

RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE PENTRU TRIMESTRUL III 2026

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

2026

Raport trimestrial întocmit în conformitate cu Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, și cu Regulamentul A.S.F. nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, cu modificările și completările ulterioare.

Data raportului	30.10.2026
Denumirea emitentului	APPRAISAL & VALUATION S.A.
Sediul social	București, Str. Nicolae G. Caramfil nr. 87, etaj 6, sector 1, România
Nr. tel. / fax	(+4) 0311 011 890 / (+4) 0372 250 626
Cod unic de înregistrare	RO 26760786
Număr de ordine la Registrul Comerțului	J2010003736400
Cod LEI	787200Y6LT440WO7HT48
Piața de tranzacționare	AeRO – SMT administrat de BVB, simbol APP
Capital social subscris și vărsat	528.700 lei
Valori mobiliare emise	5.287.000 acțiuni nominative, dematerializate, cu valoarea nominală de 0,10 lei/acțiune

Cadrul general

Obiectul principal de activitate al societății, prevăzut în Actul constitutiv, îl reprezintă „Activități de consultanță pentru afaceri și management”, cod CAEN 7022 conform CAEN Rev. 2, corespunzător codului CAEN 7020 – „Activități de consultanță în afaceri și management” conform CAEN Rev. 3, aplicabil de la 1 ianuarie 2025.

Appraisal & Valuation S.A. este reprezentantul exclusiv al NAI Global în România și Republica Moldova. NAI Global este una dintre principalele rețele internaționale de consultanță și servicii imobiliare comerciale, care cuprinde în 2026 aproximativ 5.800 de profesioniști și 325 de birouri. Membrii rețelei intermediază anual tranzacții imobiliare comerciale cu o valoare cumulată de peste 20 miliarde USD.

Principalele servicii oferite de Appraisal & Valuation S.A. sunt:

- evaluarea proprietăților imobiliare de toate tipurile;
- evaluarea întreprinderilor, afacerilor și participațiilor;
- evaluarea bunurilor mobile și a activelor necorporale;
- studii de fezabilitate, studii de piață și analiza celei mai bune utilizări;
- testul creditorului privat și testul investitorului privat prudent;
- dosarul prețurilor de transfer și consultanță în domeniul prețurilor de transfer;
- certificarea clădirilor verzi, servicii de sustenabilitate și consultanță privind finanțarea verde;
- consultanță privind dezvoltarea imobiliară, strategii de stabilire a prețului de vânzare;
- brokeraj și consultanță în tranzacții imobiliare, monitorizarea proiectelor imobiliare.

1. Prezentarea evenimentelor importante produse în perioada 01.01.2026 – 30.09.2026 și impactul acestora asupra poziției financiare

1.1. Rezultatele financiare aferente exercițiului 2025

La data de 27.02.2026 societatea a publicat rezultatele financiare preliminare aferente exercițiului 2025, iar la data de 06.03.2026 Raportul anual 2025. Situațiile financiare anuale, auditate de Ecovis România S.R.L., arată o cifră de afaceri de 6.235.408 lei (2024: 6.598.537 lei) și un profit net de 410.395 lei (2024: 688.892 lei).

1.2. Adunările Generale ale Acționarilor din 14.04.2026

Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor a aprobat situațiile financiare anuale 2025, lăsarea integrală a profitului net de 410.395 lei ca profit nerepartizat, descărcarea de gestiune a administratorilor, precum și bugetul de venituri și cheltuieli și programul de activitate pentru anul 2026.

Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor a aprobat:

- majorarea capitalului social cu 400.000 lei, de la 128.700 lei la 528.700 lei, prin încorporarea rezultatului reportat (profit nerepartizat aferent exercițiilor 2020–2022) și emiterea a 4.000.000 de acțiuni noi, cu valoarea nominală de 0,10 lei, alocate gratuit acționarilor (aproximativ 3,1 acțiuni noi pentru o acțiune deținută), fără modificarea cotelor de participare;
- răscumpărarea a maximum 50.000 de acțiuni proprii, în vederea acordării de acțiuni gratuite, în termen de cel mult 12 luni de la publicarea hotărârii în Monitorul Oficial.

1.3. Majorarea capitalului social

Acțiunile noi au fost alocate acționarilor înregistrați la data de 13.05.2026 (ex-date 12.05.2026, data plății 14.05.2026). Frațiunile de acțiuni au fost compensate în numerar, la prețul stabilit prin Decizia Consiliului de Administrație din 15.04.2026. Majorarea a fost înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului la 03.06.2026. După majorare, capitalul social este de 528.700 lei, împărțit în 5.287.000 de acțiuni, dintre care dl. Ioan Andrei Botiș deține 3.595.816 acțiuni (68,0124%).

Operațiunea nu a generat intrări de numerar și nu a influențat veniturile, cheltuielile sau capitalurile proprii totale, fiind o realocare între rezultatul reportat și capitalul social.

1.4. Finalizarea vânzării activului imobiliar din Craiova (Hotel Casablanca)

La data de 19.05.2026 a fost finalizată vânzarea activului imobiliar situat în Craiova, Calea Severinului nr. 42C, deținut de Valyscom Roiești S.R.L., societate controlată prin subsidiara APP Investiții S.A. Prețul de 2.000.000 EUR a fost încasat integral, iar creditul de 1,1 mil. EUR contractat de APP Investiții S.A. de la BRCI a fost rambursat integral, împreună cu dobânzile și comisioanele aferente, care au totalizat 1.825.098,02 lei (aproximativ 364.000 EUR) pe întreaga durată a creditului. Garanțiile constituite în favoarea băncii urmează să fie radiate. Informații detaliate privind această tranzacție, solicitate de acționari, sunt prezentate în secțiunea 4.

1.5. Activitatea operațională în trimestrul III 2026

Societatea a continuat participarea la proceduri de achiziție publică și private, ca parte a strategiei de diversificare a portofoliului de clienți, în condițiile în care peste 50% din venituri provin de la instituții de credit, iar activitatea de evaluare a garanțiilor rămâne influențată de nivelul dobânzilor.

1.6. Contextul economic și riscuri

Banca Națională a României a menținut rata dobânzii de politică monetară la 6,50% pe an pe parcursul perioadei de raportare, nivel neschimbat din august 2024, decizie reconfirmată în ședința din 08.10.2026. Potrivit comunicatului BNR, cotațiile pieței monetare interbancare și cursul leu/euro au înregistrat creșteri la

sfârșitul lunii septembrie și începutul lunii octombrie 2026. Potrivit INS, rata anuală a inflației s-a redus de la 10,42% în iunie la 6,6% în septembrie 2026.

Costul ridicat al finanțării continuă să limiteze volumul creditelor noi și, implicit, cererea de evaluări pentru garanții bancare. Societatea urmărește compensarea acestui efect prin contracte cu instituții publice, evaluări în scop de raportare financiară, insolvențe și executări, precum și prin servicii de sustenabilitate. La data prezentului raport nu au fost identificate riscuri majore pentru ultimul trimestru al exercițiului financiar, altele decât cele aferente mediului economic general.

2. Descrierea generală a poziției financiare și a performanțelor emitentului în perioada 01.01.2026 – 30.09.2026

2.1. Situația patrimonială la 30.09.2026

Elemente patrimoniale (lei)	30.09.2025 (raportat)	31.12.2025 (auditat)	30.06.2026	30.09.2026
ACTIVE IMOBILIZATE	1.151.392	10.080.862	10.129.023	10.298.306
Imobilizări necorporale	880.232	854.511	856.024	879.701
Imobilizări corporale	34.773	26.449	13.161	9.081
Imobilizări financiare	236.387	9.199.902	9.259.838	9.409.524
ACTIVE CIRCULANTE	11.639.945	2.561.462	2.718.983	2.933.751
Stocuri	681.617	675.505	663.280	660.042
Creanțe	10.835.870	1.785.170	1.974.624	1.984.928
Casa și conturi la bănci	122.458	100.787	81.079	288.781
CHELTUIELI ÎN AVANS	278.314	298.207	211.139	93.101
TOTAL ACTIV	13.069.651	12.940.531	13.059.145	13.325.158
CAPITALURI PROPRII	7.567.124	7.603.522	7.809.269	8.296.800
Capital social	128.700	128.700	528.700	528.700
Prime de capital	4.411.800	4.411.800	4.411.800	4.411.800
Rezerve	25.740	25.740	25.740	25.740
Rezultatul raportat	2.626.887	2.626.887	2.637.282	2.637.282
Rezultatul exercițiului	373.999	410.395	205.747	693.278
PROVIZIOANE	28.904	64.855	64.855	64.855
DATORII	5.468.774	5.267.931	5.181.423	4.959.905
Datorii pe termen lung (> 1 an)	–	2.642.435	2.468.086	2.451.865
Datorii pe termen scurt (< 1 an)	5.468.774	2.625.496	2.713.336	2.508.040
VENITURI ÎN AVANS	4.849	4.223	3.598	3.598
TOTAL PASIV	13.069.651	12.940.531	13.059.145	13.325.158

Notă: Cifrele la 30.09.2025 sunt cele raportate inițial, în care împrumuturile acordate entităților afiliate erau incluse în creanțe. Începând cu 31.12.2025 acestea sunt prezentate în imobilizări financiare.

Active imobilizate

- La 30.09.2026 activele imobilizate însumează 10.298.306 lei, reprezentând 77,3% din totalul activelor. Imobilizările financiare, în valoare de 9.409.524 lei, cuprind în principal împrumuturile acordate entităților afiliate (APP Investiții S.A., Ellada Development S.R.L. și altele) și dobânzile aferente.

Active circulante

- Creanțele însumează 1.984.928 lei, stocurile 660.042 lei (6 unități – apartamente și locuri de parcare), iar disponibilitățile bănești 288.781 lei. Activele circulante totalizează 2.933.751 lei, respectiv 22,0% din total activ.

Datorii

- Datoriile totale sunt de 4.959.905 lei, în scădere cu 9,3% față de 30.09.2025, când acestea însumau 5,47 mil. lei.

Capitaluri proprii

- Capitalurile proprii sunt de 8.296.800 lei la 30.09.2026, în creștere cu 9,6% față de 30.09.2025 (7,57 mil. lei). Majorarea capitalului social de la 128.700 lei la 528.700 lei s-a realizat din rezultatul reportat, fără impact asupra totalului capitalurilor proprii.

2.2. Situația contului de profit și pierdere la 30.09.2026 (9 luni)

Indicatori economici (lei)	30.09.2025	30.09.2026	Variație %
VENITURI DIN EXPLOATARE	4.671.996	5.262.126	+12,6%
Cifra de afaceri	4.625.047	5.233.657	+13,2%
Alte venituri din exploatare	46.949	28.469	-39,4%
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	4.520.767	4.268.632	-5,6%
Cheltuieli materiale	170.346	157.055	-7,8%
Cheltuieli cu personalul	1.928.942	1.832.554	-5,0%
Alte cheltuieli de exploatare	2.306.274	2.170.041	-5,9%
Ajustări de valoare (amortizare)	115.205	108.982	-5,4%
EBITDA (rezultat brut + cheltuieli cu dobânzile + amortizare)	662.839	1.093.674	+65,0%
REZULTATUL DIN EXPLOATARE	151.229	993.494	+556,9%
Venituri financiare	419.103	855	-99,8%
Cheltuieli financiare	118.831	138.879	+16,9%
REZULTATUL FINANCIAR	300.272	-138.025	-146,0%
TOTAL VENITURI	5.091.099	5.262.981	+3,4%
TOTAL CHELTUIELI	4.639.598	4.407.512	-5,0%
REZULTATUL BRUT	451.501	855.469	+89,5%
Impozit pe profit	77.502	162.191	+109,3%
REZULTATUL NET	373.999	693.278	+85,4%

Notă privind EBITDA: EBITDA a fost determinat ca rezultat brut + cheltuieli cu dobânzile + amortizare, în aceeași modalitate ca în raportările anterioare.

Elemente ale performanței financiare

- Cifra de afaceri a însumat 5.233.657 lei la 30.09.2026, în creștere cu 13,2% față de 30.09.2025 (4.625.047 lei).
- Rezultatul din exploatare a fost de 993.494 lei, față de 151.229 lei la 30.09.2025, ca efect al creșterii cifrei de afaceri cu 13,2% și reducerii cheltuielilor de exploatare cu 5,6% (cheltuielile cu personalul: - 5,0%). În trimestrul III 2025 exploatarea a înregistrat o pierdere de 66.695 lei.
- Rezultatul net la 30.09.2026 este de 693.278 lei, față de 373.999 lei la 30.09.2025.

2.3. Gradul de realizare a bugetului de venituri și cheltuieli 2026

Indicator (lei)	BVC 2026	Realizat S1 2026	Realizat 9 luni	Grad realizare 9 luni
Venituri din exploatare	6.500.000	3.244.289	5.262.126	81,0%
Cheltuieli din exploatare	5.565.000	2.881.150	4.268.632	76,7%
Rezultat din exploatare	935.000	363.139	993.494	106,3%
Rezultat net	785.400	205.747	693.278	88,3%

Bugetul de venituri și cheltuieli pentru 2026 a fost aprobat prin Hotărârea AGOA din 14.04.2026.

3. Indicatori economico-financiari

Indicator	Mod de calcul	30.09.2025	30.09.2026
1. Lichiditatea curentă	Active curente / Datorii curente	2,13*	1,17
2. Gradul de îndatorare	Capital împrumutat / Capital propriu × 100	0,00	13,17
	Capital împrumutat / Capital angajat × 100	0,00	11,64
3. Viteza de rotație a debitelor-clienți (zile)	Sold mediu clienți / Cifra de afaceri × 270	31*	30
4. Viteza de rotație a activelor imobilizate	Cifra de afaceri / Active imobilizate	4,02*	0,51

* Valori calculate pe structura bilanțului la 30.09.2025.

4. Informare privind tranzacția aferentă Hotelului Casablanca din Craiova

Informațiile din tabelul 4.1 provin din rapoartele curente publicate de societate, iar cele din tabelul 4.3 din extrasele de cont ale APP Investiții S.A.

4.1. Istoricul investiției

Data	Eveniment (sursa: rapoarte curente BVB)
03.08.2023	Constituirea APP Investiții S.A., holding pentru deținerea activelor și a achizițiilor viitoare.
06.10.2023	APP Investiții S.A. achiziționează 100% din părțile sociale ale Valyscom Roiești S.R.L. la prețul de 1,6 mil. EUR. Societatea deține imobilul din Calea Severinului, Craiova (teren 5.608 mp, construcții 4.458 mp – hotel, restaurant, sală de evenimente mijloace fixe hoteliere și camioane).
27.10.2023	Finanțare: contract de credit BRCI din 27.10.2023, de 1,1 mil. EUR; diferența de 0,5 mil. EUR din surse proprii, finanțată prin împrumuturile acordate de Appraisal & Valuation S.A. către APP Investiții S.A.
09.02.2024	Anunțarea proiectului de investiții: consolidare, extindere, supraetajare și centru SPA.
12.02.2025	Încheierea acordului de vânzare aferent proiectului „Casablanca”.
02.03.2026	Raport curent nr. 2/2026: prelungirea termenului de semnare a antecontractului până la 31.03.2026.
19.05.2026	Semnarea contractului de vânzare-cumpărare a activului imobiliar de către Valyscom Roiești S.R.L.; încasarea integrală a prețului de 2.000.000 EUR; rambursarea integrală a creditului BRCI de 1,1 mil. EUR, plus dobânzi și comisioane.

4.2. Situația investiției

Element	EUR	Observații
Preț de vânzare a activului imobiliar (mai 2026)	2.000.000	
(-) Preț de achiziție a 100% din părțile sociale (oct. 2023)	-1.600.000	
= Diferență nominală brută	400.000	
(-) Dobânzi credit BRCI (oct. 2023 – apr. 2026)	-320.989	1.609.819,64 lei
(-) Comisioane și taxe credit BRCI	-43.016	215.278,38 lei
= Diferență după costurile creditului	35.995	1.825.098,02 lei costuri totale

Costurile creditului au fost convertite în EUR la cursul mediu lunar BNR din luna fiecărei plăți (curs mediu ponderat rezultat: 5,0139 lei/EUR).

Valorile de mai sus reprezintă exclusiv o comparație aritmetică între prețul de vânzare al imobilului, prețul de achiziție al părților sociale și costurile finanțării. Acestea privesc obiecte diferite și nu permit determinarea profitului, a randamentului investiției sau a numerarului disponibil.

Rezultatul contabil al tranzacției se va determina pe baza evidențelor financiare ale Valyscom Roiești S.R.L. și APP Investiții S.A. și va fi prezentat după finalizarea și verificarea acestora în exercitiul anual.

Totodată:

- achiziția a vizat părțile sociale ale unei societăți (inclusiv mijloace fixe, camioane și activitatea hotelieră), în timp ce vânzarea a vizat doar activul imobiliar; cele două prețuri nu se referă la același obiect;
- rezultatul contabil al cedării imobilului se determină în evidențele Valyscom Roiești S.R.L., pe baza prețului de vânzare, a valorii contabile nete a activului la data cedării și a cheltuielilor aferente tranzacției. Acesta este distinct de rezultatul total al investiției, care necesită și analiza costurilor finanțării, a rezultatelor activității din perioada deținerii și a activelor și obligațiilor rămase;
- cursul de schimb EUR/RON la datele prezentate influențează rezultatul exprimat în lei.

4.3. Costurile creditului BRCI nr. 45/27.10.2023

Costurile de mai jos au fost suportate de APP Investiții S.A.

Element	Lei
Dobânzi (curente, restante și penalizatoare)	1.609.819,64
Comision de acordare a creditului (27.10.2023)	55.000,00
Comision periodic de gestiune	148.787,70
Comision periodic credit nr. 45/27.10.2023	960,28
Comision act adițional nr. 4/23.02.2026	10.000,00
Taxe RNPM (garanții)	530,40
Total dobânzi, comisioane și taxe	1.825.098,02

5. Declarații

Situațiile financiare trimestriale nu au fost auditate de auditorul financiar al societății. Acestea nu au fost depuse la ANAF, nefiind o obligație legală, și au fost întocmite voluntar de societate pentru raportarea financiară conform reglementărilor pieței de capital.

Președinte al Consiliului de Administrație
Andrei Ioan BOTIȘ