



**APPRAISAL & VALUATION S.A.**

**RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE PENTRU  
TRIMESTRUL I 2023**

**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: **12/05/2023**

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**

Obiectul principal de activitate prevăzut în Actul Constitutiv al societății, potrivit clasificării CAEN, este „Activități de consultanță pentru afaceri și management” – cod CAEN – 7022.

Appraisal & Valuation este reprezentantul exclusiv al NAI Global în România. 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.

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.

Începând cu anul 2021, Societatea a adăugat în portofoliul sau de servicii și cele de tip clădiri verzi (green services) ce presupun realizarea unui audit tehnic al clădirilor și vizează identificarea de soluții pentru o eficiență mai bună a costurilor, mai bun pentru mediu, durata de viață mai lungă a proiectelor, preț mai ridicat de vânzare, dar și alte caracteristici.

Principalele servicii oferite de către Appraisal & Valuation sunt:

- ✓ Evaluarea proprietăților imobiliare de toate tipurile;
- ✓ Evaluarea afacerii;
- ✓ Evaluarea bunurilor;
- ✓ Evaluarea activelor necorporale;
- ✓ Studii de fezabilitate, studii de piață, analiza celei mai bune utilizări;
- ✓ Testul creditorului / investitorului privat prudent;
- ✓ Dosarul prețurilor de transfer/Transfer pricing services;

- ✓ Certificare clădiri verzi;
- ✓ Servicii de asigurare;
- ✓ Consultanță privind finanțarea verde (green finance);
- ✓ Consultanță privind Dezvoltarea imobiliară;
- ✓ Strategia privind stabilirea prețului de vânzare;

## **1. Prezentarea evenimentelor importante care s-au produs în perioada 01.01.2023-31.03.2023 și impactul pe care acestea îl au asupra poziției financiare**

În luna ianuarie a anului 2023, Societatea a câștigat prin licitație publică acordul cadru nr. 22616 / 05.01.2023, încheiat cu Agenția Națională de Administrare Fiscală – Direcția Generală a Finanțelor Publice Brașov pentru servicii de evaluare bunuri mobile și imobile pentru unitățile subordonate din cadrul DGRFP Mureș, având o perioadă de derulare de 12 luni. Valoarea maximă estimată pentru îndeplinirea acordului cadru este de 125.250 lei fără TVA.

Tot în prima jumătate a lunii ianuarie 2023, Societatea a câștigat prin licitație publică Contractul de prestări servicii nr. 3513 / 11.01.2023, încheiat cu Municipiul Brăila pentru servicii consultanță în domeniul evaluării bunurilor imobile (terenuri/construcții) aparținând domeniului public și privat al Mun. Brăila. Perioada de derulare a contractului este de 12 luni, însumând un total de 150.000 lei fără TVA.

În luna februarie a.c. s-au publicat rezultatele financiare preliminare aferente anului 2022, iar în luna martie a.c. au fost inițiate demersurile pentru pregătirea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor pentru data de 10 aprilie 2023.

În luna martie 2023, prin procedura de achiziție inițiată de către Ministerul Afacerilor Externe, Societatea a câștigat contractul de expertizare și evaluare a bunurilor culturale, din patrimoniul MAE, în valoare de 159.000 lei fără TVA.

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.

## **2. Descrierea generală a poziției financiare și a performanțelor emitentului aferente perioadei 01.01.2023 - 31.03.2023**

**2.1. Situația patrimonială la 31.03.2023**, comparativ cu **31.03.2022** se prezintă sintetic astfel:

### **Active imobilizate**

<b>ELEMENȚE PATRIMONIALE</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.03.2023</b>
<b>ACTIVE IMOBILIZATE</b>	<b>963.054</b>	<b>1,318,823</b>
<i>Imobilizări necorporale</i>	515.942	928,242
<i>Imobilizări corporale</i>	151.396	94,865
<i>Imobilizări financiare</i>	295.716	295,716
<b>ACTIVE CIRCULANTE</b>	<b>7.313.672</b>	<b>7,888,201</b>

<i>Stocuri</i>	787.561	787,561
<i>Creanțe comerciale</i>	6.154.384	6,744,549
<i>Conturi la băncii, casa</i>	371.727	356,091
<b><i>Cheltuieli în avans</i></b>	<b>9.776</b>	104,463
<b>TOTAL ACTIV</b>	<b>8.286.502</b>	<b>9,311,487</b>
<b>CAPITALURI PROPRII</b>	<b>5.978.674</b>	<b>6,477,221</b>
<i>Capital social</i>	128.700	128,700
<i>Prime de capital</i>	4.411.800	4,411,800
<i>Rezerve</i>	22.192	25,740
<i>Rezultatul reportat</i>	1.185.901	1,791,246
<i>Rezultatul exercițiului financiar</i>	230.081	119,735
<b><i>Provizioane riscuri</i></b>	<b>31.232</b>	0
<b>DATORII</b>	<b>2.272.999</b>	<b>2,830,668</b>
<i>Datorii termen mediu-lung (&gt; 1 an)</i>	34.750	0
<i>Datorii termen scurt (&lt; 1 an)</i>	2.238.249	2,830,668
<b><i>Venituri în avans</i></b>	<b>3.598</b>	3,598
<b>TOTAL PASIV</b>	<b>8.286.502</b>	<b>9,311,487</b>

- La data de referință 31.03.2023 valoarea imobilizărilor reprezintă o pondere de 14,16% din totalul activelor și a crescut cu 36.94% față de trimestrul I 2022.
- Imobilizările corporale sunt în valoare de 0,09 mil. lei și au o pondere de 1.01% din totalul activelor, iar cele necorporale sunt în valoare de 0,93 mil. lei și au o pondere de 9.96% din totalul activelor. Societatea deține imobilizări financiare în valoare de 0,29 mil. lei la data de 31.03.2023.

#### Active circulante

- La sfârșitul primelor 3 luni ale anului 2023, stocurile totalizau 0,79 mil. lei cifra fiind egală cu suma raportată la finalul perioadei de raportare aferentă primului trimestrului I al anului 2022, iar valoarea creanțelor fost de 6,7 mil. lei, cu 0.59 mil. lei mai mare comparativ cu valoarea înregistrată la 31.03.2022 de 6,1 mil. lei. Ca structură, la data de referință 31.03.2023, stocurile reprezintă 8.46% din totalul activelor, iar creanțele 72.43%.
- Casa și conturile la bănci sunt în sumă de 0,36 mil lei, la data de referință 31.03.2023, reprezentând 3.82% din totalul activelor.
- Astfel, la 31.03.2023, activele circulante au însumat 7,8 mil. lei față de 7.3 mil. lei la data de 31.03.2022 și reprezintă 84.71% din totalul activelor companiei. Societatea are în vedere reducerea nivelului creanțelor pe parcursul anului 2023.

#### Datorii

- La finalul trimestrului I 2023 datoriile totale ale companiei au însumat 2,8 mil. lei, în creștere față de perioada similară de raportare pentru anul 2022, când acestea totalizau 2.3 mil. lei.
- Prin raportare la total pasiv, datoriile curente (pe termen scurt) reprezintă 30.39 %, menținând-se la un nivel constant, relativ scăzut.

### Capitaluri proprii

- La 31.03.2023, totalul capitalurilor proprii este de 6.47 mil lei în creștere cu 8,33% față de perioada similară de raportare pentru anul 2022 când acestea totalizau 5,97 mil lei.

**2.2. Situația contului de profit și pierdere la 31.03.2023, comparativ 31.03.2022 se prezintă sintetic astfel:**

INDICATORI ECONOMICI	31.03.2022	31.03.2023
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE</b>	<b>1.824.209</b>	<b>1,325,560</b>
<i>Cifra de afaceri</i>	<b>1.821.032</b>	1,320,346
<i>Servicii Prestate</i>	1.821.032	1,320,346
<i>Vânzări de mărfuri</i>	0	0
<i>Alte venituri exploatare</i>	3.178	5,214
<b>CHELTUIELI PENTRU EXPLOATARE</b>	<b>1.583.781</b>	<b>1,168,570</b>
<i>Cheltuieli materiale</i>	85.757	54059
<i>Cheltuieli cu mărfurile</i>	0	0
<i>Cheltuieli cu personalul</i>	607.203	524,589
<i>Alte cheltuieli exploatare</i>	847.947	543,506
<i>Ajustări de valoare</i>	42.874	46,416
<b>EBITDA</b>	<b>320.942</b>	<b>376,113</b>
<b>REZULTATUL DIN EXPLOATARE</b>	<b>240.429</b>	<b>156,990</b>
<i>Venituri financiare</i>	<b>59.169</b>	861
<i>Cheltuieli financiare</i>	21.660	13,131
<i>Rezultatul financiar</i>	37.509	<b>-12,270</b>
<b>Total venituri</b>	<b>1.883.378</b>	<b>1,326,421</b>
<b>Total cheltuieli</b>	1.605.441	1,181,701
<b>REZULTATUL BRUT</b>	<b>277.937</b>	<b>144,720</b>
<i>Impozit pe profit</i>	47.856	24,985
<b>REZULTATUL NET</b>	<b>230.081</b>	<b>119,735</b>

### Elemente ale performanței financiare

- Cifra de afaceri a însumat 1,32 mil. lei la data de 31.03.2023, față de sfârșitul trimestrului I al anului 2022, când aceasta a totalizat 1,82 mil. Lei. Diferența este reflectată de contractul de prestări servicii cu SPEEH Hidroelectrică SA. Cu toate acestea, diferența cifrei de afaceri va fi recuperată pe parcursul anului 2023, având în vedere termenul de prestare al serviciilor contractate în primele luni ale anului.
- Cheltuielile de exploatare se situează la sfârșitul perioadei de raportate la valoarea de 1.16 mil. lei, față de 1,58 mil. lei față de sfârșitul trimestrului I al anului 2022.
- Rezultatul net la 31.03.2023 înregistrează o valoare de 119.732 lei.

### 3. Indicatori economico - financiari

Denumirea indicatorului	Mod de calcul	Rezultat
1. Indicatorul lichidității curente <sup>1</sup>	$\frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}}$	$\frac{7.888.201}{2.830.668} = 2.78$
2. Indicatorul gradului de îndatorare <sup>2</sup>	$\frac{\text{Capital împrumutat}}{\text{Capital propriu}} \times 100$	$\frac{0}{6.477.221} \times 100 = 0$
	$\frac{\text{Capital împrumutat}}{\text{Capital angajat}} \times 100$	$\frac{0}{6.477.221} \times 100 = 0$
3. Viteza de rotație a debitelor-clienți <sup>3</sup>	$\frac{\text{Sold mediu clienți}}{\text{Cifra de afaceri}} \times 90$	$\frac{929.134}{1.320.346} \times 90 = 63 \text{ zile}$
4. Viteza de rotație a activelor imobilizate <sup>4</sup>	$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active imobilizate}}$	$\frac{1.320.346}{1.318.823} = 1.01$

### 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.