



S.C. AUDIT EXPERT S.R.L.

Strada Mircea cel Bătrân, nr. 14 A, Ploiești
R.C. J29/ 68/ 1998; C.I.F. RO 10117602;
Tel/fax: 0244 596 421 sau 0244 571 692; e-mail: auditexpert2004@yahoo.com
Autorizație Camera Auditorilor Finanțari din România nr. 50/ 2001

Nr. 193/18.06.2012

Catre,

S.C. PREFAB S.A. BUCURESTI

PREFAB S.A. BUCUREȘTI
PUNCT LUCRU CĂLĂRAȘI

INTRARE
IEȘIRE

NR. 3041 din 19.06.08

In atentia,

**Domnului Presedinte al Consiliului de Administratie -
Ing.Marian Petre Milut -**

RAPORT DE CONSTATARI EFECTIVE

Am efectuat procedurile asupra carora am convenit cu dumneavoastra si care sunt enumerate mai jos, cu privire la tranzactiile si actele juridice incheiate de catre S.C. PREFAB S.A. cu societati comerciale la care aceasta detine participatii in capitalul social, a caror valoare cumulata reprezinta cel putin echivalentul in lei a 50.000 de Euro si care au fost raportate de catre S.C. PREFAB S.A. in "Raportul Curent" depus la C.N.V.M. si B.V.B in data de 09.05.2012.

In conformitate cu articolul 113, lit.G. alin.6 din Regulamentul C.N.V.M. nr.1/2006 si cu termenii de referinta agreati in Scrisoarea de angajament din data de 11.05.2012, scopul Raportului de constatari efective, realizat conform procedurilor convenite cu Dumneavastra, este de a analiza tranzactiile raportate de societate conform art.225 din Legea nr.297/2004 si de a preciza daca preturile specificate in contractele incheiate cu partile afiliate, coroborate cu drepturile si obligatiile asumate de parti, sunt corecte, prin raportarea la celealte oferte existente pe piata.

Identificarea criteriilor pe baza carora a fost identificata problematica

- In conformitate cu prevederile art. 225 din Legea nr.297/2004, cu modificarile si completarile ulterioare, administratorii societatilor admise la tranzactionare pe o piata reglementata sunt obligati sa raporteze de indata, Bursei de Valori si C.N.V.M. spre publicare in Buletinul C.N.V.M. a oricarui act juridic incheiat de catre societatea comerciala cu administratori, angajati, actionari care detin controlul, precum si cu persoanele implicate cu acestia, a carui valoare cumulata reprezinta cel putin echivalentul in lei a 50.000 de Euro. De asemenea, conform prevederilor articolului 225 din legea de mai sus, in aceste situatii, conducerea societatii are obligatia respectarii intereselor acestiei, in raport cu ofertele de același tip existente pe piata.
- In conformitate cu prevederile Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, art 19, paragraful nr.5, tranzactiile intre persoanele afiliate trebuie sa se efectueze in conditii care sa nu difere de relatiile comerciale sau financiare stabilite intre entitati independente.

Responsabilitatea conducerii societatii

Conducerea societatii este raspunzatoare pentru informatiile prezентate in raportarile transmise, ("Raportul curent"), de respectarea conditiilor privind selectarea ofertelor sau a preturilor comparative avute in vedere la incheierea contractelor si pentru inregistrarea in contabilitate a tranzactiilor la care se face referire in acest raport. Conducerea este, de asemenea, responsabila pentru informatiile incluse in acest raport si de furnizarea documentelor de fundamentare necesare noua pentru a efectua



procedurile specificate în scrisoarea de angajament. Scopul și suficiența procedurilor detaliate a fost convenită cu conducerea și, prin urmare, acestea sunt responsabilitatea exclusivă a conducerii Societății.

Responsabilitatea auditorului

Angajamentul nostru prezent, concretizat prin Raportul de constatari efective, s-a realizat în conformitate cu:

- Standardul Internațional privind serviciile conexe („ISRS”) 4400 Misiuni pentru efectuarea Procedurilor Convenite privind Informațiile Financiare așa cum au fost promulgate de către Federația Internațională a Contabililor („I.F.A.C.”)
- Codul etic emis de către IFAC.

Mentionam că munca noastră este limitată la procedurile agreate numai privind informațiile financiare prezentate de societate, iar raportul nostru de constatari efective nu include nici un comentariu sau o evaluare asupra unor altfel de constatari raportate.

Procedurile realizate

Procedurile noastre au fost efectuate pentru a raporta constatarilor efective identificate în urma respectării acestor proceduri agreate.

Așa cum s-a solicitat, noi am realizat doar procedurile stabilite în Scrisoarea de angajament. Datorită faptului că acest raport se referă numai la elementele și informațiile financiare specificate mai sus și nu se extinde asupra situațiilor financiare ale entității considerate în ansamblul lor, procedurile întreprinse de noi nu reprezintă un audit finanțiar în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit.

Raportam procedurile și constatarilor noastre după cum urmează:

1. Pe baza discutiei cu conducerea și a altor informații relevante, am solicitat o listă a contractelor încheiate cu societățile din grup, care sunt parti afiliate ale S.C. PREFAB S.A., în vederea stabilirii scopului acestora precum și a datelor pe care sunt fundamentate contractele. Am urmarit, deasemenea și modul în care acestea se regăseau în evidențele societății la 31.12.2011 și la data Raportului curent, cu urmatoarele detalieri:

- a. Numele partilor, natura contractului (vanzare-cumpărare, distribuție,);
- b. Data contractului;
- c. Descriere exhaustivă a contractului, inclusiv și neexclusiv, descrierea produselor care fac obiectul contractului (dacă privesc unele drepturi de transfer real);
- d. Pretul și o prezentare clara a metodei de plată, așa cum sunt acestea prevazute în contract;
- e. Durata contractului;
- f. Metode de executare a obligațiilor contractuale, inclusiv termeni și condiții de plată, termeni și condiții de livrare a produselor, așa cum sunt menționate în contract;
- g. garanții și penalități;
- h. Persoanele care au aprobat și cele care au semnat contractele.

Cu privire la aceste aspecte, am obținut urmatoarele documente:

I.)-Contractul de distribuție nr.17/19.12.2010 încheiat cu S.C.PREFAB INVEST S.A. cu sediul în București, Str.Cuza Voda, nr.132, bl.1, sc.2, apt.22., Sector 4, înregistrata la R.C. București sub nr. J40/4401/2000, având CUI R12992050, în calitate de **distribuitor** și S.C. PREFAB S.A. București, în calitate de **vanzator** cu valoare estimativa de 59.520.000 lei cu TVA ex-works.



II.)-Contractul de prestari servicii nr.100A/02.01.2011 incheiat cu S.C.PREFAB INVEST S.A. cu sediul in Bucuresti, Str.Cuza Voda, nr.132, bl.1, sc.2, apt.22., Sector 4, inregistrata la R.C. Bucuresti sub nr. J40/4401/2000, avand CUI R12992050, in calitate de **prestator** si S.C. PREFAB S.A. Bucuresti, in calitate de **beneficiar** cu valoare de 3.014.881 lei.

III.)-Contractul de vanzare-cumparare nr.1/10.01.2011 incheiat cu S.C.PREFAB-BG EOOD cu sediul in Silistra, str.Gheno Cholakov, nr.3, etj 1, jud.Silistra, Bulgaria, in calitate de **cumparator** si S.C.PREFAB S.A. Bucuresti, in calitate de **vanzator** cu valoare de 269.740 Euro.

IV.)-Contractul de prestari servicii nr.17A/07.05.2012 incheiat cu S.C.PREFAB INVEST S.A. cu sediul in Bucuresti, Str.Cuza Voda, nr.132, bl.1, sc.2, apt.22., Sector 4, inregistrata la R.C. Bucuresti sub nr. J40/4401/2000, avand CUI R12992050, in calitate de **beneficiar** si S.C. PREFAB S.A. Bucuresti, in calitate de **prestator** cu valoare de 46.000.000 lei.

V.)-Contractul de prestari servicii nr.100B/07.05.2012 incheiat cu S.C.PREFAB INVEST S.A. cu sediul in Bucuresti, Str.Cuza Voda, nr.132, bl.1, sc.2, apt.22., Sector 4, inregistrata la R.C. Bucuresti sub nr. J40/4401/2000, avand CUI R12992050, in calitate de **prestator** si S.C. PREFAB S.A. Bucuresti, in calitate de **beneficiar** cu valoare de 2.983.150 lei.

VI.) -Contractul de vanzare-cumparare nr.2/06.05.2012 incheiat cu S.C.PREFAB-BG EOOD cu sediul in Silistra, str.Gheno Cholakov, nr.3, etj 1, jud.Silistra, Bulgaria, in calitate de **cumparator** si S.C.PREFAB S.A. Bucuresti, in calitate de **vanzator** cu valoare de 269.740 Euro.

-Decizii ale Consiliului de Administratie al S.C. PREFAB S.A. privind aprobarea - validarea incheierii contractelor ;

Pe baza discutiei cu conducerea si a informatiilor care au reiesit din aceste documente a rezultat ca:

Activitatea S.C.PREFAB S.A. este diversificata, avand la inchiderea exercitiului financiar 2011 o cifra de afaceri in valoare de 64.764.491 lei, fiind unul din principalii producatori din Romania de:

- B.C.A. (Beton Celular Autoclavizat) cu o capacitate de 450.000 mc pe an;
- Prefabricate Tipizate cu o capacitate de 20.000 mc pe an;
- Tuburi din Beton pentru retele de apa si canalizare (Tehnologie Premo si Sentab);
- Prefabricate netipizate.

Este, de asemenea, unul din furnizorii importanți din piata locala de aggregate, beton Marfa si tamplarie PVC.

Ponderea fiecarei categorii de produse sau servicii in veniturile si in totalul cifrei de afaceri ale societatii la 31.12.2011 este urmatoarea:

Denumirea produselor	Ponderea in Cifra de afaceri	Valoare (lei) Cifra de afaceri
-B.C.A.	77.60%	50.257.245



-Tuburi	8.53%	5.524.411
-Prefabricate	6.32%	4.093.116
-Stalpi electrici	4.78%	3.095.742
-Alte categorii de produse	2.77%	1.793.977
TOTAL	100%	64.764.491

Conform discutiilor purtate cu conducerea societatii, optiunea de a derula cea mai mare parte a livrarii produselor prin intermediul S.C.PREFAB INVEST S.A. se datoreaza pozitiei geografice a sediului acestora ce asigura accesul la piata Bucurestului care este mai dezvoltata, unde cererea de astfel de materiale de constructie este inca suficient de mare comparativ cu alte zone ale tarii.

In zona Muntenia Sud, unde-si are sediul unitatea de productie, ca punct de lucru, sunt prezente atat firme concurente cat si distributori cu produse similare de constructie din Uniunea Europeana. De asemenei, in aceasta zona, concurenta e constituita si din fabricile de caramida care practica preturi relativ mici fata de preturile existente pe piata materialelor de constructii.

S.C.PREFAB S.A. isi deruleaza activitatea de desfacere a produselor sale pe baza unei politici stabilita la nivel de grup in functie de specificitatea fiecarui produs si de pietele de desfacere ale acestora. Astfel, in ceea ce priveste productia de B.C.A., aceasta se comercializeaza prin Distributori sau lanturi DIY – (Do It Yourself) in 3 zone principale ale tarii, respectiv: Muntenia, Transilvania, Moldova. In cursul exercitiului financiar 2011 societatea a derulat cea mai mare parte a operatiunilor de desfacere a produselor sale prin intermediul a 2 firme din grup, pe baza de contract.

Astfel, prin Contractul de distributie nr.17/19.12.2010 incheiat cu S.C.PREFAB INVEST S.A., in calitate de **distribuitor**, distributorul (S.C.PREFAB INVEST S.A.) se obliga sa asigure desfacerea a 400.000 mc B.C.A., respectiv 88.89% din capacitatea de producere a acestui material de zidarie produs de S.C.PREFAB S.A. Conform capitolului II din contract « Obiectul contractului », scopul contractului este ca Distributorul (S.C.PREFAB INVEST S.A.) sa asigure, pe langa desfacerea produselor comandate Vanzatorului (S.C.PREFAB S.A.) in conformitate cu cererea de oferta primita, si cresterea segmentului de piata ocupat cu produsele acestuia. Cheltuielile de transport si asigurare a produselor pe durata efectuarii transportului, conform contractului, sunt suportate de catre Vanzator.

In ceea ce priveste **Contractul de prestari servicii nr.100A/02.01.2011**, incheiat intre S.C.PREFAB INVEST S.A. in calitate de **Prestator** si S.C. PREFAB S.A. Bucuresti, in calitate de **Beneficiar**, acesta are ca obiect realizarea de catre Prestator a urmatoarelor servicii:

- procurarea de ambalaje pentru produsul BCA,
- prestarea de servicii privind organizarea de activitati de desfacere a produselor tip PREFAB,
- prospectarea de piata, intermedieri.

In cursul anului 2011 S.C.PREFAB S.A. a derulat livrarea produselor sale atat pe pietele din tara cat si din tarile vecine, respectiv Bulgaria si Moldova.

Pe baza **Contractului de vanzare-cumparare nr.1/10.01.2011** incheiat intre S.C.PREFAB-BG EOCD in calitate de **cumparator** si S.C.PREFAB S.A. Bucuresti, in calitate de **vanzator** s-a efectuat livrarea de B.C.A. pe pietele din Bulgaria. Conform acestui contract, pretul contractului putea fi modificat la propunerea vanzatorului in functie de evolutia pretului pe piata al materialelor de constructii.



Celelealte contracte prezentate la punctele **IV, V si VI** reprezinta prelungirea contractelor din 2011 cu aceleasi clauze contractuale dar cu preturi adaptate la noile conditii de piata ale anului 2012.

Atributile si raspunderile privind angajarea, prin semnatura, a societatii in relatiile cu terți au fost transmise prin decizie a Consiliului de Administratie catre Directorul General al S.C.PREFAB S.A., Domnul Vlad Milut si Directorul Economic al societatii, Doamna Boitan Daniela.

2. Am obtinut din partea conducerii societatii documentatatile si alte informatii relevante privind felul in care sunt stabilite preturile si sunt reconciliate cu contractele dintre partile contractante si facturile aferente, efectuand urmatoarele proceduri:

- a) -am obtinut si recalcular preturile specificate in contracte comparandu-le cu facturile aferente fiecarui contract;
- b) -am selectat un esantion de facturi si de documente aferente pentru fiecare contract si le-am comparat cu detaliiile contractului;
- c) -am identificat inregistrarea facturilor selectate in registrele contabile;
- d) -am documentat metoda de decontare a facturilor pentru contractele selectate, am facut reconcilierea platilor cu extrasele de cont;

Cu privire la aceste aspecte, am constatat ca:

Ponderea cea mai importanta a produselor tip B.C.A. se livreaza prin intermediul S.C.PREFAB INVEST S.A ca distribuitor, celelalte livrari de B.C.A. efectuindu-se ocazional, fie catre persoane fizice, fie in cadrul unor tranzactii in regim de Barter.

-Preturile unitare stabilite atat in Anexa nr.1 la **Contractul de distributie nr.17/19.12.2010** incheiat cu S.C.PREFAB INVEST S.A. cat si in **Contractul de vanzare-cumparare nr.1/10.01.2011** incheiat cu S.C.PREFAB-BG EOOD sunt preturi medii, acceptate de ambele parti si care, potrivit clauzelor contractuale, pot fi ajustate oricand, in functie de conditiile de piata. Astfel, pe baza procedurilor efectuate de noi a rezultat ca in cursul anului, pretul din contractele mentionate au fost modificate periodic in functie de conditiile de piata existente.

-Conform Capitolului V din Contractul de distributie nr.17/19.12.2010 " PRETUL SI MODALITATEA DE PLATA", lunal, Vanzatorul trebuia sa prezinte Distribuitorului oferta de produse cu preturile la care acesta trebuia sa livreze produsele.

Pe baza analizelor de marketing si a celorlalte servicii de prospectare a pietii, efectuate de catre S.C.PREFAB INVEST S.A. conform **Contractului de prestari servicii nr.100A/02.01.2011**, periodic, S.C.PREFAB INVEST S.A. transmite catre S.C.PREFAB S.A. grile de preturi ex-works pentru produsul tip B.C.A. zidararie valabile pentru anumite perioade.

In ceea ce priveste plata facturilor emise de catre S.C. PREFAB S.A. pentru produsele livrate catre S.C.PREFAB INVEST S.A., in urma aplicarii procedurilor convenite a rezultat ca aceasta s-a facut in cele mai multe cazuri in avans, momentul platii fiind dependent de momentul incasarii de catre S.C.PREFAB INVEST S.A. de la clientii sai a contravalorii produselor expediate.

Comparativ cu contractele de vanzare a produselor tip B.C.A. incheiate de catre S.C. PREFAB S.A. direct cu beneficiarii, contractele incheiate de catre distribuitorul S.C.PREFAB INVEST S.A. cu beneficiarii acestuia au clauze de plata in avans a unor cantitati mari iar transportul este facut de catre beneficiar. Acest fapt permite incasarea in avans si catre S.C.PREFAB S.A. a contravalorii unor cantitati mari de B.C.A. distribuit prin S.C.PREFAB INVEST S.A.



Inregistrarea in contabilitate s-a facut corespunzator pe baza facturilor intocmite, decontarea acestora realizandu-se la datele scadente din contracte, sau in avans, in functie de momentul incasarii de catre Distribuitor.

3. Procedura privind aprobarea contractelor/ acordurilor intre societatea mama cu partile afiliate si analiza modului in care s-au respectat aceste proceduri.

Din verificarea competentelor acordate de catre organele imputernicite ale societatii, respectiv, Consiliul de Administratie, persoanelor care angajeaza societatea in aceste tranzactii, a rezultat ca atributiile si raspunderile privind angajarea, prin semnatura, a societatii in relatiile cu tertii,inclusiv cu partile afiliate , au fost transmise prin decizia Consiliului de Administratie catre Directorul General al S.C.PREFAB S.A., Domnul Vlad Milut si Directorul Economic al societatii, Doamna Boitan Daniela.

Din verificarea documentelor puse la dispozitie de catre conducerea societatii a rezultat ca persoanele desemnate pentru aprobarea si semnarea contractelor isi respecta atributiunile.

4. Analiza preturilor, a facilitatilor si a conditiilor de derulare a contractelor de acelasi tip incheiate de catre S.C.PREFAB S.A. cu beneficiari diversi comparativ cu cele incheiate in interiorul grupului.

Cu privire la aceste aspecte, am constatat ca preturile sunt stabilite la nivelul grupului si sunt transmise periodic, prin grila de preturi, conducerii compartimentului comercial al S.C.PREFAB S.A., pentru toate tipurile de contracte atat in cazul tranzactiilor cu partile afiliate cat si la fundamentarea contractelor cu clienti din afara grupului, de catre S.C.PREFAB INVEST S.A.

Pe baza esantionului nostru, cu privire la modul de stabilire a tarifelor pentru ambele categorii de entitati, am identificat diferente in modul de tratare al acestora determinate de aspecte cum ar fi:

- includerea sau nu a transportului in pretul produselor tip BCA.,
- distantele parcuse pana la client precum si
- negocierea cu fiecare client in parte, in functie de cantitatile solicitate si modalitatea de plata a unui discount incurajator.

5. Obtinerea din partea conducerii a documentatiei si a altor informatii relevante privind asociatii/actionarii celorlalte societati din grup cu care S.C. PREFAB S.A. deruleaza tranzactiile raportate.

S.C. PREFAB S.A. detine titluri de participare in valoare de 149.850 lei si o pondere de 99,9% in capitalul social al S.C. PREFAB INVEST S.A.. Aceasta detinere se concreteaza intr-un numar de 3.996 actiuni cu valoarea nominala de 37,5 lei pe actiune si confera posibilitatea unei influente semnificative in cadrul managementului societatii.

PREFAB BG EOOD este societatea comerciala infiintata in anul 2003, cu unic asociat S.C. PREFAB S.A., capital social de 18.918,90 lei si sediul social in Bulgaria.

Avand in vedere ca procedurile de mai sus nu constituie nici audit si nici revizuire efectuata in conformitate cu Standardele Internationale de Audit sau Standardele Internationale privind Misiunile de Revizuire, nu vom exprima nici o asigurare privind setul complet de situatii financiare ale societatii ca rezultat al acestor proceduri.

Prin urmare, raportul intocmit conform ISRS 4400 „Misiuni pentru efectuarea procedurilor convenite privind informatiile financiare”, se refera doar la documentele, elementele sau informatiile financiare specificate mai sus si nu se extinde asupra nici unui set de situatii financiare ale S.C. PREFAB S.A. luate in ansamblu sau in parte.



Activitatea noastră este limitată la procedurile legate de informațiile financiare prezentate, iar raportul nostru priveste constatari fapte. Procedurile și constataările din raportul nostru vor trebui înțelese în contextul scopului pentru care procedurile sunt efectuate și, prin urmare, nu trebuie luate în considerare individual pentru a forma concluzii.

Considerăm că probele pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a constitui baza concluziilor noastre.

Sursele informațiilor

Raportul cuprinde informațiile furnizate de managementul societății în legătură cu întrebările specifice sau care au fost obținute sau extrase din înregistrările contabile ale S.C.PREFAB S.A.

Concluzii

Pe baza procedurilor efectuate de noi, descrise în acest raport au rezultat urmatoarele concluzii:

- Detaliile contractelor, astă cum au fost ele raportate de Conducerea societății către C.N.V.M. sunt în conformitate cu contractele semnate;
- Contractele au fost autorizate corespunzător de partile contractante;
- Contractele contin prevederi privind:partile care au încheiat actul juridic, data încheierii și natura actului, descrierea obiectului acestuia, valoarea totală a actului juridic, termenele și modalitatile de plată;
- Preturile convenite între parti au fost acceptate de comun acord pe baza tipului de produse/servicii și altor termeni și condiții stipulate în contractele dintre parti, sunt corecte și respectă interesele societății, în raport cu ofertele de același tip existente pe piață.

Utilizarea acestui raport

Raportul este adresat conducerii și acționarilor Societății, văzut ca un tot și este emis cu scopul exclusiv prezentat în paragrafele de mai sus și nu este adresat utilizatorilor celor care nu au convenit asupra acestor proceduri sau nu înțeleg suficienta procedurilor pentru scopul lor. În masura maximă permisa de lege, nu acceptam sau nu ne asumăm nici o responsabilitate față de nimănii altcineva decât societatea și acționarii Societății văzută ca un tot, pentru munca noastră sau pentru constataările pe care le-am raportat.

Cu considerație,

S.C. AUDIT EXPERT S.R.L.
Autorizatie C.A.F.R. nr.050 / 2001

Director General,
Ec. Maria Constantin
Auditor finanțiar

An. Ant.



**Auditor finanțiar,
Ec. Roman Ileana** Finanță
Autorizatie C.A.F.R. nr.1199 / 2001

