

# RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE PENTRU TRIMESTRUL III 2023

CIFRELE DE PARTEA TA



INDICE BURSIER: APP

SERVICII COMPLETE DE EVALUARE

APPRAISAL AND VALUATION SA  
evaluator ANEVAR  
N. Caramfil 87, București  
0371 374 089  
office@nairomania.ro  
nairomania.ro  
evaluare-firma.ro

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: **13/11/2023**

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

Sediul social: **București, Str. Nicolae Caramfil, nr. 87, etaj 6, sectorul 1, 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 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 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.

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- 30.09.2023 și impactul pe care acestea îl au asupra poziției financiare

Încă de la începutul anului, societatea a fost implicată în mai multe proceduri de achiziții publice și private. Participarea la procedurile de achiziții publice și private contribuie la dezvoltarea afacerii, a portofoliului de clienți și obținerea unor noi oportunități de contractare. Această activitate reprezentând una dintre strategiile companiei privind deschiderea de piețe noi, dar și de a contracara anumite scăderi temporare ale unor activități care în anumite perioade de timp au o activitate mai redusă. Totodată, societatea a intrat în negocieri privind achiziția unor societăți cu activități conexe, dar și diverse. Este posibil ca în a doua parte a anului să se materializeze o achiziție ce poate avea impact pozitiv asupra societății.

Pe lângă activitatea curentă, în luna ianuarie a anului 2023, Societatea a câștigat prin licitație publică un contract 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, un contract de prestări servicii, încheiat cu Municipiul Brăila pentru servicii de 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, Societatea a câștigat prin licitație publică contractul cu Ministerul Afacerilor Externe pentru servicii de expertizare și evaluare a bunurilor culturale mobile existente în patrimonial MAE. Valoarea pentru îndeplinirea contractului de servicii, executat în luna iulie, este de 159.000 Lei, fără T.V.A.

În luna aprilie 2023, Societatea APPRAISAL & VALUATION S.A. a încheiat cu Universitatea Petrol – Gaze din Ploiești un contract pentru furnizarea serviciilor de expertiză, a cărui valoare este de 133.000 Lei, fără TVA.

În luna iunie 2023, au început demersurile pentru constituirea societății App Investitii SA. Înființarea acesteia a avut în vedere consolidarea patrimoniului actual al APPRAISAL & VALUATION S.A., cât și achiziționarea companiilor viitoare într-un holding independent de activitatea principală a companiei.

În luna septembrie Societatea a câștigat prin licitație publică contractul de prestări servicii de evaluare cu Sectorul 1 al Municipiului București. Valoarea pentru îndeplinirea contractului de servicii este de 154.700 Lei, fără T.V.A.

În ciuda contextului financiar - bancar actual generat de nivelul ridicat al dobânzilor în comparație cu anii anteriori, fapt ce a generat o activitate de evaluare a garanțiilor mai redusă, până în acest moment nu s-au identificat riscuri majore pentru următoarele 3 luni ale exercițiului financiar, cu excepția riscurilor legate de mediul general de afaceri. Așadar, ținta principală rămâne concentrată pe creșterea performanței și exploatarea oportunităților.

## 2. Descrierea generală a poziției financiare și a performanțelor emitentului aferente perioadei 01.01.2023- 30.09.2023

2.1. Situația patrimonială la 30.09.2023, comparativ cu 30.09.2022 se prezintă sintetic astfel:

| ELEMENTE PATRIMONIALE              | 30.09.2022<br>- LEI - | 30.09.2023<br>- LEI - |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>ACTIVE IMOBILIZATE</b>          | <b>954.333</b>        | <b>2.922.600</b>      |
| IMOBILIZĂRI NECORPORALE            | 528.709               | 959.862               |
| IMOBILIZĂRI CORPORALE              | 129.908               | 1.667.022             |
| IMOBILIZĂRI FINANCIARE             | 295.716               | 295.716               |
| <b>ACTIVE CIRCULANTE</b>           | <b>7.465.475</b>      | <b>6.725.511</b>      |
| STOCURI                            | 787.561               | 788.012               |
| CREANȚE COMERCIALE                 | 6.248.059             | 5.473.829             |
| CONTURI LA BĂNCII, CASA            | 429.855               | 463.670               |
| <b>CHELTUIELI ÎN AVANS</b>         | <b>340.774</b>        | <b>104.027</b>        |
| <b>TOTAL ACTIV</b>                 | <b>8.760.582</b>      | <b>9.752.138</b>      |
| <b>CAPITALURI PROPRII</b>          | <b>5.962.032</b>      | <b>6.559.198</b>      |
| CAPITAL SOCIAL                     | 128.700               | 128.700               |
| PRIME DE CAPITAL                   | 4.411.800             | 4.411.800             |
| REZERVE                            | 22.192                | 25.740                |
| REZULTATUL REPORTAT                | 1.185.900             | 1.791.246             |
| REZULTATUL EXERCIȚIULUI FINANCIAR  | 213.440               | 201.712               |
| <b>PROVIZIOANE RISCURI</b>         | <b>31.232</b>         | <b>0.00</b>           |
| <b>DATORII</b>                     | <b>2.763.720</b>      | <b>3.183.089</b>      |
| DATORII TERMEN MEDIU-LUNG (> 1 AN) | -                     | -                     |
| DATORII TERMEN SCURT (< 1 AN)      | 2.763.720             | 3.183.089             |
| <b>VENITURI ÎN AVANS</b>           | <b>3.598</b>          | <b>9.851</b>          |
| <b>TOTAL PASIV</b>                 | <b>8.760.582</b>      | <b>9.752.138</b>      |

### Active immobilizate

- La data de referință 30.09.2023 valoarea immobilizărilor reprezintă o pondere de 29,97% din totalul activelor, valoarea acestora la sfârșitul trimestrului III 2023 este în valoare de 2,92 mil. Lei.
- Immobilizările corporale sunt în valoare de 1,67 mil. Lei și au o pondere de 17,09% din totalul activelor, iar cele necorporale sunt în valoare de 0,95 mil. Lei și au o pondere de 9,84% din totalul activelor. Societatea deține immobilizări financiare în valoare de 0,29 mil. Lei la data de 30.09.2023.

### Active circulante

- La sfârșitul celor 9 luni ale anului 2023, stocurile totalizau 0,78 mil. Lei, iar valoarea creanțelor fost de 5,47 mil. Lei, cu 12,39% mai mici comparativ cu valoarea înregistrată la 30.09.2022 de 6,24 mil. Lei. Ca

structură, la data de referință 30.09.2023, stocurile reprezintă 8,08% din totalul activelor, iar creanțele, 56,13%.

- Casa și conturile la bănci sunt în suma de 0,46 mil Lei.
- Astfel, la 30.09.2023, activele circulante au însumat 6,72 mil. Lei față 7,46 mil. Lei la data de 30.09.2022 și reprezintă 64,21% din totalul activelor companiei.

#### Datorii

- La finalul trimestrului III 2023 datoriile totale ale companiei au însumat 3,18 mil. Lei, în creștere cu 13,17% față de perioada similară de raportare pentru anul 2022 când acestea totalizau 2,76 mil. Lei.
- Prin raportare la total pasiv, datoriile curente reprezintă 32,64 % din total pasiv.

#### Capitaluri proprii

- La 30.09.2023, totalul capitalurilor proprii este de 6,56 mil. Lei.

2.2. Situația contului de profit și pierdere la 30.09.2022, comparativ 30.09.2023 se prezintă sintetic astfel:

| INDICATORI ECONOMICI         | 30.09.2022<br>- LEI - | 30.09.2023<br>- LEI - |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| VENITURI DIN EXPLOATARE      | 4.584.891             | 3.830.475             |
| CIFRA DE AFACERI             | 4.558.853             | 3.815.190             |
| SERVICII PRESTATE            | 4.558.853             | 3.815.190             |
| VÂNZĂRI DE MĂRFURI           |                       |                       |
| ALTE VENITURI EXPLOATARE     | 26.038                | 15.285                |
| CHELTUIELI PENTRU EXPLOATARE | 4.393.631             | 3.646.033             |
| CHELTUIELI MATERIALE         | 192.413               | 151.557               |
| CHELTUIELI CU MĂRFURILE      |                       |                       |
| CHELTUIELI CU PERSONALUL     | 1.853.748             | 1.509.052             |
| ALTE CHELTUIELI EXPLOATARE   | 2.224.286             | 1.876.900             |
| AJUSTĂRI DE VALOARE          | 123.184               | 108.524               |
| EBITDA                       | 469.819               | 467.942               |
| REZULTATUL DIN EXPLOATARE    | 191.260               | 184.442               |
| VENITURI FINANCIARE          | 157.765               | 181.209               |
| CHELTUIELI FINANCIARE        | 80.743                | 106.502               |
| REZULTATUL FINANCIAR         | 77.022                | 74.707                |
| TOTAL VENITURI               | 4.742.656             | 4.011.684             |
| TOTAL CHELTUIELI             | 4.474.374             | 3.752.535             |
| REZULTATUL BRUT              | 268,282               | 259.149               |
| IMPOZIT PE PROFIT            | 54.841                | 57.437                |
| REZULTATUL NET               | 213.441               | 201.712               |

### Elemente ale performanței financiare

- Cifra de afaceri a însumat 3,81 mil. lei la data de 30.09.2023 în scadere cu 16,31% față de sfârșitul trimestrului III al anului 2022, când aceasta a totalizat 4,55 mil. Lei.
- Veniturile din exploatare au scăzut cu 16,45 % față de perioada similară a anului trecut.
- Cheltuielile de exploatare se situează la sfârșitul perioadei de raportate la valoarea de 3,64 mil. Lei, în scadere cu 17,01% față de data de referință 30.09.2022.
- Rezultatul net la 30.09.2023 înregistrează o valoare de 201.712 Lei.

### 3. Indicatori economico - financiari

| Denumirea indicatorului                                   | Mod de calcul  | Rezultat   |
|---|--|--|
| 1. Indicatorul lichidității curente <sup>1</sup>          | $\frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}}$                 | $\frac{6.725.511}{3.183.089} = 2.13$                     |
| 2. Indicatorul gradului de îndatorare <sup>2</sup>        | $\frac{\text{Capital împrumutat}}{\text{Capital propriu}} \times 100$  | $\frac{0}{6.559.198} \times 100 = 0$                     |
|   | $\frac{\text{Capital împrumutat}}{\text{Capital angajat}} \times 100$  | $\frac{0}{6.559.198} \times 100 = 0$                     |
| 3. Viteza de rotație a debitelor-clienți <sup>3</sup>     | $\frac{\text{Sold mediu clienți}}{\text{Cifra de afaceri}} \times 270$ | $\frac{740.005}{3.815.190} \times 270 = 52 \text{ zile}$ |
| 4. Viteza de rotație a activelor imobilizate <sup>4</sup> | $\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active imobilizate}}$            | $\frac{3.815.190}{2.922.600} = 1.33$                     |

### 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.