



Cont: RO33RZBR0000060002828125

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](mailto: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

Catre:

**THE ROMANIAN INVESTMENT FUND (CYPRUS) LTD**

16 Kyriakos Matsis Avenue

Eagle House, 10<sup>th</sup> floor, Agioi Omologites

1082 Nicosia, Cyprus



Data: 05.05.2014

In atentia Dnei. Cornelia Mioara Oancea

Stimata Doamna,

**REF: ADUNAREA GENERALA EXTRAORDINARA A ACTIONARILOR ROLAST DIN DATA DE 16 MAI 2014**

Subscrisa Rolast S.A., persoana juridica romana, cu sediul in Str. Dobrogeanu Gherca nr. 1, Pitesti, jud. Arges, Romania, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J03/87/1991, avand cod de inregistrare fiscala RO 129154 (in continuare "Societatea") reprezentata prin Dl. Dan Ioan Radulescu in calitate de Presedinte al Consiliului de Administratie,

AVAND IN VEDERE

- Punctele noi solicitate a fi introduse pe ordinea de zi a Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor din data de 16/23 MAI 2014 -(AGEA),
- solicitarea formulată de catre acționarul Societății, THE ROMANIAN INVESTMENT FUND (CYPRUS) LTD de a se răspunde la un număr de 11 întrebări ce vor fi expuse în continuare în formatul precizat in convocator , respectiv « întrebare-răspuns ».

Va comunicăm răspunsurile noastre, acolo unde intrebarea nu se suprapune peste solicitarea de modificare sau completare a ordinii de zi a AGEA din 16 05 2014:

1. Intrebarca nr. 1 «Cine coordoneaza negocierile pe care le mentionati ca "sunt in derulare"?»

Negocierile sunt intr-adevar in derulare in sensul ca Societatea a fost informată prin intermediul Arcade Property Management SRL , reprezentată de către dna Anca Surugiu - în continuare "A.P.M"-

in calitate de manager si dezvoltator al galeriei comerciale - parte din parcul comercial deținut de către Societate- de existența unui cumpărător interesat sa achiziționeze activele imobiliare respective.

In calitate de reprezentant legal al Societatii, am luat act de existenta acestui potential cumparator, reprezentanta "A.P.M" prezentînd elemente care ar demonstra seriozitatea interesului acestuia, precum si dorința cumpărătorului în finalizarea rapidă a achizitiei, aspecte care vor fi discutate în AGEA la punctul 2 al ordinii de zi.

In acest context, am comunicat că așteptăm o oferta de preț angajantă (fermă) din partea potentialului cumparator .

Așadar nu ne situăm în postura unui negociator al tranzacției comerciale in sine, această împuternicire urmînd a fi dată odată cu stabilirea elementelor esențiale ale transferului proprietății de către AGEA care este forul legiuitor al societății- a se vedea punctul 3 al ordinii de zi si modificările solicitate de către THE ROMANIAN INVESTMENT FUND (CYPRUS) LTD la acesta.

2. Intrebarca nr. 2 «Care sunt conditiile esentiale ale vanzarii pe baza carora se negociaza in numele societatii vanzarea activelor si activitatii indicate in ordinea de zi?»

Această întrebare nu reprezintă decât o reluare a modificărilor aduse ordinii de zi de către dvs. la pct. 1 al solicitării adresate societății – a se vedea subpunctul. «introducerea , înainte de pct.2 al ordinii de zi, a urmatoarelor puncte pe ordinea de zi.... ».

In consecință, nu putem să ne substituim AGEA, astfel că răspunsul il veți găsi în dezbaterile asupra acestora în AGEA si în hotărârea adoptată

3. Intrebarca nr. 3 «Care sunt in concret activele imobiliare (teren si cladiri) pe care Societatea intentioneaza sa le instraineze si ce suprafete au?»

Raportat la intenția manifestată de către potentialul cumparator de a cumpăra cladirca constand din Magazin Hypermarket si galerii comerciale și având în vedere suprafața acestuia de 25.490 mp rezultă că împreună cu o parte din parcarei comună parcului comercial, accesele si toate elementele (inclusiv tehnice) necesare, estimăm o suprafata totala (teren si cladiri) de 77.800 mp.

Pana la momentul efectuării operatiunilor de dezmembrare , punct solicitat de către dvs. a fi introdus pe ordinea de zi, activele ce se intenționeaza a fi instrainate nu pot fi identificate în concret prin numere cadastrale si suprafețe distincte decât după discutarea acestora in AGEA si aprobarea sa.

4. Intrebarca nr. 4 «Ce se intentioneaza sa se faca cu resursele obtinute din vanzarea activelor imobiliare?»

Avand in vedere ca activele ce se intentioneaza a fi instrainate sunt ipotecate in favoarea bancii finantatoare estimăm, in contextul tranzactiei, că banca finantatoare va solicita rambursarea (cel putin partiala daca nu chiar totala) a imprumutului bancar acordat. Prin urmare, în funcție de poziția băncii finanțatoare AGEA va decide.



5. *Intrebarea nr. 5 «Ce se intentioneaza sa se faca cu activele imobiliare care continua sa ramana in proprietatea societatii?»*

Situatia activelor imobiliare care vor continua sa ramana in proprietatea Societatii va ramane neschimbata nefacand obiectul ordinii de zi a Adunarii Generale. Prin urmare acestea vor continua sa fie operate si exploatate de catre Societate conform contractelor in vigoare.

6. *Intrebarea nr. 6 «Care va fi valoarea activului net al societatii ulterior transferului activelor imobiliare si a activitatii?»*

Valoarea activului net al societatii ulterior transferului activelor imobiliare va fi calculat si pus la dispozitia dumneavoastra in urma primirii ofertei angajante din partea potentialului cumparator.

7. *Intrebarea nr. 7 «Cum isi va genera compania cash-flowul necesar pentru plata datoriei bancare ramase dupa vanzare?»*

Astfel cum am mentionat anterior este de asteptat ca o mare parte a imprumutului bancar acordat sa fie necesar a fi rambursat, aprobarea bancii fiind esentiala pentru implementarea operatiunii de vanzare. Termenii acestei rambursari vor fi stabiliti in contextul operatiunii in baza unui mecanism agreat cu banca finantatoare. Pentru generarea cash-flowului necesar pentru plata unei eventuale datorii bancare ramase dupa vanzare Societatea va exploata activele ramase in proprietatea sa (in principal magazinul DIY – OBI).

8. *Intrebarea nr. 8 «Cum se va modifica bugetul pe 2014 al companiei dupa vanzare si care vor fi estimarile pentru cash-flow si pentru contul de profit si pierderi pentru anii 2014 si 2015?»*

Datorita complexitatii operatiunilor necesare pentru consumarea tranzactiei, in special avand in vedere necesitatea obtinerii unor aprobari din partea autoritatilor publice (de exemplu Consiliul Concurentei), este de asteptat ca efectele economice ale vanzarii sa se produca in a doua parte a anului 2014. In momentul primirii ofertei angajante din partea potentialului cumparator vom putea face estimarile solicitate si vi le vom pune la dispozitie.

9. *Intrebarea nr. 9 «Ce obligatii semnificative urmeaza sa-si asume societatea cu cei cu care se poarta actualmente negocieri (referitor la mediu de ex)?»*

Avand in vedere stadiul incipient al negocierilor aceasta intrebare este prematura. Insa, ca reprezentant legal al Societatii, consider ca o tranzactie de acest tip nu se poate indeparta prea mult de la buncele practici in materie de vanzari de imobile comerciale producatoare de venituri.

10. *Intrebarea nr. 10 «S-a facut vreun raport de evaluare sau vreun studiu de catre evaluatori sau consultanti autorizati cu privire la activele imobiliare pe care Societatea intentioneaza sa le instraineze? Daca da, de ce nu au fost puse la dispozitia actionarilor inca de la comunicarea convocatorului?»*

Această întrebare reprezintă chiar punctele 2<sup>1</sup> și 2<sup>2</sup> a căror introducere ați solicitat să fie pusă pe ordinea de zi. Astfel, raportul va fi supus AGEA.

11. Întrebarea nr. 11 «*Exista vreun intermediar selectat pentru aceasta vânzare? Dacă, da, cine e acesta, cum și când a fost selectat și care este comisionul său?*»

Nu există nici un intermediar la această dată. Introducerea a fost făcută de către Arcade Property Management SRL, în calitate de manager al galeriei comerciale.

\*\*\*

Sperăm ca cele de mai sus răspund în mod adecvat preocupărilor dumneavoastră, pe care le înțelegem și față de care rămânem angajați într-un proces continuu de punere la dispoziția acționarilor a informațiilor relevante, pe măsură ce le obținem sau clarificăm.

Cu deosebită considerație,



.....  
Dan Ioan Radulescu

Președinte al Consiliului de Administrație al Rolast S.A.

