



**APPRAISAL & VALUATION S.A.**

**RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE PENTRU  
TRIMESTRUL I 2022**

**Raport trimestrial întocmit în conformitate cu Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și cu Regulamentul A.S.F. nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, cu modificări și completări.**

Data raportului: **13/05/2022**

Denumirea emitentului: **APPRAISAL & VALUATION S.A**

Sediul social : **București, Str. Gara Herăstrău, nr. 2-4, etaj 6, sectorul 2, Romania**

Nr. tel/fax : **(+4) 0311 011 890 / (+4) 0372 250 626**

Cod unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului: **RO 26760786**

Număr de ordine la Registrul Comerțului: **J40/3736/2010**

Piața pe care se tranzacționează valorile mobiliare emise: **AeRO - SMT** administrat de BVB , simbol **APP**

Capital social subscris și vărsat: **128.700 lei**

Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de emitent: acțiuni nominative, dematerializate, cu valoarea nominală de **0,1000 lei/acțiune**.

### **Cadrul general**

Societatea Appraisal & Valuation s-a înființat în anul 2010, sub forma unei societăți cu răspundere limitată, având ca domeniu principal de activitate serviciile de evaluare a bunurilor imobile. Compania și-a extins diversificat activitatea, realizând evaluări și pentru alte tipuri de active: bunuri mobile: mașini, utilaje, echipamente sau linii tehnologice. În anul 2021, prin hotărâre a adunării generale a acționarilor s-a hotărât transformarea Emitentului în Societate pe Acțiuni. Acțiunile Appraisal & Valuation S.A sunt listate la Bursa de Valori București, segment SMT-AeRO Premium, simbol tranzacționare APP începând cu data de 02.09.2021.

Sediul central al Societății este în București, în cadrul Nova Building, str. Gara Herăstrău 2-4, etaj 6, București. Emitentul are sedii secundare la Iași și Cluj, în plus existând o acoperire la nivel național.

Appraisal & Valuation este reprezentant exclusiv NAI Global în Romania. Astfel, serviciile au un caracter diversificat prin oferirea de consultanță și evaluare a afacerilor, evaluare a societăților comerciale și a bunurilor necorporale, brokeraj imobiliar, monitorizare de proiecte, studii de piață, studii de fezabilitate, consultanță imobiliară. Totodată, compania are o filială în Republica Moldova, partener NAI Global în Moldova, prin societatea Activ Global Properties SRL, având sediul în Chișinău care oferă servicii de evaluare pe întreg teritoriul Moldovei.

NAI Global este o rețea principală de firme imobiliare comerciale independente și cea mai mare companie de servicii de real estate la nivel global. NAI Global conduce o rețea de peste 7,000 de profesioniști, având aprox. 400 de birouri la nivel global și cu o prezență în peste 55 de piețe la nivel global. Profesioniștii NAI lucrează împreună cu echipa de management pentru a asista clienții în maximizarea și optimizarea strategică a activelor imobiliare deținute. Birourile NAI, localizate la nivel global, au încheiat tranzacții anuale de peste 20 mld. USD. NAI Global gestionează peste 300 de milioane de mp de spații comerciale. NAI Global are sediul central în New York. SUA.

## **1. Prezentarea evenimentelor importante care s-au produs în perioada 01.01.2022-31.03.2022 și impactul pe care acestea îl au asupra poziției financiare**

În luna ianuarie 2022, Societatea a câștigat prin licitație publică acordul cadru nr. A\_APS 288 / 11.01.2022 cu Agenția Națională de Administrare Fiscală pentru servicii de evaluare și expertiză bunuri mobile/imobile, acțiuni și alte instrumente financiare, evaluări de fond de comerț și alte activități necorporale, verificări rapoarte de evaluare LOT 4 Cluj Napoca, D.G.E.S.C.S – D.O.V.B.C. - S.T.V.B. nr. 6, pentru o perioadă de 36 luni. Valoarea maximă estimată pentru îndeplinirea acordului cadru este de 939.750 lei fără TVA.

În perioada ianuarie 2022 – martie 2022, Societatea APPRAISAL & VALUATION S.A. a executat și finalizat lucrarile de reevaluare pentru contractul cu Hidroelectrica S.A. și S.S.H Hidroserv privind „Reevaluarea imobilizarilor corporale aflate în patrimoniul societăților S.P.E.E.H. Hidroelectrica S.A. și S.S.H. Hidroserv S.A.” la data de 31.12.2021, Valoarea contractului fiind de 574.888 lei fără TVA.

În luna februarie 2022, Societatea a câștigat prin licitație publică o serie de acorduri cadru de servicii de evaluare bunuri cu Agentia Nationala de Administrare Fiscală, D.G.R.F.P – VRANCEA, BRĂILA și BUZĂU, pentru o perioadă de 24 luni. Contractul face parte din activitatea curentă, comercială a societății și are o valoare care nu impactează semnificativ cifra de afaceri a emitentului.

În luna februarie a.c. s-au publicat rezultatele financiare preliminare aferente anului 2021, iar în luna martie a.c. au fost inițiate demersurile pentru pregătirea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor pentru data de 15 aprilie 2022.

Compania nu a identificat la data prezentului raport alte riscuri și incertitudini pentru următoarele luni ale exercițiului financiar, altele în afara acelor riscurilor legate de mediul de afaceri general, prezentate în cadrul Memorandumului întocmit în vederea admiterii la tranzacționare în cadrul sistemului multilateral de tranzacționare administrat de Bursa de Valori București.

## **2. Descrierea generală a poziției financiare și a performanțelor emitentului aferente perioadei 01.01.2022 - 31.03.2022**

**2.1. Situația patrimonială la 31.03.2022, comparativ cu 31.03.2021 se prezintă sintetic astfel:**

### **Active imobilizate**

<b>ELEMENTE PATRIMONIALE</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.03.2022</b>
<b>ACTIVE IMOBILIZATE</b>	<b>152.640</b>	<b>963.054</b>
<i>Imobilizări necorporale</i>	28.697	515.942
<i>Imobilizări corporale</i>	123.942	151.396
<i>Imobilizari financiare</i>		295.716
<b>ACTIVE CIRCULANTE</b>	<b>3.101.163</b>	<b>7.313.672</b>
<i>Stocuri</i>	787.561	787.561
<i>Creanțe comerciale</i>	2.122.774	6.154.384

<i>Conturi la băncii, casa</i>	190.828	371.727
<b><i>Cheltuieli în avans</i></b>	<b>6.799</b>	<b>9.776</b>
<b>TOTAL ACTIV</b>	<b>3.260.602</b>	<b>8.286.502</b>
<b>CAPITALURI PROPRII</b>	<b>1.716.740</b>	<b>5.978.674</b>
<i>Capital social</i>	2.000	128.700
<i>Prime de capital</i>		4.411.800
<i>Rezerve</i>	400	22.192
<i>Rezultatul reportat</i>	1.487.079	1.185.901
<i>Rezultatul exercițiului financiar</i>	227.261	230.081
<b><i>Provizioane riscuri</i></b>	<b>31.232</b>	<b>31.232</b>
<b>DATORII</b>	<b>1.509.032</b>	<b>2.272.999</b>
<i>Datorii termen mediu-lung (&gt; 1 an)</i>	73.517	34.750
<i>Datorii termen scurt (&lt; 1 an)</i>	1.435.515	2.238.249
<b><i>Venituri în avans</i></b>	<b>3.598</b>	<b>3.598</b>
<b>TOTAL PASIV</b>	<b>3.260.602</b>	<b>8.286.502</b>

- La data de referință 31.03.2022 valoarea imobilizărilor reprezintă o pondere de 11,6 % din totalul activelor, valoarea acestora a crescut cu 0,81 mil. lei față de 0,15 mil. lei, la sfârșitul trimestrului I 2021.
- Imobilizările corporale sunt în valoare de 0,15 mil. lei și au o pondere de 1,8% din totalul activelor, iar cele necorporale sunt în valoare de 0,51 mil. lei și au o pondere de 6,2 % din totalul activelor. Societatea deține imobilizări financiare în valoare de 0,29 mil. lei la data de 31.03.2022.

#### Active circulante

- La sfârșitul primelor 3 luni ale anului 2022, stocurile totalizau 0,79 mil. lei cifra fiind egala cu suma raportate la finalul perioadei de raportare aferentă primului trimestrului I al anului 2021, iar valoarea creanțelor fost de 6,1 mil. lei, cu 4 mil. lei mai mari comparativ cu valoarea înregistrată la 31.03.2021 de 2,1 mil. lei. Ca structura, la data de referință 31.03.2022, stocurile reprezintă 9,5% din totalul activelor, iar creanțele, 74.2%.
- Casa și conturile la bănci au crescut la suma de 0,3 mil lei, în structură, la data de referință 31.03.2022, acest element reprezintă 4,5 % din totalul activelor.
- Astfel, la 31.03.2022, activele circulante au însumat 7,3 mil. lei față de 3,1 mil. lei la data de 31.03.2021 și reprezintă 88 % din totalul activelor companiei.

#### Datorii

- La finalul trimestrului I 2022 datoriile totale ale companiei au însumat 2,2 mil. lei, în creștere față de perioada similară de raportare pentru anul 2021 când acestea totalizau 1,4 mil. lei.
- Prin raportare la total pasiv, datoriile curente (pe termen scurt) reprezintă 27%, în timp de datoriile pe termen lung reprezintă 0,4 %, menținând-se la un nivel constant relativ scăzut.

### Capitaluri proprii

- La 31.03.2022, totalul capitalurilor proprii este de 5,97 mil lei, pe fondul emiterii unui număr de 387.000 acțiuni, cu o valoare nominală individuală de 0,10 RON, la un preț de 11,5 RON/acțiune, cu o valoare totală de 4.450.500 lei, emise la data de 24.06.2021.

**2.2. Situația contului de profit și pierdere la 31.03.2022, comparativ 31.03.2021 se prezintă sintetic astfel:**

<b>INDICATORI ECONOMICI</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.03.2022</b>
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE</b>	<b>1.794.756</b>	<b>1.824.209</b>
<i>Cifra de afaceri</i>	1.782.193	<b>1.821.032</b>
<i>Servicii Prestate</i>	1.292.193	1.821.032
<i>Vânzări de mărfuri</i>	490.000	0
<i>Alte venituri exploatare</i>	12.562	3.178
<b>CHELTUIELI PENTRU EXPLOATARE</b>	<b>1.515.703</b>	<b>1.583.781</b>
<i>Cheltuieli materiale</i>	63.322	85.757
<i>Cheltuieli cu mărfurile</i>	424.397	0
<i>Cheltuieli cu personalul</i>	414.597	607.203
<i>Alte cheltuieli exploatare</i>	575.302	847.947
<i>Ajustări de valoare</i>	38.085	42.874
<b>EBITDA</b>	<b>314.563</b>	<b>320.942</b>
<b>REZULTATUL DIN EXPLOATARE</b>	<b>279.052</b>	<b>240.429</b>
<i>Venituri financiare</i>	45	<b>59.169</b>
<i>Cheltuieli financiare</i>	3.448	21.660
<i>Rezultatul financiar</i>	-3.403	37.509
<b>Total venituri</b>	<b>1.794.801</b>	<b>1.883.378</b>
<b>Total cheltuieli</b>	<b>1.519.151</b>	1.605.441
<b>REZULTATUL BRUT</b>	<b>275.649</b>	277.937
<i>Impozit pe profit</i>	48.388	47.856
<b>REZULTATUL NET</b>	<b>227.261</b>	<b>230.081</b>

### Elemente ale performanței financiare

- Cifra de afaceri a însumat 1,82 mil. lei la data de 31.03.2022, în creștere față de sfârșitul trimestrului I al anului 2021, când aceasta a totalizat 1,78 mil. lei.
- Veniturile din exploatare au crescut la valoarea de 1,8 mil lei față de perioada similară a anului trecut;
- Cheltuielile de exploatare se situează la sfârșitul perioadei de raportate la valoarea de 1.58 mil. lei, în creștere față de data de referință 31.03.2021 cu 0,068 mil lei;
- Rezultatul net la 31.03.2022 înregistrează o valoare de 230.081 lei, având o valoare similară cu rezultatul anului trecut. Trebuie menționat faptul că rezultatul net aferent perioadei analizate din anul 2021 a fost influențat de vânzarea unui imobil în valoare de 490.000 lei .
- **Astfel, veniturile din serviciile prestate din activitatea de bază a companiei la data de 31.03.2022 au crescut de la 1,29 mil lei la 1,82 mil lei, având o creștere de 40,9 %.**

### 3. Indicatori economico - financiari

Denumirea indicatorului	Mod de calcul	Rezultat
1. Indicatorul lichidității curente <sup>1</sup>	$\frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}}$	$\frac{7.313.672}{2.272.999} = 3.21$
2. Indicatorul gradului de îndatorare <sup>2</sup>	$\frac{\text{Capital împrumutat}}{\text{Capital propriu}} \times 100$	$\frac{34.750}{5.978.674} \times 100 = 0,58$
	$\frac{\text{Capital împrumutat}}{\text{Capital angajat}} \times 100$	$\frac{34.750}{5.465.776} \times 100 = 0,57$
3. Viteza de rotație a debitelor-clienți <sup>3</sup>	$\frac{\text{Sold mediu clienți}}{\text{Cifra de afaceri}} \times 90$	$\frac{520.081}{1.821.032} \times 90 = 26$ zile
4. Viteza de rotație a activelor imobilizate <sup>4</sup>	$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active imobilizate}}$	$\frac{1.821.032}{963.054} = 1.89$

### 4. Declarații

Situațiile financiare trimestriale nu au fost auditate de către auditorul financiar al societății, acestea nu au fost depuse la ANAF datorită lipsei acestei obligații și au fost întocmite de societate în mod voluntar pentru raportarea financiară conform reglementărilor pieței de capital.

**Președinte al Consiliu de Administrație.**  
**Andrei Ioan BOTIȘ**

<sup>1</sup> Oferă garanția acoperirii datoriilor curente din activele curente. Valoarea recomandată acceptabilă este aproximativ 2.

<sup>2</sup> Exprimă eficacitatea managementului riscului de credit, indicând potențiale probleme de finanțare, de lichiditate, cu influențe în onorarea angajamentelor asumate. Capital împrumutat = Credite peste 1 an; Capital angajat = Capital împrumutat + Capital propriu.

<sup>3</sup> Exprimă eficacitatea societății în colectarea creanțelor sale, respectiv numărul de zile până la data la care debitorii își achită datoriile către societate.

<sup>4</sup> Exprimă eficacitatea managementului activelor imobilizate, prin examinarea cifrei de afaceri (pentru societățile de investiții financiare, valoarea veniturilor activității curente) generate de o anumită cantitate de active imobilizate.