



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 și varsat: 30.808.449,30 lei

Str. Constantin Dobrogeanu-Gherea nr. 1, Pitesti, Romania

RAPORTUL ADMINISTRATORILOR ASUPRA SITUATIILOR FINANCIARE ANUALE ÎNCHEIATE LA 31.12.2014

1. Informații generale

S.C. ROLAST S.A. este o societate pe acțiuni, constituită conform legislației române, cu un capital privat de 30.808.449,30 lei corespunzător unui număr de 308.084.493 acțiuni, la valoarea nominală de 0,1 lei pe acțiune. Este înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J03/87/1991, având CUI 129154. Adresa societății este în str. Constantin Dobrogeanu Gherea, nr.1 Pitești.

2. Activitatea economico-financiară

Activitatea economico-financiară a societății s-a desfășurat în anul 2014 în conformitate cu prevederile Legii societăților comerciale nr. 31/1990, cu modificările și completările ulterioare și ale actului său constitutiv.

3. Întocmirea situațiilor financiare

Situațiile financiare anuale au fost întocmite cu respectarea prevederilor Legii contabilității nr. 82/1991, cu modificările și completările ulterioare și ale Reglementărilor contabile conforme cu directivele europene, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 3055/2009, cu modificările și completările ulterioare.

4. Moneda de prezentare

Toate cifrele sunt prezentate în lei românești.

5. Prezentarea activității societății în anul 2014 și situația principalilor indicatori realizați

Activitatea principală de exploatare a societății în exercițiul analizat a fost activitatea de închiriere și subînchiriere a spațiilor comerciale și administrative situate în strada Constantin Dobrogeanu Gherea nr. 1 din Pitești.

Din închirierea spațiilor comerciale și a celorlalte imobile cu destinație de spații administrative sau de prestări servicii Rolast S.A. a obținut în anul 2014, venituri în sumă de 14.738.618 lei reprezentând 89,14 % din cifra de afaceri.

Cifra de afaceri netă realizată în această perioadă este de 16.533.808 lei față de 16.278.383 lei în exercițiul 2013.

Principali indicatori economico-financiar realizati în exercitiul financiar 2014, comparativ cu anul precedent se prezintă astfel:

Indicatori	u/m	an 2013	an 2014	%
Cifra de afaceri	lei	16.278.383	16.533.808	101,57
Investiții realizate	lei	0	0	*
Venituri totale	lei	23.823.161	120.389.912	505,35
Cheltuieli totale	lei	20.612.913	104.437.805	506,66
Rezultatul brut profit	lei	3.210.248	15.952.107	496,91
Nr. mediu de salariați	pers.	7	7	100,00

6. Situația activelor, datoriilor și capitalurilor proprii comparativ cu data de 01.01.2014

- lei -

Nr. crt.	Elemente patrimoniale	01.01.2014	31.12.2014
1.	Imobilizări necorporale	1.637	700
2.	Imobilizări corporale	143.700.694	47.578.725
3.	Imobilizări financiare	6.000	6.000
A.	Active imobilizate - Total	143.708.331	47.585.425
4.	Stocuri	2.313	2.313
5.	Creanțe	256.176	130.896
6.	Casa și conturi la bănci	2.936.497	34.423.463
B.	Active circulante - total	3.194.986	34.556.672
C.	Cheltuieli în avans	19.323	11.266
D.	Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă de 1 an	6.877.457	28.876.719
E.	Active circulante nete, respectiv datorii curente nete	- 3.723.122	5.635.528
F.	Total active minus datorii curente	139.985.209	53.220.953
G.	Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă mai mare de 1 an	88.381.929	0
H.	Provizioane	0	0
I.	Venituri în avans (subvenții pt. investiții și venituri înregistrate în avans)	1.105.734	55.691
1.	Capital	30.808.449	30.808.449
2.	Prime de capital	0	0
3.	Rezerve din reevaluare	57.073.575	29.367.279
4.	Rezerve	19.947.884	41.765.024
5.	Rezultatul reportat	-60.327.583	-57.272.388
6.	Rezultatul exercițiului	3.210.248	9.350.073
7.	Repartizarea profitului	-155.053	-797.484
J.	Total capitaluri proprii	50.557.520	53.220.953

7. Situația structurii patrimoniale

Analiza în structură, pe elemente de bilanț și în dinamică, comparativ cu anul precedent, reliefează următoarele informații privind poziția financiară a unității:

Nr. crt.	Explicații	lei		
		Sold la 01.01.2014	Sold la 31.12.2014	%
0	1	2	3	4(3:2x100)
A.	TOTAL ACTIV	146.922.640	82.153.363	55,92
1.	Active imobilizate	143.708.331	47.585.425	33,11
	% (în total activ)	97,81	57,92	*
2.	Active circulante	3.194.986	34.556.672	1081,59
	%(în total activ)	2,17	42,06	*
	- stocuri	2.313	2.313	100,00
	- creanțe	256.176	130.896	51,10
	- trezorerie	2.936.497	34.423.463	1172,26
3.	Conturi de regularizare de activ	19.323	11.266	58,30
	%(în total activ)	0,02	0,01	*
B.	TOTAL PASIV	146.922.640	82.153.363	55,92
1.	Capitaluri proprii	50.557.520	53.220.953	105,27
	%(în total pasiv)	34,41	64,78	*
2.	Datorii	95.259.386	28.876.719	30,31
	%(în total pasiv)	64,84	35,15	*
3.	Provizioane	0	0	*
	%(în total pasiv)	*	*	*
4.	Conturi de regularizare de pasiv	1.105.734	55.691	5,04
	%(în total pasiv)	0,75	0,07	*

Scăderea activelor imobilizate fata de începutul anului se datorează în principal:

- vânzării către Auchan Romania SA a activelor imobilizate constând în teren, construcții și echipamente în valoare rămasa de 77.985.440 lei;
- scăderii valorii nete a construcțiilor cu 7.989.672 lei în urma reevaluării;
- scăderii valorii nete a terenurilor cu 6.665.752 lei în urma reevaluării;
- scăderea valorii nete a clădirilor și echipamentelor cu 3.677.698 prin amortizare.

Creșterea activelor circulante s-a realizat în principal prin creșterea disponibilităților bancare urmare :

- încasării facturii de vânzare către Auchan Romania SA în valoare de 111.983.904 lei inclusiv TVA;
- încasării penalităților facturate către OBI Romania SA și OBI GMBH în valoare de 9.529.042 lei (echivalent a 2.330.993 euro);
- plății anticipate către Piraeus Bank a creditului în suma de 87.860.944 lei (echivalent a 19.674.863 euro).

8. Situația contului de profit și pierdere

Comparativ cu anul precedent contul de profit și pierderi pe principalele categorii de venituri și cheltuieli se prezintă astfel:

lei

Indicatori	An 2013	An 2014	%
1	2	3	4(3:2x100)
Cifra de afaceri netă	16.278.383	16.533.808	101,57
Venituri din exploatare	16.395.162	117.800.136	718,51
- venituri din producția vândută	16.278.383	16.534.071	101,57
- venituri din vânzarea mărfurilor	0	0	
- reduceri comerciale acordate	0	-263	*
- variația stocurilor (sold creditor)	0	0	*
- variația stocurilor (sold debitor)	306	0	*
- venituri din producția proprie	0	0	*
- alte venituri din exploatare	117.085	101.266.328	84.489,58
Cheltuieli din exploatare, din care:	7.642.986	97.837.601	1.280,10
- Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (inclusiv reducerile comerciale primite)	21.287	20.962	98,47
- Alte cheltuieli materiale	4.622	25.515	552,03
- Cheltuieli cu energia și apa	369.010	465.098	126,04
- Cheltuieli privind mărfurile	0	0	*
- Reduceri comerciale primite	0	-507	*
- Cheltuieli cu personalul (<i>chelt. cu asig. sociale pentru management</i>)	338.268	318.491	94,15
- Ajustări de valoare pentru imobilizările corporale și necorporale	3.872.302	11.647.419	300,79
- Ajustări de valoare privind activele circulante	- 106.541	3.060.605	*
- Cheltuieli privind prestațiile externe	2.071.536	2.644.048	127,64
- Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate	1.058.691	1.354.625	127,95
- Cheltuieli cu despăgubiri, donații și activele cedate	13.811	78.301.345	566.949,13
- Ajustări privind provizioanele	0	0	*
Rezultat de exploatare	8.752.176	19.962.535	228,09
Venituri financiare, din care:	7.427.999	2.589.776	34,87
- din dobânzi	532.601	66.224	12,43
- din diferențe de curs	6.895.146	2.523.552	36,60
- din interese de participare	252	0	*

Cheltuieli financiare, din care:	12.969.927	6.600.204	50,89
- din dobânzi	4.975.866	4.137.159	83,14
- din diferențe de curs	7.994.061	2.463.045	30,81
Rezultat financiar	-5.541.928	-4.010.428	72,37
Rezultat brut înainte de impozitare	3.210.248	15.952.107	496,91
Impozit pe profit	0	6.602.034	*
Rezultat net	3.210.248	9.350.073	291,26

Societatea a realizat o Cifră de afaceri netă în exercițiului financiar 2014, de 16.533.808 lei față de Cifra de afaceri netă de 16.278.383 lei realizată în exercițiul precedent.

Veniturile de exploatare au înregistrat o creștere de 718,51% iar cheltuielile de exploatare de 1280,10%

Creșterea veniturilor din exploatare în exercițiul 2014 față de anul precedent se datorează în principal :

- veniturilor realizate din vânzarea activului către Auchan Romania SA în valoare de 90.322.368 lei;
- veniturilor din penalități încasate de la OBI Romania și OBI GMBH în suma de 9.639.303 lei.

Creșterea cheltuielilor din exploatare în anul 2014 față de anul anterior este susținută în principal pe:

- cheltuielile privind activele cedate în valoare de 77.985.440 lei;
- cheltuieli din deprecierea înregistrată la reevaluarea din 2014 în valoare de 7.768.784 lei.

Profitul de exploatare înregistrat în anul 2014 a fost de 19.809.062 lei, față de 8.752.176 lei în exercițiul anterior. Creșterea profitului de exploatare s-a datorat în principal vânzării de active. Profitul obținut din vânzarea activului către Auchan România S.A este în suma de 12.324.160 lei.

Din activitatea financiară societatea a înregistrat în exercițiul 2014 o pierdere de 4.010.428 lei, mai mică față de pierderea financiară de 5.541.928 lei a anului precedent.

Pierderea financiară netă a anului curent de 4.010.428 lei este constituită din pierderea netă din dobânzi bancare în sumă de 4.070.935 lei și din profitul net din diferențe de curs valutar (inclusiv prin actualizarea creanțelor și datorțiilor în valută la închiderea exercițiului) în sumă de 60.507 lei.

Rezultatul brut înainte de impozitare al exercițiului financiar 2014 a fost de 15.952.107 lei, impozitul pe profit de 6.602.034 lei astfel încât societatea a înregistrat în anul 2014 un **profit contabil net** în sumă de 9.350.073 lei din care: 1.723.453 lei din activitatea curentă și 7.626.620 lei din vânzarea de active.

Impozitul pe profit datorat pentru exercițiul financiar 2014 este de 6.602.034 lei din care 1.904.494 lei din activitatea curentă și 4.697.540 lei din vânzarea de active.

9. Indicatori economico – financiari

Indicatori de lichiditate	Realizări an 2013	Realizări an 2014
Lichiditatea curentă =Active circulante/Datorii curente	0,46	1,19
Lichiditatea imediată =(Active circulante - Stocuri)/Datorii curente	0,46	1,19
Rata solvabilității generale = Active totale /Datorii curente	21,36	2,84
Indicatori de echilibru financiar		
Rata datoriilor =Datorii totale/Active totale	0,65	0,35
Rata capitalului propriu față de activele imobilizate=Capital proprii/Active imobilizate	0,35	1,12
Rata de rotație a obligațiilor = Cifra de afaceri/ Media datoriilor totale	0,17	0,27

10. Litigii

La data întocmirii situațiilor financiare Societatea avea pe rolul instanțelor de judecată o serie de acțiuni.

Privind Dreptul de proprietate societatea a avut pe rolul instanțelor de judecată „Litigiul cu Tatiana Badea” reprezentând pretențiile Tatiane Badea bazate pe titlul de proprietate nr. 141803/2010 emis de către Comisia Locală pentru Restituirea Proprietăților în favoarea doamnei Badea Mariana Tatiana („Tatiana Badea”) atestând pretinsul drept de proprietate al Tatiane Badea asupra unei suprafețe de 778 mp localizată în str. Nicolae Bălcescu nr.210 Pitești, litigiu înscris în Contractul de vânzare autenticat sub nr. 2044/15.12.2014 ca „Sarcini Permise”, ca umare terenul respectiv este la data încheierii situațiilor financiare în proprietatea Auchan.

Privind Codul Muncii au existat pe rolul instanțelor de judecată trei acțiuni în despăgubire pentru accidente de muncă petrecute în anii 1984 și 1985, acțiuni inițiate de trei foști angajați ai societății, cu termene de judecată în 2014 și 2015. Valoarea cumulată a despăgubirilor pretinse de foștii salariați este de 471.000 euro. Pe rol în anul 2015 se află doua cauze din care:

- una pe fond, la stadiul de administrare de probe în sumă de 129.778 euro la care se adaugă suma 2.500 lei solicitată lunar până la încetarea stării de nevoie.
- a doua cauză aflată în căile extraordinare de atac pentru suma 37.150 euro.

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 anii 2012-2014. Pe rol în anul 2014 au fost doua dosare, care s-au finalizat prin respingerea recursului formulat de Broadhurst.

11. Evenimente importante apărute după data de 31.12.2014

Ca urmare a rambursării integrale, anticipate în luna decembrie 2014 a împrumutului pe termen lung în valoare de 30.000.000 euro contractat de S.C. ROLAST S.A. cu banca PIRAEUS BANK aceasta din urma a emis „Actul de eliberare a garanțiilor” autentificat prin încheierea nr. 232/18.02.2015 de către notar public Stefan Rosana Olga prin care banca solicită în mod expres radierea tuturor drepturilor sale decurgând din Contractul de ipotecă autentificat sub nr. 734/17.05. 2007 cu Actul adițional nr. 1 din 11.05.2010 și din Contractul de ipotecă imobiliară autentificat sub nr. 718/16.10.2008 și a Actului adițional nr. 1 din 11.05.2010.

Societatea a procedat la radierea tuturor ipotecilor pentru bunurile, înstrăinate sau aprobate pentru înstrăinare cat și a bunurilor care rămân în proprietatea Societății. Operațiunile au fost înscrise în cărțile funciare.

Societatea a continuat demersurile stabilite prin hotărârea AGA din 18 sept 2014 pentru obținerea autorizației și avizelor legale solicitate de Compania Jumbo ECR SRL - ca o condiție de cumpărare a spațiului comercial: autorizația de construcție pentru extinderea și reamenajarea spațiului comercial, amplasare corpuri publicitare.

La data de 23 februarie 2015 D-na Camen Seghete a demisionat din motive personale din funcția de administrator al societății. Pentru locul vacant a fost propus de acționari ca administrator interimar Dl. Kevin Phillips pana la constituirea adunării generale la care se va alege noul administrator.

12. Dezvoltarea previzibilă a societății și politica de gestionare a riscurilor

Administratorii apreciază că în 2015 nu vor exista riscuri majore care să afecteze continuitatea activității iar performanțele previzionate vor fi atinse astfel cum sunt prevăzute în Bugetul de venituri și cheltuieli.

13. Informații privind organele de conducere și administrare

Conform actului constitutiv și a legislației în vigoare, adunarea generală a acționarilor este organul de conducere al societății, care hotărăște cu privire la activitatea ei comercială, financiară și juridică.

Adunarea generală este convocată de Consiliul de Administrație ori de câte ori este necesar, în termen de cel puțin 30 de zile de la data publicării convocării în Monitorul Oficial al României și într-unul dintre ziarele de largă răspândire.

Adunările generale ordinare se întrunesc cel puțin o dată pe an. Adunările generale extraordinare se întrunesc ori de câte ori este necesar a se lua o hotărâre care ține de competența acesteia, conform legii. Hotărârile adunării generale se iau prin vot deschis, fiecare acționar exercitându-și dreptul de vot proporțional cu acțiunile pe care le posedă la data de referință.

Administrația societății este exercitată de către Consiliul de Administrație, format în prezent din cinci membri. Președintele Consiliului de administrație coordonează activitatea consiliului și veghează la buna funcționare

a organelor societății. Președintele Consiliului de administrație a îndeplinit și funcția de director general al societății.

În perioada raportată conducerea societății a fost realizată astfel:

Consiliul de administrație constituit din:

Dan Rădulescu	președinte CA
Bogdan Bartolomeu	membru CA
Carmen Seghete	membru CA
Lavinia Dumitru Beze	membru CA
Ionel Dragoș Stoian	membru CA

Conducerea executivă este realizată de Dan Rădulescu – director general.

14. Structura acționariatului

Capitalul social subscris vărsat la data de 31.12.2014 este de 30.808.449,30 lei împărțit în 308.084.493 acțiuni ordinare cu o valoare nominală de 0,1 lei/acțiune.

Structura acționariatului la data de 31.12.2014 conform structurii sintetice consolidate a acționarilor comunicată de Depozitarul Central a fost:

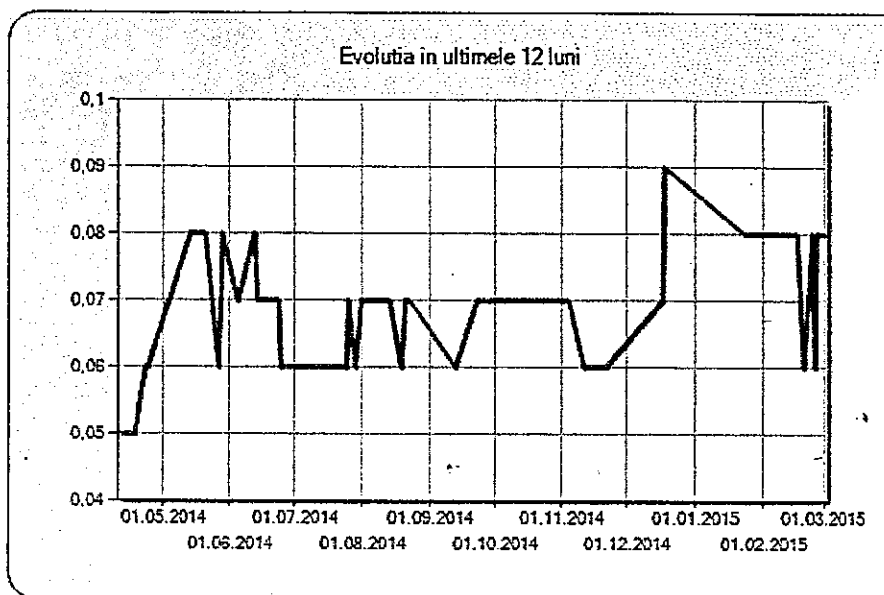
Nume	Nr. de acțiuni	% în total
Naniero Investments Limited Nicosia Cypru	159.483.663	51,7662
Mir Asset Management SRL București	56.961.669	18,4890
Romanian Investment Fund (Cyprus) LTD Nicosia Cyp	52.171.371	16,9341
Persoane fizice	21.519.444	6,9849
Persoane juridice	17.948.346	5,8258
Total	308.084.493	100,000

În cursul exercițiului financiar 2014 nu au avut loc modificări ale capitalului social, nu au fost emise acțiuni sau obligațiuni și nu au fost răscumpărate acțiuni.

15. Volumul și cursul de tranzacționare al acțiunilor

Piața organizată pe care se tranzacționează acțiunile Rolast S.A este Bursa de Valori București, piața valorilor mobiliare necotate.

Conform informațiilor culese de pe site-ul Bursei de Valori București volumul și cursurile de tranzacționare în ultimele 52 de săptămâni se prezintă astfel:



Informații despre emisiune

Numar total actiuni	308.084.493
Valoare Nominala	0,1000
Capital Social	30.608.449,30

Identificatori internaționali

Bloomberg BBGID: BBG000C034P6

Parametri standard instrument*

Marime bloc	1
Limita var superioara	fara
Limita var inferioara	fara

*Informații din piața principală de tranzacționare a instrumentului financiar

În anul 2014 Societatea nu a efectuat investiții în titluri de participare și nu a emis noi acțiuni.
Nu au fost răscumpărate acțiuni și nu au fost emise obligațiuni.

Supunem analizei adunării generale ordinare a acționarilor rezultatele obținute în activitatea economico – financiară și în gestionarea patrimoniului și vă invităm să aprobați situațiile financiare anuale pentru exercițiul 2014.

Data: 10.03.2015

Președintele Consiliului de administrație

Dr. ing. Dan Ioan Rădulescu

