

	S.C. PREFAB S.A. București <i>Sediul Social</i> Str. Dr. Iacob Felix Nr. 17-19, Et. 2, Mun. București, Sect. 1 Cod Poștal 011031, RCJ 40/9212/04.07.2003, Cod Unic de Înregistrare RO1916198, Cont RO40 RZBR 0000 0600 0297 6409 Raiffeisen Bank Sucursala Călărași Telefon: 021/331.51.16, Fax: 021/330.59.80	 
	<i>Punct de Lucru Călărași</i> Str. București Nr. 396, Călărași Județul Călărași, Cod Poștal 910048, Telefon: 0242/311715, Fax: 0242/318975 Mobil: 0724561932, Web. www.prefab.ro , E-mail: office@prefab.ro	 

NR. 2846/17.04.2019

Către,

S.I.F. MUNTENIA SA PRIN ADMINISTRATOR S.A.I. MUNTENIA INVEST SA

Splaiul Unirii nr. 16, Bucuresti – 040035, Romania

Telefon: +40 213 873 210; +40 213 873 265

Fax: +40 213 873 209; +40 213 873 265

E-mail: sai@munteniainvest.ro

Ref. la adresa nr. 2312/93187/09.04.2019

STIMATE DOMNULE DIRECTOR,

Subscrisa, **PREFAB S.A.**, cu sediul in Bucuresti, str. Dr. Iacob Felix, nr.17-19, et.2, sector 1, având Punct de lucru in Călărași, Str. Bucuresti nr. 396, jud. Călărași, tel: 0242-311715, fax: 0242-318975, Număr de ordine in Registrul Comerțului J40/9212/2003, CUI RO1916198, e-mail : office@prefab.ro, cont bancar nr. RO27CECEB31830RON3906709 deschis la CEC BANK , reprezentata prin dl. Marian Petre MILUT – Președinte al Consiliului de Administrație si Director General, formulam prezentul

RASPUNS

La adresa dvs. nr. 2312/93187/09.04.2019, comunicata subscrisei la data de 10.04.2019 prin care, in temeiul art. 117² alin. 3 din Legea 31/1990 privind societățile si cu art. 198 din Regulamentul ASF nr. 5/2018, ne adresați 41 de întrebări referitoare la ordinea de zi a ședinței Adunării Generale Ordinare a Acționarilor ce va avea loc in data de 18.04.2019.

In prealabil, dorim sa va mulțumim pentru implicarea dumneavoastră si va invitam sa participați atât la ședința Adunării Generale Ordinare a Acționarilor cat si la ședința Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor, ce vor avea loc la data de 18.04.2019. De asemenea, apreciem interesul manifestat fata de activitatea PREFAB S.A. prin adresarea unor întrebări cu efect constructiv, asigurând o buna comunicare intre acționarii PREFAB S.A. si Consiliul de Administrație al societății.

In cele ce urmează va vom răspunde punctual întrebărilor dumneavoastră:

1. Principala cauza a nerealizării veniturilor prevazute in BVC aprobat pentru anul 2018 o constituie insuficienta cererii din piata materialelor pentru constructii, in lipsa proiectelor mari pentru infrastructura care includeau prefabricate mari si a desfacerii pentru acestea. Din nefericire pentru industria materialelor de constructii din Romania, aceasta este in continuare afectata.

2. Costurile cu amortizarea au crescut in anul 2018 fata de anul 2017 ca urmare a investitiilor din a doua parte a anului 2017, a punerilor in functiune in prima parte a anului 2018 pentru modernizarile celor existente, dar si datorita achizitiilor de echipamente, fapt ce a condus la un calcul suplimentar de amortizare avut in vedere la intocmirea BVC pe anul 2018, cat si in executia acestuia.

3. Schimbarile legislative, cresterea salariului minim pe economie, care a determinat cresteri salariale conform grilei de salarizare, criza fortei de munca corespunzator calificate, cresterea inflatiei, cresterea preturilor pentru materiile prime, mai ales pentru produsul gaz metan, cresterea dobanzilor de referinta, corelate cu lipsa proiectelor nationale pentru infrastructura au determinat nerealizarea indicatorului profit net, desi anul 2018 este mult mai bun din punct de vedere al realizarii decat precedentul.

4. Reprezinta sume facturate in avans ce urmeaza a fi platite, pentru materiile prime utilizate in procesul de productie. Furnizorii societatii pot fi platiti in avans, la livrare sau la o scadenta convenita, in baza facturilor intocmite.

5. Pe langa costurile cu asigurarile activelor ,mijloacelor de transport din patrimoniu, abonamente aferente anului 2019, taxele locale care se constituie si se platesc la inceputul anului si alte costuri anticipate, societatea inregistreaza in acest cont valoarea lucrarilor cu mentenanta centralei de cogenerare, pe care le repartizeaza lunar pe costuri, pe o perioada ce nu depaseste 1 an. In anul 2018 cresterea a fost deteminata de de achizitionarea unui numar mai mare de certificate verzi, care vor fi repatzate pe costuri.

6. Atat veniturile din activitatea de exploatare cat si cash-flow-ul companiei au fost puternic afectate de cauzele mentionate in cadrul raspunsurilor anterioare, marjele aliniate la nivelul cererii pietei au devenit insuficiente pentru acoperirea necesarului de lichiditati, pe fondul unei incasari mai greoaie a creantelor din piata. Societatea are ca preocupare permanenta mentinerea sub control a tuturor datoriilor avand un proiect in acest sens. Situatia actuala a industriei in care activam nu este deloc imbucuratoare, problemele pe care le intampinam sunt de natura economica datorita crizei economice parcurse, schimbarilor legislative si nu in ultimul rand, datorita crizei personalui calificat.. Ca dovada este si intrarea in vigoare a OUG 114/2018 care are ca scop stimularea activitatii sectorului in care activam, ale carei consecinte apreciem ca vor fi vizibile, insa in timp.

7, 8, si 9. Cresterea imprumuturilor pe termen lung a fost determinata de utilizarea creditului special contractat in anul 2017. In anul 2018 societatea nu a contractat credite noi. Evident ca societatea are elaborate politici in acest sens. Faptul ca valoarea datoriilor pe termen scurt nu este acoperita de valoarea activelor circulante se datoreaza creditelor bancare,; transformarea acestora din datorii pe termen scurt in datorii pe termen lung, fara a contracta credite noi, este principalul obiectiv al societatii, care va avea consecinta directa in cresterea cash-flow - ului.

10. Punctul de lucru Jupiter a fost creat inainte de criza economica inceputa in 2009, este o investitie imobiliara valoroasa care a avut ca si destinatie inchiriere contra cost in sezon sau extrasezon, organizarea intr-un cadru modern si adecvat tendintelor actuale, de evenimente, conferinte, cursuri. Criza economica cat si lipsa fortei de munca calificata a afectat aceasta activitate. In cazul in care valoarea se va aprecia semnificativ, societatea va urmari chiar vanzarea intr-un viitor pe care inca nu l-a prognozat.

11. In fluxul de numerar se reflecta corelarea profitului obtinut cu numerarul pentru activitatea de exploatare reflectandu-se tranzactiile care au determinat profitul si modificarile din fondul de rulment.

Per total numerarul net din activitatea de exploatare este mai mic decat in anul 2017 dar se mentine la o valoare pozitiva. Diminuarea cash-flowului din exploatare se datoreaza, in parte, cresterilor de stocuri si de creante, precum si a imobilizarilor care au condus la o absorbtie de lichiditati mai mare.

Comparativ cu anul 2017, cand au fost vandute active imobilizate care au condus la un plus de lichiditati, in anul 2018 nu au existat valorificari de active. De asemenea, in anul 2017 soldul contului de avansuri primite de la clienti (ct.419) inregistra sume semnificative, iar la finele anului 2018 aceste valori au scazut ca urmare a faptului ca au fost efectuate livrari mai mari care au acoperit avansurile primite anterior.

Cash-flow-ul din activitatea de investitii cuprinde iesirile de numerar pentru plata efectiva a achizitiilor de imobilizari si nu valoarea integrala a achizitiilor, diferenta regasindu-se in cash-flowul din exploatare.

Comparativ cu anul 2017, in anul 2018 au fost accesate sume mai mari pentru acoperirea necesarului de lichiditati si, in consecinta, si rambursarile au fost mai mari si, respectiv, si costurile aferente (dobanzi) au necesitat lichiditati mai mari pentru plata lor decat in anul 2017.

12, 13 si 20. In situatia fluxurilor de trezorerie valoarea platilor efective pentru achizitia de imobilizari a fost de 2.253.418 lei (debit cont 404 si 406) si reprezinta iesirile efective de numerar (platile) pentru achizitiile de imobilizari reflectate in trezoreria pentru finantare. Diferenta investitiilor efectuate se regaseste in soldul datoriilor reflectate in trezoreria de exploatare.

In Notele explicative de la situatiile financiare (de la 4 la 7) sunt prezentate miscarile de active imobilizate din timpul anului 2018 in care se regaseste si valoarea turbogeneratorului centralei de cogenerare, investitie de 1.100.000 Euro (5.131.170 lei) despre care s-a mentionat in raportul administratorului. In Nota 5 la situatiile financiare s-a prezentat o crestere totala a valorii brute a imobilizarilor corporale de la 296.462.139 lei la 31.12.2017 la 305.523.771 lei la 31.12.2018, repectiv o crestere bruta de 9.061.632 lei, din care:

- modernizari aferente cladirilor si constructiilor existente in soldul contului 231 "Investitii in curs" in anul 2017 in valoare de 7.524.115 lei si trecute la categoria de imobilizari corporale corespunzatoare la inceputul anului 2018 (ct.212) prin scaderea corespunzatoare a contului de investitii in curs.

- achizitii de echipamente tehnologice, aparate si instalatii in valoare de 5.580.780 lei (inclusiv investitia de 1.100.000 Euro de mai sus);

- investitiile din contul 231 efectuate in cursul anului 2018 sunt in valoare de 3.371.190 lei, din care ramase in soldul la 31.12.2018 in valoare de 3.151.436 lei.

Miscarile din contul 231 (intrari/iesiri) cuprind si treceri de la un analitic al acestui cont la altul cu valoarea de 3.751.287 lei. In consecinta, investitiile efectuate prin contul de imobilizari in curs sunt majorate la 3.751.287,19 lei din care suma de 3.371.190 lei, sunt investitii efective.

14. Investițiile imobiliare sunt evaluate la valoarea justă conform IAS 40 și politicilor contabile ale societății. În anul 2018 valoarea justă este cea prezentată. Ultima evaluare la valoarea justă a avut loc la data 31.12.2018 de către un evaluator autorizat ANEVAR DI Tanasie Dumitru.

15. Investițiile din entitățile afiliate sunt o parte din instrumentele financiare cu care operează o entitate. La punctul 3.4 din Notele la situațiile financiare individuale (pagina 16) am prezentat prevederea din IFRS 9 cu privire la evaluarea ulterioară a activelor financiare, respectiv cele 3 variante de evaluare. Precizarea de la pagina 39 “înregistrate la costurile de achiziție minus pierderile de depreciere” este prevederea din IAS 39, preluată de noi pentru evaluarea “la valoarea justă prin profit și pierdere”.

Conducerea entității a estimat că valoarea acestor active nu este depreciată, nu a înregistrat costuri cu deprecierea prin contul de profit și pierdere și în consecință, valoarea justă este echivalenta costului de achiziție.

16, 17, 18 și 19. Este vorba de una și aceeași societate, respectiv Fotbal Club Prefab SA. Au fost eliminate datele suplimentare. Societatea a analizat luând în considerare perspectivele actuale ale ramurii în care activează, cât și faptul că există un proiect legat de acesta.

21, 22, 23, 26. O parte însemnată din vânzările de produse ale societății se realizează prin intermediul PREFAB INVEST SA. Aceasta își desfășoară activitatea în București, dispune de logistică necesară, s-a specializat în activitatea de marketing, prospectare și comercializare a produselor prefabricate. Politica de vânzări este stabilită la nivel de grup iar PREFAB INVEST S.A. asigură desfacerea unor cantități însemnate de produse unei palete mari de clienți existenți în piața București și în zonele limitrofe, având în vedere puterea mai mare de cumpărare a acestei zone. Ponderea creanțelor se menține mare datorită activității cu caracter de continuitate derulate de la un an la altul și a rulajului care crește continuu. Aceste aspecte sunt în atenția noastră și există preocupare permanentă pentru recuperarea creanțelor în perioada următoare.

24, 25. În cadrul situațiilor financiare consolidate a fost prezentată situația fluxurilor de trezorerie pentru societatea mamă luând în considerare influența nesemnificativă a variației elementelor de numerar de la celelalte entități din grup. Așa cum am menționat mai sus politica de vânzări este stabilită la nivel de grup și structura vânzărilor pe zone geografice este aceeași la nivel de grup ca și la nivel de societate.

27. În cadrul situațiilor financiare consolidate metoda de consolidare este metoda integrării globale care presupune partajul capitalurilor proprii și eliminarea la nivelul “Situației poziției financiare” a titlurilor deținute reciproc sau a societății mamă la filiale, în contrapartidă cu capitalul social al filialelor și înregistrarea intereselor minoritate pentru ceilalți acționari. În consolidare deținerile grupului la alte entități sunt în sumă de 300 de lei și menționate corespunzător în situațiile financiare.

La punctul 3.4 din Raportul anual consolidat (pagina 20) au fost prezentate încă o dată deținerile societății în filiale pentru a evidenția structura grupului și valoarea deținerilor care au fost eliminate din “situația poziției financiare consolidate”.

28. În cadrul situațiilor financiare consolidate a fost prezentată situația imobilizărilor corporale doar pentru societatea mamă întrucât cele deținute de partile afiliate sunt nesemnificative, ele având o pondere în total active corporale consolidate la valoare netă de 0.08%.

29. Deși au fost eliminate la consolidare tranzacțiile cu partii afiliate, acestea au fost prezentate în cadrul situațiilor financiare consolidate doar pentru înțelegere, în cazul în care cei interesați ar fi citați doar situațiile financiare consolidate, pentru a puncta tranzacțiile și soldurile creanțelor și datorțiilor

dintre entitatile cuprinse in perimetrul de consolidare. Nu au fost altfel de tranzactii sau solduri cu alte entitati afiliate.

30. Informatii referitoare la principalii clienti ai societatii sunt prezentate in notele la situatiile financiare. Informatii suplimentare se pot obtine in cadrul sedintei Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor convocate in data de 18 aprilie 2019.

31. In conformitate cu IAS 40 o imobilizare este prezentata la investitii imobiliare daca este pastrata pentru inchirieri sau pentru cresterea valorii capitalului. Investitia din Statiunea Jupiter a fost achizitionata in vederea inchirierii pe perioada sezonului estival sau extrasezon si nu in scopul utilizarii de catre PREFAB, chiar daca, ocazional, se utilizeaza pentru team-buildinguri cu salariatii societatii. In cazul in care valoarea se va aprecia semnificativ societatea va urmari chiar vanzarea intr-un viitor pe care inca nu l-a prognozat.

32 si 33. Investitiile prevazute a fi realizate in 2019 se vor efectua in principal utilizand sursele proprii, se va apela la o solutie de creditare doar in cazuri exceptionale. Nivelul investitiilor propuse pentru 2019 nu este semnificativ, acestea sunt prevazute pentru sucursalele mari si au ca scop inlocuirea sau modernizarea celor uzate in special moral datorita evolutiei inregistrata in ultimii ani in tehnologie, cu efect in cresterea productivitatii, a calitatii, contracararea efectelor negative ale crizei de forta de munca prin utilizarea tehnologiei.

34 . Acest punct de pe ordinea de zi a AGOA este mentionat tocmai pentru a se asigura informarea actionarilor si transparenta deciziilor luate de Consiliul de Administratie.

35. Ponderea detinuta in cifra de afaceri de cei mai mari clienti la 31.12.2018 este de 68,4%.

36. Avand in vedere modificarile legislative intervenite, mai ales prin OUG 114/2018, apreciem o crestere substantiala a preturilor materiilor prime si ale materialelor in 2019 fata de 2018.

37. Premisele care au stat la baza BVC propus pentru 2019 sunt contractele incheiate pentru produsul BCA, informatiile privind licitatiile privitoare la proiectele de infrastructura ce urmeaza a se realiza, analizele afectuate asupra modului in care va evolua piata cat si eforturile intreprinse in vederea dezvoltarii departamentului marketing.

38. In bugetarea veniturilor pentru 2019 s-au luat in considerare urmatoarele aspecte, datorita cresterii inflatiei, preturile practicate vor avea o evolutie ascendenta simultan cu realizarea unei productii mai mari din punct de vedere fizic prin cresterea productivitatii si largirea paletei de piata pe care activam.

39. Conform Actului constitutiv, functia de Director general poate fi detinuta si de Presedintele Consiliului de Administratie al societatii.

40. Regulamentul intern al CA a fost pus in discutia CA, insa inca nu a fost adoptat, urmand sa fie adoptat in cursul anului 2019.

41. Asa cum am explicat anterior societatea nu intentioneaza a accesa credite suplimentare de pe piata bancara pentru asigurarea necesarului de capital de lucru, dimpotriva eforturile se indreapta spre scaderea gradului de indatorare si reorganizarea expunerii existente pe un timp mai lung. Scopul adoptarii hotararilor aflate pe ordinea de zi la pct 1, este utilizarea acestora pentru operativitate in cazul in care institutiile bancare o vor solicita.

In speranța ca răspunsurile mai sus prezentate sunt îndeștulătoare pentru a lămuri neclaritățile dumneavoastră în legătură cu ordinea de zi a ședinței AGOA ce va avea loc în data de 18.04.2019, vă reiterăm invitația de a participa la ședința Adunării Generale Ordinare a Acționarilor precum și la ședința Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor ce vor avea loc la data de 18.04.2019.

PREFAB S.A.

**Președinte al Consiliului de Administrație
Director General**

Marian Petre Miluț