

RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE PENTRU TRIMESTRUL III 2025

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

2025

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: **30/10/2025**

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 acțiunile 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 01.01.2025- 30.09.2025 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 menținerea 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.

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 01.01.2025- 30.09.2025

2.1. Situația patrimonială la 30.09.2025, comparativ cu 30.09.2024 se prezintă sintetic astfel:

ELEMENTE PATRIMONIALE	30.09.2024 - LEI -	30.09.2025 - LEI -
ACTIVE IMOBILIZATE	1.286.986	1.151.392
IMOBILIZĂRI NECORPORALE	856.979	880.232
IMOBILIZĂRI CORPORALE	44.301	34.773
IMOBILIZĂRI FINANCIARE	385.706	236.387
ACTIVE CIRCULANTE	11.012.329	11.639.945
STOCURI	704.995	681.617
CREANȚE COMERCIALE	9.883.403	10.835.870
CONTURI LA BĂNCII, CASA	423.931	122.458
CHELTUIELI ÎN AVANS	260.171	278.314
TOTAL ACTIV	12.559.486	13.069.651
CAPITALURI PROPRII	7.288.970	7.567.124
CAPITAL SOCIAL	128.700	128.700
PRIME DE CAPITAL	4.411.800	4.411.800
REZERVE	25.740	25.740
REZULTATUL REPORTAT	2.337.995	2.626.887
REZULTATUL EXERCIȚIULUI FINANCIAR	384.735	373.997
PROVIZIOANE RISCURI	59.275	28.904
DATORII	5.207.490	5.468.774
DATORII TERMEN MEDIU-LUNG (> 1 AN)		
DATORII TERMEN SCURT (< 1 AN)	5.207.490	5.468.774

VENITURI ÎN AVANS	3.752	4.849
TOTAL PASIV	12.559.486	13.069.651

Active imobilizate

La data de referință 30.09.2025 valoarea imobilizărilor reprezintă o pondere de 8.81% din totalul activelor, valoarea acestora la sfârșitul trimestrului III 2025 este în valoare de 1,15 mil. Lei.

Imobilizările corporale sunt în valoare de 0.03 mil. Lei și au o pondere de 0,26 % din totalul activelor, iar cele necorporale sunt în valoare de 0,88 mil. Lei și au o pondere de 6,73 % din totalul activelor. Societatea deține imobilizări financiare în valoare de 0,23 mil. Lei la data de 30.09.2025.

Active circulante

La sfârșitul celor 9 luni ale anului 2025, stocurile totalizau 0,68 mil. Lei, iar valoarea creanțelor a fost de 10,83 mil. Lei, cu 8.79 % mai mari comparativ cu valoarea înregistrată la 30.09.2024 de 9,88 mil. Lei. Ca structură, la data de referință 30.09.2025, stocurile reprezintă 5,22% din totalul activelor, iar creanțele 82,91%.

Casa și conturile la bănci sunt în sumă de 0,12 mil lei.

Astfel, la 30.09.2025, activele circulante au însumat 11,64 mil. Lei față de 11,01 mil. lei la data de 30.09.2024 și reprezintă 89.06% din totalul activelor companiei.

Datorii

La finalul trimestrului III 2025 datoriile totale ale companiei au însumat 5,47 mil. Lei, în creștere cu 5,17 % față de perioada similară de raportare pentru anul 2024 când acestea totalizau 5.20 mil. lei.

Prin raportare la total pasiv, datoriile curente reprezintă 41,84 % din total pasiv.

Capitaluri proprii

La 30.09.2025, totalul capitalurilor proprii este de 7,57 mil. lei.

2.2. Situația contului de profit și pierdere la 30.09.2025, comparativ 30.09.2024 se prezintă sintetic astfel:

INDICATORI ECONOMICI	30.09.2024 - LEI -	30.09.2025 - LEI -
VENITURI DIN EXPLOATARE	4.877.391	4.671.996
CIFRA DE AFACERI	4.779.319	4.625.047
SERVICII PRESTATE	4.779.319	4.625.047
VÂNZĂRI DE MĂRFURI		
ALTE VENITURI EXPLOATARE	98.072	46.949
CHELTUIELI PENTRU EXPLOATARE	4.474.611	4.520.767
CHELTUIELI MATERIALE	161.542	170.346
CHELTUIELI CU MĂRFURILE		
CHELTUIELI CU PERSONALUL	1.652.962	1.928.942
ALTE CHELTUIELI EXPLOATARE	2.537.941	2.306.274
AJUSTĂRI DE VALOARE	122.167	115.205

EBITDA	748.604	662.839
REZULTATUL DIN EXPLOATARE	402.780	151.229
VENITURI FINANCIARE	223.661	419.103
CHELTUIELI FINANCIARE	132.518	118.831
REZULTATUL FINANCIAR	91.143	300.272
TOTAL VENITURI	5.101.051	5.091.099
TOTAL CHELTUIELI	4.607.129	4.639.598
REZULTATUL BRUT	493.922	451.501
IMPOZIT PE PROFIT	109.187	77.502
REZULTATUL NET	384.735	373.999

Elemente ale performanței financiare

-  Cifra de afaceri a însumat 4,62 mil. lei la data de 30.09.2025 în scadere cu 3.23 % față de sfârșitul trimestrului III al anului 2024, când aceasta a totalizat 4.77 mil. Lei.
-  Veniturile din exploatare au scăzut cu 4,2 % față de perioada similară a anului trecut.
-  Cheltuielile de exploatare se situează la sfârșitul perioadei de raportare la valoarea de 4,52 mil. Lei, în creștere cu 1.02 % față de data de referință 30.09.2024.
-  Rezultatul net la 30.09.2025 înregistrează o valoare de 373.999 Lei.

3. Indicatori economico - financiari

Denumirea indicatorului	Mod de calcul	Rezultat
1. Indicatorul lichidității curente ¹	$\frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}}$	$\frac{11.639.945}{5.468.774} = 2.13$
2. Indicatorul gradului de îndatorare ²	$\frac{\text{Capital împrumutat}}{\text{Capital propriu}} \times 100$	$\frac{0}{7.567.124} \times 100 = 0$
	$\frac{\text{Capital împrumutat}}{\text{Capital angajat}} \times 100$	$\frac{0}{7.567.124} \times 100 = 0$
3. Viteza de rotație a debitelor-clienți ³	$\frac{\text{Sold mediu clienți}}{\text{Cifra de afaceri}} \times 270$	$\frac{538.110}{4.625.047} \times 270 = 31 \text{ zile}$
4. Viteza de rotație a activelor imobilizate ⁴	$\frac{\text{Cifra de afaceri}}{\text{Active imobilizate}}$	$\frac{4.625.047}{1.151.392} = 4.02$

¹ Oferă garanția acoperirii datoriilor curente din activele curente. Valoarea recomandată acceptabilă este aproximativ 2.

² 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.

³ Exprimă eficacitatea societății în colectarea creanțelor sale, respectiv numărul de zile până la data la care debitorii își achită datoriile către societate. ⁴ 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