



Cont: RO33RZBR000060002828125 RAIFFEISEN BANK PITESTI
Tel: +40 (248) 283 299 R.C.: J03-87/14.02.1991
Fax: +40 (248) 283 353 C.U.I.: 129154
e-Mail: secretariat@rolast.ro <http://www.rolast.ro>
Capitalul social subscris si varsat: 30.808.449,30 lei
Str. Constantin Dobrogeanu-Gherea nr. 1, Pitesti, Romania

RAPORT ANUAL CONFORM REGULAMENTULUI C.N.V.M. NR. 1/2006 AFERENT ANULUI 2012

Data raportului: 22.04.2013

Denumirea societății comerciale: S.C. Rolast S.A.

Sediul social: Str. Constantin Dobrogeanu Gherea, nr. 1, localitatea Pitești, județul Argeș, cod poștal 110104

Nr. telefon/fax: 0248283299, 0248283353

Numărul și data înregistrării la Registrul Comerțului: J03/87/14.02.1991

Cod unic de înregistrare: 129154

Piață reglementată pe care se tranzacționează valorile mobiliare: Bursa de Valori București, Piața Valorilor Mobiliare Necotate, categoria I.

Capital social subscris vărsat: 30.808.449,30 lei

1. Analiza activității societății comerciale

1.1. a) Descrierea activității de bază a societății comerciale

Activitatea principală de exploatare a societății în exercițiul analizat a fost activitatea de închiriere și subînchiriere a ansamblului comercial realizat în Pitești, strada Constantin Dobrogeanu Gherea, nr. 1, în anii 2008 – 2009, ansamblu ce se desfășoară pe o suprafață de 85.303 mp, din care 35.303 mp sunt cu clădiri comerciale, iar 50.000 mp sunt ocupați de platforme exterioare și drumuri de acces.

Suprafața închiriată la finele anului 2012 în Galeria Real, galerie comercială a Hypermarketului REAL, era de 8.386,56 mp, reprezentând 78,35% grad de ocupare din total suprafață închiriabilă, față de 8.740 mp la finele anului 2011, reprezentând 82% grad de ocupare din total suprafață închiriabilă.

b) Precizarea datei de înființare a societății comerciale

Compania a fost fondată în 1967 sub numele de Combinatul de Articole Tehnice din Cauciuc (CATC). În anul 1991 compania s-a reorganizat ca societate comercială pe acțiuni în baza Legii 31/1990 luând denumirea de S.C. ROLAST S.A.

Societatea are acțiunile listate la Bursa de Valori București, piața reglementată de tranzacționare fiind Piața Valorilor Mobiliare Necotate, categoria I.

c) Descrierea oricărei fuziuni sau reorganizări semnificative a societății comerciale, ale filialelor sau ale societăților controlate, în timpul exercițiului financiar

În exercițiul financiar 2012, S.C. Rolast S.A. și-a consolidat poziția și performanța financiară prin realizarea activităților de închiriere și subînchiriere a spațiilor comerciale, activități începute în anul 2008 și dezvoltate în perioada 2009 - 2012.

d) Descrierea achizițiilor și/sau înstrăinărilor de active

În timpul anului 2012 nu au fost realizate noi investiții.

e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății

Schimbările intervenite în activitatea companiei, măsurile manageriale aplicate și activitățile de închiriere a ansamblului comercial sunt reflectate în rezultatele economice și financiare ale perioadei raportate.

1.1.1. Elemente de evaluare generală:

a) rezultat financiar

Societatea a realizat în anul 2012 un profit de exploatare de 8.815.606 lei și o pierdere financiară de 7.338.882 lei, rezultând un profit net a exercițiului financiar de 1.476.724 lei.

b) cifra de afaceri

Cifra de afaceri a anului 2012 a fost de 16.430.702 lei provenind din:

Venituri din chirii	14.538.783
Venituri din activități diverse (legate de activitatea principală de închiriere)	1.891.467
Venituri din vânzarea produselor reziduale	452

c) export

Nu este cazul.

d) costuri

În anul 2012 cheltuielile totale de exploatare au fost de 7.953.749 lei, din care:

1. Cheltuielile materiale (inclusiv reducerile comerciale primite)	402.452
2. Cheltuieli cu personalul	323.122
3. Cheltuieli privind prestațiile externe	2.296.843
4. Alte cheltuieli	5.000
5. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate	1.053.870
6. Ajustări de valoare pentru immobilizările corporale și necorporale, activele circulante și ajustări privind provizioanele	3.872.462

e) lichiditate (disponibil în cont, etc.)

La închiderea exercițiului financiar disponibilitățile bănești în conturile la bănci și casa, în lei și valută la cursul de închidere de 4,4287 lei, totalizau 12.393.590 lei.

Indicatorii de lichiditate comparativ cu anul precedent se prezintă în felul următor:

	An 2011	An 2012
Lichiditatea generală = Active circulante/Datorii curente	1,01	2,14
Lichiditatea imediată = (Active circulante - Stocuri)/Datorii curente	1,01	2,14
Rata solvabilității generale = Active totale /Datorii curente	27,99	26,77

1.1.2 Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

Descrierea principalelor produse realizate și/sau servicii prestate:

Societatea a efectuat în exercițiul curent servicii de închiriere a spațiilor comerciale, care răspund exigențelor comercianților de retail și preferințelor consumatorilor la acest moment.

1.1.3 Evaluarea activității de aprovizionare tehnico-materială

S.C. Rolast S.A. a furnizat în exercițiul analizat tuturor chiriașilor complexului comercial servicii de întreținere și pază, utilități de apă, canal, energie electrică, precum și alte servicii.

1.1.4. Evaluarea activității de vânzare

Deși activitatea S.C. Rolast S.A. a fost afectată și în anul 2012 de criza economică și financiară manifestată în România încă din a doua parte a anului 2008, în principal prin reducerea consumului populației și scăderea solvabilității unor clienți persoane juridice, activitatea de închiriere a permis obținerea unei cifre de afaceri de 16.430.702 lei și a unui profit de exploatare de 8.815.606 lei.

1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajații/ personalul societății comerciale

a) Precizarea numărului și a nivelului de pregătire a angajaților societății comerciale precum și a gradului de sindicalizare a forței de muncă.

În exercițiul financiar raportat numărul mediu de personal a fost de 7 salariați, același comparativ cu anul 2011.

Numărul scriptic al salariaților la 31 decembrie 2012 a rămas cel de la începutul exercițiului de 7 persoane.

b)Descrierea raporturilor dintre manager și angajați precum și a oricăror elemente conflictuale ce caracterizează aceste raporturi

Raporturile dintre conducerea societății și angajați au fost reglementate de Codul muncii și prin contractele individuale de muncă.

Societatea nu a înregistrat conflicte de muncă în cursul anului 2012.

1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de bază a emitentului asupra mediului înconjurător

Societatea deține Autorizația de Mediu nr. 33/2010 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Argeș valabilă până în anul 2020.

În anul 2012 s-a realizat:

- reînnoirea autorizației de gospodărirea apelor prin Autorizația de Gospodărirea a Apelor nr. 112/16.07.2012 cu valabilitate până la data de 15.07.2015 emisă de Administrația Națională "APELE ROMÂNE" Administrația Bazinală de Apă Argeș – Vedea;
- reînnoirea autorizației privind alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate menajere, industriale și pluviale în sistemul de canalizare al mun. Pitești prin Autorizația nr.4498/2012 cu valabilitate până la data de 15.07.2015 emisă de SC APA CANAL 2000 SA Pitești;
- s-a obținut Decizia ANRE privind prestarea serviciului de distribuție a energiei electrice de către SC Rolast SA către chiriașii Complexului Comercial Pitești, prin emiterea contractului de furnizare de energie electrică, contractului pentru distribuția energiei electrice și a Avizului tehnic de racordare.

1.1.7. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare

Societatea nu a efectuat cheltuieli de cercetare-dezvoltare în cursul exercițiului financiar raportat și nu se anticipează cheltuieli pentru astfel de activități în exercițiul următor.

1.1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului

Administratorii companiei analizează permanent expunerea societății la riscul de piață, riscul de credit, riscul de lichiditate și la riscul de trezorerie. Compania supraveghează piața pentru a-i anticipa schimbările și pentru a-și crea o strategie de marketing care să-i permită realizarea obiectivelor din planul de afaceri pe perioada următoare.

1.1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

a) Prezentarea și analizarea tendințelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afectează sau ar putea afecta lichiditatea societății comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior.

Administratorii companiei analizează permanent performanțele și poziția financiară a societății, cash – flow - ul generat de activitățile de exploatare și de finanțare, precum și adecvarea acestora cu dimensiunea și complexitatea afacerilor.

Riscul de lichiditate este controlat prin urmărirea permanentă a evoluției viitoare a lichidităților, prin întocmirea de previziuni de cash-flow atât pe termen scurt, cât și pe termen lung.

Administratorii apreciază că în perioada următoare nu vor exista riscuri majore care să afecteze continuitatea activității, iar poziția financiară și performanțele previzionate vor fi de natură să asigure acoperirea riscurilor de credit, lichiditate și trezorerie.

b) Prezentarea și analiza efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situației financiare a societății comerciale comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut.

Cheltuielile de capital efectuate în anul perioada 2008-2012 pentru realizarea și dezvoltarea proiectului investițional comercial și angajarea a noi contracte de închiriere au asigurat obținerea veniturilor care au susținut cheltuielile de exploatare și cheltuielilor financiare aferente împrumutului contractat pentru realizarea investiției, precum și obținerea de profit în anul 2012.

Cheltuielile financiare aferente împrumutului contractat pentru realizarea investiției sunt în atenția managementului și sunt prevăzute în Bugetul de venituri și cheltuieli pe 2013 și pe întreaga perioadă de creditare.

c) Prezentarea și analizarea evenimentelor, tranzacțiilor schimbărilor economice care au afectat semnificativ veniturile din activitatea de bază.

Ca urmare a activității economice din 2012, au fost realizate venituri totale de 23.468.575 lei care reprezintă 99,91%, față de anul precedent, iar cifra de afaceri de 16.430.702 lei prezintă o creștere de 111,32% față de 2011.

2. Activele corporale ale societății comerciale

2.1. Precizarea amplasării și a caracteristicilor principalelor capacități de producție în proprietatea societății comerciale

Activele societății sunt reprezentate în special de investițiile care au fost realizate în anii 2008 – 2009 și dezvoltate în perioada 2010-2011 și se referă la Complexele comerciale în suprafață de 95762 mp constând în construcții (clădiri) și platforme betonate (parcări).

2.2. Descrierea și analizarea gradului de uzura al proprietăților societății comerciale

Principalele proprietăți ale societății la 31.12.2012 pe lângă terenurile în suprafață de 197.580,13 mp sunt activele noi puse în funcție în ultimii ani care au un grad de uzură minim.

Proprietățile imobiliare mai vechi rămase nedemolate constau în clădiri, drumuri de incintă, împrejmuiri, etc. prezentând un grad de uzură care se poate estima ca fiind între 30% și 80%.

2.3. Precizarea potențialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societății comerciale

La data întocmirii situațiilor financiare S.C. Rolast S.A. are pe rolul instanțelor de judecată două procese vizând cereri de restituire în natură sau acordarea de despăgubiri bănești pentru o suprafață cumulată de 3846 mp teren.

2.4. Prezentarea altor litigii

Privind Codul muncii, există pe rolul Instanțelor de judecată două acțiuni în despăgubire pentru accidente de muncă petrecute în anii 1984 și 1985, acțiuni inițiate de doi foști angajați ai societății, cu termene de judecată în 2013. Valoarea cumulată a despăgubirilor pretinse de foștii salariați este de 274.000 euro. La data de 31.12.2012 nu se poate estima modul de soluționare a dosarelor și nu se pot evalua credibil sumele pentru care Instanțele ar putea obliga societatea la plată.

Privind Dreptul comercial, Broadhurst Investments Limited acționar minoritar al SC Rolast SA a formulat împotriva societății acțiuni în anularea tuturor hotărârilor AGA începând cu anul 2008 , mai puțin anul 2012. La data întocmirii situațiilor financiare pe rol, în curs de soluționare mai sunt două dosare.

Din acțiunile încheiate, Dosarul 263/1259/2010 și Dosarul 547/1259/2010 s-au soluționat nefavorabil S.C. Rolast deși Societatea a recurs la căi extraordinare de atac. Celelalte dosare s-au încheiat favorabil societății.

Privind obligațiile fiscale, prin Decizia nr. 1791/2012, irevocabilă, Înalta Curte de Casație și Justiție a respins recursul formulat de ANAF în Dosarul privind obligații fiscale suplimentare de plată și majorări la bugetul statului imputate societății pentru perioada 2005-2006 în urma controlului fiscal efectuat în anul 2008. Urmare acestei hotărâri ANAF a restituit societății în 2012, integral, suma de 3.707.183 lei plătită în anul 2008.

3. Piața valorilor mobiliare emise de societatea comercială

3.1. Precizarea piețelor din România și din alte țări pe care se negociază valorile mobiliare emise de societatea comercială.

Piața din România pe care se negociază acțiunile emise de către Rolast S.A. este Bursa de Valori București.

3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende. Precizarea dividendelor cuvenite/plătite/acumulate în ultimii 3 ani și, dacă este cazul, a motivelor pentru eventuala micșorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 3 ani.

Societatea nu a plătit dividende în ultimii 3 ani deoarece, societatea nu a realizat profit contabil. Profiturile nete de 1360777 lei și respectiv 1476724 lei realizate în anii 2011-2012 au fost repartizate de AGA pentru constituirea rezervelor legale și pentru acoperirea parțială a pierderilor din anii anteriori.

3.3. *Descrierea oricăror activități ale societății comerciale de achiziționare a propriilor acțiuni.*

Nu este cazul, societatea nu a achiziționat acțiuni proprii.

3.4. *În cazul în care societatea comercială are filiale, precizarea numărului și a valorii nominale a acțiunilor emise de societatea mamă deținute de filiale.*

Nu este cazul, societatea nu are filiale.

3.5. *În cazul în care societatea comercială a emis obligațiuni și/sau alte titluri de creanță, prezentarea modului în care societatea comercială își achită obligațiile fata de deținătorii de astfel de valori mobiliare.*

Nu este cazul, societatea nu a emis obligațiuni sau alte titluri de creanță.

4. Conducerea societății comerciale

4.1. *Prezentarea listei administratorilor societății comerciale și a următoarelor informații pentru fiecare administrator:*

a) *CV (nume, prenume, vârsta, calificare, experiența profesională, funcția și vechimea în funcție)*

În anul 2012 conducerea societății a fost realizată astfel:

Consiliul de administrație constituit din:

Dan Rădulescu	președinte CA
Bogdan Bartolomeu	membru CA
Carmen Gabriela Popa	membru CA până la data de 01.09.2012
Cornelia Oancea	membru CA
Ion Stanovici	membru CA până la data de 18.06.2012

b) *orice acord, înțelegere sau legătură de familie între administratorul respectiv și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită administrator*

Nu există niciun acord, înțelegere sau legătură de familie datorită cărora persoanele amintite mai sus sa fi fost numite administratori.

c) *participarea administratorului la capitalul societății comerciale*

Președintele Consiliului de Administrație, care ocupă și poziția de director general, deține un număr de 1500 de acțiuni, cu valoarea nominală de 0,1 lei pe acțiune, la capitalul societății.

d) *lista persoanelor afiliate societății comerciale*

Nu este cazul, societatea nu are afiliați.

4.2. *Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății comerciale.*

Conducerea executivă a fost realizată de Dan Rădulescu – director general.

a) *termenul pentru care persoana face parte din conducerea executivă*

Directorul general este numit în funcție pe perioadă nedeterminată.

b) *orice acord, înțelegere sau legătură de familie între persoana respectivă și o altă persoană datorită căreia persoana respectivă a fost numită ca membru în conducerea executivă.*

Nu există niciun acord, înțelegere sau legătură de familie datorită cărora persoana amintită sa fi fost numită în conducerea executivă.

c) *participarea persoanei respective la capitalul societății comerciale;*

Directorul general deține un număr de 1500 de acțiuni, cu valoarea nominală de 0,1 lei pe acțiune, la capitalul societății.

4.3. *Pentru toate persoanele prezentate la 4.1. și 4.2. precizarea eventualelor litigii sau proceduri administrative în care au fost implicate, în ultimii 5 ani, referitoare la activitatea acestora în cadrul emitentului, precum și acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-și îndeplini atribuțiile în cadrul emitentului.*

Administratorii societății și membrii conducerii executive nu au fost implicați în litigii sau proceduri administrative legate de activitatea societății în ultimii 5 ani.

5. Situația financiar-contabilă

Prezentarea unei analize a situației economico-financiare actuale comparativ cu ultimii 3 ani, cu referire cel puțin la:

a) *elementele de bilanț: active care reprezintă cel puțin 10 % din total active; numerar și alte disponibilități lichide; profituri reinvestite; total active curente; total pasive curente;*

Principalele elemente de bilanț se prezintă astfel:

Elemente patrimoniale	An 2010	An 2011	An 2012
Active imobilizate	150.650.579	151.445.311	147.580.634
Stocuri	7.000	4.500	2.619
Creanțe	292.805	260.470	407.774
Casa și conturi la bănci	6.552.244	5.423.427	12.393.590
Active circulante	6.852.049	5.688.397	12.803.983
Cheltuieli în avans	12.336	13.142	28.710
Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă de un an	9.098.162	5.613.954	5.992.463
Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă mai mare de un an	111.221.240	107.932.376	105.766.776
Provizioane pentru riscuri și cheltuieli	0	0	0
Venituri în avans	1.412.847	1.309.018	1.208.565
Total capitaluri proprii	35.782.715	42.291.502	47.445.523

b) *contul de profit și pierderi: vânzări nete; venituri brute: elemente de costuri și cheltuieli cu o pondere de cel puțin 20% din vânzările nete sau în veniturile brute: provizioanele de risc pentru diverse cheltuieli; referire la orice vânzare sau oprire a unui segment de activitate efectuată în ultimul an sau care urmează a se efectua în următorul an; dividendele declarate și plătite;*

Contul de profit și pierdere în perioada 2010-2012 se prezintă astfel:

Elemente patrimoniale	An 2010	An 2011	An 2012
Vânzări nete	14.211.825	14.760.522	16.430.702
Total venituri din exploatare	14.394.539	15.054.868	16.769.355
Cheltuieli din exploatare	7.307.612	8.355.949	7.953.749
- Materii prime, materiale consumabile și mărfuri	41.203	52.417	72.998
- Utilități	232.333	238.935	329.454
- Servicii executate de terți	1.916.461	2.077.103	2.296.843

- Cheltuieli cu personalul și tichete de masă	280.152	288.555	323.122
- Ajustări de valoare cu amortizările, ajustările și provizioanele	3.576.571	4.556.364	3.872.462
- Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate	1.122.877	1.119.764	1.053.870
- Cheltuieli cu despăgubiri, donații și activele cedate	138.015	22.811	5.000
Rezultat din exploatare	7.086.927	6.698.919	8.815.606
Rezultat net din diferențe de curs	-1.478.096	-792.485	-2.897.274
Rezultat net din dobânzi	-4.009.955	-4.545.657	-4.441.608
Alte rezultate financiare nete	0	0	0
Rezultat brut (pierdere/ profit brut)	+1.598.876	+1.360.777	+1.476.724
Impozit pe profit	8.250	0	0
Rezultat net	1.590.626	1.360.777	1.476.724

c) *cash flow*: toate schimbările intervenite în nivelul numerarului în cadrul activității de baza, investițiilor și activității financiare, nivelul numerarului la începutul și sfârșitul perioadei

Schimbările intervenite în ultimii 3 ani la nivelul numerarului în cadrul activității de bază, investițiilor și activității financiare sunt reflectate în situația fluxurilor de trezorerie prezentată mai jos:

	An 2010	An 2011	An 2012
Fluxuri de trezorerie din activități de exploatare			
+ Încasări de la clienți	20.660.887	21.557.446	28.233.041
- Plăți către furnizori și angajați	9.682.352	14.319.149	12.396.123
- Dobânzi plătite	4.284.704	4.901.779	4.824.938
- Impozit pe profit plătit	13.750	2.750	0
+ Încasări din rambursări de taxe și impozite	-	-	-
+ Încasări din asigurarea împotriva cutremurelor	-	0	0
Trezorerie netă din activități de exploatare	6.680.081	2.333.768	11.011.980
Fluxuri de trezorerie din activități de investiție:			
- Plăți pentru achiziționarea de acțiuni	0	0	0
- Plăți pentru achiziționarea de imobilizări corporale	302.281	137.579	0
+ Încasări din vânzarea de imobilizări corporale	0	0	0
+ Dobânzi încasate	274.749	356.122	383.330
+ Dividende încasate	0	0	0
Trezoreria netă din activități de investiție	-27.532	218.543	383.330
Fluxuri de trezorerie din activități de finanțare			
+ Încasări din emisiunea de acțiuni	0	0	0

+	Încasări din împrumuturi pe termen scurt	0	0	0
-	Rambursări de împrumuturi pe termen scurt	0	0	0
+	Încasări din împrumuturi pe termen lung	0	0	0
-	Rambursări de împrumuturi pe termen lung	3.264.617	3.681.128	4.425.147
-	Plata datoriilor aferente leasing-ului financiar	0	0	0
-	Dividende plătite	0	0	0
	Trezoreria netă din activități de finanțare	-3.264.617	-3.681.128	-4.425.147
	Creșterea netă a trezoreriei și a echivalentelor de trezorerie	3.387.932	-1.128.817	6.970.163
	Trezorerie și echivalente de trezorerie la începutul exercițiului financiar	3.164.312	6.552.244	5.423.427
	Trezorerie și echivalente de trezorerie la sfârșitul exercițiului financiar	6.552.244	5.423.427	12.393.590

Președinte al Consiliului de Administrație,
Dr. ing. Dan Rădulescu



Întocmit,
S.C. General System Audit S.R.L.
Ec. Mioara Avramescu

