



**SIF MUNTENIA**

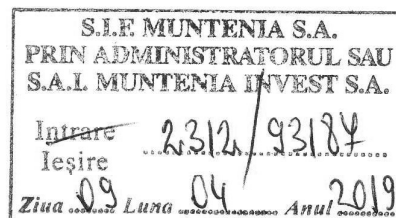
SOCIETATE DE INVESTIȚII FINANCIARE  
ADMINISTRATĂ DE S.A.I. MUNTENIA INVEST SA

BUCUREȘTI, SPLAIUL UNIRII  
NR. 16, SECTOR 4, 040035  
TELEFON: +40 213 873 210  
+40 372 074 110  
FAX: +40 371 236 365  
E-MAIL: sai@munteniainvest.ro  
WWW.SIFMUNTENIA.RO

Catre: PREFAB S.A.

In atentie: Petre Marian MILUT – Presedinte – Director General

E-mail: actionariat@prefab.ro



Societatea de Investitii Financiare Muntenia S.A., persoana juridical romana, cu sediul social in Bucuresti, Splaiul Unirii nr. 16, sector 4, inmatriculata la Oficiul Registrul Comertului Bucuresti sub nr. J40/27499/1992, avand cod unic de inregistrare 3168735, prin administratorul sau, Societatea de Administrare a Investitiilor Muntenia Invest S.A., cu sediul social in Bucuresti, Splaiul Unirii nr. 16, sector 4, inregistrata la Oficiul Registrul Comertului Bucuresti sub nr. J40/3307/1997, avand cod unic de inregistrare 9415761, autorizata prin Decizia CNVM nr. D6924/17.07.1997, reautorizata prin decizia CNVM nr. 110/13.01.2004, inscrisa in Registrul CNVM cu nr. PJR 05 SAIR/400006/2004, in registrul ASF ca AFIA cu nr. PJR07.1AFIAI/400005/2017, legal reprezentata prin Nicusor Marian BUICA – Director General, in calitate de actionar al societatii PREFAB S.A. detinatoare a unui numar de 6.295.000 actiuni, reprezentand 12,9704% din capitalul social, in conformitate cu prevederile art. 117<sup>2</sup> alin. 3 din Legea nr. 31/1990 a societatilor si ale art. 198 alin 1 din Regulamentul ASF nr. 5/2018,

avand in vedere convocarea in temeiul Legii nr. 31/1990 a societăților a Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din data de 18/19.04.2019, asa cum a fost publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, partea a IV a, nr. 1162 din 14.03.2019,

va solicita prezentarea si publicarea unei Note cu raspunsuri la intrebarile referitoare la ordinea de zi a sedintei AGOA, in conformitate cu art. 117<sup>2</sup> alin. 3 din Legea nr. 31/1990 privind societatile si cu art. 198 din Regulamentul ASF nr. 5/2018, si anume:

1. Care este cauza scaderii veniturilor din exploatare cu cca. 11% fata de valoarea prevazuta in BVC aprobat pentru 2018?
2. Cum explicati cresterea cheltuielilor cu amortizarea fata de cele bugetate cu 14.7% (de la valoarea bugetata de 6.800.000 lei la 7.343.633 lei), si cu 15.8% fata de cele din anul 2017?
3. Cum explicati nerealizarea BVC in ceea ce priveste profitul net? (aprox. 3.6 mil lei bugetat vs. aprox. 2.2 mil lei realizat)
4. Va rugam sa ne oferiti mai multe informatii cu privire la avansurile platite, in suma de 1.463.000 lei, mentionate la randul 29 din Situatiia Activelor, Datoriilor si Capitalurilor Proprii.
5. Va rugam sa furnizati o explicatie pentru cresterea cheltuielilor in avans, de la 748.087 lei la 1.280.687 lei la sfarsitul anului 2018.
6. Cum explicati cresterea cu 29% a datoriilor comerciale catre furnizori, in contextul evolutiei veniturilor din exploatare (-3%), a creantelor comerciale (+5.4%) si a casei si conturilor la banci (-13.2%)?

7. Cum motivati cresterea imprumuturilor pe termen lung ale societatii, de la aprox. 17.2 mil lei la sfarsitul anului 2017 la 21.7 mil lei la sfarsitul anului 2018 (cu 26.3%)? Care este valoarea estimata a cheltuielilor suplimentare cu dobanzile aferente acestei cresteri a imprumuturilor?
8. Pe parcursul anului 2018 conducerea societatii a luat in calcul elaborarea si implementarea unei mai bune politici comerciale in ceea ce priveste incasarea creantelor, care sa duca astfel la reducerea presiunii de a accesa noi imprumuturi?
9. La fel ca si in anul 2017, valoarea datoriilor pe termen scurt nu este acoperita de valoarea activelor circulante. Estimati remedierea acestei situatii in viitor? Daca da, ce masuri intentionati sa intreprindeti?
10. Ce activitati desfasoara societatea la Punctul de Lucru Statiunea Jupiter, sat vacanta Zodiac?
11. Care este explicatia pentru deteriorarea semnificativa a fluxului de numerar din activitatea de exploatare (de la 7.525.659 lei in 2017 la 1.455.129 lei in 2018)?
12. In cadrul Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor din 26.04.2018 a fost aprobat si programul de investitii aferent anului 2018, cu o valoare totala de 6.796.650 lei. Conform situatiei fluxurilor de trezorerie (pag. 7 din situatiile financiare individuale), valoarea platilor pentru achizitia de imobilizari corporale si necorporale a fost de 2.253.418 lei in anul 2018. Care este explicatia pentru nerealizarea investitiilor programate, majoritatea acestora fiind incluse acum in Programul de Investitii pentru anul 2019?
13. De ce valoarea platilor pentru achizitia de imobilizari corporale si necorporale de 2.253.418 mentionata mai sus nu se regaseste si in Raportul Administratorilor PREFAB SA pentru anul 2018, la punctul 1.d. Descrierea achizitiilor si/sau instrainarilor de active, unde este mentionata o investitie de 1.1 mil EUR?
14. Conform punctului 3.1.3 din notele la situatiile financiare individuale pentru anul 2018 (pag.15), este specificat ca „Societatea a ales modelul bazat pe valoarea justa pentru evaluarea dupa recunoastere si prezentarea investitiilor imobiliare in situatiile financiare. Valoarea justa este stabilita anual de un evaluator autorizat.”. Va rugam sa specificati care este valoarea justa stabilita de evaluatorul autorizat pentru anul 2018, precum si numele acestui evaluator.
15. Cum reconciliati informatiile prezentate la punctul 3.4. notele la situatiile financiare individuale pentru anul 2018 (pag.16), conform carora „[...] PREFAB SA aplica IFRS 9 ”Instrumente financiare [...]“ si „Dupa recunoasterea initiala, **evaluarea ulterioara a activelor financiare se face la: costul amortizat; valoarea justa prin alte elemente ale rezultatului global sau valoarea justa prin profit sau pierdere**” cu cele prezentate in nota 7. Investitii la entitatile afiliate din notele la situatiile financiare individuale pentru anul 2018 (pag.39), respectiv „Sunt inregistrate la costul de achizitie minus pierderile din depreciere”?
16. Conform paginii 18 din Raportul Administratorilor PREFAB S.A. pentru anul 2018 (individual), Prefab detinea 99.8707% din FOTBAL CLUB PREFAB 05 SA, Modelu. La pagina 39 din situatiile financiare individuale (nota 7), denumirea societatii este „Fotbal Club S.A. Modelu”. In cadrul situatiilor financiare consolidate pentru anul 2018, aceasta participatie apare cu mai multe nume: „FOTBAL CLUB 05 S.A.” (pag. 9), FOTBAL CLUB PREFAB 05 S.A.” (pag 9), „Fotbal Club S.A. Modelu” (pag 42), „Fotbal Club Prefab” (pag. 50). Va rugam sa clarificati care este denumirea acestei societati si sa aveti o abordare unitara privind aceasta denumire in cadrul rapoartelor si situatiilor financiare. De asemenea, va rugam sa ne furnizati Codul Unic de Identificare al acestei societati.
17. Am incercat identificarea acestei societati si, conform datelor disponibile pe website-ul Ministerului de Finante, am gasit societatea FOTBAL CLUB PREFAB S.A., CUI 17812002, cu adresa str. Calarasi, nr. 175, Modelu (similar cu adresa mentionata in Raportul anual consolidat (pag. 2), respectiv str.Calarasi, Nr. 175 B, com Modelu, Calarasi. De asemenea,

societatea identificata are acelasi an de infiintare (2005) si acelasi capital social (9.282.900 lei). Va rugam sa ne confirmati daca aceasta este societatea unde PREFAB detine participatia si, daca da, sa ne furnizati o explicatie privind neconcordantele in ceea ce priveste denumirea acesteia.

18. Conform punctului 7. Investitii la entitatile afiliate din notele la situatiile financiare individuale pentru anul 2018 (pag.39), este specificat ca *„Sunt inregistrate la costul de achizitie minus pierderile din depreciere si sunt testate anual pentru depreciere. Pentru a stabili acest lucru, conducerea utilizeaza o serie de rationamente si are in vedere, pe langa alti factori, durata si masura in care valoarea la data de raportare a investitiei este mai mica decat costul acesteia; sanatatea financiara si perspectiva pe termen scurt a entitatii afiliate, inclusiv a unor factori cum ar fi performanta industriei si a ramurii in care aceasta activeaza, schimbarile tehnologice si fluxurile de numerar operationale si de finantare. La 31.12.2018 managementul nu a identificat factori care sa conduca la inregistrarea unor deprecieri a investitiilor detinute in filiale.”* Va rugam sa specificati cum a fost testata pentru depreciere participatia detinuta de societate la Fotbal Club S.A. Modelu/ FOTBAL CLUB PREFAB 05 SA si care au fost rationamentele utilizate de conducerea societatii.
19. In cazul in care societatea la care PREFAB detine participatia este aceeași cu cea identificata si mentionata la punctul 17 de mai sus, va rugam sa ne oferiti explicatii cu privire la mentinerea valorii investitiei in Fotbal Club S.A. Modelu la valoarea de 9.270.900 lei la 31.12.2017 si 31.12.2018, in conditiile in care valoarea totala a capitalurilor proprii ale acestei societati este de 192.494 lei la 31.12.2017, iar activitatea acesteia este suspendata de mai multi ani (sursa:site Ministerul Finantelor Publice)?
20. Va rugam sa oferiti mai multe informatii cu privire la cresterile inregistrate de imobiliarile corporale, mentionate la nota 5 din situatiile financiare individuale pentru anul 2018 (pag. 36), respectiv cresterea de 7.853.531 lei pentru Cladiri, cresterea de 5.580.780 lei pentru Instalatii tehnice si masini si cresterea de 7.122.477 pentru Imobilizari corporale in curs.
21. Conform notei 8 din situatiile financiare individuale (pag. 40), creantele comerciale de la entitati afiliate aveau o pondere de 91.8% in total creante comerciale (2017: 91.9%). Conform notei 29. Tranzactii cu parti afiliate (pag. 58), valoarea vanzarilor de bunuri servicii si/sau active imobilizate catre entitatile afiliate a fost de 24.156.944 lei in 2018 (reprezentand 33.2% din valoarea veniturilor din vanzari ale PREFAB in anul 2018), respectiv 18.278.446 lei in anul 2017 (reprezentand 25.4% din valoarea veniturilor din vanzari ale PREFAB in anul 2017). Cum explicati aceste diferente semnificative ale ponderilor in total creante si in valoarea veniturilor din vanzari? Nu considerati ca politica de incasare a creantelor este una defectuoasa, avand in vedere faptul ca PREFAB crediteaza entitatile sale afiliate, urmand ca societatea sa caute finantare prin intermediul creditelor, care implica costuri suplimentare pentru societate?
22. Conform tabelului de mai jos, preluat din situatiile financiare individuale 2018 (pag. 41), termenul de lichiditate al tuturor creantelor comerciale de la data de 31.12.2017 (33.1 mil lei) era sub un an, deci acestea nu ar mai trebui sa se regaseasca in sold la 31.12.2018. Cu toate acestea, cum comentati faptul ca soldul creantelor comerciale de la entitati afiliate a crescut de la aprox. 31 mil lei (la 31.12.2017) pana la aprox. 32,56 mil lei la 31.12.2018, in contextul in care valoarea vanzarilor de bunuri servicii si/sau active imobilizate catre entitatile afiliate a fost de 24.156.944 lei in 2018?

Analiza termen de lichiditate Creante comerciale	Sold la 31 decembrie 2018	Sold la 31 decembrie 2017
Sub un an	34.902.741	33.105.279
Peste un an	0	0

23. Conform contractelor incheiate cu entitatile afiliate, care este termenul de incasare al sumelor datorate de catre acestea? Pentru anul 2018 care a fost viteza de rotatie a debitelor clienti (pentru entitati afiliate), care a fost viteza de rotatie a debitelor clienti (pentru ceilalti clienti) si cum explicati diferentele intre aceste doua valori? De asemenea, va rugam ca pe viitor sa aveti in vedere prevederile Anexei 12 la Regulamentul ASF nr. 5/2018, conform carora in rapoartele curente intocmite in conformitate cu prevederile art. 82 din Legea 24/2017 trebuie mentionate si **termenele de plata**, element omis in raportarile transmise BVB in cursul anului 2018 (raport curent din 11.10.2018, raport curent din 09.03.2018).
24. De ce in cadrul situatiilor financiare consolidate a fost prezentata situatia fluxurilor de trezorerie pentru societatea mama?
25. De ce in cadrul Raportului Anual Consolidat pentru exercitiul financiar 2018 a fost prezentata structura vanzarilor pe zone geografice (pag 7) doar la nivelul societatii mama si nu la nivelul grupului, in contextul in care, dupa cum am mentionat la punctul 21, 33.2% din valoarea vanzarilor PREFAB in anul 2018 au fost realizate catre entitati afiliate (care intra in perimetrul de consolidare)?
26. De ce in cadrul propunerilor pentru perioada 2019-2021 cu privire la activitatea societatii/grupului nu se regaseste si o mai buna incasare a creantelor/reducerea termenului de incasare a creantelor?
27. De ce in cadrul Raportului Anual Consolidat pentru exercitiul financiar 2018, la punctul 3.4. (pag. 20) sunt prezentate detinerile PREFAB la entitatile afiliate, care intra in perimetrul de consolidare, si a caror valoare, spre deosebire de situatiile financiare individuale, nu se mai regaseste in situatiile financiare consolidate?
28. De ce in cadrul situatiilor financiare consolidate a fost prezentata situatia imobilizarilor corporale doar pentru societatea mama (pag. 39)?
29. De ce in cadrul situatiilor financiare consolidate, la nota 29 (pag. 64) au fost prezentate tranzactii cu parti afiliate care includ si societatile aflate in perimetrul de consolidare? Conform Sectiunii 4.2. Note explicative la situatiile financiare anuale consolidate din anexa la Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 2.844/12.12.2016 pentru aprobarea Reglementarilor contabile conforme cu Standardele Internationale de Raportare Financiară, aplicabile societăților comerciale ale căror valori mobiliare sunt admise la tranzacționare pe o piață reglementată:
- „Notele explicative la situațiile financiare anuale consolidate prezintă informațiile cerute conform pct. 14, pe lângă orice alte informații cerute conform altor prevederi ale prezentelor reglementări, într-un mod care să faciliteze evaluarea poziției financiare a entităților incluse în consolidare, luate în ansamblu, ținând cont de ajustările esențiale care decurg din caracteristicile specifice ale situațiilor financiare anuale consolidate, comparativ cu situațiile financiare anuale individuale, inclusiv în următoarele cazuri:*
- a) la prezentarea tranzacțiilor între părți legate, nu se includ tranzacțiile între părți legate incluse în consolidare, care sunt eliminate cu ocazia consolidării.**”
30. Va rugam sa ne furnizati urmatoarele informatii din situatiile financiare ale Prefab Invest:
- Situatii financiare la 31.12.2018 si notele la situatiile financiare;



- Structura creantelor dupa vechime;
  - Structura creantelor dupa clienti (top 5);
  - Care sunt cei mai mari 5 clienti ai societatii si valoarea vanzarilor catre acestia in anul 2018.
31. Care sunt intentiile pe care le aveti referitor la investitia imobiliara din statiunea Jupiter (teren si cladire – sold la 31.12.2018 de 2.930.000 lei), deoarece in Notele la situatiile financiare individuale la 31.12.2018 (pag 38) este prezentata situatia acestui activ, respectiv neutilizare de companie pentru desfasurarea activitatii de exploatare si faptul ca nu are o destinatie stabilita?
  32. Care este sursa de finantare pentru investitiile prevazute a fi efectuate in 2019 in suma de 3.580.700 lei?
  33. Va rugam sa ne furnizati mai multe informatii privind investitiile incluse in Programul de Investitii pentru anul 2019, in special fundamentarea beneficiilor ulterioare estimate a fi aduse de aceste investitii.
  34. Care este scopul solicitarii confirmarii conducerii executive a Prefab S.A. (pct. 6 - Ordinea de zi AGOA 18/19.04.2019)? Va rugam sa ne indicati prevederile incidente (legale sau din actul constitutiv al societatii).
  35. Va rugam sa mentionati ce procent din cifra de afaceri a societatii este detinut de cei mai mari 5 clienti?
  36. Cum considerati ca vor evolua preturile de aprovizionare a materiilor prime si materialelor in 2019 fata de 2018?
  37. Care sunt premisele ce stau la baza BVC propus pentru 2019?
  38. In conditiile in care societatea a realizat in anul 2018 venituri din exploatare in cuantum de 83.47 mil lei, cu 11.6% mai mici decat cele bugetate pentru anul 2018, de 94.42 mil lei, cum explicati valoarea veniturilor din exploatare bugetate pentru anul 2019, de 118.75 mil lei, cu peste 40% mai mari decat in anul 2018?
  39. Conform Raportului Administratorilor PREFAB S.A. pentru anul 2018, *„Președintele CA are o relație apropiată de cooperare cu Directorul General, oferindu-și sprijinul și consultanța, dar în același timp respectând responsabilitățile executive ale Directorului General.”* (pag. 26). Va rugam sa fundamentati oportunitatea introducerii acestui paragraf in raport, in contextul in care Presedintele CA este si Directorul General al societatii.
  40. Conform Declaratiei de Guvernanta Corporativa aferenta anului 2017, parte integranta a Raportului Administratorilor PREFAB pentru anul 2017, la punctul A1. era specificati ca *„[...] A fost elaborat un proiect de regulament intern al CA, care va fi pus in discutia CA in anul 2018 in vederea formularii eventualelor completari si adoptari.”* Va rugam sa mentionati care a fost stadiul acestor discutii, avand in vedere ca aceasta fraza a fost preluata si in Raportului Administratorilor PREFAB pentru anul 2018, schimbându-se doar anul in care ar urma sa fie pus in discutie, din 2018 in 2019.
  41. In ceea ce priveste material referitor la punctul 1 de pe ordinea de zi a Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor, postat pe website-ul PREFAB, consideram ca mentionarea continutului articolului 90 din Legea 24/2017, articol la care se face referire in acest punct, nu reprezinta *per se* un material relevant pentru acest punct de pe ordinea de zi. Astfel va rugam sa ne precizati cum a fost fundamentata alegerea procentului de 60% din valoarea activelor, in contextul in care valoarea a 60% din activele societatii este de 165,87 mil lei, semnificativ mai mare decat valoarea programului de investitii de aprox. 3.58 mil lei si decat cifra de afaceri din anul 2018, de 75.7 mil lei.

Deoarece termenul limita prevazut in convocatorul de sedinta a AGOA din data de 18/19.04.2019 pentru depunerea imputernicirilor si a buletinelor de vot prin corespondenta este

data de 16.04.2019, va solicitam sa ne transmiteti, anterior acestei date, raspunsul la intrebari prin fax la nr. 021.387.3265 si sa publicati documentul pe pagina de web a societatii PREFAB S.A.

In situatia in care nu veti da curs solicitarii noastre, vom proceda la informarea Autoritatii de Supraveghere Financiara solicitand in acest sens aplicarea sanctiunilor prevazute de legislatia specifica si de asemenea, vom solicita instantei de judecata competente anularea hotararii AGA luata cu incalcarea dispozitiilor legale.

Persoana de contact: Olivia Stefanescu, e-mail: olivia.stefanescu@munteniainvest.ro tel: 021.387.32.14

Anexăm la prezenta următoarele documente:

- Certificat constatator nr. 165619/13.03.2019
- Certificat de inregistrare al SIF Muntenia S.A.
- Extras de cont.

Cu stima,

**SIF MUNTENIA S.A.**  
**prin SAI Muntenia Invest S.A., administrator**

**Director General**  
**Nicuşor Marian BUICA**

