



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
Nr.de inregistrare in Registrul Public Electronic ASPAAS- FA 50

Nr. 27 / 23.01.2023

Nr. PREFAB 413 / 23.01.2023

Catre,

PREFAB S.A. BUCURESTI

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 nr. 5498 din data de 13.10.2022.

Conform prevederilor din Legea nr.24/2017 completata si actualizata, si a termenilor de referinta agreati in Scrisoarea de angajament, scopul Raportului de constatari efective, realizat conform procedurilor convenite cu dumneavoastra, este de a analiza tranzactiile raportate de societate in baza Legii nr. 24/2017 si de a preciza daca acestea sunt corecte si justificate din punctul de vedere al emitentului si al actionarilor care nu sunt parte afiliata, inclusiv al actionarilor minoritari, 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. **108 alin.(1)** din Legea nr.24/2017 completata si actualizata, emitentii au obligatia de a întocmi și publica un raport privind tranzacțiile semnificative cu părți afiliate, ulterior aprobării acestora si cel mai târziu la momentul încheierii lor.

Conform alin. (3) al aceluiași articol, prin „tranzacție semnificativă” se înțelege orice transfer de resurse, servicii sau obligații indiferent dacă acesta presupune sau nu plata unui preț, a cărui valoare individuală sau cumulată reprezintă mai mult de 5% din activele nete ale emitentului, potrivit ultimelor raportări financiare individuale publicate de emitent.

Asa cum se specifica la art. 108, alin.(4) din Legea nr.24/2017 completata si actualizata, cand emitentul incheie “tranzactii semnificative” cu parti afiliate, acestea trebuie sa respecte interesele emitentului, in raport cu ofertele de acelasi tip existente pe piata.

In cazul în care au fost încheiate tranzacții semnificative de acest tip, conform prevederilor art.**108, alin. (5)** din Legea nr.24/2017 completata si actualizata, la sfârșitul fiecărui semestru, auditorul financiar/firma de audit analizează tranzacțiile raportate în cursul respectivului semestru potrivit alin. (1) și întocmește, în maximum 30 de zile de la sfârșitul perioadei de raportare, un raport în care evaluează dacă tranzacția este corectă și justificată din punctul de vedere al emitentului și al acționarilor care nu sunt parte afiliată, inclusiv al acționarilor minoritari și explică ipotezele pe care se bazează și metodele utilizate.

In conformitate cu prevederile Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificarile ulterioare, 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 raportarile 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.

De asemenea, conducerea este 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

Responsabilitatea noastra este sa examinam tranzactiile raportate si prezentate de societate si sa raportam, pe baza probelor obtinute, o concluzie independenta.

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 IESBA (International Ethics Standards Board for Accountants)

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 agreate privind numai informatiile financiare prezentate si raportul nostru de constatari faprice nu include nici un comentariu sau o evaluare asupra unor altfel de constatari raportate.

Procedurile realizate

Procedurile noastre au fost efectuate pentru a raporta constatarile faprice identificate in urma efectuarii acestor proceduri agreate.

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.Obtinerea 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 acesta se regăsea în evidențele societății la data întocmirii Raportului curent, cu următoarele detalii:

- a. Numele partilor, natura contractului (vanzare-cumparare, distributie.);
- b. Data contractului;
- c. Descriere exhaustiva a contractului, inclusiv si neexclusiv, descrierea produselor care fac obiectul contractului (daca privesc unele drepturi de transfer real);
- d. Pretul si o prezentare clara a metodei de plata, asa cum sunt acestea prevazute in contract;
- e. Durata contractului;
- f. Metode de executare a obligatiilor contractuale, inclusiv termeni si conditii de plata, termeni si conditii de livrare a produselor, asa cum sunt mentionate in contract;
- g. garantii si penalitati;
- h. Persoanele care au aprobat si cele care au semnat contractele.

Raportul curent nr. 5498 din data de 13.10.2022, întocmit în baza prevederilor art. **108, alin.(2)** din Legea nr.24/2017 completată și actualizată privind emitentii de instrumente financiare și operațiuni de piață privind emitentii și operațiunile cu valori mobiliare, cu modificările și completările ulterioare se referă la **Contractul de vanzare cumparare nr. 33/12.10.2022** 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 55 .000.000 lei, (TVA inclus) aferent unei cantități de 150.000 mc de BCA.

Obiectul acestui contract îl constituie :

"1. Vânzarea de BCA în scopul revanzării, la prețurile stabilite prin negociere și în condițiile prevăzute în contract ;

2. Vanzatorul va presta servicii de transport al marfii la locațiile stabilite de Cumparator, în limita mijloacelor de care dispune acesta".

Durata contractului este de 1 (un) an de la data semnării lui, respectiv 01.10.2022-30.09.2023

Modalități de plată: prin ordin de plată în contul curent prevăzut în contract cât și în numerar, în 30 zile de la emiterea facturii.

Plățile efectuate de cumparator sting soldul facturilor emise în ordinea cronologică a emiterii acestora.

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

In baza documentelor obtinute din partea societatii, am efectuat si urmatoarele proceduri:

- a) -am obtinut facturile aferente contractului de mai sus si am comparat pretul specificat in acesta cu preturile practicate in tranzactiile cu ceilalti parteneri, acolo unde a fost cazul;
- b) -am selectat un esantion de facturi si de documente aferente contractului si le-am comparat cu detaliile contractului;
- c) -am identificat inregistrarea facturilor selectate in contabilitate;
- d) -am documentat metoda de decontare a facturilor pentru acest contract si am facut reconcilierea platilor cu extrasele de cont;

2. 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 reconcilieri.

3. Discutiile 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 iar PREFAB INVEST S.A. fiind specializat in servicii competitive de marketing si prospectare de piata poate asigura desfacerea unor cantitati insemnate de produse BCA unor clienti importanti existenti in piata materialelor de constructie. Din verificarile efectuate de noi a rezultat ca in anul 2022 s-au derulat tranzactii de tipul celor specificate in obiectul **Contractului de vanzare cumparare nr. 33/12.10.2022** incheiat intre PREFAB S.A. in calitate de **Vanzator** si PREFAB INVEST S.A. in calitate de **Cumparator** la preturi comparabile cu cele practicate in relatiile cu ceilalti clienti pentru produse similare .

- ***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 raspunderile privind angajarea, prin semnatura, a societatii in relatiile cu tertii au fost transmise prin Hotararea A.G.A. nr.5 din data de 27.04.2021 catre:

- 1.Milut Petre Marian - Director General –Presedinte Consiliu de Administratie;
- 2.Boitan Daniela - Director Economic, cu atributii de Director General Adjunct;
- 3.Buta Adrian – Director Energetic si Logistica

Directorul General si Directorul General Adjunct reprezinta societatea in raport cu tertii si in justitie conform art.19 al Actului Constitutiv al societatii.

Directorul Energetic si Logistica reprezinta societatea conform Deciziei C.A.nr.3/29.04.2020. Domnul Bută Adrian având funcția de Director Energetic, membru al Conducerii Executive conform Hotărârii A.G.O.A. nr.6/29.04.2020, semneaza în numele și pentru Directorul General, dacă Directorul General Adjunct nu este disponibil, in vederea exercitării la timp a oricăror acte privind conducerea societății cu anumite excepții.

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

- ***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.***

Din verificarile efectuate a rezultat ca ofertele alternative existente pe piata de tranzactii similare, respectiv, vanzare-cumparare BCA, au preturi comparabile cu preturile incluse in contractul incheiat cu PREFAB INVEST S.A.. In total desfaceri, volumul desfacerilor catre PREFAB INVEST S.A. este important comparativ cu ceilalti clienti, fiind asigurata astfel o ritmicitate a incasarilor si o lichiditate constanta in societate. Tipul de vanzare practicat de catre PREFAB INVEST S.A. este door to door si se adreseaza clientilor situati in jurul Bucurestiului.

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, noi nu vom exprima 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 pocerurile 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 prevederile contractului semnat de ambele parti;

-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 între parti a fost acceptat de comun acord pe baza tipului de produse/servicii și a altor termeni și condiții stipulate în contract și respecta interesele societății, în raport cu ofertele de același tip existente pe piață.

-Ofertele alternative existente pe piața de tranzacții similare, respectiv, vânzare-cumpărare BCA, au prețuri comparabile cu prețurile incluse în contractul încheiat cu PREFAB INVEST S.A. Volumul desfacerilor către PREFAB INVEST S.A. este relativ mai mare decât cel al desfacerilor către ceilalți clienți, asigurând o ritmicitate a încasărilor și o lichiditate constantă în societate.

Utilizarea acestui raport

Raportul este adresat conducerii și acționarilor Societății, a fost întocmit în baza Raportului curent nr. 5498/13.10.2022 și a documentelor prezentate de către societate, urmând a fi transmis operatorului de piață (B.V.B.) și A.S.F. spre publicare în Buletinul de informare al A.S.F.

Ploiești, 23.01.2023

În numele și pentru,

AUDIT EXPERT S.R.L.

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

Înregistrat la Registrul Public Electronic ASPAAS- FA 50

Director General

Constantin Maria

Înregistrat la Registrul Public Electronic ASPAAS – AF 184

Numele semnatarului

Roman Ileana

Înregistrat la Registrul Public Electronic ASPAAS –AF 1199