



**APPRAISAL & VALUATION S.A.**

**RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE  
PENTRU TRIMESTRUL I 2024**

**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: **16/05/2024**

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: **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 01.01.2024 - 31.03.2024 și impactul pe care acestea îl au asupra poziției financiare**

În luna februarie a anului curent s-au publicat rezultatele financiare preliminare aferente anului 2023, iar în luna martie a.c. au fost inițiate demersurile pentru pregătirea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor pentru data de 15 aprilie 2024.

Tot în luna februarie a.c., Societatea a semnat cu Agenția Națională de Administrare Fiscală – Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Galați acordurile cadru nr. 2836 / 09.02.2024, nr. 2838 /

09.02.2024, nr. 2839 / 09.02.2024, și nr. 2840 / 09.02.2024, câștigate prin licitație publică, pentru servicii de evaluare bunuri mobile și imobile pentru unitățile subordonate din cadrul AJFP Tulcea, AJFP Brăila, AJFP Buzău și AJFP Galați, având o perioadă de derulare de 24 luni. Valoarea maximă estimată pentru îndeplinirea acordurilor cadru însumează 426.492,09 lei fără TVA.


Compania nu a identificat la data prezentului raport alte riscuri și incertitudini pentru următoarele luni ale exercițiului financiar, altele în afara acelor riscurilor legate de mediul de afaceri general.


## 2. Descrierea generală a poziției financiare și a performanțelor emitentului aferente perioadei 01.01.2024 - 31.03.2024

2.1. Situația patrimonială la 31.03.2024, comparativ cu 31.03.2023 se prezintă sintetic astfel:


### Active imobilizate

ELEMENTE PATRIMONIALE	31.03.2023	31.03.2024
<b>ACTIVE IMOBILIZATE</b>	<b>1.318.823</b>	<b>1.284.861</b>
<i>Imobilizări necorporale</i>	928.242	858.151
<i>Imobilizări corporale</i>	94.865	41.004
<i>Imobilizări financiare</i>	295.716	385.706
<b>ACTIVE CIRCULANTE</b>	<b>7.888.201</b>	<b>11.105.672</b>
<i>Stocuri</i>	787.561	724.401
<i>Creanțe comerciale</i>	6.744.549	9.878.070
<i>Conturi la băncii, casa</i>	356.091	503.201
<i>Cheltuieli în avans</i>	104.463	115.853
<b>TOTAL ACTIV</b>	<b>9.311.487</b>	<b>12.506.386</b>
<b>CAPITALURI PROPRII</b>	<b>6.477.221</b>	<b>7.484.870</b>
<i>Capital social</i>	128.700	128.700
<i>Prime de capital</i>	4.411.800	4.411.800
<i>Rezerve</i>	25.740	25.740
<i>Rezultatul reportat</i>	1.791.246	2.737.995
<i>Rezultatul exercițiului financiar</i>	119.735	180.635
<i>Provizioane riscuri</i>	0	59.275
<b>DATORII</b>	<b>2.830.668</b>	<b>4.958.643</b>
<i>Datorii termen mediu-lung (&gt; 1 an)</i>	0	
<i>Datorii termen scurt (&lt; 1 an)</i>	2.830.668	4.958.643
<i>Venituri în avans</i>	3.598	3.598
<b>TOTAL PASIV</b>	<b>9.311.487</b>	<b>12.506.386</b>


 La data de referință 31.03.2024 valoarea imobilizărilor reprezintă o pondere de 10,27% din totalul activelor și a scăzut cu 2,58% față de trimestrul I 2023.


 Imobilizările corporale sunt în valoare de 0,08 mil. lei și au o pondere de 0,003% din totalul activelor, iar cele necorporale sunt în valoare de 0,86 mil. lei și au o pondere de 6,86% din totalul activelor. Societatea deține imobilizări financiare în valoare de 0,39 mil. lei la data de 31.03.2024 în creștere față de aceeași perioadă a anului 2023.

### Active circulante


 La sfârșitul primelor 3 luni ale anului 2024, stocurile totalizau 0,72 mil. lei cifra fiind mai mică față de cea raportată la finalul perioadei de raportare aferentă primului trimestrului I al anului 2023 ca urmare a ajustărilor contabile, iar valoarea creanțelor fost de 9,9 mil. lei, cu 3,13 mil. lei mai mare comparativ cu


valoarea înregistrată la 31.03.2023 de 6,7 mil. lei. Ca structură, la data de referință 31.03.2024, stocurile reprezintă 5,79% din totalul activelor, iar creanțele 78,98%.

 Casa și conturile la bănci sunt în sumă de 0,50 mil. lei, la data de referință 31.03.2024, reprezentând 4,02% din totalul activelor.


 Astfel, la 31.03.2024, activele circulante au însumat 11,10 mil. lei față de 7,8 mil. lei la data de 31.03.2023 și reprezintă 88,80% din totalul activelor companiei. Societatea are în vedere reducerea nivelului creanțelor pe parcursul anului 2024.

### Datorii

 La finalul trimestrului I 2024 datoriile totale ale companiei au însumat 4,95 mil. lei, în creștere față de perioada similară de raportare pentru anul 2023, când acestea totalizau 2,8 mil. lei.

 Prin raportare la total pasiv, datoriile curente (pe termen scurt) reprezintă 39,65 %, menținând-se la un nivel constant, relativ scăzut.




### Capitaluri proprii

 La 31.03.2024, totalul capitalurilor proprii este de 7,48 mil. lei în creștere cu 15,56% față de perioada similară de raportare pentru anul 2023 când acestea totalizau 6,48 mil lei.

**2.2. Situația contului de profit și pierdere la 31.03.2024, comparativ 31.03.2023 se prezintă sintetic astfel:**

INDICATORI ECONOMICI	31.03.2023	31.03.2024
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE</b>	<b>1.325.560</b>	<b>1.515.666</b>
<i>Cifra de afaceri</i>	1.320.346	1.502.270
<i>Servicii Prestate</i>	1.320.346	1.502.270
<i>Vânzări de mărfuri</i>	0	
<i>Alte venituri exploatare</i>	5.214	13.396
<b>CHELTUIELI PENTRU EXPLOATARE</b>	<b>1.168.570</b>	<b>1.350.127</b>
<i>Cheltuieli materiale</i>	54.059	48.065
<i>Cheltuieli cu mărfurile</i>	0	
<i>Cheltuieli cu personalul</i>	524.589	547.197
<i>Alte cheltuieli exploatare</i>	543.506	716.189
<i>Ajustări de valoare</i>	46.416	38.676
<b>EBITDA</b>	<b>376.113</b>	<b>307.530</b>
<b>REZULTATUL DIN EXPLOATARE</b>	<b>156.990</b>	<b>165.539</b>
<i>Venituri financiare</i>	861	104.308
<i>Cheltuieli financiare</i>	13.131	40.398
<i>Rezultatul financiar</i>	<b>-12.270</b>	<b>63.910</b>
<b>Total venituri</b>	<b>1.326.421</b>	<b>1.619.974</b>
<b>Total cheltuieli</b>	<b>1.181.701</b>	<b>1.390.525</b>
<b>REZULTATUL BRUT</b>	<b>144.720</b>	<b>229.449</b>
<i>Impozit pe profit</i>	24.985	45.960
<b>REZULTATUL NET</b>	<b>119.735</b>	<b>183.489</b>

### Elemente ale performanței financiare

-  Cifra de afaceri a însumat 1,51 mil. lei la data de 31.03.2024, față de sfârșitul trimestrului I al anului 2023, când aceasta a totalizat 1,32 mil. Lei.
-  Cheltuielile de exploatare se situează la sfârșitul perioadei de raportate la valoarea de 1,35 mil. lei, față de 1,16 mil. lei față de sfârșitul trimestrului I al anului 2023.
-  Rezultatul net la 31.03.2024 înregistrează o valoare de 183.489 lei.

### 3. Indicatori economico - financiari

Denumirea indicatorului	Mod de calcul	Rezultat
1. Indicatorul lichidității curente <sup>1</sup>	$\frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}}$	$\frac{11.105.672}{4.958.643} = 2.24$
2. Indicatorul gradului de îndatorare <sup>2</sup>	$\frac{\text{Capital împrumutat}}{\text{Capital propriu}} \times 100$	$\frac{0}{7.484.870} \times 100 = 0$
	$\frac{\text{Capital împrumutat}}{\text{Capital angajat}} \times 100$	$\frac{0}{7.484.870} \times 100 = 0$
3. Viteza de rotație a debitelor-clienți <sup>3</sup>	$\frac{\text{Sold mediu clienți}}{\text{Cifra de afaceri}} \times 90$	$\frac{923.209}{1.502.270} \times 90 = 55 \text{ zile}$
4. Viteza de rotație a activelor imobilizate <sup>4</sup>	$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active imobilizate}}$	$\frac{1.502.270}{1.284.861} = 1.17$

### 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