

# RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE PENTRU TRIMESTRUL III 2024

CIFRELE DE PARTEA TA



INDICE BURSIER: APP

SERVICII COMPLETE DE EVALUARE

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

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: **31/10/2024**

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

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

Nr. tel/fax: **(+4) 0311 011 890 / (+4) 0372 250 626**

Cod unic de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului: **RO 26760786**

Număr de ordine la Registrul Comerțului: **J40/3736/2010**

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

Capital social subscris și vărsat: **128.700 lei**

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













### **Cadrul general**

Obiectul principal de activitate prevăzut în Actul Constitutiv al societății, potrivit clasificării CAEN, este „Activități de consultanță pentru afaceri și management” – cod CAEN 7022.

Appraisal & Valuation este reprezentantul exclusiv al NAI Global în România. Astfel, serviciile au un caracter diversificat prin oferirea de consultanță și evaluare a afacerilor, evaluare a societăților comerciale și a bunurilor necorporale, brokeraj imobiliar, monitorizare de proiecte, studii de piață, studii de fezabilitate, consultanță imobiliară.

NAI Global este o rețea principală de firme imobiliare comerciale independente și cea mai mare companie de servicii de real estate la nivel global. NAI Global conduce o rețea de peste 7.000 de profesioniști, având aproximativ 400 de birouri la nivel global și cu o prezență în peste 55 de piețe la nivel global. Profesioniștii NAI lucrează împreună cu echipa de management pentru a asista clienții în maximizarea și optimizarea strategică a activelor imobiliare deținute. Birourile NAI, localizate la nivel global, au încheiat tranzacții anuale de peste 20 mld. USD. NAI Global gestionează peste 300 de milioane de mp. de spații comerciale. NAI Global are sediul central în New York, SUA.

Principalele servicii oferite de către Appraisal & Valuation sunt:

-  Evaluarea proprietăților imobiliare de toate tipurile;
-  Evaluarea afacerii;
-  Evaluarea bunurilor;
-  Evaluarea activelor necorporale;
-  Studii de fezabilitate, studii de piață, analiza celei mai bune utilizări;
-  Testul creditorului / investitorului privat prudent;
-  Dosarul prețurilor de transfer/Transfer pricing services;
-  Certificare clădiri verzi;
-  Servicii de asigurare;
-  Consultanță privind finanțarea verde (Green Finance);
-  Consultanță privind Dezvoltarea imobiliară;
-  Strategia privind stabilirea prețului de vânzare;

## 1. Prezentarea evenimentelor importante care s-au produs în perioada 01.01.2024- 30.09.2024 și impactul pe care acestea îl au asupra poziției financiare

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

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

## 2. Descrierea generală a poziției financiare și a performanțelor emitentului aferente perioadei 01.01.2024- 30.09.2024

2.1. Situația patrimonială la 30.09.2024, comparativ cu 30.09.2023 se prezintă sintetic astfel:

ELEMENTE PATRIMONIALE	30.09.2023 - LEI -	30.09.2024 - LEI -
<b>ACTIVE IMOBILIZATE</b>	<b>2.922.600</b>	<b>1.286.986</b>
IMOBILIZĂRI NECORPORALE	959.862	856.979
IMOBILIZĂRI CORPORALE	1.667.022	44.301
IMOBILIZĂRI FINANCIARE	295.716	385.706
<b>ACTIVE CIRCULANTE</b>	<b>6.725.511</b>	<b>11.012.329</b>
STOCURI	788.012	704.995
CREANȚE COMERCIALE	5.473.829	9.883.403
CONTURI LA BĂNCII, CASA	463.670	423.931
<b>CHELTUIELI ÎN AVANS</b>	<b>104.027</b>	<b>260.171</b>
<b>TOTAL ACTIV</b>	<b>9.752.138</b>	<b>12.559.486</b>
<b>CAPITALURI PROPRII</b>	<b>6.559.198</b>	<b>7.288.970</b>
CAPITAL SOCIAL	128.700	128.700
PRIME DE CAPITAL	4.411.800	4.411.800
REZERVE	25.740	25.740
REZULTATUL REPORTAT	1.791.246	2.337.995
REZULTATUL EXERCIȚIULUI FINANCIAR	201.712	384.735
<b>PROVIZIOANE RISCURI</b>	<b>0.00</b>	<b>59.275</b>
<b>DATORII</b>	<b>3.183.089</b>	<b>5.207.490</b>
DATORII TERMEN MEDIU-LUNG (> 1 AN)	-	-

DATORII TERMEN SCURT (< 1 AN)	3.183.089	5.207.490
<b>VENITURI ÎN AVANS</b>	<b>9.851</b>	<b>3.752</b>
<b>TOTAL PASIV</b>	<b>9.752.138</b>	<b>12.559.486</b>

#### Active imobilizate

La data de referință 30.09.2024 valoarea imobilizărilor reprezintă o pondere de 10,25% din totalul activelor, valoarea acestora la sfârșitul trimestrului III 2024 este în valoare de 1,28 mil. Lei.

Imobilizările corporale sunt în valoare de 0.04 mil. Lei și au o pondere de 0,35% din totalul activelor, iar cele necorporale sunt în valoare de 0,85 mil. Lei și au o pondere de 10,24% din totalul activelor. Societatea deține imobilizări financiare în valoare de 0,38 mil. Lei la data de 30.09.2024.

#### Active circulante

La sfârșitul celor 9 luni ale anului 2024, stocurile totalizau 0,70 mil. Lei, iar valoarea creanțelor a fost de 9,88 mil. Lei, cu 80,56 % mai mari comparativ cu valoarea înregistrată la 30.09.2023 de 5.47 mil. Lei. Ca structură, la data de referință 30.09.2024, stocurile reprezintă 5,61% din totalul activelor, iar creanțele, 78,69%.

Casa și conturile la bănci sunt în suma de 0,42 mil Lei.

Astfel, la 30.09.2024, activele circulante au însumat 11,01 mil. Lei față de 6,72 mil. Lei la data de 30.09.2023 și reprezintă 88% din totalul activelor companiei.

#### Datorii

La finalul trimestrului III 2024 datoriile totale ale companiei au însumat 5,21 mil. Lei, în creștere cu 38,87 % față de perioada similară de raportare pentru anul 2023 când acestea totalizau 3,18 mil. Lei.

Prin raportare la total pasiv, datoriile curente reprezintă 41,46 % din total pasiv.

#### Capitaluri proprii

La 30.09.2024, totalul capitalurilor proprii este de 7,28 mil. Lei.

#### 2.2. Situația contului de profit și pierdere la 30.09.2024, comparativ 30.09.2023 se prezintă sintetic astfel:

INDICATORI ECONOMICI	30.09.2023 - LEI -	30.09.2024 - LEI -
VENITURI DIN EXPLOATARE	3.830.475	4.877.391
CIFRA DE AFACERI	3.815.190	4.779.319
SERVICII PRESTATE	3.815.190	4.779.319
VÂNZĂRI DE MĂRFURI		
ALTE VENITURI EXPLOATARE	15.285	98.072
CHELTUIELI PENTRU EXPLOATARE	3.646.033	4.474.611
CHELTUIELI MATERIALE	151.557	161.542
CHELTUIELI CU MĂRFURILE		
CHELTUIELI CU PERSONALUL	1.509.052	1.652.962
ALTE CHELTUIELI EXPLOATARE	1.876.900	2.537.941

<b>AJUSTĂRI DE VALOARE</b>	108.524	122.167
<b>EBITDA</b>	467.942	748.604
<b>REZULTATUL DIN EXPLOATARE</b>	<b>184.442</b>	<b>402.780</b>
<b>VENITURI FINANCIARE</b>	181.209	223.661
<b>CHELTUIELI FINANCIARE</b>	106.502	132.518
<b>REZULTATUL FINANCIAR</b>	<b>74.707</b>	<b>91.143</b>
<b>TOTAL VENITURI</b>	<b>4.011.684</b>	<b>5.101.051</b>
<b>TOTAL CHELTUIELI</b>	3.752.535	4.607.129
<b>REZULTATUL BRUT</b>	<b>259.149</b>	<b>493.922</b>
<b>IMPOZIT PE PROFIT</b>	57.437	109.187
<b>REZULTATUL NET</b>	<b>201.712</b>	<b>384.735</b>

### Elemente ale performanței financiare

- Cifra de afaceri a însumat 4,78 mil. lei la data de 30.09.2024 în creștere cu 20,17 % față de sfârșitul trimestrului III al anului 2023, când aceasta a totalizat 3,81 mil. Lei.
- Veniturile din exploatare au crescut cu 21,46 % față de perioada similara a anului trecut.
- Cheltuielile de exploatare se situează la sfârșitul perioadei de raportate la valoarea de 4,47 mil. Lei, în creștere cu 14,73 % față de data de referință 30.09.2023.
- Rezultatul net la 30.09.2024 înregistrează o valoare de 384.735 Lei.

### 3. Indicatori economico - financiari

Denumirea indicatorului	Mod de calcul	Rezultat
1. Indicatorul lichidității curente <sup>1</sup>	$\frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}}$	$\frac{11.012.329}{5.207.490} = 2.11$
2. Indicatorul gradului de îndatorare <sup>2</sup>	$\frac{\text{Capital împrumutat}}{\text{Capital propriu}} \times 100$	$\frac{0}{7.288.970} \times 100 = 0$
	$\frac{\text{Capital împrumutat}}{\text{Capital angajat}} \times 100$	$\frac{0}{7.288.970} \times 100 = 0$
3. Viteza de rotație a debitelor-clienți <sup>3</sup>	$\frac{\text{Sold mediu clienți}}{\text{Cifra de afaceri}} \times 270$	$\frac{538.103}{4.779.319} \times 270 = 33 \text{ zile}$
4. Viteza de rotație a activelor imobilizate <sup>4</sup>	$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active imobilizate}}$	$\frac{4.779.319}{1.286.986} = 3,71$

<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.

#### **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**