



# AUDIT EXPERT S.R.L.

Ploiești, str. Mircea cel Bătrân, nr. 14 A,  
R.C. J29/ 68/ 1998, C.I.F. RO 10117602,  
Tel/fax: 0244 596 421, e-mail: [auditexpert2004@yahoo.com](mailto:auditexpert2004@yahoo.com)  
Autorizație Camera Auditorilor Financiari din România nr. 50/ 2001



Nr. 12/08.02.2018

Catre,

PREFAB S.A. BUCURESTI

PREFAB S.A. BUGUREȘTI  
PUNCT DE LUCRU CĂLĂRAȘI

INTRARE  
IEȘIRE

NR. 1066 din 08.02.2018

In atentie,

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

## RAPORT DE CONSTATARI EFECTIVE

Noi am efectuat procedurile asupra carora am convenit cu Dumneavoastra si care sunt enumerate mai jos, in legatura cu tranzactiile si actele juridice raportate de catre PREFAB S.A. catre Autoritatea de Supraveghere Financiara si Bursa de Valori in Raportul curent din data de 24.10.2017.

Conform prevederilor art.225 din Legea nr.297/2004 privind piata de capital, prevederi preluate in parte de art.82 din Legea nr.24/2017, si a Regulamentului nr.1/2006 al CNVM, administratorii societăților admise la tranzacționare sunt obligați să raporteze, de îndată, orice act juridic încheiat de către societate cu administratorii, angajații, acționarii care dețin controlul, precum și cu persoanele implicate cu aceștia, a cărui valoare cumulată reprezintă cel puțin echivalentul în lei a 50.000 euro.

In conformitate cu articolul 113, lit.G. alin.6 din Regulamentul C.N.V.M. nr.1/2006 si cu termenii de referinta agreeati in Scrisoarea de angajament, scopul Raportului de constatari efective, realizat conform procedurilor convenite cu Dumneavoastra, este de a analiza tranzacțiile raportate de catre societate in baza 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 celelalte oferte existente pe piata.

### Stabilirea criteriilor pe baza carora a fost identificata problematica

Conform prevederilor art.225 din Legea nr.297/2004 privind piata de capital, prevederi preluate in parte de art.82 din Legea nr.24/2017, si a Regulamentului nr.1/2006 al CNVM, administratorii societăților admise la tranzacționare sunt obligați să raporteze, de îndată, orice act juridic încheiat de către societate cu administratorii, angajații, acționarii care dețin controlul, precum și cu persoanele implicate cu aceștia, a cărui valoare cumulată reprezintă cel puțin echivalentul în lei a 50.000 euro. Deasemenea, conform prevederilor articolului 225 din legea de mai sus, in aceste situatii, conducerea societatii are obligatia respectarii intereselor entitatii pe care o reprezinta, în raport cu ofertele de același tip existente pe piata.

-In conformitate cu prevederile Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, art 19, paragraful nr.6, tranzacțiile între persoane afiliate se realizează conform principiului valorii de piață. La stabilirea rezultatului fiscal al persoanelor afiliate se au în vedere reglementările privind prețurile de transfer, prevăzute de Codul de procedură fiscală.

## **Responsabilitatea conducerii societatii**

Conducerea societatii este raspunzatoare pentru informatiile prezentate in raporturile transmise catre A.S.F. si B.V.B., prin Rapoartele curente, de respectarea conditiilor privind selectarea ofertelor si a preturilor comparative avute in vedere la incheierea contractelor precum si pentru modul de inregistrare 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. Scopul si suficienta procedurilor detaliate a fost convenita cu conducerea si, prin urmare, acestea sunt responsabilitatea exclusiva a conducerii Societatii.

## **Responsabilitatea auditorului**

Angajamentul nostru prezent 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 I.F.A.C.

Aceste proceduri au fost efectuate doar pentru a asista Societatea in evaluarea tranzactiilor cu partile legate. Suficienta procedurilor este exclusiv responsabilitatea utilizatorilor specificati ai acestui raport. In consecinta, nu vom oferi nicio reprezentare cu privire la suficienta procedurilor convenite efectuate de noi pentru scopul in care raportul a fost emis sau pentru orice alt scop.

Mentionam ca munca noastra este limitata la procedurile agreeate privind numai informatiile financiare prezentate si raportul nostru de constatari faptice nu include nici un comentariu sau o evaluare asupra unor altfel de constatari raportate.

## **Procedurile realizate**

Procedurile noastre au fost efectuate pentru a raporta constatările faptice identificate in urma efectuării acestor proceduri agreeate.

Așa cum s-a solicitat, noi am realizat doar procedurile stabilite în Scrisoarea de angajament. Datorita faptului ca acest raport se refera numai la elementele si informatiile financiare specificate mai sus si nu se extinde asupra situatiilor financiare ale entitatii considerate in ansamblul lor, procedurile întreprinse de noi nu reprezinta un audit financiar in conformitate cu Standardele Internaționale de Audit.

Am efectuat urmatoarele proceduri:

1. Obținerea contractelor incluse in Raportul curent;
2. Reconcilierea informatiilor prezentate in capitolele si subcapitolele contractelor cu prevederile contractelor obtinute la procedura 1.
3. Discutii cu conducerea societatii legate de:
  - Natura si preturile serviciilor mentionate in contractele incluse in Raportul curent,
  - Procedura privind aprobarea contractelor/ acordurilor intre societatea mama cu partile afiliate si analiza modului in care s-au respectat aceste proceduri;
  - obtinerea de la societate a unor oferte alternative existente pe piata pentru tranzactii similare, compararea acestora cu preturile serviciilor mentionate in contractele incluse in Raportul

curent si raportarea daca preturile tranzactiilor mentionate in Raportul curent sunt comparabile cu preturile tranzactiilor similare.

Raportam procedurile si constatările noastre după cum urmează:

**1. Cu privire la procedura 1, am obținut contractul încheiat cu societatea din grup în vederea stabilirii scopului acestuia precum și a datelor pe care este fundamentat contractul și modul în care acestea se regăseau în evidențele societății la data întocmirii Raportului curent, cu următoarele detalii:**

- a. Numele părților, natura contractului (vanzare-cumparare, distributie.);
- 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 clară a metodei de plată, așa cum sunt acestea prevăzute 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.

Raportul curent întocmit în baza prevederilor art.82 din Legea nr.24/2017 privind emitentii de instrumente financiare și operațiuni de piață și a Regulamentului C.N.V.M. nr.1/2006 privind emitentii și operațiunile cu valori mobiliare, cu modificările și completările ulterioare se referă la **Contractul de vanzare cumparare nr. 11/23.10.2017** încheiat între PREFAB S.A. în calitate de **vanzator** și PREFAB INVEST S.A. cu sediul social în București, sector 1, Str.Dr. Iacob Felix, nr.17-19, et.2, camera 2, sector 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub număr RC J40/4401/2000, CUI RO 12992050, în calitate de **cumparator** cu valoarea contractului de 22.500.000 lei, (TVA inclus), reprezentând contravaloarea a 150.000 m.c. BCA.

**Obiectul acestui contract comercial îl constituie :**

1. vanzarea de BCA în scopul revanzării la prețurile stabilite prin negociere și în condițiile prevăzute în acest contract;
2. vanzătorul va presta servicii de transport al marfii, la locațiile stabilite de Cumparator, în limita mijloacelor de care dispune acesta

Durata contractului este de 1 an de la data semnării lui, respectiv, de la 23.10.2017-23.10.2018.

**Modalități de plată :** prin ordin de plată, numerar.

Am obținut, de asemenea și alte documentații și informații relevante privind felul în care sunt stabilite prețurile și cum acestea sunt reconciliate cu contractele dintre părțile contractante și facturile aferente.

În baza documentelor obținute din partea societății, am efectuat și următoarele proceduri:

- a) -am obținut facturile aferente contractelor de mai sus și am comparat prețul specificat în acestea cu prețurile practicate în tranzacțiile cu ceilalți parteneri, acolo unde a fost cazul;
- b) -am selectat un esanțion de facturi și de documente aferente pentru fiecare contract și

le-am comparat cu detaliile contractului;

- c) -am identificat inregistrarea facturilor selectate in inregistrările contabile;
- d) -am documentat metoda de decontare a facturilor pentru contractele selectate si am facut reconcilierea platilor cu extrasele de cont;

3. Cu privire la procedura 2, am reconciliat informatiile de mai sus cu prevederile contractului obtinute la procedura 1. Nu am constatat diferente in urma acestei reconcilierii.

4. Discutii cu conducerea societatii legate de natura si pretul serviciilor si bunurilor mentionate in Contractul inclus in Raportul curent. Conform discutiilor cu conducerea Societatii, am constatat ca :

- **Natura si pretul serviciilor/produselor mentionate in contractul inclus in Raportul curent**

PREFAB S.A. isi deruleaza activitatea de desfacere a produselor sale pe baza unei politici stabilite la nivel de grup. Optiunea de a derula o parte din livrarile de produse prin intermediul Prefab Invest S.A., in baza **contractului nr.11/23.10.2017** pentru BCA, se datoreaza faptului ca PREFAB INVEST S.A. s-a specializat in asigurarea de servicii competitive de marketing si prospectare de piata.

Din verificarile noastre a rezultat ca pana la data de 31.12.2017 au fost efectuate livrari si inregistrate facturi in valoare de 21.629.062.35 lei inclusiv TVA, din care conform contractului nr. **11/23.10.2017** in valoare de 3.251.269.19 lei, inclusiv TVA; In perioada cuprinsa intre 01.01.2017 si 31.12.2017 s-a incasat de la PREFAB INVEST S.A suma totala de 22.669.655 lei.

Inregistrarea in contabilitatea PREFAB S.A. a derularii contractului s-a facut prin inregistrarea facturilor aferente livrarilor, decontarea acestora facandu-se la datele scadente din contracte, sau in avans, in functie de momentul incasarii de catre PREFAB INVEST S.A. de la clientii sai.

In urma aplicarii procedurilor convenite a rezultat ca incasarea facturilor emise de catre PREFAB S.A. catre PREFAB INVEST S.A. pentru produsele livrate s-a facut conform termenelor stabilite, pe baza facturilor emise de vanzator.

Pretul stabilit in contractul prezentat in Raportul curent este un pret acceptat de catre beneficiarii finali ai PREFAB INVEST S.A. si asigura o marja de profit pentru livrarile efectuate de catre PREFAB S.A. in calitate de producator.

- **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, Adunarea Generala a Actionarilor, persoanelor care angajeaza societatea in aceste tranzactii, respectiv semneaza in numele societatii, a rezultat ca atributiile si raspunerile privind angajarea, prin semnatura, a societatii in relatii cu tertii au fost transmise prin Hotararea A.G.A. nr.7 din data de 19.04.2017 catre:

- 1.Milut Petre Marian - Director General –Presedinte Consiliu de Administratie;
- 2.Boitan Daniela - Director Economic, cu atributii de Director General Adjunct;
- 4.Macovei Olimpian - Director Comercial;
- 5.Cocoranu Tudor – Director Energetic.

Directorul General este **imputernicit cu puteri depline sa reprezinte interesele** PREFAB S.A. in relatiile cu terte persoane fizice si juridice, pentru orice problema ce face parte din activitatea societatii.  
Directorul economic cu atributii de director general adjunct, este imputernicit sa reprezinte interesele societatii in relatiile cu terte persoane fizice si juridice pentru probleme ce fac parte din fisa postului.

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

- **Obtinerea de la societate a unor oferte alternative existente pe piata pentru tranzactii similare, compararea acestora cu preturile serviciilor mentionate in contractele incluse in Raportul curent si raportarea daca preturile tranzactiilor mentionate in Raportul curent sunt comparabile cu preturile tranzactiilor similare.**

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 PREFAB S.A.

La experienta specialistilor din grup se apeleaza atat in cazul tranzactiilor cu societati din grup cat si la fundamentarea contractelor cu clienti din afara grupului.

Din verificarile efectuate, a rezultat ca atat pentru contractele de vanzare a produselor si lucrarilor incheiate de catre PREFAB S.A. **direct cu beneficiarii**, cat si in cazul contractelor incheiate **prin intermediul PREFAB INVEST S.A.** in calitate de cumparator/distribuitoare, pentru acelasi tip de produse, conditiile de pret sunt stabilite in urma negocierii cu beneficiarul pe baza acelorasi tarife si norme de pret. Referitor la **contractul nr. 11/23.10.2017**, am constatat ca acest tip de contract se deruleaza doar cu PREFAB INVEST S.A. neexistand colaborari de acest tip si cu alti parteneri, societatea bazandu-se pe experienta si rezultatele specialistilor din grup la care se apeleaza atat in cazul tranzactiilor cu societati din grup cat si la fundamentarea contractelor cu clienti din afara grupului.

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 PREFAB S.A. luate in ansamblu sau in parte.

Activitatea noastra este limitata la pcedurile legate de informatiile financiare prezentate, iar raportul nostru priveste constatari faptice. Procedurile si constatările din raportul nostru vor trebui intelese in contextul scopului pentru care procedurile sunt efectuate si, prin urmare, nu trebuie luate in considerare individual pentru a forma concluzii.

Consideram ca probele pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a constitui baza concluziilor noastre.

### **Sursele informațiilor**

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

## Concluzii

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

-Detaliile contractului, asa cum au fost ele raportate de Conducerea societatii catre A.S.F. sunt in conformitate cu contractele semnate;

-Contractul a fost autorizat corespunzator de partile contractante;

-Contractul contine prevederi privind: partile care au incheiat actul juridic, data incheierii si natura actului, descrierea obiectului acestuia, valoarea totala a actului juridic, termenele si modalitatile de plata;

-Pretul convenit intre parti a fost acceptat de comun acord pe baza tipului de produse/servicii si a altor termeni si conditii stipulate in contract si respecta interesele societatii, in raport cu ofertele de acelasi tip existente pe piata.

## Utilizarea acestui raport

Raportul este adresat conducerii si actionarilor Societatii, a fost intocmit in baza Raportului curent din data de 24.10.2017 si a documentelor prezentate de catre societate, urmand a fi transmis in conformitate cu articolul 113, lit.G. alin.6 din Regulamentul C.N.V.M. nr.1/2006 -forma consolidata, operatorului de piata (B.V.B.) si A.S.F. spre publicare in Buletinul de informare al A.S.F.

Ploiesti, 06.02.2018

In numele si pentru,

AUDIT EXPERT S.R.L.

Firma de audit inregistrata la C.A.F.R.

Camera Auditorilor Financiari din Romania cu nr. 50/2001

Director General

Constantin Maria

Inregistrat la C.A.F.R. cu nr. 184/2001



Numele semnatarului

Roman Ileana

Inregistrat la C.A.F.R. cu nr. 199/2001

