



RAPORT SEMESTRIAL

AL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE
APPRAISAL & VALUATION S.A.

SEMESTRUL I 2026

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

Data raportului: **28/08/2026**

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

Sediul social: **București, Str. Nicolae G. 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: **J2010003736400**

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

Capital social subscris și vărsat: **528.700 Lei**

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

Cuprins

Cadrul general.....	3
I. Evenimente importante care au avut loc în primele 6 luni din anul 2026 și impactul asupra raportării contabile semestriale.....	4
II. Analiza situației financiare.....	5
1. Situația economico-financiară	5
1.1. Situația patrimonială la 30.06.2026....	5
1.2. Situația contului de profit și pierdere la 30.06.2026.....	6
1.3. Cash-Flow, schimbările intervenite în nivelul numerarului în cadrul activității de bază, investițiilor și activității financiare, nivelul numerarului	7
2. Analiza activității emitentului	7
3. Schimbări care afectează capitalul și administrarea emitentului.....	9
4. Tranzacții semnificative	9
5. Declarații.....	9
Anexe	9

Cadrul general

Obiectul principal de activitate al societății, prevăzut în Actul Constitutiv, îl reprezintă „Activitățile de consultanță pentru afaceri și management”, cod CAEN 7022, conform CAEN Rev. 2. Potrivit CAEN Rev. 3, aplicabil începând cu 1 ianuarie 2025, această activitate corespunde codului CAEN 7020 – „Activități de consultanță în afaceri și management”.

Appraisal & Valuation este reprezentantul exclusiv al NAI Global în România și Republica Moldova. Prin această afiliere, societatea oferă o gamă diversificată de servicii, care include evaluarea proprietăților imobiliare, a afacerilor, a societăților comerciale, a bunurilor mobile și a activelor necorporale, brokeraj imobiliar, consultanță imobiliară, monitorizarea proiectelor, studii de piață și studii de fezabilitate.

NAI Global este una dintre principalele rețele internaționale de consultanță și servicii imobiliare comerciale, susținută de cea mai mare organizație de brokeri imobiliari comerciali independenți la nivel mondial. În anul 2026, rețeaua NAI Global cuprinde aproximativ 5.800 de profesioniști și 325 de birouri amplasate strategic la nivel internațional, atât pe piețe mature, cât și pe piețe în dezvoltare. Membrii rețelei intermediază anual tranzacții imobiliare comerciale cu o valoare cumulată de peste 20 miliarde USD..

Începând cu anul 2021, societatea și-a extins portofoliul prin introducerea serviciilor de tip „Green Services”. Acestea includ analiza tehnică și energetică a clădirilor și identificarea unor soluții pentru optimizarea consumurilor și a costurilor de operare, reducerea impactului asupra mediului, prelungirea duratei de viață a proprietăților și creșterea atractivității și valorii acestora.

Principalele servicii oferite de către Appraisal & Valuation sunt:

-  evaluarea proprietăților imobiliare de toate tipurile;
-  evaluarea întreprinderilor, afacerilor și participațiilor;
-  evaluarea bunurilor mobile;
-  evaluarea activelor necorporale;
-  studii de fezabilitate și studii de piață;
-  analiza celei mai bune utilizări a proprietăților;
-  testul creditorului privat și testul investitorului privat prudent;
-  întocmirea dosarului prețurilor de transfer și servicii de consultanță în domeniul prețurilor de transfer;
-  certificarea clădirilor verzi și servicii de sustenabilitate;
-  servicii de asigurare;
-  consultanță privind finanțarea verde („Green Finance”);
-  consultanță privind dezvoltarea imobiliară;
-  elaborarea strategiilor de stabilire a prețurilor de vânzare;
-  brokeraj și consultanță în cadrul tranzacțiilor imobiliare;
-  monitorizarea proiectelor imobiliare.

I. Evenimente importante care au avut loc în primele 6 luni din anul 2026 și impactul asupra raportării contabile semestriale

1. Publicarea rezultatelor financiare preliminare aferente exercițiului financiar 2025

La data de 27 februarie 2026, societatea a publicat rezultatele financiare preliminare, neauditare, aferente exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2025. Acestea au constituit baza pregătirii situațiilor financiare anuale și a documentelor supuse aprobării Adunării Generale Ordinare a Acționarilor.

Publicarea rezultatelor preliminare nu a determinat înregistrări contabile distincte în semestrul I 2026, întrucât informațiile prezentate se refereau la exercițiul financiar 2025. Eventualele diferențe rezultate în urma finalizării și aprobării situațiilor financiare anuale au fost reflectate în contabilitate potrivit reglementărilor aplicabile.

2. Desfășurarea Adunărilor Generale ale Acționarilor

În data de 14 aprilie 2026 au avut loc Adunarea Generală Ordinară și Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor. Hotărârile adoptate au vizat aspecte referitoare la situațiile financiare aferente anului 2025, precum și la structura capitalului social al societății.

Aprobarea situațiilor financiare anuale și a repartizării rezultatului aferent exercițiului 2025 a determinat reclasificarea rezultatului exercițiului financiar precedent în cadrul capitalurilor proprii, potrivit destinațiilor aprobate de acționari. Această operațiune nu a afectat rezultatul curent al semestrului I 2026.

3. Majorarea capitalului social

În baza hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din 14 aprilie 2026, societatea a finalizat procesul de majorare a capitalului social. Operațiunea a fost înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului la data de 3 iunie 2026 și a fost reflectată ulterior în evidențele Depozitarului Central.

Capitalul social al societății a fost majorat de la **128.700 lei la 528.700 lei**, respectiv cu suma de **400.000 lei**, fiind integral subscris și vărsat. La 30 iunie 2026, capitalul social era împărțit în **5.287.000 de acțiuni nominative**, cu o valoare nominală de 0,10 lei/acțiune.

Operațiunea are impact direct asupra situației poziției financiare la 30 iunie 2026, prin majorarea capitalului social și modificarea corespunzătoare a structurii capitalurilor proprii. Majorarea capitalului social nu reprezintă un venit și nu influențează rezultatul financiar al perioadei, fiind o operațiune realizată direct în cadrul capitalurilor proprii.

4. Evoluția activității operaționale în primul trimestru al anului 2026

La 31 martie 2026, societatea a raportat o cifră de afaceri de 1.438.430 lei, comparativ cu 1.610.493 lei în perioada similară a anului precedent, și un rezultat net de 82.268 lei, față de 214.065 lei la 31 martie 2025.

La aceeași dată, creanțele societății au ajuns la 11.334.338 lei, în creștere față de 9.224.601 lei la 31 martie 2025, iar datoriile totale au fost de 5.777.697 lei. Evoluția creanțelor a determinat conducerea societății să acorde o atenție sporită procesului de încasare și analizei recuperabilității soldurilor.

În vederea raportării semestriale, creanțele comerciale trebuie analizate individual din perspectiva probabilității de încasare, iar pentru soldurile incerte sau cu întârzieri semnificative trebuie constituite ori actualizate ajustări pentru depreciere, dacă este cazul. De asemenea, datoriile trebuie prezentate distinct, în funcție de exigibilitate, între datorii curente și datorii pe termen lung.

5. Continuitatea activității și riscurile aferente mediului economic

În primul semestru al anului 2026, activitatea societății s-a desfășurat în condiții normale, fără întreruperi semnificative. Societatea nu a raportat existența unor evenimente sau incertitudini care să afecteze semnificativ principiul continuității activității, în afara riscurilor generale asociate mediului economic și de afaceri.

La întocmirea raportării contabile semestriale trebuie avute în vedere în special:

-  recuperabilitatea creanțelor comerciale;
-  nivelul disponibilităților bănești și capacitatea de achitare a obligațiilor curente;
-  clasificarea corectă a datoriilor în funcție de scadență;
-  actualizarea provizioanelor și a ajustărilor pentru depreciere;
-  recunoașterea veniturilor din servicii în perioada în care acestea au fost efectiv prestate;
-  prezentarea distinctă a majorării capitalului social;
-  verificarea existenței unor evenimente ulterioare datei de 30 iunie 2026 care necesită ajustare sau prezentare în notele explicative.

Concluzii

Evenimentele produse în primele șase luni ale anului 2026 au fost reflectate în raportarea contabilă semestrială în conformitate cu reglementările contabile aplicabile. Cel mai important eveniment cu impact direct asupra poziției financiare a societății îl reprezintă majorarea capitalului social cu 400.000 lei. Această operațiune a determinat modificarea structurii capitalurilor proprii, fără a afecta veniturile, cheltuielile sau rezultatul financiar aferent semestrului I 2026. În perioada analizată nu au fost identificate alte evenimente cu un impact semnificativ asupra continuității activității societății.

II. Analiza situației financiare

1. Situația economico-financiară

1.1. Situația patrimonială la 30.06.2026, comparativ cu 30.06.2025 se prezintă sintetic astfel:

ELEMENTE PATRIMONIALE	30.06.2025 - Lei -	30.06.2026 - Lei -
ACTIVE IMOBILIZATE	1.157.695	10.129.023
IMOBILIZĂRI NECORPORALE	878.210	856.024
IMOBILIZĂRI CORPORALE	43.098	13.161
IMOBILIZĂRI FINANCIARE	236.387	9.259.838
ACTIVE CIRCULANTE	11.333.982	2.718.983
STOCURI	687.729	663.280
CREANȚE COMERCIALE	10.579.907	1.974.624
CONTURI LA BĂNCI, CASA	66.346	81.079
CHELTUIELI ÎN AVANS	250.392	211.139
TOTAL ACTIV	12.742.069	13.059.145
CAPITALURI PROPRII	7.421.968	7.809.269
CAPITAL SOCIAL	128.700	528.700
PRIME DE CAPITAL	4.411.800	4.411.800
REZERVE	25.740	25.740
REZULTATUL REPORTAT	2.626.887	2.637.282

REZULTATUL EXERCIȚIULUI FINANCIAR	228.841	205.747
PROVIZIOANE RISCURI	28.904	64.855
DATORII	5.285.723	5.181.423
DATORII TERMEN MEDIU-LUNG (> 1 AN)		2.468.086
DATORII TERMEN SCURT (< 1 AN)	5.285.723	2.713.336
VENITURI ÎN AVANS	5.474	3.598
TOTAL PASIV	12.742.069	13.059.145

Active imobilizate

-  La data de referință 30.06.2026 valoarea imobilizărilor reprezintă o pondere de 77.56 % din totalul activelor.
-  Imobilizările corporale sunt în valoare de 0.013 mil. Lei și au o pondere de 0.13 % din totalul activelor imobilizate, iar cele necorporale sunt în valoare de 0,85 mil. Lei și au o pondere de 8.45% din totalul activelor imobilizate. Societatea deține imobilizări financiare în valoare de 9.26 mil. Lei la data de 30.06.2026.

Active circulante

-  La sfârșitul primelor 6 luni ale anului 2026, stocurile totalizau 0,66 mil. Lei, iar valoarea creanțelor a fost de 1.97 mil. Lei, la data de referință 30.06.2026, stocurile reprezintă 24.39% din totalul activelor circulante, iar creanțele 72.62%.
-  La 30.06.2026 activele circulante au însumat 2.72 mil. lei .

Datorii

-  La finalul semestrului I 2026 datoriile totale ale companiei au însumat 5.18 mil. Lei, față de perioada similară de raportare pentru anul 2025, când acestea totalizau 5.29 mil. Lei.
-  Prin raportare la totalul pasiv, datoriile curente, reprezintă 20,77 %.

Capitaluri proprii

-  La 30.06.2026, totalul capitalurilor proprii este de 7.81 mil Lei.

1.2. Situația contului de profit și pierdere la 30.06.2026, comparativ cu realizările semestrului I 2025 se prezintă sintetic astfel:

INDICATORI ECONOMICI	30.06.2025 - Lei -	30.06.2026 - Lei -
VENITURI DIN EXPLOATARE	3.195.881	3.244.289
CIFRA DE AFACERI	3.158.351	3.223.427
SERVICII PRESTATE	3.158.351	3.223.427
ALTE VENITURI EXPLOATARE	37.530	20.862
CHELTUIELI PENTRU EXPLOATARE	2.977.957	2,881,150
CHELTUIELI MATERIALE	112.513	94,555
CHELTUIELI CU PERSONALUL	1.331.953	1,197,357

ALTE CHELTUIELI EXPLOATARE	1.477.852	1,518,057
AJUSTĂRI DE VALOARE	55.639	71,181
EBITDA	398.429	462,125
REZULTATUL DIN EXPLOATARE	217.924	363,139
VENITURI FINANCIARE	139.373	221
CHELTUIELI FINANCIARE	79.003	109,874
REZULTATUL FINANCIAR	60.370	-109,653
TOTAL VENITURI	3.335.254	3,244,510
TOTAL CHELTUIELI	3.056.960	2,991,024
REZULTATUL BRUT	278.294	253,486
IMPOZIT PE PROFIT	49.453	47.739
REZULTATUL NET	228.841	205.747

Elemente ale performanței financiare

-  Cifra de afaceri a însumat 3.22 mil. Lei la data de 30.06.2026, în creștere față de sfârșitul semestrului I al anului 2025, când aceasta a totalizat 3.15 mil. Lei.
-  Veniturile din exploatare au crescut la valoarea de 3.24 mil Lei față de perioada similară a anului trecut, când acestea totalizau 3.19 mil. Lei.
-  Cheltuielile de exploatare se situează la sfârșitul perioadei de raportate la valoarea de 2.88 mil. Lei, în scadere prin raportare la data de referință 30.06.2025, dată la care acestea totalizau 2.98 mil. Lei.
-  Rezultatul net la 30.06.2026 înregistrează o valoare de 205.747 Lei, în scadere față de perioada similară a anului trecut când a înregistrat 228.841 Lei.

1.3. Cash-Flow, schimbările intervenite în nivelul numerarului în cadrul activității de bază, investițiilor și activității financiare, nivelul numerarului la începutul și la sfârșitul perioadei

-  Casa și conturile la bănci la începutul perioadei (01.01.2026): 100.787 Lei.
-  Casa și conturile la bănci la sfârșitul perioadei (30.06.2026): 81.079 Lei.

2. Analiza activității emitentului

2.1. Prezentarea și analizarea tendințelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afectează sau ar putea afecta lichiditatea emitentului, comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut

Elementele de evaluare generală ce privesc aspectele financiare ale societății au fost prezentate în secțiunea precedentă.

Emitentul își desfășoară activitatea într-un mediu concurențial dinamic. Pentru a contracara acest aspect, Societatea își dezvoltă și își îmbunătățește permanent serviciile, astfel încât acestea să fie

personalizate în funcție de specificul clienților. Focusul principal este cel acordat pe capitalul uman, întrucât pierderea angajaților calificați în domeniul evaluării și a persoanelor cheie din cadrul companiei reprezintă unul dintre principalele riscuri identificate.

Riscul de lichiditate - reprezintă riscul actual sau viitor de afectare negativă a rezultatelor și capitalului, determinat de incapacitatea Societății de a-și îndeplini obligațiile la scadența acestora. Riscul de lichiditate este corelat cu deținerea de active imobilizate sau financiare și transformarea acestora în active lichide. Societatea depinde de condițiile de acces la finanțare și alte surse de lichidități care pot fi restricționate din motive independente de controlul acesteia. Principalii factori care afectează în mod direct riscul de lichiditate sunt: instabilitatea/conflictele politice interne, modificările repetate ale cadrului legislativ, lipsa surselor de lichiditate din piață, precum și politica bugetară, care pot conduce la o percepție negativă/neîncredere din partea investitorilor interni și externi, și care pot cauza retrageri de lichidități din sistemul financiar românesc și implicit poate afecta și lichiditatea Emitentului.

Riscul asociat ratelor dobânzilor și surselor de finanțare - este riscul actual sau viitor de impact negativ al profiturilor și capitalului ca urmare a unor modificări adverse ale ratelor dobânzii sau a condițiilor de finanțare. În cazul deteriorării mediului economic în cadrul căruia operează Emitentul, acesta s-ar putea găsi în imposibilitatea contractării unor noi finanțări în condițiile anterioare, fapt ce ar putea duce la creșterea costurilor de finanțare și ar afecta situația financiară a Societății.

Riscul de cash-flow – acesta reprezintă riscul ca Societatea să nu-și poată onora obligațiile de plată la scadență. O politică prudentă de gestionare a riscului de cash-flow implică menținerea unui nivel suficient de numerar, echivalent de numerar și disponibilitate financiară prin facilități de credit contractate adecvat. Societatea monitorizează nivelul intrărilor de numerar previzionate din încasarea creanțelor comerciale, precum și nivelul ieșirilor de numerar previzionate pentru plata datoriilor comerciale și a altor datorii. Datorită acestui model de afaceri, care include furnizarea de servicii de monitorizare sub o taxă fixă lunară, societatea reușește să mențină un flux de numerar sănătos.

Riscul investițiilor în alte companii - emitentul poate decide investiția în alte societăți din același domeniu de activitate, luând decizia de investiție în mod rezonabil, fundamentat și diligent în funcție de oportunitățile viitoare. Emitentul poate decide investiția în companii ce derulează activități încadrate în aceeași linie de activități, sau a unor activități complementare, luând în calcul integrarea acestor linii în cadrul activității principale a societății. Dar, din motive ce nu țin de Emitent, investiția se poate dovedi a fi sub estimările prognozate de Emitent la momentul luării deciziei de investiție, astfel aceasta demonstrându-se a fi nefavorabilă ulterior. În cazul preluării altei societăți sau a unei dețineri semnificative în alte companii, Emitentul nu poate garanta păstrarea portofoliului de clienți ai societății achiziționate sau generarea acelorași marje de profit înregistrate anterior de acestea.

Bugetul pentru anul 2026 a fost aprobat în cadrul Hotărârii Adunării Generale a Acționarilor Appraisal & Valuation SA din data de 15.04.2024. Principalii indicatori ai acestuia și gradul de realizare prin raportare la sfârșitul primului semestru al anului 2026, sunt:

Prevăzut BVC 2026

Realizat S1 2026

Gradul de
realizare

Venituri din exploatare	6.500.000	3.244.289	55%
Cheltuieli din exploatare	5.565.000	2.881.150	55%
Rezultat din exploatare	935.000	363.139	71%
Rezultat net	785.400	205.747	60%

2.2. Prezentarea și analizarea efectelor asupra situației financiare a emitentului a tuturor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate (precizând scopul și sursele de finanțare a acestor cheltuieli), comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut

Nu este cazul.

2.3. Prezentarea și analizarea evenimentelor, tranzacțiilor, schimbărilor economice care afectează semnificativ veniturile din activitatea de bază. Precizarea măsurii în care au fost afectate veniturile de fiecare element identificat. Comparație cu perioada corespunzătoare a anului trecut

Nu au existat evenimente, tranzacții care să afecteze semnificativ veniturile din activitatea de bază în afara elementelor precizate anterior în cadrul acestui Raport.

3. Schimbări care afectează capitalul și administrarea emitentului

3.1. Descrierea cazurilor în care emitentul a fost în imposibilitatea de a-și respecta obligațiile financiare în timpul perioadei respective

În perioada analizată, societatea nu a întâmpinat situații care să pună în pericol capacitatea sa de a-și onora obligațiile financiare. Menținerea unei poziții financiare stabile și a capacității de a-și respecta angajamentele este esențială pentru buna funcționare a afacerii curente.

Această stabilitate financiară este unul dintre rezultatele unei gestionări adecvate a riscurilor, a luării deciziilor bine fundamentate și a unei planificări atente. Menținerea unor lichidități suficiente, gestionarea corespunzătoare a datoriilor și adaptarea strategiei în funcție de mediul de afaceri sunt factori importanți care pot contribui la evitarea dificultăților financiare.

3.2. Descrierea oricărei modificări privind drepturile deținătorilor de valori mobiliare emise de emitent

În perioada analizată nu au fost modificări majore privind drepturile deținătorilor de valori mobiliare emise de emitent. Capitalul social al emitentului este de 528.700 Lei, împărțit în 5.287.000 acțiuni cu valoare nominală de 0,10 Lei/acțiune.

4. Tranzacții semnificative

Nu s-au efectuat tranzacții semnificative de către emitent cu persoanele cu care acționează în mod concertat sau în care au fost implicate aceste persoane în perioada de timp relevantă.

5. Declarații

Situațiile financiare semestriale au fost depuse la ANAF și au fost întocmite de societate pentru raportarea financiară conform reglementărilor pieței de capital. Situațiile financiare nu sunt auditate.

Anexe:

- Raportarea contabilă semestrială la 30 iunie 2026.
- Declarația privind conformitatea cu standardele contabile aplicabile.

Președinte al Consiliului de Administrație
Andrei Ioan BOTIȘ