

**RAPORT ANUAL CONFORM REGULAMENTULUI  
C.N.V.M. NR. 1/2006 AFERENT ANULUI 2009**

**Data raportului:** 28 aprilie 2010

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

**Sediul social:** Str. 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 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 (cod CAEN 6820) a ansamblului comercial pus în funcțiune la finele anului 2008 și în lunile februarie și octombrie 2009 având o suprafață construită de 85303 mp, din care cladiri in suprafata de 35303 mp si platforme exterioare și drumuri de acces în suprafață de 50000 mp.

#### *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 1990 compania s-a reorganizat ca societate comercială pe acțiuni în baza Legii 31/1990 luând denumirea de S.C. ROLAST S.A.

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

Ca urmare a rezultatelor economice tot mai slabe din ultimii ani adunarea generală extraordinară a acționarilor din data de 01.03.2007 a hotărât restructurarea și reorganizarea activității companiei prin înlocuirea activității principale de fabricație a articolelor de cauciuc cu activitatea de închiriere și subînchiriere de bunuri imobiliare proprii și închiriate, concedierea colectivă a angajaților, valorificarea activelor aferente fostei activități de producție. Noua activitate a început în decembrie 2008 prin punerea în funcțiune a unei suprafețe comerciale de retail de 26372 mp și s-a dezvoltat în exercițiul curent prin darea în exploatare a noi suprafețe comerciale, drumuri și alei de acces.

#### *d) Descrierea achizițiilor și/sau înstrăinărilor de active*

În exercițiul curent a continuat activitatea de achiziție lucrări de construcții începută în anul precedent și au fost recepționate și puse în funcție investiții în valoare de 66.326.643 lei.

#### *e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării activității societății*

Schimbările intervenite în activitatea companiei, măsurile de restructurare aplicate și activitățile noi de închiriere a ansamblului comercial unor comercianți de marcă ai pieții de retail sunt reflectate în rezultatele economice și financiare ale perioadei raportate.

### 1.1.1. Elemente de evaluare generală:

#### a) rezultat financiar

Societatea a realizat un profit de exploatare 8.390.249 lei și o pierdere netă a exercițiului financiar de 3.096.877 lei.

#### b) cifra de afaceri

Cifra de afaceri a anului 2009 a fost de 13.505.336 lei provenind din:

|  |            |
|--|------------|
| Venituri din chirii  | 12.395.237 |
| Venituri din activități diverse (legate de activitatea principală de închiriere) | 1.110.099  |

#### c) export

Nu este cazul.

#### d) costuri

În anul 2009 cheltuielile totale de exploatare au fost de 6.672.621 lei, din care:

|   |           |
|---|-----------|
| 1. Cheltuielile materiale   | 189.601   |
| 2. Cheltuieli cu personalul   | 408.894   |
| 3. Cheltuieli privind prestațiile externe   | 2.545.261 |
| 4. Cheltuieli cu despăgubiri, donații și activele cedate  | 943.676   |
| 5. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate  | 880.561   |
| 6. Ajustări de valoare pentru imobilizările corporale și necorporale, activele circulante și ajustări privind provizioanele | 1.704.628 |

#### 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 totalizau 3.164.312 lei.

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

|  | An 2008 | An 2009 |
|--|---------|---------|
| Lichiditatea generală = Active circulante/Datorii curente            | 0,93    | 0,86    |
| Lichiditatea imediată =(Active circulante - Stocuri)/Datorii curente | 0,93    | 0,86    |
| Rata solvabilității generale = Active totale /Datorii curente        | 4,87    | 7,92    |

### 1.1.2 Evaluarea nivelului tehnic al societății comerciale

#### Descrierea principalelor produse realizate și/sau servicii prestate:

Societatea a prestat în exercițiul curent servicii de închiriere a unor spații comerciale noi, moderne, desfășurate pe o suprafață de 85303 mp.

Spațiile oferite răspund cerințelor 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 afectată de criza economică și financiară declanșată în a doua parte anului 2008 activitatea de închiriere realizată de S.C. Rolast S.A în 2009 a permis obținerea unei cifre de afaceri de 13.505.336 lei și a unui profit de exploatare de 8.390.249 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 13 salariați comparativ cu anul 2008 când societatea a lucrat cu un nr mediu de 17 salariați.

Numărul scriptic al salariaților a scăzut de la 15 persoane la începutul exercițiului la 8 persoane la 31 decembrie 2009.

Scăderea numărului mediu și a numărului scriptic al salariaților este justificată de restructurarea și reorganizarea companiei către o altă activitate care nu necesită un număr semnificativ de salariați.

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 2009.

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

Nu au existat litigii cu privire la încălcarea legislației privind protecția mediului înconjurător.

La începutul anului 2010 societatea a obținut Autorizația de Mediu nr. 33/2010 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Argeș.

#### **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 2009 pentru finalizarea proiectului investițional (complexului comercial) se anticipează, în baza contractelor de închiriere realizate, că vor asigura obținerea de venituri din închiriere, care să permită susținerea cheltuielilor de exploatare și cheltuielilor financiare aferente împrumutului contractat pentru realizarea investiției, precum și obținerea de profituri în următorii ani.

Cheltuielile financiare aferente împrumutului contractat pentru realizarea investiției sunt în atenția managementului și sunt prevăzute în Bugetul de venituri și cheltuieli pe 2010 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 restructurării activității, veniturile totale realizate de 15.406.498 lei prezintă o creștere de 164,77%, iar cifra de afaceri de 13.505.336 lei prezintă o creștere de 1046,82% față de exercițiul precedent.

## **2. Activele corporale ale societății comerciale**

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

Activele societății sunt reprezentate în special de investițiile care au fost realizate în anii 2008 și 2009 și se referă la Complexele comerciale în suprafață construită de 35.303 mp și la platformele exterioare și drumurile de acces în suprafață de 50.000 mp.

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

Principalele proprietăți ale societății la 31.12.2009 pe lângă terenurile în suprafață de 197580,13 mp sunt activele noi puse în funcție în 2008 și 2009 cu grad de uzura 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 trei procese - Legea 10/2001 vizând cereri de restituire în natură sau acordarea de despăgubiri bănești pentru o suprafață de 4173 mp teren.

### *2.4. Prezentarea altor litigii*

Societatea are formulată o acțiune în anulare a actului administrativ fiscal respectiv Decizia de impunere nr. 339/30.08.2008 prin care au fost stabilite pentru perioada 2005-2006 obligații fiscale suplimentare de plată și majorări la bugetul statului de 3.372.882 lei pentru S.C. Rolast S.A.

Societatea are pe rol un număr de 15 (cincisprezece) dosare comerciale având ca obiect recuperarea unor creanțe în valoare de 1.267.730 lei în calitate de reclamant.

Broadhurst Investments Limited a formulat împotriva Rolast patru acțiuni de anulare a unor hotărâri AGA.

Prin sentința civilă nr. 122/CM din 23.01.2009 a Tribunalului Argeș - Secția Civilă a fost admisă în parte cererea formulată de reclamantul Rotarescu Mihail, fost salariat al societății, prin care s-a solicitat obligarea S.C. Rolast S.A la plata despăgubirilor civile în sumă de 371.964 lei reprezentând contravaloarea prejudiciului suferit printr-un accident de munca în data de 13.09.1985.

### **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 convenite/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 nerealizând profit contabil.

*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 2009 conducerea societății a fost realizată astfel:

*Consiliul de administrație constituit din:*

Dan Rădulescu

președinte CA

|                      |                                      |
|----------------------|--------------------------------------|
| Bogdan Bartolomeu    | membru CA                            |
| Răzvan Popa          | membru CA pana la data de 28.02.2009 |
| Carmen Gabriela Popa | membru CA începând cu 01.03.2009     |
| Cornelia Oancea      | membru CA                            |
| Ion Stanovici        | membru CA                            |

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

Nu există nici un 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 nici un 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 100% 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 2007    | An 2008     | An 2009     |
|--|------------|-------------|-------------|
| Active imobilizate   | 25.630.936 | 132.840.736 | 154.304.683 |
| Stocuri  | 28.865     | 3.633       | 46.185      |
| Creanțe  | 219.174    | 15.241.686  | 282.770     |
| Casa și conturi la bănci                                     | 6.287.929  | 16.344.502  | 3.164.312   |
| Active circulante  | 6.535.968  | 31.589.821  | 3.493.267   |
| Cheltuieli în avans  | 0          | 58.528      | 11.334      |
| Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă de un an          | 15.308.133 | 33.808.777  | 6.881.441   |
| Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă mai mare de un an | 0          | 91.601.793  | 115.095.515 |
| Provizioane pentru riscuri și cheltuieli                     | 0          | 0           | 0           |
| Venituri în avans  | 75.594     | 1.634.940   | 1.519.302   |
| Total capitaluri proprii                                     | 16.783.177 | 37.443.575  | 34.313.026  |

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 le 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 2007-2009 se prezintă astfel:

| Elemente patrimoniale  | An 2007     | An 2008     | An 2009    |
|--|-------------|-------------|------------|
| Vânzări nete   | 17.803.833  | 1.290.129   | 13.505.336 |
| Total venituri din exploatare                                      | 23.372.682  | 8.369.288   | 15.062.870 |
| Cheltuieli din exploatare  | 68.214.215  | 14.787.571  | 6.672.621  |
| - Materii prime, materiale consumabile și mărfuri                  | 9.863.336   | 169.553     | 30.704     |
| - Utilități  | 1.134.552   | 116.510     | 158.897    |
| - Servicii executate de terți                                      | 3.966.702   | 10.165.242  | 2.545.261  |
| - Cheltuieli cu personalul și tichete de masă                      | 9.113.906   | 383.095     | 408.894    |
| - Ajustări de valoare cu amortizările, ajustările și provizioanele | 21.492.779  | -20.090.613 | 1.704.628  |
| - Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate        | 738.717     | 1.010.031   | 880.561    |
| - Cheltuieli cu despăgubiri, donații și activele cedate            | 21.904.223  | 23.033.753  | 943.676    |
| Rezultat din exploatare  | -44.841.533 | -6.418.283  | 8.390.249  |
| Rezultat net din diferențe de curs                                 | -730.248    | -4.692.487  | -5.371.616 |
| Rezultat net din dobânzi   | -845.679    | -1.627.114  | -6.100.843 |
| Alte rezultate financiare nete                                     | 0           | 0           | 0          |
| Pierdere brută   | -46.417.460 | -12.737.884 | -3.082.210 |
| Impozit pe profit  | 0           | 0           | 14.667     |
| Rezultat net   | -46.417.460 | -12.737.884 | -3.096.877 |

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:

|  | An 2007           | An 2008            | An 2009            |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Fluxuri de trezorerie din activități de exploatare</b>                          |                   |                    |                    |
| + Încasări de la clienți   | 28.207.572        | 12.672.389         | 16.375.306         |
| - Plăți către furnizori și angajați  | 31.954.789        | 14.932.390         | 9.313.293          |
| - Dobânzi plătite  | 979.483           | 1.868.441          | 6.255.682          |
| - Impozit pe profit plătit   | 0                 | 0                  | 26.561             |
| + <i>Încasări din rambursări de taxe și impozite</i>                               | 0                 | 0                  | 14.552.498         |
| + Încasări din asigurarea împotriva cutremurelor                                   | 0                 | 0                  | 0                  |
| <b>Trezorerie neta din activități de exploatare</b>                                | <b>-4.726.700</b> | <b>-4.128.442</b>  | <b>15.332.268</b>  |
| <b>Fluxuri de trezorerie din activități de investiție:</b>                         |                   |                    |                    |
| - Plăți pentru achiziționarea de acțiuni   | 0                 | 0                  | 0                  |
| - Plăți pentru achiziționarea de imobilizări corporale                             | 181.052           | 68.403.807         | 43.328.965         |
| + Încasări din vânzarea de imobilizări corporale                                   | 8.682.366         | 224.477            | 43.982             |
| + Dobânzi încasate   | 135.037           | 182.934            | 154.840            |
| + Dividende încasate   | 0                 | 0                  | 0                  |
| <b>Trezoreria netă din activități de investiție</b>                                | <b>8.636.351</b>  | <b>-67.996.396</b> | <b>43.130.143</b>  |
| <b>Fluxuri de trezorerie din activități de finanțare</b>                           |                   |                    |                    |
| + Încasări din emisiunea de acțiuni  | 0                 | 0                  |                    |
| + Încasări din împrumuturi pe termen scurt   | 49.821.850        | 2.937.081          | 0                  |
| - Rambursări de împrumuturi pe termen scurt  | 48.621.170        | 17.986.310         | 0                  |
| + Încasări din împrumuturi pe termen lung  | 0                 | 97.230.640         | 34.535.275         |
| - Rambursări de împrumuturi pe termen lung   | 0                 | 0                  | 19.917.590         |
| - Plata datoriilor aferente leasing-ului financiar                                 | 0                 | 0                  | 0                  |
| - Dividende plătite  | 0                 | 0                  | 0                  |
| <b>Trezoreria netă din activități de finanțare</b>                                 | <b>1.200.680</b>  | <b>82.181.411</b>  | <b>14.617.685</b>  |
| <b>Creșterea netă a trezoreriei și a echivalentelor de trezorerie</b>              | <b>5.110.331</b>  | <b>10.056.573</b>  | <b>-13.180.190</b> |
| <b>Trezorerie și echivalente de trezorerie la începutul exercițiului financiar</b> | <b>1.177.598</b>  | <b>6.287.929</b>   | <b>16.344.502</b>  |
| <b>Trezorerie și echivalente de trezorerie la sfârșitul exercițiului financiar</b> | <b>6.287.929</b>  | <b>16.344.502</b>  | <b>3.164312</b>    |

Președinte al Consiliului de Administrație  
Dr. ing. Dan Rădulescu

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