

# RAPORT ANUAL

AL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE APPRAISAL & VALUATION S.A.

# PRIVIND EXERCITIUL FINANCIAR 2023



INDICE BURSIER: APP

SERVICII COMPLETE DE EVALUARE

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

Raport anual 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 și operațiuni de piață Regulamentului ASF nr. 5/2018, cu modificări și completări

Pentru exercițiul financiar **01.01.2023 – 31.12.2023**

Denumirea societății: **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

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**.

## Cuprins

1.	ANALIZA ACTIVITĂȚII EMITENTULUI .....	2
1.1.	Prezentare generală .....	2
1.2.	Elemente de evaluare generală .....	4
1.3.	Evaluarea nivelului tehnic al emitentului .....	6
1.4.	Evaluarea activității de vânzare .....	6
1.5.	Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale .....	6
1.6.	Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de baza a emitentului asupra mediului înconjurător .....	7
1.7.	Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare .....	7
1.8.	Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului .....	8
1.9.	Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale .....	10
2.	ACTIVELE SOCIETĂȚII .....	10
2.1.	ACTIVE IMOBILIZATE - Precizarea amplasării și a caracteristicilor principalelor capacități de producție în proprietatea și administrarea societății. ....	10
2.2.	ACTIVE CIRCULANTE .....	10
2.3.	Descrierea și analizarea gradului de uzură a proprietăților societății .....	10
3.	PIAȚA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE SOCIETATEA COMERCIALĂ .....	10
4.	CONDUCEREA COMPANIEI .....	12
5.	SITUAȚIA FINANCIAR CONTABILĂ .....	15

## 1. ANALIZA ACTIVITĂȚII EMITENTULUI

### 1.1. Prezentare generală













#### a) Descrierea activității de baza a societății comerciale

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;

#### b) Precizarea datei de înființare a societății comerciale

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, precum bunuri mobile de tipul mașini, utilaje, echipamente sau linii tehnologice.

Sediul central al Societății este în București, în cadrul Eka Business Center, str. Nicolae Caramfil, etaj 6, București. 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.

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.

**c) Descrierea oricărei fuziuni sau reorganizări semnificative a societății comerciale, ale filialelor sale sau ale societăților controlate, în timpul exercițiului financiar**

În exercițiului financiar 2023 nu au fost evenimente de natura fuziunii sau reorganizării societății comerciale.

**d) Descrierea achizițiilor/investițiilor și/sau înstrăinărilor de active**

În data de 03.08.2023 Consiliul de Administrație al societății APPRAISAL & VALUATION S.A. a informat acționarii și potențialii investitori cu privire la constituirea unei noi societăți pe acțiuni, denumită APP INVESTIȚII S.A. Înființarea acesteia a avut în vedere atât consolidarea patrimoniului actual al APPRAISAL & VALUATION S.A., cât și achiziționarea companiilor viitoare într-un holding independent de activitatea principală a companiei. Ca urmare a acestor demersuri, Appraisal & Valuation SA a informat acționarii și investitorii că în data de 06.10.2023, subsidiara APP INVESTIȚII SA a semnat contractul de achiziție a 100% din capitalul societății Valyscom Roiesti SRL cu suma de 1,6 milioane euro, achiziția realizându-se prin contractarea unui credit de către App Investiții SA în valoare de 1,1 mil euro de la B.R.C.I, diferența fiind achitată din patrimoniul societății. Finanțarea este garantată cu părțile sociale ale societății achiziționate cât și cu toate bunurile personale ale lui Botiș Ioan-Andrei și Botiș Georgiana-Roxana printr-un contract de fidejusiune. Societatea are ca obiecte de activitate Hoteluri și alte facilități de cazare, Restaurante și Transporturi rutiere de mărfuri. Societatea a înregistrat în 2022 venituri totale de 4.393.748 Lei și un profit brut de 79.318 Lei. Societatea achiziționată deține în patrimoniu un imobil situat în Municipiul Craiova, Calea Severinului, Nr. 42A, Județul Dolj, compus din teren în suprafață de 5.608 mp și construcția aferentă acestuia, cu o suprafață de 4.458 mp (Hotel, Restaurant, sală de evenimente), mijloace fixe aferente activității hoteliere și camioane de transport marfă, patrimoniu evaluat de către un evaluator independent la aproximativ 3.000.000 Eur. Societatea la data achiziției, nu are credite sau alte datorii pe termen lung cu excepția unui contract de leasing auto scadent în aprilie 2024. Aprobarea achiziției mai sus menționate s-a realizat în baza hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor al APP INVESTIȚII S.A nr. 3 din 06.10.2023 și a hotărârii Consiliul de Administrație al Appraisal & Valuation SA nr.11 din 06.10.2023, conform dispozițiilor Actului Constitutiv prin care Consiliul de administrație are posibilitatea de a efectua acest tip de tranzacții. Această achiziție contribuie semnificativ la creșterea patrimoniului Appraisal & Valuation SA și susține planurile de dezvoltare și diversificare ale companiei, permițând așadar accesul la noi piețe, la extinderea gamei de

servicii și produse. Valoarea societății achiziționate nu a fost actualizată în rapoartarea financiară. Societatea nu a înstrăinat active.

**e) Descrierea principalelor rezultate ale evaluării societății**

- rezultat din exploatare 933.494 lei
- rezultat financiar 192.797 lei
- rezultat brut 1.126.291 lei
- rezultat net 946.749 lei
- datorii – total 3.872.103 lei
- capitaluri proprii 7.304.235 lei

**1.2. Elemente de evaluare generală**

**a) Profit net**

An	2022	2023
Valori	608.893	946.749

lei

**b) Cifra de afaceri**

An	2022	2023
Valori	6.832.981	5.808.076

lei

**c) Costuri**

Denumire indicator	2022	2023
Cheltuieli Exploatare - Total	6.268.962	5.887.787
d.c.: -materii prime și materiale	173.508	148.345
-energie și apă	80.863	65.613
-mărfuri	0	0
-chelt.cu personal	2.456.868	2.016.813
-amortizare	164.550	157.595
Ajustari de valoare privind activele circulante	64.461	137.416
-prestații externe	3.130.346	3.137.048
Cheltuieli cu alte impozite	29.082	43.151
-alte cheltuieli exploatare	200.516	122.531
-ajustări- provizioane pt. riscuri și cheltuieli	-31.232	59.275
Cheltuieli Financiare	121.311	142.217

lei

**d) Piața**

Piața este divizată în peste 500 de societăți de evaluare cât și peste 1000 de evaluatori care funcționează în regim de PFA. Principalii competitori de pe piețele pe care activează Emitentul sunt următorii:

- Darian DRS SA

Compania a fost înființată în 1990, iar din anul 1997 se ocupă cu evaluarea proprietăților imobiliare și continuând cu evaluarea primelor spații comerciale intrate în procesul de privatizare. Totodată, compania oferă consultanță în vederea realizării planurilor de afaceri, realizează studii de restructurare și de fezabilitate. Site-ul companiei este următorul: <https://www.darian.ro/>.

- Eval Transilvania Consulting SRL

Firma este înregistrată încă din anul 1992 și își desfășoară activitatea pe piața evaluărilor din România, având ca obiect principal de activitate consultanța pentru afaceri și management. Site-ul companiei este următorul: <http://www.evaltransilvania.ro/ro/>.

- Fairvalue Consulting SRL

Societatea, înființată în anul 2005, are ca domeniu principal de activitate consultanța pentru afaceri și management, dar și evaluarea bunurilor mobile, imobile, instrumentelor financiare, dar și verificări de rapoarte de evaluare. Site-ul companiei este <https://www.myfairvalue.ro/>.

- Neoconsult Valuation SRL

Compania este prezentă pe piață din anul 2013 și se ocupă cu activității precum: evaluarea companiilor, proprietăților imobiliare, evaluarea și monitorizarea proiectelor investiționale, realizarea de planuri de afaceri, studii de fezabilitate. Site-ul companiei este următorul: <https://www.neoconsult.ro/>.

- Veridio SRL

Compania este pe piață din 2015, aceasta ocupându-se cu evaluarea diferitelor proprietăți imobiliare, dar și a altor active. Totodată, compania oferă și servicii de training bazate pe subiectele ce țin de competența companiei (evaluarea activelor). De asemenea, firma oferă și servicii de consultanță. Site-ul companiei este următorul: <https://www.veridio.ro/>.

#### e) Lichiditate (disponibil în cont, etc.)

Disponibilul în conturile societății la 31.12.2023 era de 21.586 lei.

### 1.3. Evaluarea nivelului tehnic al emitentului

a) Principalele piețe de desfacere pentru produsele comercializate, metodele de promovare și canalele principale de vânzare:

- Principalele **metode și canale de promovare:**

- ✓ Social media: facebook, pagină web;
- ✓ Participare la Târguri și Conferințe de profil;
- ✓ Ofertare directă prin transmitere de oferte prin email către potențiali clienți.

- Principalele **canale de vânzare** sunt:

- ✓ Vânzare prin partenerii de afaceri;
- ✓ Vânzare directă pe zona de business și evenimente.

b) Ponderea fiecărei categorii de produse sau servicii în veniturile și în totalul cifrei de afaceri a societății comerciale, precum și a cheltuielilor de exploatare pe ultimii 3 ani se prezintă astfel:

Indicator	Realizat 2021	%	Realizat 2022	%	Realizat 2023	%
<b>1.Venit. din exploatare-Total</b>	6.029.028	100.00	6.877.428	100	6.821.281	<b>100</b>
Venituri din evaluări și consultanță	5.428.266	90.03	6.784.328	98.60	5.775.939	84,68
Venituri din chirii	46.792	0.08	48.653	0.70	32.137	0,47
Venit.din vânzarea de apartamente	490.000	8.13	0		0	0,00
<b>2.Cheltuieli din exploatare-Total</b>	5.650.086	100,00	6.268.962	100	1.013.205	14,85
Cheltuieli materiale	221.961	3.93	254.371	4.00	5.887.787	100
Cheltuieli cu mărfurile	424.397	7.51	0	0	213.958	3,63
Cheltuieli cu personalul	1.980.924	35.07	2.456.868	39.10	0	0,00
Alte cheltuieli din exploatare	2.865.070	50.71	3.393.173	54.10	2.016.813	34,25
Ajustări de valoare	157.734	2.79	164.550	2.6	3.499.421	59,44

#### 1.4. Evaluarea activității de vânzare

- a) Descrierea evoluției vânzărilor secvențial pe piața internă și/sau externă și a perspectivei vânzărilor pe termen mediu și lung ale activității principale de evaluări:

2021	Procente	Suma (RON)
Evaluarea proprietăților imobiliare	82%	4.440.531
Evaluarea întreprinderii și activelor necorporale	3%	159.028
Evaluarea bunurilor mobile	15%	828.707
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>5.428.266</b>

Sursa: Appraisal Valuation S.A.

2022	Procente	Suma (RON)
Evaluarea proprietăților imobiliare	83.17%	4,925,639.36
Evaluarea întreprinderii și activelor necorporale	2.44%	144,476.01
Evaluarea bunurilor mobile	14.39% %	852,476.77
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>5.922.592,14</b>

Sursa: Appraisal Valuation S.A.

2023	Procente	Suma (RON)
Evaluarea proprietăților imobiliare	77,39%	3.612.598,53
Evaluarea întreprinderii și activelor necorporale	0,22%	137.716,77
Evaluarea bunurilor mobile	22,39%	1.249.963,89
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>5.000.279,19</b>

Sursa: Appraisal Valuation S.A.

- b) Descrierea situației concurențiale în domeniul de activitate al societății comerciale, a ponderii pe piața produselor sau serviciilor societății comerciale și a principalilor competitori. În România exista un număr semnificativ de competitori pe piața evaluării, atât firme de evaluare cât și persoane fizice care prestează această activitate cu caracter profesional. Principalii competitori de pe piețele pe care activează Emitentul sunt prezentați la punctul 1.2. litera d) de mai sus.

p

- c) Descrierea oricărei dependențe semnificative a societății față de un singur client, sau față de un grup de clienți a cărui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societății.

Gama de clienți ai Emitentului este variată între instituții publice, instituții financiare bancare/nebancare, companii mici-medii-mari și persoane fizice. Peste 50% din venituri sunt provenite de la Instituții Publice cât și instituții financiar-bancare situate în Top 10 din România.

#### 1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajații/personalul societății comerciale

- a) Precizarea numărului și a nivelului de pregătire a angajaților societății comerciale. Numarul total de angajați, la sfârșitul anului 2023, a fost de 31 de salariați, iar la finalul anului precedent, numărul total de salariați a fost de 27 de salariați.

Pentru profesionalizarea personalului s-au efectuat cursuri de perfecționare și formare profesională, în raport cu activitatea prestată și dezvoltarea companiei. Toti angajații societății au studii superioare universitare. În cadrul Societății, salariații nu sunt organizați sub forma unui sindicat.

- b) Descrierea raporturilor dintre manager și angajați, precum și a oricăror elemente conflictuale ce caracterizează aceste raporturi.

Nu există și nu sunt semnalate elemente conflictuale ce pot afecta negativ raporturile de muncă la nivel de societate.

### **1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității de baza a emitentului asupra mediului înconjurător**

Societatea își desfășoară atât activitatea curentă, în condițiile respectării normelor de protecție a mediului înconjurător.

### **1.7. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare**

Prin specificul activității sale, în anul 2023 societatea nu a înregistrat cheltuieli cu activitatea de cercetare – Dezvoltare.

### **1.8. Evaluarea activității societății comerciale privind managementul riscului**

Emitentul își desfășoară activitatea într-un mediu concurențial dinamic. Pentru a contracara acest aspect, Societatea dezvoltă și îmbunătățește permanent serviciile astfel încât să fie personalizate în funcție de specificul clienților, acordând importanță capitalului uman, întrucât pentru aceasta, pierderea angajaților calificați în domeniul evaluării și persoanele cheie ale companiei, reprezintă unul dintre principalele riscuri identificate.

**Riscul pierderii reputației** – este un risc inerent activității Emitentului, clienții sunt nemulțumiți adeseori din cauza rezultatului evaluării și nu de calitatea rapoartelor de evaluare. În acest scop Societatea are în plan să instruiască persoanele care se ocupă de relația cu clienții pentru a avea o comunicare cât mai facilă (*customer care*).

**Riscul privind depășirea termenelor de efectuare a rapoartelor de evaluare** – unele depășiri ale termenelor de livrare a rapoartelor de evaluare pot afecta activitatea operațională a clienților ce provin din sectorul bancar. Pentru a diminua acest risc, Societatea utilizează soluții software personalizate ce anticipează eventualele probleme, astfel măsurile se iau la timp.

**Riscul privind angajații** – ofertă limitată în cadrul procesului de recrutare a persoanelor ce au calificările necesare în domeniul evaluărilor reprezintă un risc pentru societate. Pentru a diminua acest risc, Societatea a încheiat parteneriate cu alți evaluatori independenți pentru a avea soluții de înlocuire în cazul în care apar evenimente neprevăzute.

**Riscul asociat cu persoanele cheie** – Societatea desfășoară o activitate ce necesită cunoștințe la nivel avansat în domeniul evaluărilor. Emitentul depinde de recrutarea și păstrarea personalului din conducere și a angajaților calificați. Rentabilitatea pe termen mediu și lung a Societății depinde, în mare măsură, de performanța angajaților calificați, a personalului și conducerii executive, deosebit de importanți pentru dezvoltarea sa.

**Riscul privind concurența** – concurența este în creștere. Pentru a contracara acest aspect, Societatea dezvoltă și îmbunătățește permanent serviciile astfel încât să fie personalizate în funcție de specificul clienților.



**Riscuri economice generale** – activitățile Emitentului sunt strâns legate de sectorul financiar-bancar. În condițiile unei recesiuni, este posibil ca activitatea de creditare să fie redusă, astfel numărul solicitărilor de evaluare pentru finanțări noi poate scădea. În acest context, este anticipată creșterea solicitărilor provenite din insolvențe și executări silite.

**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, factori ce 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 ale 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 demonstrând-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 ale societății achiziționate sau generarea aceleiași marje de profit înregistrate anterior de acestea.

**Riscul fiscal și juridic** – Emitentul este guvernat de legislația din România și chiar dacă legislația din România a fost în mare parte armonizată cu legislația Uniunii Europene, pot apărea modificări ulterioare, respectiv pot fi introduse legi și regulamente noi, ce pot produce efecte asupra activității companiei. Legislația din România este adesea neclară, supusă unor interpretări și implementări diferite și modificări frecvente.

Atât modificarea legislației fiscale și juridice, cât și eventuale evenimente generate de aplicarea acestora, se pot concretiza în posibile amenzi sau procese intentate Societății, care pot impacta activitatea acesteia. Deși Emitentul acorda o atenție deosebită respectării tuturor prevederilor legale, în contextul derulării activității sale, Emitentul este supus riscului generat de litigii și de alte proceduri judiciare. Este posibil ca Emitentul să fie afectat de pretenții contractuale sau extracontractuale, plângeri, inclusiv de contrapărțile din relațiile contractuale, clienți, concurenți sau autorități reglementare. De asemenea, o influență o poate avea și orice fel de publicitate negativă asociată unui astfel de eveniment.

### 1.9. Elemente de perspectivă privind activitatea societății comerciale

a) Prezentarea și analizarea tendințelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afectează sau ar putea afecta lichiditatea societății comerciale comparativ cu aceeași perioadă a anului anterior.

Elementele de evaluare generală care privesc aspectele financiare ale societății au fost prezentate în secțiunile precedente. Nu există tendințe, elemente, evenimente sau factori majori de incertitudine care ar putea afecta lichiditatea emitentului.

b) Prezentarea și analiza efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situației financiare a societății comerciale comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut.

Situația modificărilor capitalului propriu în anul 2023 se prezintă astfel:

Denumire element	Sold la început de an	Creștere totală	Transfer	Reduceri totale	Transferuri	Sold la sfârșitului exercițiului financiar
Capital subscris	128.700	0	0	0	0	128.700
Prime de capital	4.411.800	0	0	0	0	4.411.800
Rezerve legale	22.192	3.548	0	0	0	25.740
Rezultat reportat-sold creditor	856.769	329.132	0	0	0	1.791.246
Profit sau pierdere exercițiu financiar	0	0	0	0	0	946,749
Repartizare profit	0	0	0	0	0	0
Total capitaluri proprii	0	0	0	0	0	7.304.235

c) Prezentarea și realizarea evenimentelor, tranzacțiilor economice care afectează semnificativ veniturile din activitatea de bază.

În decursul anului 2023, a fost rambursat împrumutul acordat către Afin Investment Services SRL în suma de 1.560.853 lei.

## 2. ACTIVELE SOCIETĂȚII

### 2.1. ACTIVE IMOBILIZATE - Precizarea amplasării și a caracteristicilor principalelor capacități de producție în proprietatea și administrarea societății.

ELEMENTE DE ACTIV	VALOARE BRUTA			
	Sold la 01.01.2023	Creșteri	Reduceri	Sold la 31.12.2023
Imobilizări necorporale	1.107.783	354.810	598.542	864.051
Imobilizări corporale	562.695	7.504	0	570.199
- instalații tehnice și mașini	343.400	0	0	343.400
- alte instal,utilaje și mobilier	219.295	7.504	0	226.799
Imobilizări financiare	295.716	89.990	0	385.706
<b>ACTIVE IMOBILIZATE TOTAL</b>	<b>1.966.194</b>	<b>452.304</b>	<b>598.542</b>	<b>1.819.956</b>

### 2.2. ACTIVE CIRCULANTE

În categoria activelor circulante sunt înscrise 6 (șase) imobile de tip apartament și teren - parcare, însumând un total de 727.511 lei, la valoarea de cost a anului 2018. Aceste active au ramas în patrimoniul societății în urma dezvoltării proiectului rezidențial Air Residence One.

### 2.3. Descrierea și analizarea gradului de uzură a proprietăților societății

Nu este cazul.

## 3. PIAȚA VALORILOR MOBILIARE EMISE DE SOCIETATEA COMERCIALĂ

### 3.1. Precizarea piețelor din România pe care se negociază valorile mobiliare emise de societatea comercială.

#### Acțiuni

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 nominala de 0,10 lei/acțiune și prima de emisiune de 11,4 lei/acțiune.

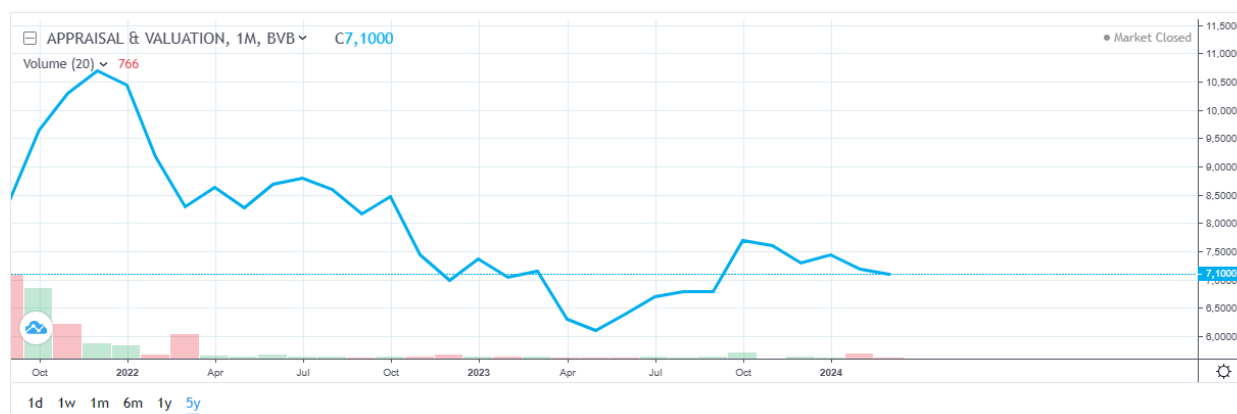
Emitentul a derulat prin intermediul SSIF Tradeville SA, în data de 18 iunie 2021, o oferta de vânzare de acțiuni adresată unui număr de mai puțin de 150 de persoane fizice sau juridice, investitori de retail, pe un stat membru al Uniunii Europene, fără întocmirea și publicarea unui prospect. În urma acesteia, au fost emise de către APPRAISAL & VALUATION S.A. un număr de 387.000 acțiuni, cu o valoare nominală individuală de 0,10 lei, la un preț de 11,5 lei/acțiune, cu o valoare totală de 4.450.500 lei, emise la data de 24.06.2021. În cadrul plasamentului privat au fost emise acțiuni către 115 de investitori, dintre care

19 investitori calificați (inclusiv profesionali), iar restul 96 de retail. Dintre investitorii de retail, 6 sunt persoane juridice române și restul de 90 sunt persoane fizice române.

Acțiunile Appraisal & Valuation S.A sunt listate la Bursa de Valori București, segment **SMT-AeRO Premium**, simbol tranzacționare **APP** începând cu data de **02.09.2021**.

Prețul de închidere la finele anului 2023 a fost de 7,3 lei/acțiune, atingând în cursul anului un maxim de 8,44 lei/acțiune respectiv un minim de 6,10 lei/acțiune.

### Evoluția acțiunilor APP de la momentul listării - prezent



Sursa: bvb.ro( <https://m.bvb.ro/FinancialInstruments/Details/FinancialInstrumentsDetails.aspx?s=APP>)

### 3.2. Descrierea politicii societății comerciale cu privire la dividende

În prezent, Societatea nu are o politică de dividende, acestea fiind, în general, acordate anual acționarilor în funcție de performanța înregistrată, luând în considerare și necesitățile de finanțare ale Societății și de implicarea acesteia în noi proiecte. În anul 2023, nu au fost distribuite și plătite dividende.

### 3.3. Descrierea oricăror activități ale societății de achiziționare a propriilor acțiuni

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 proactive 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. În exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023 nu a existat o hotărâre privind achiziționarea acțiunilor proprii.

### 3.4. Precizarea numărului și a valorii nominale a acțiunilor emise de societatea-mamă deținute de filiale

Societatea comercială nu are filiale și nu are emise acțiuni ca societate-mamă deținute de filiale.

### 3.5. În cazul în care societatea comercială a emis obligațiuni și/sau alte titluri de creanță, prezentarea modului în care societatea comercială își achită obligațiile față de deținătorii de astfel de valori mobiliare.

Societatea nu a emis obligațiuni în perioada anului 2023.

## 4. CONDUCEREA COMPANIEI

Conform prevederilor actului constitutiv emitentul a adoptat sistemul unitar de administrare a societății alcătuit din Consiliu de administrație și Conducere executivă.


Actul constitutiv și reglementările interne conțin prevederi privind rolul și atribuțiile acestor organe de administrare și conducere și delimitarea clara între responsabilitățile și atribuțiile acestora.

### 4.1. Prezentarea listei administratorilor societății comerciale


#### Structura

Consiliul de Administrație este format din 3 (trei) administratori. Administrarea Societății este asigurată de către Consiliul de Administrație, a căror mandat este de 4 ani.


Membrii Consiliului de Administrație sunt următorii:

 **Ioan Andrei Botiș, Președinte al Consiliului de Administrație:** data numirii 11.04.2023, având data expirării mandatului la 11.04.2027.

- Calificare: Expert evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EI, EPI
- Experiență profesională: 17 ani
- Participarea la capitalul emitentului: 67,9099 % acțiuni

 **Georgiana-Roxana Botiș:** data numirii 11.04.2023, având data expirării mandatului la 11.04.2027.

- Calificare: Expert evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM
- Experiență profesională: 17 ani
- Participarea la capitalul emitentului: 1,39% acțiuni

 **Sorin Mihail Huidu:** data numirii 11.04.2023, având data expirării mandatului la 11.04.2027.

- Calificare: Expert evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EI, EPI, EBM
- Experiență profesională: 20 ani
- Participarea la capitalul emitentului: 0,69% acțiuni

#### Responsabilitate și atribuții

Rolul, responsabilitatea, atribuțiile și modul de organizare și desfășurare a activității consiliului sunt reglementate de Legea 31/1990 – legea societăților, actul constitutiv al societății și contractul de administrare.

Consiliul de administrație stabilește direcțiile principale de activitate și de dezvoltarea ale societății, politicile contabile, sistemul de control financiar și supravegheaza activitatea societății și a conducerii executive.

#### Activitatea Consiliului de Administrație în 2023

Consiliul de administrație se întrunește în ședință ori de câte ori este necesar, în baza convocatorului care precizează: data, locul și proiectul ordinii de zi.

În cursul anului 2023 au avut 11 reuniuni ale consiliului de administrație la care au fost adoptate 11 decizii. Obiectul dezbaterilor în ședințele consiliului de administrație care au fost incluse pe ordinea de zi au vizat:

- Activitatea companiei și strategia de Business
- Calendarul financiar pentru 2024;
- Situații / activități economico-financiare trimestriale/semestriale;
- Inițierea App Investiții SA
- Achiziția Valyscom Roiești SRL

#### **4.2. Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societății comerciale**

Atribuțiile de conducere a activității societății sunt delegate de către Consiliul de administrație către un director executiv. Directorul asigură coordonarea tuturor activităților societății și reprezintă societatea în relațiile cu terții.

Structura conducerii executive în anul 2023 a fost următoarea:

- **Ioan Andrei Botiș – Director General:**
- **Florin Maravela – Director Adjunct**
- **Romina Geanina Neculea – Director Operațiuni**

#### **AUDITUL FINANCIAR**

Auditorul societății este Ecovis România SRL, membru al CAFR având autorizația nr. 745, înscris în Registrul Public Electronic al auditorilor financiari și al firmelor de audit publicat de ASPAAS cu nr. FA745, fiind reprezentant legal de Vasile Constanța Carmen, membru al CAFR având autorizația nr. 2155, înscrisă în Registrul Public Electronic al auditorilor financiari și al firmelor de audit publicat de ASPAAS cu nr. AF2155. Auditorul are sediul social în București, sector 6, fiind înregistrat la Registrul Comerțului sub nr. J40/2225/1999, cod unic de înregistrare 11586895. Ecovis România SRL a auditat rezultatele financiare anuale din anul 2023, prezentate în cadrul documentului.

#### **ADUNAREA GENERALĂ A ACȚIONARILOR**

Adunarea Generală a Acționarilor se întrunește în ședința ordinară, cel puțin odată pe an, în termen de cel mult 5 luni de la încheierea exercițiului financiar, sau ședințe extraordinare ori de câte ori este necesar. În cursul exercițiului financiar 2023 adunarea generală s-a întrunit o singură dată, în data de 10.04.2023, moment în care s-au aprobat cu votul unanim al acționarilor prezenți toate punctele de pe ordinea de zi, după cum urmează:

1. alegerea membrilor Consiliului de administrație pe o perioadă de 4 ani și cu puterile prevăzute de actul constitutiv, după cum urmează:

- a. Botiș Ioan-Andrei, [REDACTED]  
[REDACTED] având ocupația de economist-evaluator în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație
- b. Botiș Georgiana - Roxana, cetățean român, [REDACTED]  
[REDACTED] având ocupația de inginer-evaluator în calitate de administrator și membru al Consiliului de Administrație
- c. Huidu Mihail Sorin, [REDACTED]  
[REDACTED] având ocupația de economist-evaluator, în calitate de administrator și membru al Consiliului de Administrație

2. Alegerea desemnării auditorului societății pe o perioadă de 4 ani a ECOVIS SRL, reprezentată de Vasile Constanța Carmen, [REDACTED] înregistrată în Registrul Comerțului sub nr J40/2225/1999.
3. Alegerea mandatării dl. Andrei Ioan BOTIȘ, cu drept de substituie, pentru efectuarea tuturor formalităților necesare în scopul implementării, depunerii, înregistrării, publicării hotărârii Adunării Generale Ordinare a Acționarilor și/sau operațiunilor aprobate prin aceasta, inclusiv reprezentarea Societății în fața oricăror autorități în acest scop

## DREPTURILE ACȚIONARILOR

APPRAISAL & VALUATION S.A. asigură un tratament egal tuturor acționarilor.

### **Dreptul la vot**

Acțiunile societății sunt nominative, dematerializate și indivizibile și conferă acționarilor drepturi egale. Orice acțiune detinută dă dreptul posesorului la un vot în cadrul adunării generale, cu excepția cazurilor speciale în care dreptul de vot este suspendat.

Actionarii își pot exercita dreptul la vot personal, prin reprezentant sau pot vota prin corespondență. Procedura de vot, formularele de împuterniciri și buletinele de vot prin corespondență sunt puse la dispoziția acționarilor pe web site-ul societății în secțiunea specială destinată acționarilor.

### **Dreptul la dividende**

Dividendele se distribuie acționarilor în cuantumul și termenul stabilit de adunarea generală a acționarilor iar plata acestora se face conform procedurii de distribuie a dividendelor, făcută public acționarilor anterior datei plății. Fiecare acțiune deținută la data de înregistrare conferă drept egal la dividend deținătorului acestuia, iar dividendul brut convenit acționarilor se determină proporțional cu numărul de acțiuni deținute prin înmulțirea dividendului per acțiune cu numărul de acțiuni deținute. Impozitul pe dividend se reține la sursă și se plătește conform prevederilor normei fiscale privind impozitul pe dividende iar dividendul net calculat ca diferențe dintre dividendul brut și impozitul pe dividend se plătește acționarilor.

### **Dreptul la informare**

Societatea furnizează acționarilor informații relevante și acces la aceleași informații în același timp, în vederea exercitării în mod echitabil a drepturilor acestora. Principiul societății în materie de comunicare vizează diseminarea rapidă și nediferențiată a informațiilor relevante și egalitatea accesului la informații pentru toți investitorii în general și acționarii în special.

Diseminarea informațiilor către investitori și acționari se realizează și prin sistemul rapoartelor curente și rapoartelor periodice (trimestriale, semestriale și anuale) publicate pieței de capital prin sistemul de comunicare al Bursei de Valori București.

Astfel, în cursul anului 2023 societatea a diseminat următoarele rapoarte prin sistemul de comunicare al BVV:

Data comunicare	Tip raport/comunicare
28.02.2023	Rezultate financiare preliminare pentru anul 2022
10.04.2023	Adunarea Generală a Acționarilor pentru aprobarea situațiilor financiare 2022
11.04.2023	Publicarea raportului anual pentru anul 2022
12.05.2023	Publicarea raportului aferent trimestrului 1 pentru anul 2022
28.08.2023	Publicarea raportului aferent semestrului 1 pentru anul 2022
13.11.2023	Publicarea raportului aferent trimestrului 3 pentru anul 2022

## 5. SITUAȚIA FINANCIAR CONTABILĂ

a) Prezentarea unei analize a situației economico-financiare actuale comparativ pe ultimii 3 ani:

ELEMENTE PATRIMONIALE	31.12.2021 - lei	31.12.2022 - lei	31.12.2023 - lei
<b>ACTIVE IMOBILIZATE</b>	<b>913.628</b>	<b>1.215.337</b>	<b>1.277.518</b>
Imobilizări necorporale	492.853	805.953	838.127
Imobilizări corporale	125.069	113.668	53.685
Imobilizări financiare	295.716	295.716	385.706
<b>ACTIVE CIRCULANTE</b>	<b>7.324.837</b>	<b>7.900.074</b>	<b>9.888.156</b>
Stocuri	787.792	787.561	727.511
Creanțe comerciale	5.407.788	6.593.656	9.139.059
Conturi la băncii, casă	1.129.077	518.857	21.586
Cheltuieli în avans	5.092	41.167	<b>79.165</b>
<b>TOTAL ACTIV</b>	<b>8.243.557</b>	<b>9.156.578</b>	<b>11.244.839</b>
<b>CAPITALURI PROPRII</b>	<b>5.748.593</b>	<b>6.357.486</b>	<b>7.304.235</b>
Capital social	128.700	128.700	128.700
Prime de capital	4.411.800	4.411.800	4.411.800
Rezerve	22.192	25.740	25.740
Rezultatul reportat	856.769	1.185.901	1.791.246
Rezultatul exercițiului financiar	350.924	608.893	946.749
<b>Provizioane riscuri</b>	<b>31.232</b>	<b>0</b>	<b>59.275</b>
<b>DATORII</b>	<b>2.460.134</b>	<b>2.795.494</b>	<b>3.872.103</b>
Datorii termen mediu-lung (> 1 an)	45.005	0	
Datorii termen scurt (< 1 an)	2.415.129	2.795.494	3.872.103
Venituri în avans	3.598	3.598	<b>9.226</b>
<b>TOTAL PASIV</b>	<b>8.243.557</b>	<b>9.156.578</b>	<b>11.244.839</b>

b) Contul de profit și pierderi

INDICATORI ECONOMICI	31.12.2021 - lei	31.12.2022 - lei	31.12.2023 - lei
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE</b>	<b>6.029.028</b>	<b>6.877.428</b>	<b>6.821.281</b>
Cifra de afaceri	5.965.057	6.832.981	5.808.076
Servicii Prestate	5.475.057	6.832.981	5.808.076
Vânzări de mărfuri	490.000	0	
Alte venituri exploatare	63.971	44.447	1.013.205
<b>CHELTUIELI PENTRU EXPLOATARE</b>	<b>5.650.086</b>	<b>6.268.962</b>	<b>5.887.787</b>
Cheltuieli materiale	221.961	254.371	213.958
Cheltuieli cu mărfurile	424.397	0	
Cheltuieli cu personalul	1.980.924	2.456.868	2.016.813
Alte cheltuieli exploatare	2.865.070	3.393.173	3.499.421
Ajustări de valoare	157.734	164.550	157.595
<b>EBITDA</b>	<b>645.554</b>	<b>903.743</b>	<b>1.420.386</b>
<b>REZULTATUL DIN EXPLOATARE</b>	<b>378.942</b>	<b>608.466</b>	<b>933.494</b>
Venituri financiare	126.670	270.552	335.014
Cheltuieli financiare	69.760	121.311	142.217



Rezultatul financiar	56.910	149.241	192.797
<b>Total venituri</b>	<b>6.155.698</b>	<b>7.147.980</b>	<b>7.156.295</b>
<b>Total cheltuieli</b>	<b>5.719.846</b>	<b>6.390.273</b>	<b>6.030.004</b>
<b>REZULTATUL BRUT</b>	<b>435.852</b>	<b>757.707</b>	<b>1.126.291</b>
Impozit pe profit	84.928	148.814	179.542
<b>REZULTATUL NET</b>	<b>350.924</b>	<b>608.893</b>	<b>946.749</b>

c) Cash flow

Disponibilul în conturile societății la 01.01.2023 era de 518.857 lei iar la 31.12.2023 era de 21.586 lei.

**PROPUNERI**

Consiliul de administrație propune Adunării generale ordinare a acționarilor următoarele:

1. Alegerea secretarului Adunării; propunerea Societății este dl. Florin Maravela.
2. Prezentarea, discutarea și aprobarea situațiilor financiare anuale statutare întocmite pentru exercițiul financiar 2023, însoțite de Raportul Consiliului de Administrație și de Raportul auditorului financiar.
3. Aprobarea modului de repartizare a profitului net statutar al Societății realizat în anul 2023 în sumă de 946.749 Lei, astfel: profit net nerepartizat în sumă de 946.749 Lei.
4. Aprobarea distribuirii dividendelor în numerar din profitul realizat din rezervele aferente altor ani, în suma de 400.000 lei.
5. Aprobarea datei de 27.05.2024 ca Dată de Înregistrare, pentru identificarea acționarilor asupra cărora se răsfrâng efectele hotărârilor AGOA în conformitate cu prevederile art. 87 alin. (1) din Legea Emitenților și a datei de 24.05.2024 ca Ex-Date.
6. Aprobarea datei de 17.06.2024 ca Data Plății pentru plata dividendelor.
7. Aprobarea exercițiului financiar 2023, pe baza rapoartelor prezentate.
8. Descărcarea de gestiune a consiliului de administrație pentru activitatea din anul 2023.
9. Prezentarea, discutarea și aprobarea Bugetului de venituri și cheltuieli al Societății pentru exercițiului financiar al anului 2024, precum și a Programului de activitate al anului 2024.
10. Mandatarea dl. Andrei Ioan BOTIȘ, cu drept de substituție, pentru semnarea hotărârii în numele acționarilor și pentru efectuarea tuturor formalităților necesare în scopul implementării, depunerii, înregistrării, publicării hotărârii Adunării Generale Ordinare a Acționarilor și/sau operațiunilor aprobate prin aceasta, inclusiv reprezentarea Societății în fața oricăror autorități în acest scop.

**Președinte al Consiliu de Administrație**  
**Andrei Ioan BOTIȘ**