



**APPRAISAL & VALUATION S.A.**

**RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE PENTRU  
TRIMESTRUL III 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: **14/11/2022**

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

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

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, companii, active corporale și necorporale etc. În anul 2021, prin hotărârea adunării generale a acționarilor s-a hotărât transformarea Emitentului în Societate pe Acțiuni. Începând cu data de 02.09.2021, acțiunile Appraisal & Valuation S.A sunt listate la Bursa de Valori București, segment SMTAeRO Premium, simbol tranzacționare APP.

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

Appraisal & Valuation este reprezentantul exclusiv al NAI Global în România. Astfel, serviciile prestate 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, prin societatea Activ Global Properties SRL cu sediul în Chișinău, partener NAI Global în Moldova, extinzând astfel aria de acoperire teritorială a serviciilor prestate și în Moldova.

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 aproximativ 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 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- 30.09.2022 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 Ianuarie 2022 s-au început discuțiile cu mai mulți dezvoltatori și/sau proprietari de terenuri privind asocierea sau achiziția în vederea dezvoltării de proiecte rezidențiale și/sau comerciale în vederea continuării experienței acumulate de Appraisal & Valuation în segmentul de dezvoltare imobiliară și administrare și valorificare de proprietăți imobiliare. De asemenea au fost demarate discuții cu instituții și companii din (UAE) Emiratele Arabe Unite în vederea fructificării unori oportunități de afaceri.

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 GALATI – VRANCEA, BRĂILA și BUZĂU, pentru o perioadă de 24 luni. Contractul face parte din activitatea curentă, comercială a societății și are o valoare de 241.290 lei, fara TVA.

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, susținută în data de 15 aprilie 2022 și la care au participat acționari reprezentând 70,68% din capitalul social al societății. În cadrul AGA s-au aprobat, cu votul unanim al acționarilor prezenți, toate punctele de pe ordinea de zi.

Bugetul companiei a fost aprobat în cadrul Hotărârii Adunării Generale a Acționarilor Appraisal & Valuation SA din data de 15.04.2022.

În luna iunie-septembrie 2022 Societatea a câștigat prin licitație publică o serie de acorduri cadru de servicii de evaluare bunuri cu Direcția Generala a Finanțelor Publice Craiova, pentru Administrațiile Județene Fiscale Vâlcea, Gorj, Mehedinti si Olt. Perioada de derulare a contractelor este de 24 luni. Contractul face parte din activitatea curentă, comercială a societății și are o valoare de 328.700 lei, fără TVA.

În luna septembrie 2022, Societatea a câștigat prin licitație publică un contract de prestări servicii de evaluare bunuri culturale cu Direcția Generală de Arhitectură Peisagistică și Monumente de For Public, cu o durată de până la 23.12.2022. Contractul face parte din activitatea curentă, comercială a societății și are o valoare de 489.411,52 lei, fără TVA.

Un alt contract de prestări servicii de evaluare, câștigat prin licitație publică în decursul lunii septembrie 2022, este cel încheiat cu Sectorul 1 al Municipiului București, în valoare de 364.000 lei, fără TVA.

La data prezentului, compania nu a identificat riscuri și incertitudini pentru următoarele 6 luni ale exercițiului financiar, altele în afara riscurilor legate de mediul de afaceri general, prezentate în conținutul 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- 30.09.2022

2.1. Situația patrimonială la 30.09.2022, comparativ cu 30.09.2021 se prezintă sintetic astfel:

ELEMENTE PATRIMONIALE	30.09.2021 - LEI -	30.09.2022 - LEI -
<b>ACTIVE</b>	<b>944.022</b>	<b>954.333</b>
<b>IMOBILIZATE</b>		
<i>IMOBILIZĂRI NECORPORALE</i>	510.196	528.709
<i>IMOBILIZĂRI CORPORALE</i>	138.090	129.908
<i>IMOBILIZĂRI FINANCIARE</i>	295.716	295.716
<b>ACTIVE CIRCULANTE</b>	<b>6.549.512</b>	<b>7.465.475</b>
STOCURI	789.000	787.561
<i>CREANȚE COMERCIALE</i>	3.524.148	6.248.059
<i>CONTURI LA BĂNCII, CASA</i>	2.236.364	429.855
<b>CHELTUIELI IN AVANS</b>	<b>5.659</b>	<b>340.774</b>
<b>TOTAL ACTIV</b>	<b>7.499.173</b>	<b>8.760.582</b>
<b>CAPITALURI PROPRII</b>	<b>5.543.805</b>	<b>5.962.032</b>
CAPITAL SOCIAL	128.700	128.700
PRIME DE CAPITAL	4.411.800	4.411.800
REZERVE	400	22.192
<i>REZULTATUL REPORTAT</i>	1.000.079	1.185.900
<i>REZULTATUL EXERCITIULUI FINANCIAR</i>	2.826	213.440

<b>PROVIZIOANE RISCURI</b>	<b>31.232</b>	<b>31.232</b>
<b>DATORII</b>	<b>1.920.538</b>	<b>2.763.720</b>
<i>DATORII TERMEN MEDIU-LUNG (&gt; 1 AN)</i>	53.583	
<i>DATORII TERMEN SCURT (&lt; 1 AN)</i>	1.866.955	2.763.720
<b>VENITURI IN AVANS</b>	<b>3.598</b>	<b>3.598</b>
<b>TOTAL PASIV</b>	<b>7.499.173</b>	<b>8.760.582</b>

### Active imobilizate

- La data de referință 30.09.2022 valoarea imobilizărilor reprezintă o pondere de 10.8% din totalul activelor, valoarea acestora a crescut cu 10.311 lei față de 0.94 mil. lei, la sfârșitul trimestrului III 2021.
- Imobilizările corporale sunt în valoare de 0.12 mil. lei și au o pondere de 1.4 % din totalul activelor, iar cele necorporale sunt în valoare de 0.52 mil. lei și au o pondere de 6 % din totalul activelor. Societatea deține imobilizări financiare în valoare de 0.29 mil. lei la data de 30.09.2022.

### Active circulante

- La sfârșitul celor 9 luni ale anului 2022, stocurile totalizau 0.78 mil. lei, iar valoarea creanțelor fost de 6,2 mil. lei, cu 2,72 mil. lei mai mari comparativ cu valoarea înregistrată la 30.09.2021 de 2,23 mil. lei. Ca structură, la data de referință 30.09.2022, stocurile reprezintă 8.9% din totalul activelor, iar creanțele, 71.30%.
- Casa și conturile la bănci sunt în suma de 0.42 mil lei.
- Astfel, la 30.09.2022, activele circulante au însumat 7.46 mil. lei față de 6.54 mil. lei la data de 30.09.2021 și reprezintă 85.20 % din totalul activelor companiei.

### Datorii

- La finalul trimestrului III 2022 datoriile totale ale companiei au însumat 2.76 mil. lei, în creștere cu 43 % față de perioada similară de raportare pentru anul 2021 când acestea totalizau 1.92 mil. lei.
- Prin raportare la total pasiv, datoriile curente reprezintă 31.50% din total pasiv.

### Capitaluri proprii

- La 30.09.2022, totalul capitalurilor proprii este de 5,96 mil. Lei.

**2.2. Situația contului de profit și pierdere** la 30.09.2022, comparativ 30.09.2021 se prezintă sintetic astfel:

INDICATORI ECONOMICI	30.09.2021 - LEI -	30.09.2022 - LEI -
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE</b>	<b>3,820,007</b>	<b>4,584,891</b>
CIFRA DE AFACERI	3,719,388	4,558,853
SERVICII PRESTATE	3,229,388	4,558,853
VÂNZĂRI DE MĂRFURI	490,000	
ALTE VENITURI EXPLOATARE	100,619	26,038
<b>CHELTUIELI PENTRU EXPLOATARE</b>	<b>3,841,082</b>	<b>4,393,631</b>
CHELTUIELI MATERIALE	167,551	192,413
CHELTUIELI CU MĂRFURILE	424,397	
CHELTUIELI CU PERSONALUL	1,351,868	1,853,748
ALTE CHELTUIELI EXPLOATARE	1,780,903	2,224,286
AJUSTĂRI DE VALOARE	116,363	123,184
EBITDA	137.105	469.819
<b>REZULTATUL DIN EXPLOATARE</b>	<b>-21,075</b>	<b>191,260</b>
VENITURI FINANCIARE	46,903	157,765
CHELTUIELI FINANCIARE	7,183	80,743
<b>REZULTATUL FINANCIAR</b>	<b>39,720</b>	<b>77,022</b>
<b>TOTAL VENITURI</b>	<b>3,866,910</b>	<b>4,742,656</b>
<b>TOTAL CHELTUIELI</b>	<b>3,848,265</b>	<b>4,474,374</b>
<b>REZULTATUL BRUT</b>	<b>18,645</b>	<b>268,282</b>
IMPOZIT PE PROFIT	15,819	54,841
<b>REZULTATUL NET</b>	<b>2,826</b>	<b>213,441</b>

#### Elemente ale performanței financiare

- Cifra de afaceri a însumat 4.6 mil. lei la data de 30.09.2022, în creștere cu 20% față de sfârșitul trimestrului III al anului 2021, când aceasta a totalizat 3.82 mil. lei.
- Veniturile din exploatare au crescut cu 20% față de perioada similară a anului trecut.
- Cheltuielile de exploatare se situează la sfârșitul perioadei de raportare la valoarea de 4,39 mil. lei, în creștere față de data de referință 30.09.2021 pe fondul creșterii cheltuielilor cu serviciile prestate de către terți, cheltuielilor salariale etc.
- Rezultatul net la 30.09.2022 înregistrează o valoare de 213.622 lei.

Astfel, veniturile din serviciile prestate din activitatea de bază a companiei la data de 30.09.2022 au crescut de la 3,8 mil lei la 4,7 mil lei.

### 3. Indicatori economico - financiari

Denumirea indicatorului	Mod de calcul	Rezultat
1. Indicatorul lichidității curente <sup>1</sup>	<u>Active curente</u>	<u>7.465.475</u> = 2.70
	Datorii curente	2.763.932
2. Indicatorul gradului de îndatorare <sup>2</sup>	<u>Capital împrumutat</u> x 100	<u>0</u> x 100 = 0
	Capital propriu	<u>5.962.032</u>
3. Viteza de rotație a debitelor-clienți <sup>3</sup>	<u>Capital împrumutat</u> x 100	<u>0</u> x 100 = 0
	Capital angajat	5.962.032
4. Viteza de rotație a activelor imobilizate <sup>4</sup>	<u>Sold mediu clienți</u> x 270	<u>1.212.060</u> x 270 = 71 zile
	Cifra de afaceri	4.558.853
4. Viteza de rotație a activelor imobilizate <sup>4</sup>	<u>Cifra de afaceri</u>	<u>4.558.853</u> = 4.77
	Active imobilizate	954.333

### 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.