



**APPRAISAL & VALUATION S.A.**

**RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE PENTRU  
TRIMESTRUL III 2021**

**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: **12/11/2021**

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.

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 01.01.2021-30.09.2021 și impactul pe care acestea îl au asupra poziției financiare**

Prin Hotărârea Adunării Generale nr. 1 din data de 6.05.2021, înscrisă în Registrul Comerțului la data de 14.05.2021, în baza rezoluției nr. 65025 din 13.05.2021, s-a hotărât transformarea Emitentului în Societate pe Acțiuni.

Administrarea Societății este asigurată de către Consiliul de Administrație, a căror mandat este de 2 ani. Membrii Consiliului de Administrație sunt următorii:

- **Ioan Andrei Botiș, Președinte al Consiliului de Administrație:** data numirii 26.04.2021, având data expirării mandatului la 26.04.2023.
- **Georgiana-Roxana Botiș:** data numirii 26.04.2021, având data expirării mandatului la 26.04.2023.
- **Sorin Mihail Huidu:** data numirii 26.04.2021, având data expirării mandatului la 26.04.2023.

În luna mai 2021, Societatea, care este reprezentant atât NAI Romania, cât și NAI Moldova, prin intermediul filialei sale Activ Global Properties SRL, a încheiat un parteneriat cu Transilvania Broker, al patrulea cel mai mare jucător de pe piața brokerilor de asigurări. Prin intermediul parteneriatului strategic, Emitentul își consolidează poziția pe piața prin extinderea portofoliului de servicii, oferind clienților săi soluții complete și personalizate de evaluare și asigurare. Astfel, parteneriatul încheiat va permite Emitentului să furnizeze, pe de o parte, servicii de evaluare clienților Transilvania Broker, obținând, în acest sens, un avantaj competitiv major, pe de alta parte, Emitentul va putea oferi astfel servicii de asigurare.

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 privat prudent
- ✓ Dosarul preturilor de transfer/Transfer pricing services
- ✓ Certificare clădiri verzi
- ✓ Consultanță privind finanțarea verde (green finance)
- ✓ Consultanță privind Dezvoltarea imobiliară
- ✓ Strategia privind stabilirea prețului de vânzare

În anul 2021, au fost distribuite și plătite dividende în suma de 399.000 lei, aferente rezultatelor financiare înregistrate în anii anteriori, conform Hotărârii Adunării Generale a Asociaților nr. 1/11.04.2021.

Totodată, în vederea fidelizării unor angajați, Societatea are în vedere implementarea unui plan de tip stock option, prin care să își recompenseze angajații cheie și conducerea, cu scopul de a crește motivarea, implicarea și aportul acestora la creșterea companiei, dar și pentru fidelizare și încurajarea unei atitudini pro active față de obiectivele strategice ale Societății. În acest sens, Societatea a aprobat implementarea unui program de tip SOP în cadrul Hot. AGA nr 2 din 16.06.2021, prin care se are în vedere distribuția către angajații cheie și conducere a maxim 1% din acțiunile companiei în fiecare an din program, care se întinde pe durata a 3 ani.

Prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor Appraisal & Valuation S.A. nr. 1 din data de 03.06.2021, menționată la Registrul Comerțului prin CIM nr. 274565 din data de 08.06.2021, publicată în Monitorul Oficial al României, partea a IV-a, nr. 2726/5.VII.2021, acționarii au aprobat operațiunea de majorare a capitalului social prin aport în numerar, de 38.700 lei, de la 90.000 lei la 128.700 lei prin emiterea unui număr de 387.000 acțiuni ordinare, nominative, emise în forma dematerializată și cu valoare nominală de 0,10 lei/acțiune. Prin Decizia Consiliului de Administrație nr. 1/15.06.2021 s-au stabilit caracteristicile ofertei, iar prin Decizia Consiliului de Administrație nr. 2/18.06.2021 s-au constatat rezultatele ofertei și majorarea de capital al Societății cu 38.700 lei, de la 90.000 lei la 128.700 lei prin emiterea a 387.000 acțiuni, cu valoarea nominală de 0,10 lei/acțiune și prima de emisiune de 11,4 lei/acțiune.

În acest context, Emitentul a derulat prin intermediul SSIF Tradeville SA, în data de 18 iunie 2021, o oferta de vânzare de acțiuni adresată unui număr de mai puțin de 150 de persoane fizice sau juridice, investitori de retail, pe un stat membru al Uniunii Europene, fără întocmirea și publicarea unui prospect. În urma acesteia, au fost emise de către APPRAISAL & VALUATION S.A. un 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 RON, emise la data de 24.06.2021.

Bugetul companiei a fost aprobat în cadrul Hot. AGA nr. 3 din 16.06.2021 și este prezentat în cadrul Memorandumului întocmit în vederea admiterii la tranzacționare în cadrul sistemului multilateral de tranzacționare administrat de Bursa de Valori București.

În baza unor contracte de împrumut semnate în anul 2020 (care prevăd plăți eșalonate, inclusiv pe parcursul semestrului I al anului 2021), Appraisal & Valuation a acordat împrumuturi societăților Ellada Development SRL în valoare de 750.431,60 lei, și Afin Investment Services SRL în valoare de 332.608,30 lei la o dobândă de 5%. Aceste tranzacții nu au un efect substanțial asupra poziției financiare sau a rezultatelor financiare.

Începând cu data de 02.09.2021 compania se tranzacționează pe sistemul **AeRO - SMT** administrat de Bursa de Valori București, simbol **APP**.

Ulterior încheierii perioadei de raportare, în luna octombrie 2021, societatea a câștigat prin licitație publică un contract pentru evaluarea unor active (bunuri imobile și mobile) aparținând companiei Hidroelectrica. Contractul face parte din activitatea curentă, comercială a societății și are o valoare care nu impactează semnificativ cifra de afaceri a emitentului. Perioada de desfășurare a acestuia este de 36 de luni.

Compania nu a identificat la data prezentului raport alte riscuri și incertitudini pentru următoarele 3 luni ale exercițiului, 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 01.01.2021 - 30.09.2021

2.1. Situația patrimonială la 30.09.2021, comparativ cu 30.09.2020 se prezintă sintetic astfel:

ELEMENTE PATRIMONIALE	30.09.2020 - lei -	30.09.2021 - lei -
<b>ACTIVE IMOBILIZATE</b>	<b>188.644</b>	<b>944.002</b>
<i>Imobilizări necorporale</i>	2.895	510.196
<i>Imobilizări corporale</i>	185.749	138.090
<i>Imobilizări financiare</i>	0	295.716
<b>ACTIVE CIRCULANTE</b>	<b>3.069.686</b>	<b>6.549.512</b>
<i>Stocuri</i>	1.436.463	789.000
<i>Creanțe comerciale</i>	1.469.357	3.524.148
<i>Conturi la bănci, casa</i>	152.408	2.236.364
<i>Cheltuieli în avans</i>	88	5.659
<b>TOTAL ACTIV</b>	<b>3.246.960</b>	<b>7.499.173</b>
<b>CAPITALURI PROPRII</b>	<b>1.613.595</b>	<b>5.543.804</b>
<i>Capital social</i>	2.000	128.700
<i>Prime de capital</i>	0	4.411.800
<i>Rezerve</i>	400	400
<i>Rezultatul reportat</i>	1.162.001	1.000.079
<i>Rezultatul exercițiului financiar</i>	449.194	2.826
<i>Provizioane riscuri</i>	0	31.232
<b>DATORII</b>	<b>1.639.465</b>	<b>1.920.539</b>
<i>Datorii termen mediu-lung (&gt; 1 an)</i>	86.246	53.583
<i>Datorii termen scurt (&lt; 1 an)</i>	1.543.521	1.866.956
<i>Venituri în avans</i>	3.598	3.598
<b>TOTAL PASIV</b>	<b>3.246.960</b>	<b>7.499.173</b>

### **Active imobilizate**

- La data de referință 30.09.2021 valoarea imobilizărilor reprezintă o pondere de 13% din totalul activelor, valoarea acestora a crescut cu 0,76 mil. lei față de 0,19 mil. lei, la sfârșitul trimestrului III 2020.
- Imobilizările corporale sunt în valoare de 0,14 mil. lei și au o pondere de 2% din totalul activelor, iar cele necorporale sunt în valoare de 0,51 mil. lei și au o pondere de 6,8% din totalul activelor. Societatea deține imobilizări financiare în valoare de 0,30 mil. lei la data de 30.09.2021.

### **Active circulante**

- La sfârșitul celor 9 luni ale anului 2021, stocurile totalizau 0,79 mil. lei față de 1,44 mil. lei la finalul perioadei de raportare aferentă primului trimestru al anului 2020, iar valoarea creanțelor fost de 3,52 mil. lei, cu 2 mil. lei mai mari comparativ cu valoarea înregistrată la 30.09.2020 de 1,47 mil. lei. Ca structură, la data de referință 30.09.2021, stocurile reprezintă 10% din totalul activelor, iar creanțele, 47%.
- Casa și conturile la bănci au crescut la suma de 2,23 mil. lei, în structură, la data de referință 30.09.2021, acest element reprezintă 30% din totalul activelor.
- Astfel, la 30.09.2021, activele circulante au însumat 6,55 mil. lei față de 3,1 mil. lei la data de 30.09.2020 și reprezintă 87% din totalul activelor companiei.

### **Datorii**

- La finalul trimestrului III 2021 datoriile totale ale companiei au însumat 1,92 mil. lei, în creștere cu 18% față de perioada similară de raportare pentru anul 2020 când acestea totalizau 1,63 mil. lei.
- Prin raportare la total pasiv, datoriile curente (pe termen scurt) reprezintă 25%, în timp ce datoriile pe termen lung reprezintă 0,7%, menținându-se la un nivel constant relativ scăzut.

### **Capitaluri proprii**

- La 30.09.2021, totalul capitalurilor proprii este de 5,54 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 30.09.2021, comparativ 30.09.2020 se prezintă sintetic astfel:

INDICATORI	30.09.2020 - lei -	30.09.2021 - lei -
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE</b>	<b>3.381.667</b>	<b>3.820.007</b>
<i>Cifra de afaceri</i>	3.372.465	3.719.388
<i>Servicii prestate</i>	3.372.465	3.229.388
<i>Vânzări de mărfuri</i>	0	490.000
<i>Alte venituri exploatare</i>	9.202	100.619
<b>CHELTUIELI PENTRU EXPLOATARE</b>	<b>2.826.088</b>	<b>3.841.082</b>
<i>Cheltuieli materiale</i>	139.075	167.551
<i>Cheltuieli cu mărfurile</i>	0	424.397
<i>Cheltuieli cu personalul</i>	1.345.912	1.351.868
<i>Cheltuieli prestații externe</i>	1.203.304	1.754.781
<i>Impozite și taxe</i>	17.636	19.842
<i>Alte cheltuieli exploatare</i>	8.635	6.280
<i>Ajustări de valoare</i>	111.526	116.363
<b>EBITDA</b>	<b>667.105</b>	<b>95.288</b>
<i>Venituri financiare</i>	2.669	46.903
<i>Cheltuieli financiare</i>	11.614	7.183
<i>Rezultatul financiar</i>	<b>-8.945</b>	<b>39.720</b>
<b>Total venituri</b>	<b>3.384.336</b>	<b>3.866.910</b>
<b>Total cheltuieli</b>	<b>2.837.702</b>	<b>3.848.265</b>
<b>REZULTATUL BRUT</b>	<b>546.634</b>	<b>18.654</b>
<i>Impozit pe profit</i>	97.440	15.819
<b>REZULTATUL NET</b>	<b>449.194</b>	<b>2.826</b>

#### Elemente ale performanței financiare

- Cifra de afaceri a însumat 3,72 mil. lei la data de 30.09.2021, în creștere 10% față de sfârșitul trimestrului III al anului 2020, când aceasta a totalizat 3,37 mil. lei.
- Veniturile din exploatare au crescut cu 13% față de perioada similară a anului trecut; la 3,82 mil. lei la 30.09.2021 față de 3,38 mil. lei la 30.09.2020.
- Cheltuielile de exploatare se situează la sfârșitul perioadei de raportate la valoarea de 3,84 mil. lei, în creștere față de data de referință 30.09.2020 pe fondul creșterii cheltuielilor cu serviciile prestate de către terți, generate de costurile aferente întregului proces de listare a emitentului pe piață de capital, dar și ca urmare a dezvoltării unor aplicații informatice necesare dezvoltării afacerii.
- Rezultatul net la 30.09.2021 înregistrează o valoare de 2.826 lei.

### 3. Indicatori economico - financiari

Denumirea indicatorului	Mod de calcul	Rezultat
1. Indicatorul lichidității curente <sup>1</sup>	$\frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}}$	$\frac{6.499.604}{1.838.636} = 3,51$
2. Indicatorul gradului de îndatorare <sup>2</sup>	$\frac{\text{Capital împrumutat}}{\text{Capital propriu}} \times 100$	$\frac{53.583}{5.412.193} \times 100 = 0,97$
	$\frac{\text{Capital împrumutat}}{\text{Capital angajat}} \times 100$	$\frac{53.583}{5.465.776} \times 100 = 0,96$
3. Viteza de rotație a debitelor-clienți <sup>3</sup>	$\frac{\text{Sold mediu clienți}}{\text{Cifra de afaceri}} \times 270$	$\frac{480.051}{3.719.388} \times 270 = 35 \text{ zile}$
4. Viteza de rotație a activelor imobilizate <sup>4</sup>	$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active imobilizate}}$	$\frac{3.719.388}{833.979} = 3,94$

### 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.