

ATENȚIE: ACEST DOCUMENT ESTE ÎNTOCMIT PE BAZA INFORMAȚIILOR DISPONIBILE LA DATA DE MAI JOS. PÂNĂ LA MOMENTUL EFECTIV AL ADMITERII ACȚIUNILOR LA TRANZACȚIONARE LA BURSA DE VALORI BUCUREȘTI, ACESTE INFORMAȚII POT SUFERI MODIFICĂRI ÎN FUNCȚIE DE EVENIMENTELE ULTERIOARE ACESTEI DATE.

DATA 22.10.2024

MEMORANDUM

**ÎNTOCMIT PENTRU ADMITEREA LA TRANZACȚIONARE A ACȚIUNILOR ORDINARE,
NOMINATIVE ȘI DEMATERIALIZATE EMISE DE IMMO GURU S.A.**

(„IMMO”)

Potențialii investitori în societățile admise în cadrul SMT trebuie să fie în cunoștință de cauză cu privire la faptul că sistemul multilateral de tranzacționare este o piață pentru care există tendința să se atașeze un risc investițional mai ridicat decât pentru societățile admise la tranzacționare pe o piață reglementată.

Aprobarea de către BVB a admiterii la tranzacționare a instrumentelor financiare care fac obiectul prezentului Memorandum nu are valoare de garanție și nici nu reprezintă o formă de apreciere a BVB cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzacțiile care se vor încheia ulterior admiterii la tranzacționare. Bursa de Valori București S.A. nu este responsabilă pentru eventuale erori sau omisiuni din cadrul Memorandumului sau pentru orice alte decizii în legătură cu acestea. Decizia de admitere emisă de BVB certifică numai regularitatea Memorandumului în privința conformității cu cerințele de admitere prevăzute în Codul BVB - sistem multilateral de tranzacționare.



Societate pe acțiuni,

Înregistrată sub nr. J23/1604/2013, CUI 31706228

Sediu social: Sat Ștefăneștii de Jos, Comuna Ștefăneștii de Jos, str. Linia de Centură, Nr. 50, Etaj 1,
camera 8, jud. Ilfov

CONSULTANT AUTORIZAT

TradeVille

CUPRINS

NOTĂ CĂTRE INVESTITORI	3
DEFINIȚII	5
1. PERSOANE RESPONSABILE.....	7
2. INFORMAȚII GENERALE DESPRE EMITENT	8
3. INFORMAȚII PRIVIND VALORILE MOBILIARE CE URMEAZĂ A FI ADMISE LA TRANZACȚIONARE	9
4. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA OFERTA DE IF REALIZATĂ ÎN VEDEREA ADMITERII LA TRANZACȚIONARE – NU ESTE CAZUL	11
5. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA ALTE OFERTE DE INSTRUMENTE FINANCIARE DERULATE DE EMITENT ÎN PERIOADA DE 12 LUNI ANTERIOARĂ ADMITERII LA TRANZACȚIONARE.....	12
6. SCURT ISTORIC AL SOCIETĂȚII	13
7. DESCRIEREA ACTIVITĂȚII EMITENTULUI.....	14
8. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA STRUCTURA CAPITALULUI SOCIAL ȘI A ACȚIONARIATULUI EMITENTULUI	18
9. SOCIETĂȚI AFILIATE ȘI PROCENTUL DE ACȚIUNI DEȚINUTE	20
10. CONDUCEREA SOCIETĂȚII.....	21
10.1. CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE	21
10.2. CONDUCEREA EXECUTIVĂ.....	22
11. DETALII CU PRIVIRE LA ANGAJAȚI	23
12. COTA DE PIAȚĂ. PRINCIPALII COMPETITORI	24
13. DETALIEREA STRUCTURII CIFREI DE AFACERI PE SEGMENTE DE ACTIVITATE SAU LINII DE BUSINESS - 25	
14. CLIEȚI PRINCIPALI / CONTRACTE SEMNIFICATIVE	27
15. INDICATORI OPERAȚIONALI	28
16. SCURTĂ DESCRIERE A ULTIMELOR REZULTATE FINANCIARE DISPONIBILE ȘI GRADUL DE ÎNDATORARE AL EMITENTULUI	29
17. IMPLEMENTAREA PRINCIPIILOR DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ APLICABILE SMT.....	34
18. DESCRIEREA PLANULUI DE DEZVOLTARE A AFACERII.....	36
19. FACTORI DE RISC. LITIGII.....	37
19.1. RISCURI GENERALE LEGATE DE ACTIVITATEA COMPANIEI ȘI DOMENIULUI DE ACTIVITATE ..	37
19.2. RISCURI GENERALE PRIVIND INVESTIȚIA ÎN ACȚIUNI	41
19.3. LITIGII IMPORTANTE	42
20. PLANURI LEGATE DE OPERAȚIUNI VIITOARE PE PIAȚA DE CAPITAL	43
21. AUDITORUL FINANCIAR AL EMITENTULUI	44
22. ALTE INFORMAȚII RELEVANTE CARE POT FI INCLUSE ÎN MEMORANDUM SAU CARE POT FI SOLICITATE LA CERERE	45
ANEXE 46	

NOTĂ CĂTRE INVESTITORI

Prezentul Memorandum („Memorandumul”) conține informații în legătură cu admiterea la tranzacționare în cadrul Sistemului Multilateral de Tranzacționare administrat de Bursa de Valori București („Admiterea la tranzacționare”) a 1.777.789 acțiuni nominative, ordinare, dematerializate, cu o valoare nominală de 10 RON/acțiune, reprezentând 99.50% din capitalul social subscris și vărsat integral al Immo Guru S.A. („Emitentul” sau „Societatea”), societate pe acțiuni înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J23/1604/2013, cod unic de înregistrare RO 31706228. Diferența până la 100% din capitalul social al Emitentului, respectiv 8,880 acțiuni (0.50% din capitalul social), reprezintă acțiuni preferențiale fără drept de vot. Admiterea la tranzacționare are exclusiv ca obiect acțiunile ordinare emise de Societate și a fost aprobată prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr. 10 din 23 Noiembrie 2023.

Informațiile din prezentul Memorandum au fost elaborate de către Emitent sau derivă din alte surse care sunt indicate în conținutul Memorandumului.

Întrucât investițiile în valori mobiliare implică un grad de risc, se recomandă potențialilor investitori consultarea secțiunii intitulată „Factori de risc” din prezentul Memorandum pentru prezentarea unor aspecte pe care investitorii ar trebui să le ia în considerare înainte de a face o investiție în Acțiuni.

Admiterea la tranzacționare este realizată de SSIF TradeVille S.A. („Consultantul autorizat” sau „TradeVille”). Consultantul autorizat acționează exclusiv pentru Emitent și, prin urmare, nu acționează pentru nicio altă persoană în legătură cu Admiterea la Tranzacționare și nu va fi ținut răspunzător față de nici o altă persoană, legal sau contractual, pentru nici un fel de prejudiciu generat din sau în legătură cu Admiterea la Tranzacționare.

Informațiile prezentate în acest Memorandum sunt corecte la data Memorandumului prevăzută pe copertă, cu excepția situațiilor în care se menționează expres o altă dată.

Emitentul și Consultantul Autorizat nu au nicio responsabilitate cu privire la actualizarea sau completarea informațiilor din cadrul acestui Memorandum. În situația în care, între data întocmirii ultimei forme a Memorandumului și prima zi de tranzacționare pe SMT, vor fi modificări relevante (substanțiale) față de informațiile conținute în Memorandum, Societatea împreună cu Consultantul Autorizat vor furniza un document suplimentar care va detalia aceste informații sub forma unui raport curent. Informațiile din prezentul Memorandum au fost elaborate de către Emitent sau derivă din alte surse care sunt indicate în conținutul Memorandumului. Se recomandă fiecărui potențial investor să facă o evaluare independentă prin propriile mijloace și să ia decizii bazate pe propria lor analiză a Emitentului, a mediului de afaceri în general, luând în considerare riscurile prezentate în prezentul Memorandum. Estimările și planurile Emitentului prezentate în acest Memorandum sunt oferite cu bună credință și nu pot fi considerate ca angajamente din partea Emitentului.

Nicio altă persoană fizică sau juridică, în afara de Emitent, nu a fost autorizată să furnizeze informații sau documente referitoare la Acțiuni sau Admiterea la Tranzacționare și nicio altă persoană fizică sau juridică nu a fost autorizată să furnizeze informații, declarații, aprecieri sau documente referitoare la Acțiuni sau Admiterea la Tranzacționare, altele decât cele cuprinse în acest Memorandum și în informațiile încorporate prin referință în acesta. Orice informații sau documente furnizate în afara prezentului Memorandum nu trebuie luate în considerare ca fiind autorizate de către Emitent sau de către Consultantul autorizat, care nu își asumă nicio răspundere în acest sens.

Fiecare investitor va trebui să își consulte proprii consultanți juridici, financiari, fiscali sau de altă natură, contabili sau alți consilieri în legătură cu aspectele juridice, de impozitare, de afaceri, financiare sau în legătură cu aspectele implicate de cumpărarea, păstrarea sau vânzarea Acțiunilor. Emitentul și Consultantul autorizat nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la aceste aspecte. Conținutul acestui Memorandum are un caracter exclusiv informativ și nu este, nu va fi interpretat și nu va fi considerat ca fiind o opinie legală, financiară sau fiscală.

Nimic din conținutul acestui Memorandum nu va fi interpretat ca o recomandare de a investi sau o opinie a Consultantului autorizat asupra situației Emitentului sau ca o consultanță de natură juridică, fiscală, financiară sau consultanță profesională de afaceri.

Nici Emitentul, nici Consultantul autorizat nu fac vreo declarație vreunui investitor în Acțiuni cu privire la legalitatea unei investiții în Acțiuni realizate de respectivul investitor, în baza legislației relevante care reglementează investițiile sau a unei legislații similare.

Dorim să vă reamintim că acest Memorandum v-a fost adus la cunoștință (în format electronic și/sau pe suport de hârtie) având în vedere faptul că sunteți o persoană în posesia căreia Memorandumul poate fi transmis în mod legal, în conformitate cu legea jurisdicției în care vă aflați.

Cu excepția cazului în care se specifică și/sau în care contextul impune altă interpretare, referirile la "România" sunt referiri la Republica România, referirile la un "Stat Membru" sunt referiri la un Stat Membru al Spațiului Economic European.

Anumite valori incluse în acest Memorandum au fost supuse unor rotunjiri. Prin urmare, valorile indicate pentru aceeași categorie de informații prezentată în tabele diferite pot diferi ușor, iar valorile indicate drept total în anumite tabele pot să nu fie o sumă aritmetică a valorilor care le preced.

După parcurgerea prezentului Memorandum, Emitentul declară că, în baza cunoștințelor pe care le deține, informațiile cu privire la Emitent și Acțiuni cuprinse în Memorandum sunt adevărate și exacte sub toate aspectele importante.

Consultantul autorizat nu își asumă nicio răspundere pentru conținutul acestui Memorandum sau pentru alte declarații făcute sau pretins a fi făcute prin acesta sau în numele acestuia în legătură cu Emitentul sau Acțiunile. Consultantul Autorizat, în mod corespunzător, declină, în măsura permisă de legea aplicabilă, orice răspundere, pe care ar putea-o avea în legătură cu acest Memorandum sau cu o astfel de declarație.

Convenții de scriere: pe parcursul acestui document am utilizat virgula („ , ”) ca separator de mie și punctul („ . ”) ca separator zecimal.

DECLARAȚIE PRIVIND PERSPECTIVELE

Acest Memorandum conține diferite declarații privind perspectivele care se referă la, printre altele, evenimente și tendințe care sunt supuse riscurilor și incertitudinilor care ar putea face ca activitățile comerciale, rezultatele operaționale și poziția financiară curente ale Emitentului să difere semnificativ de informațiile incluse în prezentul Memorandum. Utilizate în prezentul Memorandum, cuvintele "estimează", "planifică", "intenționează", "anticipează", "crede", "se așteaptă", "ar trebui" și expresiile similare, cu referire la Emitent și conducerea acestuia, au ca scop identificarea unor astfel de declarații privind perspectivele. Investitorii sunt avertizați să nu își fundamenteze decizia de a investi pe aceste declarații privind perspectivele, care prezintă tendințe sau opinii care sunt considerate a fi adevărate la data Memorandumului, cu excepția cazului în care este prezentată o altă dată de referință în Memorandum. Emitentul nu își asumă nicio obligație de a comunica public rezultatul oricăror revizui ale acestor declarații privind perspectivele astfel încât să reflecte evenimentele sau împrejurările ulterioare datei acestui Memorandum sau apariția unor evenimente care nu au fost anticipate. În plus, declarațiile privind perspectivele ar trebui analizate în contextul cadrului politic, economic, social și juridic în care își desfășoară activitatea Emitentul. Emitentul nu face nicio declarație și nu dă nicio garanție că factorii anticipați de astfel de declarații privind perspectivele se vor produce. Toate declarațiile privind perspectivele reprezintă, în fiecare situație, doar unele dintre multiplele scenarii posibile și nu trebuie considerate ca fiind scenariul cu cele mai mari șanse de realizare sau scenariul standard.

DEFINIȚII

În cuprinsul prezentului Memorandum, cu excepția cazului în care se prevede expres contrariul, următorii termeni vor avea următoarele semnificații, aplicabile deopotrivă formelor de plural și de singular:

Act Constitutiv	Actul Constitutiv al Emitentului, în vigoare la data prezentului Document, care stă la baza înființării și funcționării societății IMMO GURU S.A.
Acțiuni sau Acțiuni Ordinare	Totalitatea acțiunilor ordinare care sunt emise de Societate la data respectivului Memorandum, respectiv un număr de 1.777.789 acțiuni ordinare cu o valoare nominală de 10 RON/acțiune. Aceste acțiuni fac obiectul listării pe piața AeRO a SMT-BVB.
Acțiuni Preferențiale	Totalitatea acțiunilor preferențiale care sunt emise de Societate la data respectivului Memorandum, respectiv 8.880 acțiuni cu o valoare nominală de 10 RON/acțiune.
AeRO	Piața de acțiuni din cadrul Sistemului Multilateral de Tranzacționare (SMT) administrat de Bursa de Valori de la București, pe care se tranzacționează acțiunile emise de Emitent.
AGEA	Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor Societății.
ASF	Autoritatea de Supraveghere Financiară.
BVB	Bursa de Valori București S.A..
CAEN	Clasificarea Activităților în Economia Națională.
Consultantul Autorizat	SSIF TradeVille S.A cu sediul în Calea Vitan nr. 6A, Bl. B, Tronson B, et.3, sector 3, Bucuresti.
Depozitarul Central	Societatea de registru a valorilor mobiliare din România, cu sediul în Bucuresti, sector 1, Soseaua Nicolae Titulescu nr. 4-8, Cladirea America House, Aripa de Est, etajul 1, cod postal 011141, România, autorizată și supravegheată de către Autoritatea de Supraveghere Financiară. Aceasta este entitatea care va păstra Registrul Deținătorilor de Acțiuni Ordinare și care operează sistemul de compensare și decontare a tranzacțiilor derulate pe piețele administrate/operate de BVB.

Emitentul, Societatea, Compania sau Immo Guru	IMMO GURU S.A., o companie cu sediul social în Sat Ștefăneștii de Jos, Comuna Ștefăneștii de Jos, str. Linia de Centură, Nr. 50, Etaj 1, camera 8, jud. Ilfov, România, Cod de Identificare Fiscală (CUI) RO 31706228, nr. de înregistrare la Registrul Comerțului J23/1604/2013.
IFRS	Standardele Internaționale de Raportare Financiară ("International Financial Reporting Standards") adoptate de Uniunea Europeană.
Leu sau RON	Moneda națională a României.
Legea privind emitenții	Legea nr. 24/2017 republicată, privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, cu modificările și completările ulterioare.
Legea Societăților	Legea societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
Memorandum	Acest document de prezentare, întocmit în vederea admiterii la tranzacționare în cadrul SMT a acțiunilor Ordinare emise de Immo Guru S.A.
Registrul Acționarilor	Reprezintă evidența deținătorilor Acțiunilor Ordinare. Ulterior admiterii Acțiunilor Ordinare la tranzacționare pe SMT, Registrul Acționarilor va fi păstrat în format electronic de către Depozitarul Central S.A., înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40/5890/1997, Cod Unic de Înregistrare 9638020, cu sediul în București Sectorul 1, Șos. NICOLAE TITULESCU, Nr. 4-8, CLADIREA AMERICA HOUSE ARIPA DE EST, Etaj 1, în baza contractului încheiat de Emitent cu Depozitarul Central.
Regulamentul privind emitenții	Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață.
Regulamentul privind Prospectul	Regulamentul (UE) 2017/1129 al Parlamentului European și al Consiliului din 14 iunie 2017 privind prospectul care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admiterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată, și de abrogare a Directivei 2003/71/CE.
SMT	Sistemul Multilateral de Tranzacționare operat de BVB.
Zi Lucrătoare	Orice zi în care, atât piața românească interbancară, cât și sistemele de tranzacționare ale Bursei de Valori București și sistemele de compensare-decontare ale Depozitarului Central sunt deschise pentru desfășurarea activității.

1. PERSOANE RESPONSABILE

Persoanele responsabile de întocmirea Memorandumului sunt Emitentul și Consultantul Autorizat.

Emitentul este Immo Guru S.A. („Emitentul” sau „Societatea”), societate pe acțiuni, cu sediul social în Sat Ștefăneștii de Jos, Comuna Ștefăneștii de Jos, str. Linia de Centură, Nr. 50, Etaj 1, camera 8, jud. Ilfov, România, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J23/1604/2013, Cod Unic de Înregistrare RO 31706228, reprezentată în mod legal prin dl. Ahmet Emre Buyukhanli în calitate de președinte al Consiliului de Administrație al Societății..

Consultantul Autorizat este TradeVille S.A., societate de servicii de investiții financiare cu sediul în Calea Vitan nr. 6A, Bl. B, Tronson B, et. 3, sector 3, București; tel: (+4) 021 318 75 55; fax: (+4) 021 318 75 57, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului cu nr. J40/5868/1996 și având cod unic de înregistrare RO 8694021, societate de servicii de investiții financiare funcționând în baza Deciziei CNVM nr. 2225/15.07.2003, nr. înregistrare Registrul A.S.F. PJR01SSIF400033 din 17.05.2006, reprezentată legal prin dna. Miriam Andrei, în calitate de Director General al Societății..

Emitentul este cel care își asumă întreaga responsabilitate pentru informațiile incluse în acest Memorandum. Emitentul declară că, după realizarea tuturor verificărilor pentru a se asigura că această declarație este corectă, toate informațiile incluse în Memorandum sunt, după cunoștința sa, conforme cu realitatea și Memorandumul nu conține omisiuni susceptibile să îi afecteze semnificația.

Conform cunoștințelor Emitentului, informațiile cuprinse în Memorandum sunt corecte la data elaborării prezentului Memorandum, menționată pe prima pagină, cu excepția cazului în care se specifică altă dată în mod expres în cadrul prezentului Memorandum. Activitatea și situația financiară ale Emitentului și informațiile incluse în Memorandum pot suferi modificări ulterior acestei date. Cu excepția situațiilor menționate în mod expres în cadrul legal aplicabil, Emitentul nu își asumă obligația de a actualiza sau revizui informațiile cuprinse în acest Memorandum.

Consultantul Autorizat nu a verificat în mod independent și nu își asumă nicio răspundere în legătură cu nicio informație cuprinsă în prezentul Memorandum. Răspunderea exclusivă și completă cu privire la informațiile cuprinse în prezentul Memorandum revine doar Emitentului.

Emitentul este singur responsabil pentru conținutul, realitatea și corectitudinea documentelor și informațiilor pe care acesta le-a furnizat Consultantului Autorizat pentru redactarea Memorandumului.

Emitentul declară că toate opiniile exprimate în acest Memorandum sunt rezultatul unei analize atente și diligente și sunt fundamentate pe ipoteze și prezumții de bună credință și rezonabile. În baza cunoștințelor sale, Emitentul confirmă că acest Memorandum conține toate informațiile importante cu privire la Emitent, la afacerile acestuia și la instrumentele financiare emise și că toate acestea sunt reale și corecte. De asemenea, Emitentul confirmă că informațiile prezentate nu sunt de natură să inducă în eroare și că toate opiniile, previziunile și intențiile Emitentului, incluse în prezentul Memorandum, sunt exprimate cu bună credință.

2. INFORMAȚII GENERALE DESPRE EMITENT

IMMO GURU S.A. este persoană juridică română, desfășurându-și activitatea în conformitate cu legislația din România.

Denumire	IMMO GURU S.A.
Forma Juridică	Societate pe Acțiuni
Durata de funcționare	Nelimitată
Sediu social	Sat Ștefăneștii de Jos, Comuna Ștefăneștii de Jos, str. Linia de Centură, Nr. 50, Etaj 1, camera 8, jud. Ilfov, România
Nr. De înregistrare la Registrul Comerțului	J23/1604/2013
Cod unic de înregistrare	31706228
Capital social subscris și vărsat integral	17.866.690 LEI, împărțit în 1.786.669 acțiuni având o valoare nominală de 10 LEI / acțiune, respectiv 1.777.789 Acțiuni Ordinare (Clasa A) deținute la data prezentului Memorandum de 30 de acționari și 8.880 Acțiuni Preferențiale (Clasa B) deținute la data prezentului Memorandum de un singur acționar.
Cod CAEN – Obiect principal de activitate	Cod CAEN 5510: " Hoteluri și alte facilități de cazare similare"
Domeniu de activitate	Cod CAEN 551: " Hoteluri și alte facilități de cazare similare"
Telefon	0372 15 45 08
Persoana de contact în relația cu BVB	DI. Ozan Tuncer
E-mail	office@immoguru.ro investors@immoguru.ro
Website	www.immoguru.ro
Cod LEI	78720083HQSF4CCIU29

3. INFORMAȚII PRIVIND VALORILE MOBILIARE CE URMEAZĂ A FI ADMISE LA TRANZACȚIONARE

Prezentul Memorandum a fost întocmit în vederea admiterii la tranzacționare în cadrul Sistemului Multilateral de Tranzacționare operat de Bursa de Valori București a Acțiunilor Ordinare emise de IMMO GURU S.A.

Simbol de tranzacționare	IMMO
COD ISIN	ROBN9PSSTX99
COD CFI	ESVUFR
COD FISN	IMMO/REGSHS RON10
Număr total de Acțiuni Ordinare și care vor face obiectul admiterii la tranzacționare pe SMT operat de BVB	1.777.789
Valoare nominală	10 RON/acțiune
Număr deținători instrumente clasa A (la data prezentului Memorandum)	30 deținători
Free-float aferent Acțiunilor Ordinare ce fac obiectul admiterii la tranzacționare	Total acțiuni emise de Emitent, disponibile la tranzacționare: 1.777.789 Acțiuni Ordinare clasa A Acțiuni la dispoziția societății (treasury stock): Nu este cazul Acțiuni deținute de către stat și alte agenții guvernamentale, investitori strategici, acționari majoritari: NU este cazul Dețineri de cel puțin 30% ale societăților de asigurări, fondurilor de pensii, organismelor de plasament colectiv: NU este cazul Dețineri de cel puțin 5% ale altor categorii de investitori: 1.481.134 de Acțiuni Ordinare, deținute de 8 acționari Deținerile acționarilor semnificativi, în sensul dispozițiilor art. 2 alin. (1) pct. 2 din Legea nr. 24/2017: 1.546.139 de Acțiuni Ordinare, deținute după cum urmează: i) un grup de 10 persoane care se prezumă că acționează concertat și ii) un acționar individual, astfel cum este indicat în secțiunea 8. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA STRUCTURA CAPITALULUI SOCIAL ȘI A ACȚIONARIATULUI EMITENTULUI din prezentul Memorandum. Toți acționarii care în mod individual dețin cel puțin 5% din numărul Acțiunilor Ordinare sunt incluși și în categoria acționarilor semnificativi. Număr de acțiuni inclus în free float = 1.777.789 Acțiuni Ordinare minus 1.546.139 Acțiuni Ordinare deținute de acționari semnificativi = 231.650 Acțiuni Ordinare.

	Free-float (ca raport procentual) = 231.650 acțiuni / (1.777.789 Acțiuni Ordinare) = 13,03%
Capitalizare anticipată	70.873.850 LEI

Prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Immo Guru S.A. nr. 10 din data de 23 Noiembrie 2023, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a Nr. 1230/11.III.2024, înscrisă la Registrul Comerțului la data de 12.02.2024, în baza încheierii nr. 5303 din data de 12.02.2024, acționarii au aprobat admiterea la tranzacționare a Acțiunilor Ordinare ale Immo Guru S.A. în cadrul Sistemului Multilateral de Tranzacționare (SMT) al BVB.

La data de 23 noiembrie 2023, capitalul social al Emitentului a fost majorat prin emiterea unui număr de 499.223 de Acțiuni Ordinare la prețul de subscriere de 34,56 RON/acțiune (10 RON / acțiune valoare nominală și 24,56 RON / acțiune primă de emisiune).

După majorarea de capital efectuată la data de 23 noiembrie 2023, numărul total de acțiuni disponibile (1.786.669 acțiuni, din care 1.777.789 Acțiuni Ordinare și 8.880 Acțiuni Preferențiale), la valoarea nominală de 10 RON fiecare, plus o primă de emisiune de 24,56 RON pe acțiune, împreună au totalizat suma de 61.747.280,64 RON. La data de 30 aprilie 2024, Interproiect Consulting SRL realizează o nouă evaluare a Emitentului, actualizând valoarea societății la 71.230.000 RON. Capitalizarea anticipată a societății, de 70.873.850 LEI, a fost calculată prin raportare la numărul de acțiuni ordinare (clasa A) și care fac obiectul admiterii la tranzacționare, cu excluderea acțiunilor preferențiale fără drept de vot (clasa B).

4. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA OFERTA DE IF REALIZATĂ ÎN VEDEREA ADMITERII LA TRANZACȚIONARE – NU ESTE CAZUL

Societatea nu a realizat o ofertă de instrumente financiare în vederea admiterii la tranzacționare.

5. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA ALTE OFERTE DE INSTRUMENTE FINANCIARE DERULATE DE EMITENT ÎN PERIOADA DE 12 LUNI ANTERIOARĂ ADMITERII LA TRANZACȚIONARE

Societatea nu a derulat oferte de valori mobiliare în ultimele 12 luni anterioare admitterii, în sensul ofertelor publice sau ofertelor de tip plasament privat, pentru care nu este necesară publicarea unui prospect conform REGULAMENTUL (UE) 2017/1129 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI din 14 iunie 2017 privind prospectul care trebuie publicat în cazul unei oferte publice de valori mobiliare sau al admitterii de valori mobiliare la tranzacționare pe o piață reglementată, și de abrogare a Directivei 2003/71/CE.

Fără ca o astfel de operațiune să constituie ofertă de valori mobiliare în sensul celor menționate anterior, la data de 23 noiembrie 2023 capitalul social al Emitentului a fost majorat prin emisiunea unui număr de 499.223 de Acțiuni Ordinare la prețul de subscriere de 34,56 RON/acțiune (10 RON/acțiune valoare nominală și 24,56 RON/acțiune primă de emisiune). Sumele atrase în cadrul majorării de capital, în valoare de aproximativ 17.183.789 RON, au fost folosite pentru a finanța achiziția imobilelor din cadrul tranzacției Oasis (astfel cum aceasta este definită în prezentul).

6. SCURT ISTORIC AL SOCIETĂȚII

2013

Immo Guru și-a început activitatea în anul 2013, având inițial denumirea de BUYUKHANLI S.R.L. Societatea a fost înființată de familia Buyukhanli, care avea, de la data înființării, o vastă experiență în dezvoltări imobiliare.

Încă de la început, obiectul de activitate al Societății a fost realizarea de venituri din închirierea bunurilor imobiliare proprii, cu precădere din contracte încheiate pe termen lung. Primul demers al Emitentului a fost achiziționarea a 46 de apartamente localizate în dezvoltarea imobiliară rezidențială Cosmopolis și, după un timp, a investit în alte 32 de apartamente amplasate la aceeași locație.

2014

Societatea și-a schimbat denumirea în Immo Guru S.R.L. conform Hotărârii Adunării Generale a Asociaților Societății Buyukhanli SRL din data de 30.10.2014, înscrisă în Registrul Comerțului în baza Rezoluției nr. 23104 din 10.11.2014, conform Certificatului de înregistrare mențiuni nr. 62614/06.11.2014 eliberat de ONRC.

2022

Immo Guru S.R.L. și-a schimbat forma juridică din societate cu răspundere limitată în societate pe acțiuni, conform Hotărârii Adunării Generale a Asociaților Societății Immo Guru S.R.L. nr. 02 din data de 11.05.2022, înscrisă în Registrul Comerțului în baza Rezoluției nr. 20068 din 23.06.2022, conform Certificatului de înregistrare mențiuni nr. 79533/06.06.2022 eliberat de ONRC.

2023

În anul 2023, Immo Guru a achiziționat alte 84 apartamente în Cosmopolis, în scopul închirierii lor. Decizia are la bază factori precum expansiunea proiectului imobiliar Cosmopolis, precum și creșterea cererii pentru închirierea de apartamente pe termen lung și scurt, inclusiv prin intermediul platformelor online precum booking.com și Airbnb. Tranzacția a fost finanțată 50% din surse proprii, 50% din împrumuturi.

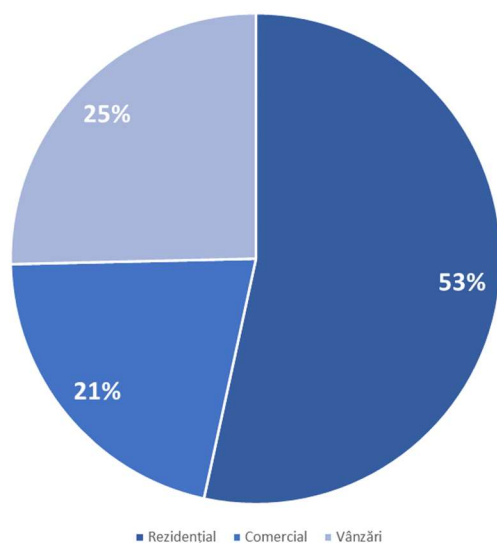
În a doua jumătate a anului 2023, Societatea a achiziționat, prin contract de vânzare de active, mai multe proprietăți imobiliare cu destinație de retail, situate în Mangalia, Satu Mare, București, Hunedoara, Sibiu și Balotești. Imobilele au fost preluate cu chirieșii existenți. Pe terenul din Sibiu se află o benzinărie construită în baza unui contract de suprafață. Tranzacția a fost finanțată 60% din împrumuturi, 40% din surse proprii.

7. DESCRIEREA ACTIVITĂȚII EMITENTULUI

Immo Guru are ca obiect principal de activitate, conform cod CAEN 5510, Hoteluri și alte facilități de cazare similare, fiind totodată și un investitor în sectorul imobiliar. În principal, Societatea obține venituri din închirierea bunurilor imobiliare din patrimoniul său. În prezent, Immo Guru deține 162 apartamente în proiectul de dezvoltare imobiliară rezidențială Cosmopolis, amplasat în comuna Stefăneștii de Jos, jud. Ilfov, în apropierea șoselei de centură a Bucureștiului.

De asemenea, în cursul anilor 2022, 2023 și primului trimestru din 2024, Societatea a obținut și venituri din vânzările unităților pe care le are la dispoziție în valoare totală de aprox. 500.000 EUR, însă majoritatea cifrei de afaceri este generată din chirii, pe care Societatea va pune accent în viitor. Societatea intenționează să mai înstrăineze parte din unitățile rezidențiale închiriate pe termen lung în vederea scăderii gradului de îndatorare, scopul pe termen mediu și lung fiind de a păstra unitățile închiriate pe termen scurt.

Ponderea veniturilor companiei în anul 2023



Sursa: Immo Guru S.A.

Dincolo de serviciile de închiriere a bunurilor imobiliare, Emitentul prestează și următoarele servicii conexe:

- Servicii de mentenanță (în regim non-stop);
- Servicii de menaj;
- Servicii de relații cu clienții.

Principalii diferențiatori competitivi ai Immo Guru sunt:

- Asocierea cu brandul Cosmopolis, precum și strânsa colaborare cu companiile din grupul Opus Land Development, deținătorul brandului Cosmopolis. Această legătură oferă posibilitatea dezvoltării activității Immo Guru pe măsură ce Opus Land Development dezvoltă noi proiecte imobiliare.
- Know-how-ul, experiența managementului și a personalului, precum și canalele de marketing existente.
- Portofoliul relativ mai mare față de cel al competitorilor locali.
- Modelul de afaceri diversificat, alcătuit atât din activitatea de închiriere, cât și din activitatea investițională în bunuri mobiliare.
- Orientarea către dezvoltarea activității printr-o abordare investițională prudentă. Până în prezent, Immo Guru a obținut performanțe financiare în creștere, deoarece a reușit să fructifice legătura sa cu grupul Opus Land Development.

Prin tranzacția încheiată în a doua jumătate a anului 2023 (tranzacția OASIS), Immo Guru a preluat mai multe imobile de retail situate în Mangalia, Satu Mare, București, Balotești, Hunedoara și Sibiu. Imobilele au fost preluate cu chiriași existenți, ce activează în domenii diverse precum comerț cu amănuntul (îmbrăcăminte, încălțăminte, pet shop, mobilier, decorațiuni), alimentație publică (restaurant de tip fast-food), sau distribuție carburanți¹. Chiriașii datorează o chirie de bază, precum și o chirie aplicată cifrei de afaceri realizate în cadrul spațiilor închiriate, iar nivelul chiriei de bază este indexabil anual cu Indicele Armonizat al Prețurilor de Consum calculat pentru zona EURO. Contractele de închiriere sunt în principiu de tip "triple-net", în sensul în care, suplimentar față de chirie, Societatea refacturează chiriașilor costurile operaționale (sistem open-book, fix sau open-book cu limitare a pragului maxim), costul polițelor de asigurare și impozitul pe proprietate. Chiria anuală generată de respectivele spații comerciale la nivelul anului 2023 a fost de aprox. 982,000 EUR iar "WAULT-to-expiry" (durata medie ponderată a închirierilor neexpirate până la momentul expirării duratei/posibilității de denunțare unilaterală din partea chiriașilor) este de aprox. 8 ani. Cei mai mulți dintre chiriași nu beneficiază de dreptul de a denunța unilateral contractele.

Societatea a încheiat cu un terț, în calitate de promitent-cumpărător, o promisiune bilaterală de vânzare având ca obiect achiziția unei proprietăți comerciale de retail situată în nord-vestul capitalei. Valoarea tranzacției este de aproximativ 3.000.000 EURO și va fi perfectată în situația îndeplinirii de către promitentul-vânzător a unor condiții suspensive. Societatea nu a achitat și nu datorează avans, iar în cazul încheierii contractului de vânzare, aprox. 60% din preț va fi finanțat prin credit bancar, aprox. 40% din surse proprii. Proprietatea ce face obiectul tranzacției va fi preluată cu chiriași existenți.

Planul Emitentului pe termen lung este de a avea un portofoliu de proiecte de retail, precum cel achiziționat în cursul anului trecut. Emitentul nu are în plan construcția de spații de închiriat la comandă, mai degrabă dorind să ofere condiții prielnice clienților la nivel general.

Societatea este în prezent angajată în diferite discuții informale privind o potențială achiziție / dezvoltare în cadrul complexului Cosmopolis, a unui hotel de aprox. 80 de camere, ce ar fi operat chiar de către Societate, sub un brand internațional de renume.

Având în vedere natura activității, veniturile vor fi supuse sezonality. Cu toate acestea, Societatea intenționează să echilibreze aceste fluctuații prin concentrarea pe diferite tipologii de clienți. Printre elementele care pot duce spre realizarea obiectivelor, sunt:

1. Atragerea de clienți corporativi;
2. Leasing pentru perioadele de weekend și sărbători;
3. Atragerea prietenilor și familiilor clienților Cosmopolis existenți.

¹ În ceea ce privește stația de distribuție carburanți, terenul aparține Emitentului, iar construcția propriu-zisă aparține deținătorului dreptului de suprafață

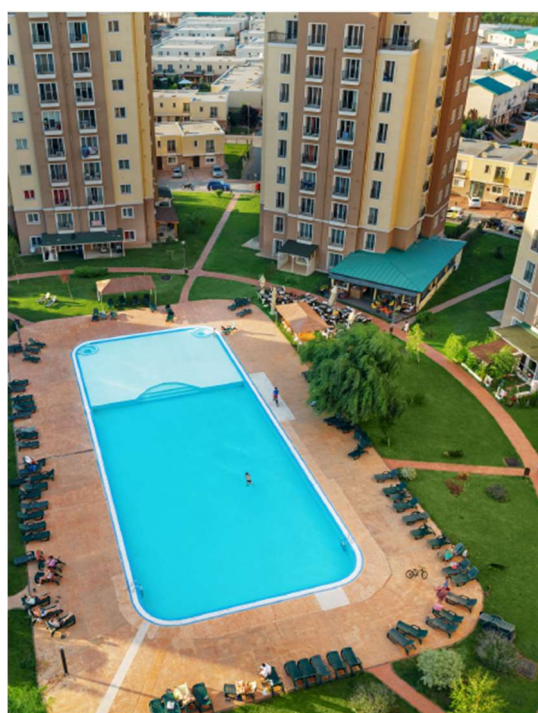


Fig.1 Imagini din complexul rezidențial Cosmopolis

Property overview

 Mangalia Population **40,150**



 Food Anchors: **Kaufland**

 Tenants: **Pepco, Deichmann**

 Rentable s.q.m. **1,000 m²**

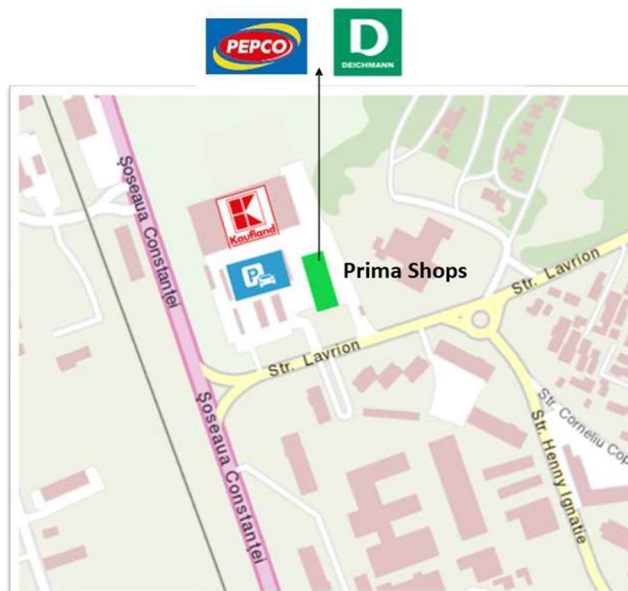


Fig.2 Proprietăți din portofoliul de Retail

Property overview

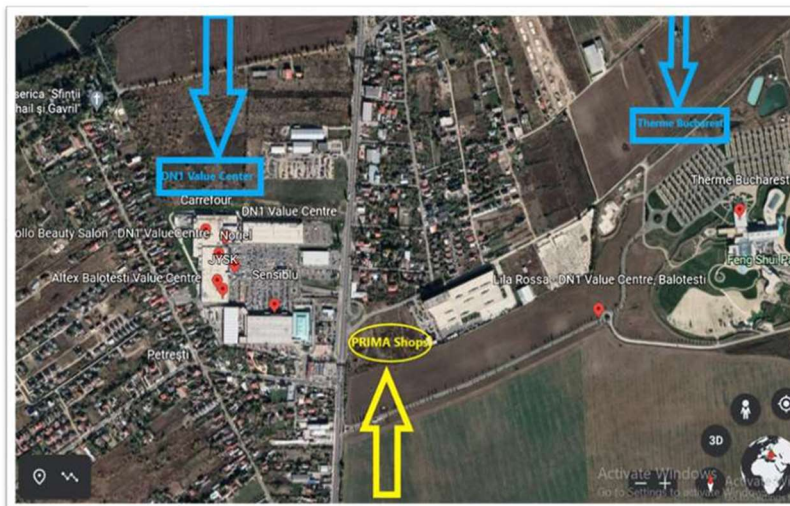
 Bucharest population: **2,419,425**

 Food Anchor: **Kaufland**

 Tenants: **Tedi, Takko Fashion, Fressnapf**



 Rentable s.q.m. **1,965 m²**



Address:
Balotesti, Calea Bucuresti, jud Ilfov.

Fig.3 Proprietăți din portofoliul de Retail

8. INFORMAȚII CU PRIVIRE LA STRUCTURA CAPITALULUI SOCIAL ȘI A ACȚIONARIATULUI EMITENTULUI

Structura acționariatului la data întocmirii Memorandumului, conform informațiilor furnizate de Emitent este următoarea:

Nr. crt.	Nume și prenume / Denumire acționar	Procent deținut din capitalul social (%)	Număr acțiuni deținute
DEȚINĂTORII DE ACȚIUNI ORDINARE (CLASA A)			
1	ERESIN ERSIN	16,4942%	294.696
2	BÜYÜKHANLI AHMET-EMRE	13,7983%	246.530
3	TOPBAŞ BULENT	12,2988%	219.739
4	OKAN BEYGO	12,2908%	219.596
5	TOPBAŞ OMER ZUHTU	8,8547%	158.204
6	TOPBAŞ ARDA	6,5205%	116.500
7	TOPBAŞ BORA	6,4925%	115.999
8	TOPBAŞ ELIF IZGI	6,1494%	109.870
9	Alții, persoane fizice (20 de persoane)	13,1712%	235.327
10	Alții, persoane juridice (două persoane juridice)	3,4325%	61.328
Total Acțiuni Ordinare (Clasa A)		99,50%	1.777.789
DEȚINĂTORII DE ACȚIUNI PREFERENȚIALE (CLASA B)			
11	BÜYÜKHANLI ZEYNEP JALE	0,50%	8.880
Total Acțiuni Preferențiale (Clasa B)		0,50%	8.880
Total		100%	1.786.669

Sursa: Immo Guru S.A.

Capitalul social total subscris este în valoare de 17.866.690 RON, împărțit în 1.786.669 acțiuni nominative, având o valoare nominală individuală de 10 RON.

Capitalul social al Societății este împărțit în două clase distincte de acțiuni, astfel:

Clasa Acțiunilor Ordinare (Clasa A) – cuprinde un număr total de 1.777.789 acțiuni, fiecare cu o valoare nominală de 10 (zece) RON și o valoare nominală totală de 17.777.890 RON, reprezentând un total de 99.50% din capitalul social emis, subscris și vărsat al Societății și 100% din drepturile de vot asupra Societății.

Clasa Acțiunilor Preferențiale (Clasa B) – cuprinde un număr total de 8.880 acțiuni, fiecare cu o valoare nominală de 10 (zece) RON și o valoare nominală totală de 88.800 RON, reprezentând un total de 0,50% din capitalul social emis, subscris și vărsat al Societății și neavând atașate drepturi de vot.

Potrivit dispozițiilor art. 2 alin. (2) din Legea nr. 24/2017, următoarele persoane sunt prezumate că acționează în mod concertat:

- i. **Buyukhanli Ahmet-Emre** (deținător al unui număr de 246.530 Acțiuni Ordinare), **Topbaş Bora** (deținător al unui număr de 115.999 Acțiuni Ordinare), **Reisenauer Klaus** (fără dețineri de Acțiuni Ordinare), **Eresin Ersin** (deținător al unui număr de 294.696 Acțiuni Ordinare) și **Tobpaş Omer Zuhtu** (deținător al unui număr de 158.204 Acțiuni Ordinare), în calitate de **membri ai Consiliului de Administrație ai Societății**, sunt prezumați că acționează în mod concertat cu Societatea potrivit dispozițiilor art. 2 alin. (2) lit. c) din Legea nr. 24/2017, dețin împreună un număr de 815.429 Acțiuni Ordinare, reprezentând 45,86 % din Acțiunile Ordinare.

- ii. **Topbaş Omer Zuhtu** (deținător al unui număr de 158.204 acțiuni ordinare și membru al Consiliului de Administrație al societății), **Topbaş Elif Izgi** (deținătoare a unui număr de 109.870 Acțiuni Ordinare și soție a lui Omer Zuhtu Topbaş), **Topbaş Bulent** (deținător al unui număr de 219.739 Acțiuni Ordinare și frate al lui Omer Zuhtu Topbaş), **Topbaş Bora** (deținător al unui număr de 115.999 Acțiuni Ordinare și fiu al lui Omer Zuhtu Topbaş și Elif Izgi Topbaş), **Topbaş Arda** (deținător al unui număr de 116.500 de Acțiuni Ordinare și fiu al lui Omer Zuhtu Topbaş și Elif Izgi Topbaş) și **Osmanli Yatirim Menkul Degerler A.S.** (deținător al unui număr de 57.773 de Acțiuni Ordinare și în care Topbaş Omer Zuhtu deține calitatea de Președinte al Consiliului de Administrație) – sunt prezumați că acționează concertat potrivit dispozițiilor art. 2 alin. (2) lit. c), coroborat cu art. 2 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 24/2017, dețin împreună un număr de 778.085 Acțiuni Ordinare, reprezentând 43,76% din Acțiunile Ordinare.
- iii. **Buyukhanli Ahmet-Emre** (deținător al unui număr de 246.530 Acțiuni Ordinare și Președintele Consiliului de Administrație), **Buyukhanli Zeynep** (deținătoare a unui număr de 3.616 Acțiuni Ordinare și fiică a lui Ahmet Emre Buyukhanli) și **Buyukhanli Yasemin** (deținătoare a unui număr de 3.616 Acțiuni Ordinare și fiică a lui Ahmet Emre Buyukhanli) - sunt prezumați că acționează concertat potrivit dispozițiilor art. 2 alin. (2) lit. c), coroborat cu art. 2 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 24/2017, dețin împreună un număr de 253.762 Acțiuni Ordinare, reprezentând 14,27% din Acțiunile Ordinare.
- iv. **Buykhanli Fasce Mina** (deținătoare a unui număr de 3.616 Acțiuni Ordinare) și **Buykhanli Fatma Tugba** (deținătoare a unui număr de 3.616 Acțiuni Ordinare), surori, sunt prezumate că acționează concertat potrivit dispozițiilor art. 2 alin. (2) lit. h) din Legea nr. 24/2017, dețin împreună un număr de 7.232 Acțiuni Ordinare, reprezentând 0,4% din Acțiunile Ordinare.
- v. **Bozdogan Osman Utku** (deținător al unui număr de 14.382 Acțiuni Ordinare) și **Bozdogan Asuman** (deținătoare a unui număr de 1.438 Acțiuni Ordinare), soți, sunt prezumați că acționează concertat potrivit dispozițiilor art. 2 alin. (2) lit. h) din Legea nr. 24/2017, dețin împreună un număr de 15.820 Acțiuni Ordinare, reprezentând 0,88% din Acțiunile Ordinare.
- vi. **Iplici Mustafa Murat** (deținător al unui număr de 1.446 Acțiuni Ordinare) și **Iplici Mehmet Emin** (deținător a unui număr de 1.446 Acțiuni Ordinare), frați, sunt prezumați că acționează concertat potrivit dispozițiilor art. 2 alin. (2) lit. h) din Legea nr. 24/2017, dețin împreună un număr de 2.892 Acțiuni Ordinare, reprezentând 0,16% din Acțiunile Ordinare.

Potrivit dispozițiilor art. 2 alin. (1) pct. 2 din Legea nr. 24/2017, acționar semnificativ înseamnă *persoana sau grupul de persoane care acționează în mod concertat și care deține direct sau indirect o participație de cel puțin 10% din capitalul social al unei societăți sau din drepturile de vot;*

Prin raportare la cele expuse anterior, următoarele persoane sunt încadrate în definiția acționarului semnificativ:

- I. **Buyukhanli Ahmet-Emre**, deținător al unui număr de 246.530 Acțiuni Ordinare, **Topbaş Bora**, deținător al unui număr de 115.999 Acțiuni Ordinare, **Eresin Ersin**, deținător al unui număr de 294.696 Acțiuni Ordinare, **Topbaş Omer Zuhtu** (deținător al unui număr de 158.204 Acțiuni Ordinare), **Topbaş Elif Izgi** (deținătoare a unui număr de 109.870 Acțiuni Ordinare), **Topbaş Bulent** (deținător al unui număr de 219.739 Acțiuni Ordinare), **Topbaş Arda** (deținător al unui număr de 116.500 de Acțiuni Ordinare), **Osmanli Yatirim Menkul Degerler A.S.** (deținător al unui număr de 57.773 de Acțiuni Ordinare), **Buyukhanli Zeynep** (deținătoare a unui număr de 3.616 Acțiuni Ordinare) și **Buyukhanli Yasemin** (deținătoare a unui număr de 3.616 Acțiuni Ordinare), persoane care se prezumă că acționează concertat. Numărul total de Acțiuni Ordinare deținute de cele 10 persoane menționate anterior este de 1.326.543 Acțiuni Ordinare, reprezentând 74,61% din Acțiunile Ordinare și 74,24% din capitalul social al Emitentului; și
 - II. **Okan Beygo**, deținător al unui număr de 219.596 Acțiuni Ordinare, reprezentând 12,35% din Acțiunile Ordinare și 12,29% din capitalul social al Emitentului.
- Total număr Acțiuni Ordinare deținute de acționari semnificativi: **1,546,139 Acțiuni Ordinare**, reprezentând 86.96% din numărul Acțiunilor Ordinare.

Procentul total Acțiuni Ordinare din free float este de 13,03%.

9. SOCIETĂȚI AFILIATE ȘI PROCENTUL DE ACȚIUNI DEȚINUTE

Immo Guru nu este persoană afiliată cu alte persoane juridice, în sensul dispozițiilor Codului Fiscal.

Complexul rezidențial Cosmopolis, în care Immo Guru deține mai multe unități rezidențiale, a fost dezvoltat de către Opus Land Development SA care, anterior, a fost acționar al Emitentului. Immo Guru a achiziționat bunurile imobiliare amplasate în acest proiect rezidențial atât prin aport în natură la capitalul social al Emitentului, efectuat de către Opus Land Development SA, în calitate sa de acționar la acel moment, precum și prin achiziționare la prețuri reduse cu circa 10% față de prețurile practicate în piață.

Deși Opus Land Development SA și Emitentul nu sunt persoane afiliate în înțelesul dispozițiilor Codului Fiscal, între Immo Guru și Opus Land Development SA, deținătorul brandului Cosmopolis, au existat și este posibil să existe și în viitor relații comerciale și/sau tranzacții semnificative. În prezent, Opus Land Development SA prestează pentru Emitent servicii de management (asset și facility management) al proprietăților rezidențiale deținute de către Emitent. Pe parcursul timpului, cât și în prezent, anumite persoane au deținut și dețin, simultan, funcții de conducere în ambele societăți sau în afiliații Opus Land Development SA, fără ca această situație să reprezinte un control comun al societăților. O descriere a riscului privind un potențial conflict de interese este descrisă la „Secțiunea 17.1. Riscuri generale legate de activitatea Emitentului”.

10.CONDUCEREA SOCIETĂȚII

10.1. CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

Consiliul de Administrație este format din 5 membri, numiți pentru un mandat de 4 ani, respectiv de la data de 23 noiembrie 2023 până la data de 23 noiembrie 2027, după cum urmează:

- Președinte CA – BUYUKHANLI Ahmet-Emre – deține 13,80% din capitalul social al Societății
- Membru CA – TOPBAŞ Bora – deține 6,49% din capitalul social al Societății
- Membru CA – TOPBAŞ Omer Zuhtu – deține 8,86% din capitalul social al Societății
- Membru CA – ERESIN Ersin – deține 16,50% din capitalul social al Societății
- Membru CA - REISENAUER Klaus – nu deține acțiuni emise de către Societate

Președinte CA - BUYUKHANLI AHMET-EMRE

Educație:

- 1993 Absolvă Facultatea de Administrarea Afacerilor – Universitatea Marmara, Istanbul

Experiență profesională:

- 1994 – Prezent: Acționar și membru al consiliului de administrație al Buyukhanli Construction and Real Estate Investment Trust
- 2004 – 2010: Fondator și acționar Buyukhanli Turizm Group
- 2004 – 2008: Acționar Opus Securities
- 2006 – Prezent: Fondator și Președinte al Opus Land Development

Membru CA – TOPBAŞ BORA

Educație:

- 2019 Licență în Inginerie Industrială – Universitatea KOC, Istanbul
- 2020 Licență în Economie – Universitatea KOC

Experiență profesională:

- 2022: Managementul Fondurilor și Market Maker, Intern la Osmanli Yatirim Menkul Degerler
- 2023: Consultanță în Management, Intern la Kucher & Partners
- 2024 – Prezent: Analist pe Modele Evaluare, Intern la PriceWaterhouseCooper

Membru CA – TOPBAŞ OMER ZUHTU

Educație:

- 1990 Absolvă Facultatea de Administrare Business – Universitatea Bosphorus, Istanbul

Experiență profesională:

- 1990 – 1995: Auditor și Consultant pe Finanțe Corporative, PWC
- 1995 – 2005: Șef al diviziei Private Banking și Security Brokerage Business la T.Garanti Bankası
- 2005 – 2007: Șeful Departamentului de vânzări și tranzacționare de acțiuni la Merrill Lynch
- 2007 – 2011: Administrator Hedge Fund
- 2011 – Prezent: Fondator și președinte al Osmanlı Yatırım Menkul Degerler

Membru CA – ERSIN ERESIN

Educație:

- 1994 Licență în Administrarea Afacerilor și Economie – Richmond College London

Experiență profesională:

- 1994 – 1996: Broker la Koc Bank
- 1996 – 1999: Manager General la SER Leasing
- 1999 – 2024: Shareholder & Chairman la Eresinler Otomotiv și SERES Tourism

Membru CA - KLAUS REISENAUER**Educație:**

- 1988 Licențiat în Administrarea Afacerilor – Universitatea de Științe Economice din Stuttgart

Experiență profesională

- 1989 - 1993: Manager Centru Comercial, Germania
- 1993 – Prezent: Înființarea propriei companii de investiții în Germania și dezvoltarea a peste 150 proiecte ca investitori și consultant în Europa

10.2. CONDUCEREA EXECUTIVĂ

Directorul General al Emitentului este Ahmeht Emre Buyukhanli. Acesta este, totodată, Directorul General al Cosmopolis, ansamblul rezidențial dezvoltat de Opus Land Development SA.

Alte activități desfășurate la nivelul Societății sunt coordonate de angajați sau terțe entități, după cum urmează:

Denumire activitate	Denumire manageri
Financiar și contabilitate	Silviu Felician
Asset și facility management al proprietăților rezidențiale deținute de către Emitent	Opus Land Development S.A.
Asset și facility management al proprietăților de retail deținute de către Emitent	CEE Real Estate S.R.L.

11.DETALII CU PRIVIRE LA ANGAJAȚI

La 31 decembrie 2023, Societatea avea un număr de 3 angajați, un nivel identic cu cel raportat la data de 31 decembrie 2022. Angajații companiei au studii superioare.

Numărul mic al angajaților se justifică prin modul de lucru al societății, care utilizează servicii terțe în vederea îndeplinirii operațiunilor legate de business. Mai exact, Immo Guru dispune de o bază mare de forță de muncă, în baza înțelegerii contractuale cu Opus Land Developement, care s-a angajat să fie prestatorul de servicii administrative și operaționale al Immo Guru, cu angajați din departamente precum cele de Administrativ, Financiar și Tehnic.

Angajații Societății nu sunt organizați sub forma unui sindicat.

12. COTA DE PIAȚĂ. PRINCIPALII COMPETITORI

Piața în care activează Societatea este foarte fragmentată, cu numeroși agenți economici activi, aflați atât în proximitatea, cât și în zonele îndepărtate de aria de activitate a Societății. Prin raportare la această situație, precum și la mobilitatea clienților, nu poate fi definită o piață relevantă și, implicit, nici cotă de piață. Cu toate acestea, la nivelul Municipiului București, Societatea identifică drept competitori toate companiile care oferă spații comerciale sau rezidențiale spre închiriere, întrucât piața este extrem de mare.

Societatea consideră drept competitori direcți relevanți alte centre comerciale din vecinătate și chiar centre comerciale de dimensiuni mari. În general, toți jucătorii din piață pot fi considerați competitorii companiei.

Printre principalele avantaje care diferențiază Societatea față de nivelul mediu al pieței și care aduc un plus de valoare către clienții companiei sunt:

- Planificarea profesională pe termen scurt și lung;
- Servicii de menaj;
- Servicii de întreținere și mentenanță 7/24;
- Suport pentru clienți.

Față de competitori, Immo Guru are următoarele puncte forte:

- Prezența Cosmopolis ca brand în fața clienților;
- Prin utilizarea serviciilor companiilor din Grupul Cosmopolis, se creează sinergii care optimizează business-ul;
- Know-how, manageri și personal cu experiență, canale de marketing;
- Performanță istorică dovedită;
- Este o companie de investiții imobiliare directă, nu se bazează doar pe venituri din chirii;
- Dedicată creșterii, dar în același timp investiție conservatoare și sigură.

Cota de piață

Compania nu poate defini o cotă de piață bine stabilită, întrucât piața de chirii este foarte mare și fragmentată la nivel național.

Conform informațiilor furnizate de site-ul Risco.ro, în Județul Ilfov și având drept criteriu cifra de afaceri a companiei, aceasta ar avea o cotă de piață de 3,2% în anul 2023, valoarea nefiind semnificativă. Cifra de afaceri a industriei în Județul Ilfov atinge un nivel de 96,8 mil. RON în 2023, pe când la nivel național aceasta ajungea la peste 8,3 mld. RON.

Astfel, comparată cu domeniul de activitate „Hoteluri și alte facilități de cazare” la nivelul întregii țări, cota de piață a Immo Guru din perspectiva cifrei de afaceri se apropie de 0%.

13. DETALIEREA STRUCTURII CIFREI DE AFACERI PE SEGMENTE DE ACTIVITATE SAU LINII DE BUSINESS -

Până în anul 2020, Societatea presta servicii de închiriere în baza unor contracte încheiate pe termen lung. După pandemia COVID-19, Societatea și-a adaptat serviciile preferințelor clienților. Prin urmare, aceasta a început să ofere și posibilitatea închirierii apartamentelor pe termen scurt și și-a extins gama de servicii de ospitalitate.

De asemenea, începând cu anul 2023, Societatea deține în portofoliu și proprietăți comerciale (retail), pe care le închiriază unor lanțuri de magazine sau restaurante mari, precum Pepco, KFC sau Jysk, situate dispersat pe teritoriul României.

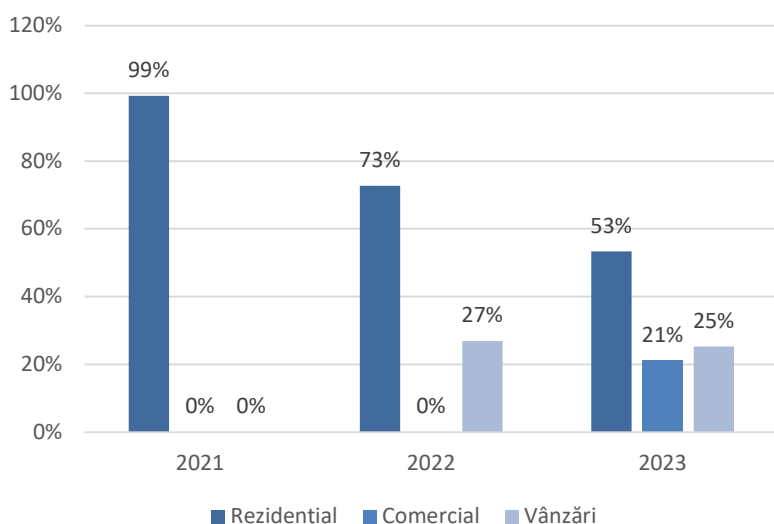
Suprafața totală închiriabilă brută a proprietăților, rezidențiale și comerciale (retail), ajunge la 16.749 mp, acestea aducând un venit din exploatare societății de puțin peste 3 mil. RON în 2023 și este așteptat să crească către 7,8 mil. RON în 2024. Așteptarea societății de creștere bruscă a veniturilor în 2024 se datorează faptului că proprietățile comerciale au fost preluate abia în a doua jumătate a anului 2023, contribuind astfel o scurtă parte din an la veniturile Immo Guru. În 2024, însă, acestea sunt așteptate să genereze venituri pe tot parcursul anului.

După suprafața ocupată, proprietățile rezidențiale ocupă 62,1% din portofoliul companiei, generând în 2023 53,4% din veniturile nete ale Immo Guru. Segmentul comercial a reprezentat, în cursul anului 2023, o pondere de 37,9% ca suprafață în portofoliul companiei, în timp ce a reușit să genereze 21,2% din veniturile totale nete. Vânzarea apartamentelor a generat 25,4% din veniturile companiei.

În 2024, Emitentul se așteaptă la o balansare a veniturilor, cauzată de creșterea câștigurilor din segmentul comercial (retail), care în 2024 va produce venituri pe tot parcursul anului.

Astfel, compania a reușit să se diversifice semnificativ în 2023, atât din perspectiva afacerilor, intrând pe segmentul de chirii comerciale, cât și geografic, având în acest moment proprietăți în diverse locații ale țării.

Ponderea liniilor de business în cifra de afaceri (2021 - 2023)



Sursa: Immo Guru S.A.

Segmentul rezidențial

În cadrul complexului Cosmopolis, situat în București, la sfârșitul anului 2023, Societatea deținea un număr de 159 de unități (spații de închiriat) cu o suprafață totală de 10,400 mp (metri pătrați) și o valoare de piață, care se ridică la 10,4 mil. EUR. Apartamentele sunt distribuite în 3 blocuri distincte.

Dintre acestea, majoritatea sunt închiriate pe termen lung (100 unități), în timp ce 30 de spații se dau în chirie pe termen scurt, prin intermediul Airbnb. La începutul anului 2024, 6 unități erau scoase spre vânzare, în timp ce 21 de unități își așteptau chiriașii.

Venituri (EUR)	2021	2022	2023
Rezidențial	272.653	269.799	440.957
Comercial (Retail)	0	0	175.369
Vânzări	0	99.614	209.355
Total	274.674	371.435	827.704

Sursa: Immo Guru S.A.

Astfel, pentru segmentul rezidențial, rata medie de ocupare la sfârșitul anului 2023 a fost de 87%. Societatea estimează că, la o rată de ocupare de 100%, veniturile anuale din chirie s-ar putea ridica la 765,139 EUR anual.

Segmentul comercial (retail)

Segmentul de retail este compus din 8 proprietăți, ocupate de următorii clienți: Deichmann, Pepco, KFC, Takko Fashion, Fressnapf, Jysk și Rompetrol. Acestea se află dispersat pe teritoriul României. Cele mai multe proprietăți, în număr de 3, se află în București – Balotești, 2 proprietăți se află în Mangalia, restul fiind în Satu Mare, Hunedoara și Sibiu.

Toate proprietățile comerciale au o rată de ocupare de 100% în 2023. Valoarea de piață a acestora, în anul 2023, se ridică la peste 8,2 mil. EUR.

Numărul de unități închiriable ale societății în ultimii 3 ani

Număr unități	2021	2022	2023
Rezidențial	75	75	159
Comercial (retail)	0	0	8
Total	75	75	167

Sursa: Immo Guru S.A.

14. CLIENȚI PRINCIPALI / CONTRACTE SEMNIFICATIVE

Clienții Immo Guru sunt atât persoane fizice, cât și persoane juridice. Segmentul rezidențial și de închiriere pe termen scurt are drept clienți preponderent persoane fizice.

În ceea ce privește închirierile pe termen scurt, clienții contractează unitățile fie prin platforme intermediare precum booking.com sau Airbnb sau prin intermediul canalelor de marketing ale brandului Cosmopolis.

Segmentul comercial (retail) are drept clienți exclusiv persoane juridice. Acestea activează în domenii diverse precum comerț cu amănuntul (îmbrăcăminte, încălțăminte, pet shop), alimentație publică (restaurant de tip fast-food), sau distribuție carburanți. Printre clienții companiei se numără brand-uri puternice, cum ar fi Pepco, KFC sau JYSK.

În cursul anului 2023, Societatea nu s-a aflat în situația dependenței de un singur client. Fiecare client al Societății a generat pentru aceasta mai puțin de 10% din cifra de afaceri (veniturile din chirii). Aceasta situație a fost favorizată de faptul că tranzacția OASIS a fost încheiată în a doua jumătate a anului 2023, iar Immo Guru nu a obținut venituri din segmentul comercial pe tot parcursul anului.

Ponderea segmentului rezidențial în total venituri operaționale a fost de 53%. Având peste 150 de unități de închiriat, Societatea nu are un client care să genereze mai mult de 10% din veniturile operaționale.

Segmentul comercial, în timpul anului 2023, a generat doar 21% din totalul veniturilor operaționale în 2023. Acest segment de business al Companiei, este compus din 8 proprietăți, care nu au produs per unitate mai mult de 10% din veniturile operaționale ale societății.

Contracte semnificative:

Societatea a încheiat cu un terț, în calitate de promitent-cumpărător, o promisiune bilaterală de vânzare având ca obiect achiziția unei proprietăți comerciale de retail situată în nord-vestul capitalei. Valoarea tranzacției este de aproximativ 3.000.000 EURO și va fi perfectată în situația îndeplinirii de către promitentul-vânzător a unor condiții suspensive. Societatea nu a achitat și nu datorează avans, iar în cazul încheierii contractului de vânzare, aprox. 60% din preț va fi finanțat prin credit bancar, aprox. 40% din surse proprii. Proprietatea ce face obiectul tranzacției va fi preluată cu chirieași existenți.

15. INDICATORI OPERAȚIONALI

În continuare sunt afișați principalii indicatori operaționali ai societății.

Evoluția numărului de proprietăți din portofoliu

Număr unități	2021	2022	2023
Rezidențial	75	75	159
Comercial (retail)	0	0	8
Total	75	75	167

Sursa: Immo Guru S.A.

Evoluția veniturilor medii pe unitate închiriată

(EUR)	2021	2022	2023
Rezidențial	3.635	3.597	2.773
Comercial (retail)	0	0	21.921
Total	3.653	3.597	24.694

Sursa: Immo Guru S.A.

Rata de colectare a chiriilor este de aproximativ 100% în 2023, în timp ce **rata de ocupare** în 2023 a fost de 87% în cazul segmentului rezidențial și de 100% în cazul segmentului comercial (retail).

Valoarea activelor companiei, la sfârșitul anului 2023, se ridică la 80,2 mil. RON, pe când datoriile constituiau 55 mil. RON. Astfel, **NAV (Net Asset Value) (Valoarea activului Net)** a fost de 25,1 mil. RON.

Suprafața închirială brută, la sfârșitul anului 2023 a constituit 16,749 metri pătrați (mp), dintre care 6,349 mp (pondere de 37,9%) sunt din segmentul comercial (retail) și 10,400 mp (pondere de 62,1%) sunt din segmentul rezidențial.

Segmentul comercial (retail) este dispersat pe teritoriul României, cu cei mai mulți mp în regiunea București-Balotești (1,965 mp), după urmând Sibiu (1,914 mp) și Hunedoara (1,172 mp). De asemenea, Societatea mai dispune de proprietăți în Mangalia și Satu Mare. În cazul segmentului rezidențial, proprietățile se află în regiunea Ilfov.

16. SCURTĂ DESCRIERE A ULTIMELOR REZULTATE FINANCIARE DISPONIBILE ȘI GRADUL DE ÎNDATORARE AL EMITENTULUI

Având în vedere prevederile art. 2 din Ordinul 3100/2024 pentru aprobarea Sistemului de raportare contabilă la 30 iunie 2024 a operatorilor economici emis de Ministerul Finanțelor, prin raportare la faptul că în exercițiul financiar precedent nu a fost înregistrată o cifră de afaceri netă mai mare decât echivalentul în lei al 1.000.000 euro, Societatea nu are obligativitatea de a aplica sistemul de raportare contabilă la data de 30 iunie 2024. Ulterior admiterii la tranzacționare a acțiunilor ordinare (clasa A) emise de către Societate, aceasta se va supune legislației pieței de capital și reglementărilor BVB privind întocmirea situațiilor financiare.

Bilanț - istoricul ultimilor 3 ani

Sume în RON	2021 Neauditat	2022 Auditat	2023 Auditat
Active imobilizate	13.362.144	19.518.931	78.072.947
Active circulante	1.305.328	331.323	1.937.939
Cheltuieli în avans	935	1.453	140.162
Total active	14.668.407	19.851.707	80.151.048
Datorii pe termen scurt	1.053.041	5.320.624	3.205.636
Datorii pe termen lung	0	0	51.805.002
Total datorii	1.053.041	5.320.624	55.010.638
Venituri în avans	17.816	17.711	30.926
Capitaluri proprii	13.597.550	14.513.372	25.109.484
Capital social	8.789.600	8.789.600	12.874.460
Total pasive	14.668.407	19.851.707	80.151.048

Sursa: Immo Guru S.A.

Active circulante

La 31 decembrie 2023, valoarea activelor circulante a fost de 1.937.939 RON, reprezentând 2,4% din totalul activelor deținute de companie. Dintre acestea, creanțele au reprezentat 14,4% din valoarea activelor circulante. Numerarul deținut în casă și conturile la bănci au totalizat 1.651.191 RON, reprezentând 85,2% din valoarea activelor circulante. Stocurile reprezintă doar 0,4% din activul circulant al companiei, însumând 7.340 RON. La sfârșitul anului 2023, Societatea nu avea investiții pe termen scurt.

Active imobilizate

Activele imobilizate au totalizat 78.072.947 RON, reprezentând 97,4% din totalul activelor deținute de companie. Din valoarea acestor active, imobilizările corporale reprezentau aproape 100% din total, restul fiind imobilizări necorporale, cu o pondere nesemnificativă în valoarea activelor imobilizate.

Creșterea semnificativă a activelor imobilizate în anul 2023 (+300% vs 2022) vine ca urmare a tranzacției OASIS, prin care Compania a preluat mai multe imobile de retail, situate în Mangalia, Satu Mare, București, Balotești, Hunedoara și Sibiu cu tot cu chiriașii existenți. De asemenea, tot în cursul anului 2023, Immo Guru a achiziționat și un număr de 84 de apartamente în Cosmopolis, cu scopul de a le închiria.

Datorii

Datoriile totale, în valoare de 55.010.638 RON, sunt constituite în principal din datoriile pe termen lung care ocupă o pondere de 94,2% din total datorii, în timp ce datoriile pe termen scurt însumează 3.205.636 RON, cu o pondere de 5,8% în total datorii. Creșterea datoriilor în cursul anului 2023 a fost generată de nevoile suplimentare de finanțare în vederea achiziționării unui număr de 84 de unități rezidențiale din cadrul proiectului Cosmopolis precum și pentru finalizarea tranzacției OASIS.

Datoriile pe termen lung au o valoare de 51.805.002 RON, dintre care suma de cca. 35.9 mil. RON sunt datorii din credite bancare pe termen lung, fiind contractate în cursul anului 2023, în vederea achiziției proprietăților din cadrul tranzacției OASIS și a apartamentelor din Cosmopolis. Datoriile pe termen lung provenite din credite bancare urmează a se plăti până în 2035, din profitul generat de activitatea recurentă a companiei. Aceste datorii au fost garantate cu active ale societății (terenuri și clădiri) în valoare de 6,8 mil. EUR. Aceste ipoteci au fost constituite în favoarea băncii finanțatoare, Garanti Bank S.A.

Din totalul datoriilor înregistrate la sfârșitul anului 2023, 17,2 mil. RON reprezintă banii colectați pentru majorarea capitalului social din 2023, acest cont fiind închis la data publicării memorandumului.

Datoriile fiscale, în legătură cu bugetul de stat, au atins un nivel de 218.865 RON la sfârșitul anului 2023, în creștere cu +107,4% față de 2022, dar au rămas nesemnificative față de nivelul total al datoriilor Societății. Astfel, la sfârșitul anului 2023, ponderea datoriilor fiscale în total datorii a fost de 0,4%, iar în 2022 acestea însumau 2%.

Datoriile fiscale, în legătură cu bugetul de stat, reprezintă, în principal, impozit pe profit scadent în vara anului 2024 și TVA de plată la decembrie 2023, care a fost plătit în a doua parte a lunii ianuarie 2024. La momentul întocmirii acestui Memorandum, Societatea nu mai are datorii fiscale către stat.

Capitaluri proprii

Capitalurile proprii ale Emitentului (valoarea activului net) au totalizat 25.109.484 RON la sfârșitul anului 2023, consemnând o creștere de 73% față de 2022, pe fondul majorării de capital din prima parte a anului 2023, care a cumulat 4,1 mil. RON, în timp ce primele de capital s-au ridicat la 6,1 mil. RON.

Majorarea de capital, aprobată prin Hotărârea Nr. 11 din 23 noiembrie 2023, prin care capitalul social s-a majorat cu 4,9 mil. RON, de la valoarea de 12.874.460 RON la 17.866.690 RON, nu a fost reflectată în situațiile financiare anuale ale Emitentului, întrucât hotărârea de la Registrul Comerțului privitor la această majorare nu a fost emisă la sfârșitul exercițiului financiar (31.12.2023). Această majorare urmează să fie reflectată la întocmirea situațiilor financiare semestriale din 2024.

Indicatori economico-financiar

În privința ratei de îndatorare globale (gradul de îndatorare), aceasta a crescut până la 68,6%, la finalul anului 2023, din cauza apariției datoriilor pe termen lung.

Schimbarea bruscă a gradului de îndatorare, precum și a altor indicatori în anul 2023, comparativ cu anii anteriori, a fost cauzată de achiziția proprietăților imobiliare rezidențiale și de retail de către Emitent. Acestea au fost înregistrate în situațiile financiare ale companiei după achiziție, dar nu au reușit să producă venituri decât într-o perioadă mai mică din an.

Indicatori economico-financiar pe ultimii 3 ani fiscali încheiați (2021 – 2023)

Indicatori	2021	2022	2023
EBITDA (RON)	1,412,168	1,512,346	1,873,064
Marja EBITDA	105%	113%	61%
Acoperirea cheltuielilor cu dobânzile prin EBITDA	30.7	94.6	2.5
Grad de îndatorare*	7.2%	26.8%	68.6%
Marja netă de profit	65.8%	68.6%	12.1%

Rentabilitatea activelor (ROA)	6.1%	4.6%	0.5%
Rentabilitatea capitalului angajat (ROCE)	6.7%	6.4%	0.6%
Rentabilitatea capitalurilor proprii (ROE)	6.5%	6.3%	1.5%

Sursa: Immo Guru S.A.

* În calculul datoriilor totale nu au fost incluse provizioanele și veniturile în avans

- EBITDA = Rezultat operațional + Cheltuieli nemonetare

- Marja EBITDA (%) = EBITDA / Cifra de afaceri netă

- Acoperirea cheltuielilor cu dobânzile prin EBITDA = EBITDA/Cheltuieli cu dobânzile

- Gradul de îndatorare = Datorii Totale / Active Totale

- Marja netă de profit (%) = Profit net / Cifra de afaceri

- Rentabilitatea activelor (ROA) = Profit net / Active Totale

- Rentabilitatea capitalului angajat (ROCE) = Profit brut / (Active Totale – Datorii pe termen scurt)

- Rentabilitatea capitalurilor proprii (ROE) = Profit net / Capitaluri proprii

În 2023, gradul de îndatorare (calculat ca Datorii Totale / Active Totale) al companiei s-a situat la 68.6%. În ceea ce privește gradul de îndatorare previzionat pentru anul în curs și următorii 4 ani, conducerea companiei intenționează să mențină o proporționalitate similară între active și datorii, asigurându-se că datoriile nu vor depăși 70% din valoarea activelor.

Contul de profit și pierdere – istoricul ultimilor 3 ani

Sume în RON	2021	2022	2023
Cifra de afaceri netă	1,349,633	1,335,505	3,050,816
Alte venituri din exploatare	283,329	719,623	1,254,703
Venituri din exploatare - total	1,632,962	2,055,128	4,305,519
Materii prime și materialele consumabile	0	13,198	5,999
Cheltuieli cu personalul	22,472	33,228	43,969
Ajustări de valoare	435,755	441,800	651,304
Alte cheltuieli de exploatare	198,322	496,356	2,382,487
Cheltuieli de exploatare - total	656,549	984,582	3,083,759
Rezultatul din exploatare	976,413	1,070,546	1,221,760
Venituri financiare	2,706	98,017	456,519
Cheltuieli financiare	69,474	234,565	1,184,006
Rezultatul financiar	-66,768	-136,548	-727,487
Rezultatul brut	909,645	933,998	494,273
Impozitul pe profit și alte impozite	21,488	18,175	124,965
Rezultatul net	888,157	915,823	369,308

Sursa: Immo Guru S.A.

În exercițiul financiar 2023, Emitentul a raportat o cifră de afaceri netă de 3.050.816 RON, aceasta fiind de 2,3 ori mai mare față de 2022. Cu toate acestea, rezultatul din exploatare a rămas aproape de nivelul din 2022, înregistrând o creștere de 14% în 2023, la un nivel de 1.221.760 RON. Acesta a fost afectat de o triplare a cheltuielilor de exploatare, care au însumat 3.083.759 RON (+213% vs 2022). În cadrul cheltuielilor de exploatare, o creștere semnificativă a fost înregistrată de cheltuielile privind prestațiile externe (1,2 mil. RON; +1,1 mil. RON vs 2022), compania având cheltuieli semnificative în cadrul tranzacțiilor prin care a achiziționat proprietăți imobiliare în 2023, cu serviciile notariale și alte servicii auxiliare.

Analizând indicatorul EBITDA, acesta a crescut cu 23,9% față de anul 2022, până la 1.873.064 RON.

La nivelul activității financiare, Societatea a raportat o pierdere de 727.487 RON, în principal din cauza impactului cheltuielilor cu dobânzile. Astfel, profitul net obținut de către Societate în 2023 a fost de 369.308 RON, în scădere cu 60% față de 2022, acesta fiind impactat atât de o pierdere mai mare a rezultatului financiar cât și de impozite mai mari.

Notă: EBITDA este calculată ca sumă dintre rezultatul operațional și cheltuielile nemonetare: EBITDA = Rezultat operațional + Cheltuieli nemonetare. Cheltuielile nemonetare aparțin categoriei cheltuielilor din exploatare și cuantumul acestora sunt următoarele:

Calculul EBITDA	2021	2022	2023
Rezultat operațional	976.413	1.070.546	1.221.760
Ajustări de valoare active imobilizate	435.755	434.341	651.304
Ajustări de valoare active circulante	0	7.459	0
Ajustări privind provizioanele	0	0	0
EBITDA	1.412.168	1.512.346	1.873.064

Sursa: Immo Guru S.A.

Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul în curs și următorii 4 ani, aprobat prin Hotărârea AGA nr. 1 / 21 martie 2024

Sume in RON	2024	2025	2026	2027	2028
Cifra de afaceri neta	7.773.322	7.966.542	8.205.538	8.451.705	8.705.256
Venituri din exploatare - total	7.773.322	7.966.542	8.205.538	8.451.705	8.705.256
Materii prime si materialele consumabile	0	0	0	0	0
Cheltuieli cu personalul	28.224	29.071	29.943	31.440	33.012
Cheltuieli cu amortizarea	1.964.658	1.964.658	1.964.658	1.964.658	1.964.658
Cheltuieli privind prestatiile externe	1.290.222	1.328.929	1.368.797	1.409.860	1.452.156
Alte cheltuieli de exploatare	1.527.817	1.573.651	1.620.861	1.640.580	1.660.842
Cheltuieli de exploatare - total	4.810.921	2.931.651	3.019.600	3.081.880	3.146.010
Rezultatul din exploatare	2.962.401	5.034.891	5.185.938	5.369.825	5.559.246
Venituri financiare	84.621	84.621	84.621	84.621	84.621
Cheltuieli financiare	287.064	287.064	287.064	287.064	287.064
Rezultatul financiar	-202.443	-202.443	-202.443	-202.443	-202.443
Rezultatul brut	2.759.958	2.867.790	3.018.837	3.202.724	3.392.144
Impozitul pe profit	441.593	458.846	483.013	512.435	542.743
Rezultatul net	2.318.365	2.408.944	2.535.823	2.690.288	2.849.401

Sursa: Immo Guru S.A.

Conform proiectului de buget aprobat prin Hotărârea AGA nr. 1 / 21 martie 2024, compania estimează că, pentru anul în curs, va genera atât pe partea de venituri, cât și pe partea de profit valori semnificativ mai mari față de mediile din anul anterior. Aceste valori pot fi explicate atât de modificarea rapidă a mărimii companiei odată cu achizițiile din anul 2023 cât și de strategiile implementate de Societate în 2024, explicate mai jos.

Astfel, așa cum este menționat în capitolele anterioare, în 2023 compania a efectuat 2 tranzacții mari. Una prin care a achiziționat, în prima jumătate a anului, un număr de 84 de apartamente din complexul Cosmopolis, în valoare de cca. 23.3 mil. RON. A doua tranzacție (Tranzacția OASIS), a fost încheiată în a doua jumătate a anului 2023, prin care Immo Guru a achiziționat o serie de imobile de retail, cu tot cu chiriași existenți, care activează în domenii diverse din comerțul cu amănuntul cum ar fi îmbrăcăminte, încălțăminte, decorațiuni, mâncare tip fast-food și altele. Valoarea tranzacției s-a ridicat la aproximativ 40.9 mil. RON.

Fondurile pentru tranzacții au fost acoperite atât din majorarea de capital efectuată în cursul anului trecut, cât și din contractarea unor împrumuturi bancare pe termen lung. O parte din aceste împrumuturi, în sumă de 1,2 mil. EUR aveau o perioadă de rambursare de 18 luni, Societatea având în plan rambursarea integrală

a acestor datorii în perioada 2024 - 2025 prin vânzarea a 22 de apartamente pe care le are în prezent în portofoliu.

Datoriile pe termen lung, la sfârșitul anului 2023, se ridică la 51,8 mil. RON, fiind planificate a se rambursa integral până în anul 2035. Valoarea ipotecilor constituite pentru rambursarea împrumutului a fost de 6,8 mil. EUR

Astfel, estimarea de creștere a veniturilor din exploatare de +80,5%, comparativ cu 2023, este rezultatul adăugării în portofoliul companiei a proprietăților din segmentul comercial (retail). Veniturile obținute din vânzarea celor 22 de apartamente în cursul anului 2023 sunt considerate de către Societate drept venituri nerecurente și nu au fost incluse în buget.

Cheltuielile de exploatare sunt estimate în creștere cu 56%, dinamica fiind influențată de majorarea cheltuielilor cu amortizarea de +201,6%, apariția cheltuielilor cu prestațiile externe de aprox. 1,3 mil. RON și scăderea cu 36% a altor cheltuieli din exploatare.

Categoria „Alte cheltuieli din exploatare” este așteptată să scadă semnificativ (-36% vs 2023), întrucât se preconizează ca acestea vor reveni la niveluri recurente în cursul anului 2024. Această categorie de cheltuieli a fost peste nivelurile normale în anul 2023, pe fondul cheltuielilor mari cu serviciile notariale și ale autorităților statului român, la încheierea tranzacțiilor.

Astfel, rezultatul din exploatare a fost estimat pentru 2024 la 2,9 mil. RON, mai mare față de 1,2 mil. RON înregistrat în 2023. Rezultatul financiar este prognozat spre o pierdere de 202.443 RON, mai mică față de pierderea din 2023 de 727.487 RON.

Astfel, rezultatul net estimat pentru anul în curs este de 2,3 mil. RON, de 6,3 ori mai mare față de 2023.

17. IMPLEMENTAREA PRINCIPILOR DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ APLICABILE SMT

În vederea respectării principiilor de guvernanță corporativă, Emitentul a adoptat următoarele politici:

- A. Politica privind Relația cu Consultantul Autorizat
- B. Politica de remunerare a Consiliului de Administrație și Directorului General / Directorilor
- C. Politica privind distribuția de dividende sau alte beneficii către deținătorii acțiunilor ordinare (Clasa A)
- D. Politica și practica privind prognozele financiare

INFORMAȚII SUPLIMENTARE PRIVIND PRACTICA ACORDĂRII DE DIVIDENDE

Dreptul deținătorilor de Acțiuni Ordinare la Dividende

Dividendele cuvenite deținătorilor de Acțiuni Ordinare (clasa A) se plătesc din profit net ca urmare a repartizării acestuia pe destinații, conform Hotărârii Adunării Generale a Asociaților.

Consiliul de Administrație apreciază ca va putea să propună distribuirea de dividende către deținătorii de Acțiuni Ordinare începând cu anul 2027, pe baza situațiilor financiare aferente anului financiar 2026, fără ca o astfel de propunere să fie interpretată ca o obligativitate în sarcina Consiliului de Administrație.

Dreptul deținătorilor de Acțiuni Preferențiale la Dividende:

Acțiunile Preferențiale conferă titularilor dreptul la un dividend în valoare de 7,5% din profitul net al societății, cuantumul total anual al acestor dividende fiind plafonat la maxim 7,5% din profitul anual net distribuibil determinat conform Legii 31/1990, pe întreaga durată de viață a acțiunilor preferențiale.

Pentru anul 2023, cu toate că Emitentul a înregistrat profit, nu au fost distribuite dividende, deținătorul acțiunilor preferențiale fiind de acord ca dividendul aferent acțiunilor preferențiale care i s-ar fi cuvenit pentru anul 2023 să fie plătit ulterior, la cererea acestuia și fără a solicita penalități de întârziere.

Deținătorii acțiunilor preferențiale vor avea dreptul la dividend în fiecare an, sub condiția ca Societatea să înregistreze profit net, iar plata acestor dividende se va face prioritar, înainte de orice altă plată, exceptând obligațiile de plată legale ale Societății, dar înainte de plata dividendelor către titularii acțiunilor ordinare.

FUNCȚIONAREA ORGANELOR DE ADMINISTRARE ȘI CONDUCERE

Societatea este administrată în sistem unitar de către un Consiliu de Administrație ales de către Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor pentru un mandat de 4 ani, începând cu data de 23 noiembrie 2023, având în componența sa 5 membri.

La data prezentului Memorandum, Președintele Consiliului de Administrație este Ahmet-Emre Buyukhali. Directorul General al Emitentului este Ahmeht Emre Buyukhanli, Ambele mandate au început la data de 23 noiembrie 2023 și au valabilitate până la data de 23 noiembrie 2027.

Principalele atribuții ale Consiliului de Administrație sunt:

- a) stabilirea direcțiilor principale de activitate și de dezvoltare a societății;
- b) stabilirea politicilor contabile și a sistemului de control financiar, precum și aprobarea planificării financiare;
- c) numirea și revocarea directorilor și stabilirea remunerațiilor lor, precum și aprobarea contractului/contractelor de mandat ale directorilor Societății;

- d) pregătirea raportului anual, organizarea adunării generale a acționarilor și implementarea hotărârilor acesteia;
- e) introducerea cererii de deschidere pentru deschiderea procedurii insolvenței Societății;
- f) supravegherea activităților directorilor;
- g) reprezentarea Societății în raporturile acesteia cu Directorii Societății;
- h) analizarea și avizarea strategiei societății, principiilor generale de afaceri ale societății;
- i) avizarea organigramei, statului de funcții, grilelor de salarizare, de premii și beneficii suplimentare pentru personalul societății;
- j) poate crea comitete consultative formate din cel puțin 2 membri ai consiliului și însărcinate cu desfășurarea de investigații și cu elaborarea de recomandări pentru consiliu, în domenii precum auditul, remunerarea administratorilor, directorilor, cenzorilor și personalului sau nominalizarea de candidați pentru diferitele posturi de conducere;
- k) aprobarea contractării împrumuturilor bancare/leasing-uri, constituirii garanțiilor, vânzării sau cumpărării, închirierii, grevării de bunuri mobile sau imobile, precum și a oricăror alte acte juridice a căror valoare este mai mare sau egală cu suma de 3.000.000 EURO (sau echivalent LEI la cursul BNR valabil la data încheierii actului). Aprobarea va fi necesară inclusiv pentru acte juridice sau orice manifestare de voință care ar genera în viitor obligația Societății de a încheia respectivele acte juridice. În cazul contractelor/obligațiilor cu executare succesivă, valoarea va fi determinată prin raportare la valoarea cumulată a obligațiilor Societății pe întreaga durată. În cazul actelor juridice/obligațiilor pe durată nedeterminată, valoarea operațiunii va fi determinată prin raportare la valoarea anuală a obligației. Consiliul de Administrație are aceste puteri cât timp prin Legea Aplicabilă sau Actul Constitutiv nu se instituie obligativitatea aprobării acestor operațiuni de către adunarea generală a acționarilor;
- l) analizarea și avizarea aspectelor ce urmează a fi supuse aprobării Adunării Generale a Acționarilor, după caz;
- m) modificarea obiectului de activitate al societății, cu excepția domeniului și activității principale, care va face obiectul aprobării în cadrul Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor;
- n) schimbarea sediului social al Societății;
- o) înființarea sau lichidarea sediilor secundare ale Societății, cum ar fi: sucursale, puncte de lucru, birouri de reprezentare sau orice astfel de entități fără personalitate juridică, precum și achiziția de participații în alte societăți, înființarea sau închiderea/lichidarea filialelor Societății sau a societăților în care Societatea deține participații și exercitarea voturilor în cadrul unor astfel de filiale sau societăți;
- p) orice alte atribuții prevăzute în mod expres în Legea Aplicabilă și/sau delegate de către Adunarea Generală a Acționarilor.

18. DESCRIEREA PLANULUI DE DEZVOLTARE A AFACERII

În cursul anului 2023, Immo Guru și-a extins portofoliul prin tranzacția OASIS, prin care a achiziționat o serie de imobile de retail, cu tot cu chiriașii existenți, care activează în domenii diverse din comerțul cu amănuntul cum ar fi îmbrăcăminte, încălțăminte, decorațiuni, mâncare tip fast-food și altele. Valoarea tranzacției s-a ridicat la aproximativ 40.9 mil. RON.

Strategia generală de dezvoltare a Societății pentru următorii ani vizează, în principal, creșterea portofoliului prin achiziția de proprietăți de retail (centre, spații comerciale, parcuri de retail de tip strip mall) și/sau achiziția sau dezvoltarea de proiecte hoteliere și/sau hoteluri.

Pe termen scurt și mediu, în mod particular și fără a reprezenta o limitare a planului general de dezvoltare, Societatea intenționează să achiziționeze/dezvolte un hotel în cadrul proiectului Cosmopolis și operat sub un brand internațional de renume. În situația materializării tranzacției, hotelul va avea aprox. 80 de camere. La acest moment nu se poate anticipa dacă proiectul va fi dezvoltat de către vânzător și vândut "la cheie", cu toate lucrările și amenajările efectuate, sau dacă Societatea va achiziționa doar terenul, urmând ca lucrările să fie efectuate tot de către Societate.

De asemenea, Emitentul a încheiat cu un terț, în calitate de promitent-cumpărător, o promisiune bilaterală de vânzare având ca obiect achiziția unei proprietăți comerciale de retail situată în nord-vestul capitalei. Valoarea tranzacției este de aproximativ 3.000.000 EUR și va fi perfectată în situația îndeplinirii de către promitentul-vânzător a unor condiții suspensive. Societatea nu a achitat și nu datorează avans, iar în cazul încheierii contractului de vânzare, aprox. 60% din preț va fi finanțat prin credit bancar, aprox. 40% din surse proprii. Proprietatea ce face obiectul tranzacției va fi preluată cu chiriașii existenți.

Pe plan financiar, în cursul anului 2024, Societatea se așteaptă la creșteri semnificative pe partea de venituri, mai exact o creștere cu 80,5% a veniturilor din exploatare, ca urmare a extinderii business-ului.

Emitentul se așteaptă ca în cursul anului 2024, veniturile generate de fiecare segment de afacere să fie repartizate în felul următor:

- Aprox. 52% proprietăți comerciale de retail;
- Aprox. 34% proprietăți destinate închirierii pe termen scurt;
- Aprox. 14% unități rezidențiale închiriat pe termen lung și disponibile pentru vânzare.

Creșterea cheltuielilor din exploatare așteptată este influențată de majorarea de 3 ori a cheltuielilor cu amortizările, pe fondul măririi semnificative a bazei de active a societății în 2023. În același timp, creșterea estimată a cheltuielilor este așteptată să fie parțial compensată de o scădere a „Altor cheltuieli de exploatare” în 2024, față de 2023, atunci când Immo Guru a înregistrat costuri semnificative cu tranzacțiile.

Astfel, pe fondul unei creșteri mai mici a cheltuielilor din exploatare, Immo Guru a estimat că va reuși să marcheze un profit net în sumă de 2,3 mil. RON până la sfârșitul anului curent.

Planul de dezvoltare a afacerii, prezentat în această secțiune reprezintă o orientare de principiu a societății și nu poate fi interpretată ca o limitare a investițiilor ce ar putea fi făcute de către Societate.

19. FACTORI DE RISC. LITIGII

19.1. RISCURI GENERALE LEGATE DE ACTIVITATEA COMPANIEI ȘI DOMENIULUI DE ACTIVITATE

Societatea ar putea să întâmpine dificultăți în implementarea strategiei sale

Investițiile în imobiliare pot fi supuse unor riscuri variate, precum: (i) schimbări negative în condițiile economice naționale și internaționale; (ii) condiții dezavantajoase pe piața locală; (iii) condițiile financiare în sectorul rezidențial/comercial; (iv) posibilitățile de obținere a finanțării datoriiilor; (v) schimbări în rata dobânzilor, în cotele de impozit pe proprietăți imobiliare și alte cheltuieli operaționale; (vi) legile și reglementările de mediu și operaționale, legile de planificare și alte reguli guvernamentale și politici fiscale; (vii) cereri de despăgubiri/solicitări de remediere a unor încălcări ale legislației de mediu în ce privește proprietățile achiziționate cu probleme de mediu care au fost nedivulgate sau necunoscute ori în legătură cu care s-au stabilit rezerve inadecvate; (viii) prețurile energiei; (ix) riscurile legate de procesele de restituire a proprietății, incertitudinea privind dreptul de proprietate asupra imobilelor și litigiile conexe; (x) riscurile și problemele operationale generate de folosirea anumitor materiale de construcție; (xi) situația financiară a cumpărătorilor de bunurilor imobile.

Valoarea imobilelor poate să fie diminuată în cazul în care intervine unul din factorii de mai sus. Schimbările în cererea și oferta de pe piața imobiliară sau o contracție a acestora pot afecta rata de ocupare și/sau nivelul chiriilor. Oricare dintre factorii de mai sus poate avea efecte negative asupra afacerii, condițiilor financiare, rezultatelor operaționale sau perspectivelor noastre. Concurența pe piața imobiliară poate duce la o supra-ofertă de imobile cu destinație rezidențială/comercială sau rezidențială. De asemenea, nu putem avea siguranța că strategia pe care o avem în vedere va putea fi implementată cu succes în România sau în altă parte, acum sau în viitor, în condițiile de piață actuale sau viitoare și nici că implementarea acestei strategii va duce la o creștere de valoare pentru Emitent. Acest lucru depinde, printre altele, de disponibilitatea oportunităților de achiziție a bunurilor imobiliare, de disponibilitatea resurselor de finanțare, performanța managementului în administrarea și dezvoltarea bunurilor imobile deținute și de celelalte riscuri operaționale.

Activitatea viitoare a Societății are în vedere și achiziția de proprietăți imobiliare deja construite și operaționale. În cazul în care nu vom identifica proiecte potrivite cu viziunea, planurile și standardele de calitate ale Societății și ale conducerii sale, este posibil ca Societatea să nu reușească să investească disponibilitățile bănești într-o manieră care să satisfacă obiectivele stabilite și astfel să fie afectată continuarea dezvoltării Societății. Neidentificarea, dificultățile în identificarea unor proiecte compatibile cu viziunea Societății, faptul că odată identificate, asemenea proiecte ar putea să nu îndeplinească în totalitate criteriile de selecție definite de Societate, precum și creșterea prețului unor asemenea proprietăți ar putea afecta activitatea Societății. De asemenea, există posibilitatea ca, odată inițiate demersurile pentru achiziția unor proiecte, Societatea să nu reușească finalizarea acestor achiziții, în timp ce costurile de tranzacție, inclusiv cele legate de investigația de tip due diligence, onorariile datorate consultantilor și alte cheltuieli, ar rămâne în sarcina Societății. Totodată, alți jucători din piață pot beneficia de anumite avantaje competitive în achiziția unor proprietăți imobiliare, din motive precum pre-existența unor relații cu potențiali vânzători sau clienți, ori din motive financiare sau tehnice, ceea ce poate crea un dezavantaj pentru Societate.

Nereușita Societății de a achiziționa la prețuri favorabile proprietăți imobiliare ar putea afecta perspectivele Societății și, pe termen mediu, posibilitatea de a crește nivelul cifrei de afaceri.

Factori precum costurile și imposibilitatea de a obține autorizațiile necesare pentru dezvoltarea proiectelor Societății ar putea afecta planul de afaceri al Societății.

Activitatea Societății ar putea fi afectată de erori ale autorităților în emiterea unor documente de avizare și autorizare a proiectelor dezvoltate cât și de întârzieri ale autorităților în procesul de avizare și autorizare.

Potențiala activitate de dezvoltare a proiectelor imobiliare ar putea fi întârziată, respectiv ar putea fi angajate costuri semnificative ca urmare a erorilor autorităților în procesul de avizare și autorizare. Astfel de erori se pot materializa fie prin refuzuri neîntemeiate, fie prin documentație ce necesită ulterior îndreptarea erorilor sau modificarea proiectelor avute în vedere de Societate pentru a corespunde parametrilor impuși din eroare de către autorități.

Orice întârziere, cost sau modificare a unui proiect din cauza unei erori a autorităților în emiterea unor documente de avizare și autorizare a proiectelor dezvoltate de Societate poate avea efecte negative asupra activității, asupra situației financiare, a perspectivelor și a rezultatelor operaționale ale Societății. Totodată, aceleași consecințe sunt aplicabile și în cazul în care autoritățile întârzie în mod nejustificat în ceea ce privește emiterea avizelor și autorizațiilor necesare dezvoltării proiectelor Societății.

Cheltuielile Societății de capital și alte costuri de construire, dezvoltare și întreținere pot fi mai mari decât cele previzionate, putând afecta veniturile obținute de Societate din proiectele planificate

Societatea se confruntă cu riscul ca anumite proiecte să necesite alocarea de mai multe fonduri sau să necesite mai mult timp pentru finalizare decât a fost anticipat în planificările inițiale. Creșterea costurilor poate fi generată de variația costurilor materialelor de construcție, erori de proiectare sau de execuție, creșterea costurilor salariale, creșterea costurilor în domeniul energetic, întârzieri în calendarul de execuție al proiectelor și inflație, în general.

Riscurile enumerate ar putea avea un efect negativ asupra situației financiare, activității, rezultatelor operaționale sau perspectivelor de dezvoltare ale Societății.

Capacitatea Societății de a obține fonduri pentru achiziția proiectelor imobiliare ar putea fi afectată, ceea ce ar putea avea efecte negative asupra activității Societății

Achiziția proiectelor imobiliare de către Societate necesită resurse financiare importante. Nu există nicio garanție că vom fi în măsură să generăm sau să acumulăm suficiente fonduri pentru a putea acoperi cheltuielile de capital avute în vedere pe termen lung sau că vom fi în măsură să le acoperim la un cost rezonabil.

Este posibil ca termenii și condițiile în care o viitoare finanțare va fi pusă la dispoziția noastră să nu fie acceptabili pentru noi sau ar putea chiar să nu existe nicio posibilitate de finanțare disponibilă. Mai mult, dacă nivelul împrumuturilor contractate crește pe termen lung, am putea fi supuși unor restricții financiare suplimentare.

De asemenea, nu poate exista nicio garanție că în ipoteza unor schimbări neprevăzute, fluxul nostru de numerar va fi suficient pentru plata datoriilor viitoare. Neplata principalului și/sau a dobânzilor la termenele convenite în ceea ce privește eventuale credite viitoare sau încălcarea oricăror angajamente asumate prin contractele de împrumut încheiate ar putea rezulta în executarea garanțiilor pe care le-am constituit, inclusiv a ipotecilor constituite sau accelerarea termenului de plată a obligațiilor noastre sau ar putea face contractarea de împrumuturi viitoare dificilă sau chiar imposibilă. În aceste circumstanțe, am putea deveni, de asemenea obligați să vindem o parte a activelor noastre pentru a ne îndeplini obligațiile de plată. Oricare dintre evenimentele descrise mai sus ar putea avea un efect negativ asupra activității, situației financiare, perspectivelor sau rezultatelor operațiunilor noastre.

Este posibil ca polițele de asigurare încheiate la nivelul Societății să nu acopere toate pierderile, prejudiciile sau limitările aplicabile utilizării imobilelor deținute de Societate

Emitentul încearcă să limiteze riscurile la care sunt expuse investițiile în proiectele sale, prin externalizarea acestor riscuri către asigurători agreeți în prealabil de Emitent, și, unde este cazul, de băncile finanțatoare ale fiecărui proiect.

Cu toate acestea, este posibil ca prejudiciile rezultate din distrugeri sau deteriorări ale unuia sau mai multora dintre bunurile noastre să nu poată fi acoperite în totalitate sau deloc de către polițele de asigurare. Anumite tipuri de pierderi, în general ca urmare a unei catastrofe naturale (cum ar fi cutremure, inundații, uragane, acte de terorism sau război), pot să nu fie asigurabile. Mai mult, polițele de asigurare pot face obiectul unor exonerări sau limitări de răspundere atât cu privire la valoare, cât și cu privire la evenimentele asigurabile. Inflația, schimbări cu privire la reglementările în construcții, aspecte legate de mediu și alți factori, inclusiv actele de terorism sau război, ca regulă, pot să nu fie acoperite, sau pot să fie acoperite într-o manieră insuficientă pentru a compensa costurile cu repararea sau înlocuirea bunurilor dacă acestea suferă deteriorări sau sunt distruse.

În cazul în care o astfel de pierdere are loc, nu poate exista nicio garanție că asigurarea va acoperi în totalitate pierderea noastră cu privire la imobilele afectate sau că asigurătorul va putea plăti. Apariția unei pierderi neasigurate sau a unei pierderi care depășește limitele asigurării ori incapacitatea de plată a asigurătorului, ar putea rezulta în pierderea capitalului nostru investit în imobilul afectat, precum și a veniturilor viitoare anticipate a rezulta din acel imobil. În plus, am putea fi de asemenea obligați să acoperim prejudiciile cauzate de riscuri neasigurate, precum și să rămânem răspunzători pentru orice datorie sau orice altă obligație financiară în legătură cu respectivul imobil și/sau către terțe persoane care au fost afectate în mod implicit de către riscurile neacoperite de asigurare. Nu există nicio garanție că Emitentul va fi suficient și eficient asigurat împotriva tuturor situațiilor care pot apărea. Dacă vom suferi o pierdere neacoperită de asigurare sau dacă va trebui să plătim anumite sume cu titlu de daune, aceasta ar putea avea un efect advers semnificativ asupra activității, situației financiare și rezultatelor operațiunilor noastre.

Termenii și condițiile avute în vedere în contractele de închiriere încheiate de Societate ar putea să nu se materializeze ori să sufere modificări

Veniturile pe care Emitentul le are în vedere ca urmare a încheierii contractelor de închiriere ale imobilelor pot suferi modificări ca urmare a neexecutării lor de către locatari, din cauze care pot fi atribuite lor (cum ar fi dar fără a se limita la lipsa disponibilităților financiare, denunțarea unilaterală a contractelor în situația în care contractele prevăd acest drept, ori deschiderea împotriva acestora a procedurii insolvenței/falimentului).

Apariția unor astfel de evenimente ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra afacerii, a rezultatelor operațiunilor, situației financiare, perspectivelor sau reputației Societății.

Societatea încearcă să diminueze acest risc cu prin solicitarea constituirii de garanții (depozite de numerar sau scrisori de garanție bancară) însă acestea acoperă, de obicei, obligațiile moentare ale chiriașului pentru o perioadă de până la 3 luni.

Închirierile imobilelor pot atrage răspunderea Societății

Cedarea folosinței bunului pot implica diverse obligații și răspunderi în sarcina Societății, precum răspunderea pentru viciile spațiilor închiriate. Putem fi implicați în dispute sau litigii în legătură cu aceste răspunderi sau solicitări de despăgubiri și putem fi obligați să efectuăm plăți către chiriașii noștri în urma acestor dispute sau litigii.

Nerespectarea legilor și reglementărilor în vigoare sau a rezultatelor inspecțiilor guvernamentale pot conduce la costuri, sancțiuni sau hotărâri judecătorești nefavorabile

Societatea și imobilele aflate în proprietatea sa trebuie să respecte numeroase legi locale, naționale și europene, precum și decizii/hotărâri/ordine ale autorităților cu privire la planificarea, zonarea, mediul, sănătatea și securitatea în muncă, taxele și impozitele sau alte aspecte. Dacă nu respectăm aceste legi, este posibil să fim amendați, să ne fie suspendate/încetate anumite activități și/sau să fim obligați la plata de daune.

Societatea poate ajunge să suporte costuri pentru a asigura respectarea reglementărilor în activitatea sa

Regimul imobilelor aflate în proprietatea noastră este guvernat de diverse acte normative, inclusiv în domeniul siguranței la incendii, mediului, deșeurilor, închirierii, planificării urbanistice, construcțiilor sau taxelor și impozitelor.

Implementarea legislației în România inclusiv a legislației europene sau interpretarea, punerea în aplicare sau modificările acestei legislații pot să ne oblige la costuri suplimentare sau să afecteze în alt mod gestiunea portofoliului nostru imobiliar, ceea ce poate să aibă efecte adverse substanțiale asupra afacerii noastre, situației financiare și rezultatelor operațiunilor noastre.

Ne desfășurăm activitatea potrivit interpretării noastre în ce privește legislația în vigoare și nu există garanții că aceasta interpretare este corectă sau că nu se va modifica în viitor.

Este posibil ca activitățile noastre viitoare să nu se conformeze în totalitate și în mod constant cu toate legile și regulamentele aplicabile sau cu cele care vor intra în vigoare sau cu legislația existentă ce va fi modificată sau aplicată restrictiv și oricare din aceste riscuri poate să ne afecteze dezvoltarea viitoare.

Deși depunem diligențe pentru ca portofoliul nostru de imobile să îndeplinească toate condițiile impuse de legile și reglementările aplicabile, dacă proprietățile noastre nu îndeplinesc vreuna din aceste cerințe, este posibil să plătim amenzi, să fim obligați la plata de daune sau chiar să fim sancționați cu suspendarea sau închiderea anumitor imobile, ceea ce poate duce la scăderea sau pierderea profitului. Potențiale acte normative noi sau modificarea celor existente pot să ducă la cheltuieli semnificative care nu au fost preconizate de Societate și să restricționeze dezvoltarea, construirea, închirierea sau vânzarea imobilelor noastre. Astfel de legi pot afecta capacitatea noastră de a opera, închiria sau vinde imobilele.

Riscul privind incapacitatea de plată

Unul dintre efectele negative substanțiale asupra activității emitentului ar putea fi reprezentat de riscul incapacității de plată. Pentru evitarea sau diminuarea acestui risc, emitentul a luat măsuri, precum urmărirea menținerii unui nivel adecvat de lichiditate, contractarea de linii de credit care să permită accesarea de resurse financiare în timp scurt, diversificarea clienților din punct de vedere sectorial și regional.

19.2. RISCURI GENERALE PRIVIND INVESTIȚIA ÎN ACȚIUNI

Evaluarea Oportunității Investiției

Fiecare potențial investitor în Acțiuni trebuie să stabilească, în baza propriei sale analize independente și/sau a recomandărilor profesionale pe care le consideră adecvate în condițiile date, oportunitatea investiției respective.

Fiecare potențial investitor ar trebui, în special:

- a) să dispună de cunoștințe suficiente și de experiență pentru a realiza o evaluare semnificativă a Acțiunilor, a avantajelor și riscurilor pe care le presupune investiția în Acțiuni și a informațiilor conținute în document sau în orice supliment al acestuia;
- b) să aibă acces la și să dețină informațiile necesare cu privire la metodele și instrumentele analitice adecvate pentru a evalua, în contextul situației sale financiare specifice, o investiție în Acțiuni și impactul Acțiunilor asupra portofoliului său general de investiții;
- c) să dispună de suficiente resurse financiare și de lichidități pentru a suporta toate riscurile unei investiții în Acțiuni;
- d) să înțeleagă pe deplin termenii Acțiunilor și să fie familiarizat cu modul în care evoluează orice indici și piețe financiare relevante; și
- e) să poată să evalueze (fie pe cont propriu, fie asistat de un consultant financiar) posibilele scenarii privind factorii economici, rata dobânzii și alți factori care pot afecta investiția precum și capacitatea sa de a suporta riscurile aferente.

Regim fiscal

Potențialii cumpărători și vânzători de Acțiuni ar trebui să aibă în vedere că li se poate cere să plătească impozite sau alte taxe documentate sau comisioane, în conformitate cu legile și practicile din România. Potențialilor investitori li se recomandă să nu se bazeze doar pe informațiile de natură fiscală conținute în prezentul Memorandum, ci să apeleze la proprii consultanți în legătură cu obligațiile lor fiscale specifice aplicabile achiziției, deținerii sau vânzării de Acțiuni. Doar acești consultanți sunt în măsură să aprecieze în mod corect situația particulară a fiecărui potențial investitor. Această analiză cu privire la investiție se impune a fi coroborată cu secțiunile privind regimul fiscal din acest document.

Modificări legislative

Condițiile Acțiunilor (inclusiv orice obligații necontractuale care rezultă din acestea sau în legătură cu acestea) se bazează pe legile relevante în vigoare la data acestui document. Nu se pot oferi asigurări în ceea ce privește impactul oricărei posibile hotărâri judecătorești sau modificări legislative sau aplicări ori interpretări oficiale a unor astfel de legi sau practici administrative ulterioare documentului.

Riscul investiției directe în acțiuni

Investitorii ar trebui să fie conștienți asupra riscului asociat cu o investiție directă în acțiuni, care este mult mai mare decât riscul asociat unei investiții în titluri de stat sau participații în fonduri de investiții, având în vedere caracterul volatil al piețelor de capital și prețurilor acțiunilor.

Riscul asociat cu listarea Acțiunilor Societății pe piața AeRO - SMT – prețul viitor pe acțiune și lichiditatea tranzacțiilor

Prețul acțiunilor și lichiditatea tranzacțiilor pentru societățile listate pe SMT depinde de numărul și mărimea ordinelor de cumpărare și vânzare plasate de investitori. Nu poate exista nicio garanție asupra prețului viitor al acțiunilor Societății după debutul pe piața AeRO – SMT și nicio garanție asupra lichidității acestora. Nu este posibil să se garanteze faptul că un investitor care cumpără acțiunile va putea să le vândă oricând, la un preț satisfăcător.

Ulterior admiterii la tranzacționare în cadrul AeRO – SMT – Sistemului Multilateral de Tranzacționare administrat de Bursa de Valori București, este posibil ca Acțiunile să nu aibă o piață de tranzacționare definită și, de asemenea, este posibil ca o asemenea piață să nu se dezvolte niciodată. Dacă, totuși, se va dezvolta o piață de tranzacționare, este posibil ca aceasta să nu fie foarte lichidă. Prin urmare, este posibil ca investitorii să nu reușească să-și vândă Acțiunile cu ușurință sau la prețuri care să le asigure un randament comparabil cu cel obținut în cazul unor investiții similare, care au dezvoltat o piață secundară. Nu există nicio garanție că Acțiunile, chiar și în cazul în care se așteaptă să fie listate la BVB, vor fi tranzacționate în mod activ, și în caz contrar, o astfel de situație ar fi de natură să determine o creștere a volatilității prețului și/sau să aibă un impact nefavorabil asupra prețului Acțiunilor.

Faptul că Acțiunile emise pot fi admise la tranzacționare pe AeRO - SMT nu garantează tranzacționarea în mod activ a acestora.

Valoarea de piață a Acțiunilor

Valoarea Acțiunilor depinde de o serie de factori interdependenți care includ evenimente economice, financiare și politice care au loc în România sau în alte părți ale lumii, inclusiv factori care afectează piețele de capital în general și bursele de valori pe care se tranzacționează Acțiunile. Prețul la care un deținător de Acțiuni va putea să vândă Acțiunile ar putea conține o reducere față de prețul de cumpărare plătit de respectivul cumpărător, care ar putea fi substanțială.

19.3. LITIGII IMPORTANTE

Societatea nu are calitate de pârât în litigii care ar putea avea un impact semnificativ asupra poziției financiare și/sau activității Societății. Pentru informații suplimentare privind litigiile în care societatea are calitate de reclamant, vă rugăm să parcurgeți secțiunea 20 din prezentul.

20. PLANURI LEGATE DE OPERAȚIUNI VIITOARE PE PIAȚA DE CAPITAL

Pe termen mediu, Societatea își propune să se finanțeze prin intermediul unei emisiuni de obligațiuni și a unei majorări de capital. Finanțarea atrasă va asigura o structură de capital robustă, care să susțină planurile de dezvoltare ale Companiei, care privesc în mod special către segmentul de retail.

Pe termen mediu-lung, Immo Guru își propune creșterea vizibilității în mediul investițional, inclusiv prin atragerea de investitori instituționali și transferul Acțiunilor pe Piața Reglementată a BVB. Ca urmare a obținerii de beneficii rezultate din investițiile prezente și planificate, Societatea își dorește recompensarea investitorilor prin repartizarea de dividende.

Operațiunea de listare tehnică își propune inclusiv să crească gradul de cunoaștere a Emitentului și gradul de transparență în relația cu investitorii, precum și potențiala atragere de investitori instituționali.

21. AUDITORUL FINANCIAR AL EMITENTULUI

Situațiile financiare ale exercițiului financiar 2023 au fost auditate de către societatea Audit Eam Zuca SRL C.I.F. 25438783, Nr. Reg. Comerțului J40/4874/2009, având Autorizația CAFR/ASPAAS 908/2009, cu sediul social în Str. 1 Decembrie 1918, nr. 29, bl. PM81, Ap. 42, sector 3, București, România.

Auditorul a oferit o opinie fără rezerve, detaliată în următorul paragraf.

În opinia auditorului, situațiile financiare individuale anexate ale Emitentului oferă o imagine fidelă a poziției financiare a Societății la 31 decembrie 2023, precum și performanța sa financiară, fluxurile de trezorerie, pentru anul încheiat la această dată, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice din România nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare ("OMF 1802").

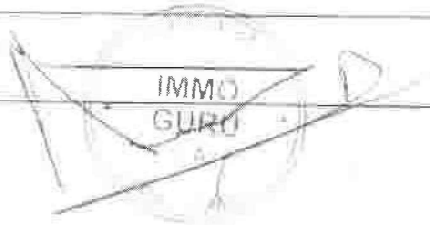
Colaborarea dintre Emitent și auditorul financiar a început în anul 2022. De asemenea, acest auditor a auditat și situațiile financiare aferente anului 2022.

22 ALTE INFORMAȚII RELEVANTE CARE POT FI INCLUSE ÎN MEMORANDUM SAU CARE POT FI SOLICITATE LA CERERE

Societatea a avut calitatea de reclamant în dosarul nr. 1606/93/2022, acțiunea fiind formulată împotriva Ministerului Finanțelor Publice – Agenția Națională de Administrare Fiscală – Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice București – Administrația Județeană a Finanțelor Publice Ilfov ("AJFP Ilfov"). Prin acțiunea formulată, Societatea a solicitat obligarea AJFP Ilfov la plata dobânzii aferente sumei de 897.394 RON aprobată la rambursare prin decizia de impunere nr. F-IF_179 din data de 13.08.2020, în cuantum de 0,02% pentru fiecare zi de întârziere, calculată începând cu ziua următoare expirării termenului legal de 45 de zile de la data înregistrării decontului de TVA cu opțiune de rambursare din data de 25.02.2016 și până la data rambursării sumei principale / compensării cu suma datorată de Societate.

Prin Sentința nr. 612/2023, pronunțată la data de 14.03.2023, Tribunalul Ilfov a admis în parte cererea Societății și a dispus obligarea AJFP Ilfov la plata către Societate a dobânzii aferente sumei de 897.394 RON aprobată la rambursare prin decizia de impunere nr. F-IF_179/13.08.2020, calculată de la data de 26.05.2016 și până la data stingerii, prin oricare dintre modalitățile prevăzute de lege.

AJFP Ilfov a formulat recurs, care a fost respins la data de 24 aprilie 2024. Drept urmare, Societatea este îndreptățită la recuperarea sumei de 897.394 RON.

EMITENT	CONSULTANT AUTORIZAT
IMMO GURU S.A.	TRADEVILLE S.A.
BUYKHANLI AHMET EMRE	MIRIAM ELENA ANDREI
PREȘEDINTE AL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE	DIRECTOR GENERAL
	

ANEXE

ANEXA NR. 1

SINTEZA REZULTATELOR CONTULUI DE PROFIT ȘI PIERDERE

Următorul tabel prezintă Situația Profitului sau a Pierderii a Societății pentru anii încheiați la 31 decembrie 2021, 2022 și 2023. Situațiile financiare aferente anului 2023 au fost aprobate prin Hotărârea Nr. 2/AGAO din 23 mai 2024.

Sume in RON	2021	2022	2023
Cifra de afaceri neta	1.349.633	1.335.505	3.050.816
Variatia stocurilor	0	13.198	5.999
Alte venituri din exploatare	283.329	706.425	1.248.704
Venituri din exploatare - total	1.632.962	2.055.128	4.305.519
Materii prime si materialele consumabile	0	13.198	5.999
Alte cheltuieli materiale	9.781	22.653	44.287
Cheltuieli privind utilitatile	69.331	87.795	204.731
Cheltuieli privind marfurile	0	-150	-3.050
Cheltuieli cu personalul	22.472	33.228	43.969
Ajustari de valoare active imobilizate si circulnte	435.755	441.800	651.304
Alte cheltuieli de exploatare	119.210	386.058	2.136.519
Cheltuieli de exploatare - total	656.549	984.582	3.083.759
Rezultatul din exploatare	976.413	1.070.546	1.221.760
Venituri financiare	2.706	98.017	456.519
<i>din care venituri privind dobanzile</i>	<i>13</i>	<i>35</i>	<i>44.292</i>
Cheltuieli financiare	69.474	234.565	1.184.006
<i>din care cheltuieli privind dobanzile</i>	<i>45.945</i>	<i>15.983</i>	<i>747.902</i>
Rezultatul financiar	-66.768	-136.548	-727.487
Rezultatul brut	909.645	933.998	494.273
Impozitul pe profit	0	0	107.178
Alte impozite	21.488	18.175	17.787
Rezultatul net	888.157	915.823	369.308

Sursa: Immo Guru S.A.

ANEXA NR.2

SINTEZA BILANȚULUI

Următorul tabel prezintă Situația Poziției Financiare a Societății pentru anii încheiați la 31 decembrie 2021, 2022 și 2023:

Sume in RON	2021	2022	2023
Active imobilizate	13.362.144	19.518.931	78.072.947
Imobilizari necorporale	187	115	445
Imobilizari corporale	13.361.957	19.518.816	78.072.502
Active circulante	1.305.328	331.323	1.937.939
Stocuri	0	0	7.340
Creante	1.029.409	209.627	279.408
Casa si conturi la banci	275.919	121.696	1.651.191
Cheltuieli in avans	935	1.453	140.162
Total active	14.668.407	19.851.707	80.151.048
Datorii pe termen scurt	1.053.041	5.320.624	3.205.636
Datorii pe termen lung	0	0	51.805.002
Total datorii	1.053.041	5.320.624	55.010.638
Venituri in avans	17.816	17.711	30.926
Capitaluri proprii	13.597.550	14.513.372	25.109.484
Capital social	8.789.600	8.789.600	12.874.460
Prime de capital	0	0	6.141.944
Alte rezerve	2.772.770	2.798.002	2.786.639
Rezultatul reportat	1.192.505	2.055.738	2.960.957
Rezultatul exercitiului	888.157	915.823	369.308
Repartizarea profitului	-45.482	-45.791	-23.824
Total pasive	14.668.407	19.851.707	80.151.048

Sursa: Immo Guru S.A.

ANEXA NR. 3

BALANȚA DE VERIFICARE (01.06.2024 – 30.06.2024)

Cont	Denumire cont	Sume precedente		Rulaje perioada		Sume totale		Solduri finale	
		Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare	Debitoare	Creditoare
1011	Capital subscris nevarsat	4.103	4.103	0	0	4.103	4.103	0	0
1012	Capital subscris varsat	0	17.866.690	0	0	0	17.866.690	0	17.866.690
1041	Prime de emisiune	0	18.402.861	0	0	0	18.402.861	0	18.402.861
105	Rezerve din reevaluare	23.710	2.283.192	24.727	0	48.437	2.283.192	0	2.234.755
1061	Rezerve legale	0	503.447	0	0	0	503.447	0	503.447
1171	Rezultatul reportat - profitul nerep./ pierdere neacop.	0	3.250.694	0	0	0	3.250.694	0	3.250.694
1174	Rezultatul reportat din corectarea erorilor contab.	-169.163	-160.604	0	0	-169.163	-160.604	0	8.559
1175	Rezultatul reportat din surplusul din rezerve din reevaluare	0	79.456	0	24.727	0	104.183	0	104.183
121	Profit si pierdere	4.276.299	4.770.756	835.728	1.483.462	5.112.027	6.254.218	0	1.142.191
129	Repartizarea profitului	23.824	23.824	0	0	23.824	23.824	0	0
1621	Credite bancare pe termen lung	2.373.127	35.910.860	315.324	1.113	2.688.450	35.911.973	0	33.223.523
167	Alte imprumuturi si datorii asimilate	20.056	426.269	2.462	2.414	22.519	428.683	0	406.165
1682	Dobanzi aferente creditelor bancare termen lung	1.474.328	1.474.328	30.426	30.426	1.504.754	1.504.754	0	0
Total sume clasa		8.026.284	84.835.877	1.208.667	1.542.141	9.234.951	86.378.019	0	77.143.068
205	Concesiuni, brevete, licente, marci comerciale	726	0	0	0	726	0	726	0
208	Alte imobilizari necorporale	402	0	0	0	402	0	402	0
2111	Terenuri	8.748.614	0	0	0	8.748.614	0	8.748.614	0
212	Constructii	32.171.924	0	0	0	32.171.924	0	32.171.924	0
214	Mobilier, aparatura birotica, alte active corporale	283.365	0	0	0	283.365	0	283.365	0
215	Investitii imobiliare	37.727.081	469.550	0	461.830	37.727.081	931.380	36.795.701	0
231	Imobilizari corporale in curs de executie	2.588.993	0	-104.174	0	2.484.820	0	2.484.820	0
235	Investitii imobiliare in curs de executie	23.265.490	23.265.490	0	0	23.265.490	23.265.490	0	0
2805	Amort. concesiuni, brevete, licente, marci comerciale	0	714	0	6	0	720	0	720
2808	Amort. altor imob. necorporale	0	56	0	11	0	67	0	67
2812	Amort. constructiilor	0	670.248	0	83.781	0	754.029	0	754.029
2814	Amort. altor imobilizari corporale	0	283.365	0	0	0	283.365	0	283.365
2815	Amort. investitiilor imobiliare	87.855	3.034.164	89.387	79.940	177.242	3.114.105	0	2.936.863
Total sume clasa		104.874.451	27.723.587	-14.786	625.569	104.859.664	28.349.156	80.485.552	3.975.044
401	Furnizori	1.459.674	2.150.455	324.161	13.807	1.783.836	2.164.262	0	380.426
4091	Furnizori — debitori pt. cumparari de bunuri (stocuri)	76.291	69.546	0	90	76.291	69.636	6.655	0
4111	Cienti	5.282.843	5.178.835	1.708.464	1.194.211	6.991.307	6.373.046	618.261	0
413	Efecte de primit de la clienti	87.857	87.857	0	0	87.857	87.857	0	0
419	Cienti - creditor	39.963	493.262	0	70.755	39.963	564.017	0	524.054
421	Personal - salarii datorate	4.775	15.828	955	2.300	5.730	18.128	0	12.398
4315	Contr. de asigurari sociale	3.125	3.700	575	575	3.700	4.275	0	575
4316	Contr. de asigurari sociale de sanatate	1.250	1.480	230	230	1.480	1.710	0	230
436	Contr. asiguratorie de munca	282	334	52	52	334	386	0	52
4411	Impozitul pe profit	126.160	216.975	97.153	107.836	223.313	324.811	0	101.498
4423	Tva de plata	436.005	510.221	74.216	171.303	510.221	681.524	0	171.303
4426	Tva deductibila	249.012	249.012	13.444	13.444	262.456	262.456	0	0
4427	Tva colectata	664.395	664.395	184.747	184.747	849.142	849.142	0	0
4428	Tva neexigibila	246.553	179.407	1.147	16.159	247.700	195.566	52.134	0
444	Impozitul pe venituri de natura salariilor	815	965	150	150	965	1.115	0	150
446	Alte impozite, taxe si varsaminte asimilate	282.881	282.881	0	0	282.881	282.881	0	0
4482	Alte creante privind bugetul statului	37.686	0	0	0	37.686	0	37.686	0
4551	Actionari/asociati - conturi curente	0	327.125	0	0	0	327.125	0	327.125
456	Decont. cu asoc.pt.capital	17.092.543	17.092.543	0	0	17.092.543	17.092.543	0	0
462	Creditori diversi	0	7.891	0	0	0	7.891	0	7.891
471	Cheltuieli inregistrate in avans	454.217	149.425	210	29.882	454.428	179.307	275.120	0
472	Venituri inregistrate in avans	49.825	70.705	2.983	14.930	52.808	85.635	0	32.828
473	Decontari din operatiuni in curs de clarificare	1.129	1.130	0	0	1.129	1.130	0	1
Total sume clasa		26.597.282	27.753.973	2.408.488	1.820.471	29.005.769	29.574.444	989.856	1.558.531
5121	Conturi la banca in lei	9.391.169	8.822.269	1.398.746	1.034.625	10.789.915	9.856.894	933.021	0
5124	Conturi la banca in valuta	2.946.996	2.758.135	347.611	346.479	3.294.607	3.104.614	189.993	0
5125	Sume in curs de decontare	320.662	290.444	69.560	70.258	390.222	360.702	29.520	0
5311	Casa in lei	266.361	238.918	60.867	39.610	327.228	278.527	48.701	0
542	Avansuri de trezorerie	1.832	1.832	4.283	4.283	6.116	6.116	0	0
581	Viramente interne	3.448.386	3.448.386	284.683	284.683	3.733.069	3.733.069	0	0
Total sume clasa		16.375.405	15.559.984	2.165.751	1.779.938	18.541.156	17.339.922	1.201.235	0
604	Chelt. cu mat.nestocate	25.632	25.632	10.993	10.993	36.625	36.625	0	0
6051	Chelt. privind consumul de energie	287.224	287.224	-9.082	-9.082	278.142	278.142	0	0
6052	Chelt. privind consumul de apa	9.521	9.521	1.582	1.582	11.103	11.103	0	0
6053	Chelt. privind consumul de gaze naturale	35.410	35.410	16.064	16.064	51.474	51.474	0	0
611	Chelt. cu intretinerea si reparatiile	207.932	207.932	55.653	55.653	263.585	263.585	0	0
6123	Cheltuieli cu chiriile	86.072	86.072	378	378	86.450	86.450	0	0
613	Chelt. cu prime de asigurare	27.804	27.804	5.540	5.540	33.345	33.345	0	0
622	Chelt. cu comisioane si onorariile	16.085	16.085	458	458	16.543	16.543	0	0
623	Chelt. de protocol, reclama si publicitate	3.235	3.235	8.679	8.679	11.913	11.913	0	0
624	Chelt. cu transportul de bunuri si personal	1.548	1.548	-9.980	-9.980	-8.432	-8.432	0	0
626	Chelt. postale si taxe de telecomunicatii	9.060	9.060	2.139	2.139	11.199	11.199	0	0
627	Chelt. cu serv.bancare si asimilate	10.616	10.616	2.005	2.005	12.621	12.621	0	0
628	Alte chelt. cu serviciile executate de terti	246.626	246.626	45.233	45.233	291.859	291.859	0	0
635	Chelt. cu alte impozite, taxe si varsaminte asimilate	127.599	127.599	27.589	27.589	155.188	155.188	0	0
641	Chelt. cu salariile personalului	11.500	11.500	2.300	2.300	13.800	13.800	0	0
6461	Chelt. cu contrib. asiguratorie pt. munca a salariatilor	260	260	52	52	312	312	0	0
6581	Despagubiri, amenzi si penalitati	326	326	32	32	359	359	0	0
6583	Chelt. actiunile cedate si alte operatiuni de capital	381.695	381.695	372.443	372.443	754.138	754.138	0	0
6651	Diferente nefavorabile de curs valutar	100.148	100.148	1.649	1.649	101.798	101.798	0	0
666	Chelt. privind dobanzile	1.474.089	1.474.089	30.426	30.426	1.504.515	1.504.515	0	0
6811	Chelt. de exploatare cu amortizarea imobilizariilor	724.787	724.787	163.739	163.739	888.525	888.525	0	0
691	Chelt. cu impozitul pe profit	119.822	119.822	107.836	107.836	227.658	227.658	0	0
Total sume clasa 6		3.906.992	3.906.992	835.728	835.728	4.742.719	4.742.719	0	0
706	Ven. din redevente si chirii	3.162.448	3.162.448	612.593	612.593	3.775.041	3.775.041	0	0
7583	Ven. din cedarea activelor	785.122	785.122	782.490	782.490	1.567.612	1.567.612	0	0
7588	Alte venituri din exploatare	425.145	425.145	86.183	86.183	511.327	511.327	0	0
7651	Ven. din diferente favorabile de curs valutar	25.991	25.991	1.781	1.781	27.771	27.771	0	0
766	Ven. din dobinzi	2.743	2.743	415	415	3.158	3.158	0	0
Total sume clasa 7		4.401.449	4.401.449	1.483.462	1.483.462	5.884.910	5.884.910	0	0
Totaluri:		164.181.862	164.181.862	8.087.308	8.087.308	172.269.170	172.269.170	82.676.643	82.676.643

ANEXA NR. 4

BUGETUL PENTRU ANUL ÎN CURS ȘI URMĂTORII 4 ANI

Următorul tabel prezintă Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul curent și următorii 4 ani, aprobat de către Consiliul de Administrație în data de 19.02.204 și prin Hotărârea AGA nr. 1 / 21 Martie 2024:

Sume in RON	2024	2025	2026	2027	2028
Cifra de afaceri neta	7.773.322	7.966.542	8.205.538	8.451.705	8.705.256
Venituri din exploatare - total	7.773.322	7.966.542	8.205.538	8.451.705	8.705.256
Materii prime si materialele consumabile	0	0	0	0	0
Cheltuieli cu personalul	28.224	29.071	29.943	31.440	33.012
Cheltuieli cu amortizarea	1.964.658	1.964.658	1.964.658	1.964.658	1.964.658
Cheltuieli privind prestatiile externe	1.290.222	1.328.929	1.368.797	1.409.860	1.452.156
Alte cheltuieli de exploatare	1.527.817	1.573.651	1.620.861	1.640.580	1.660.842
Cheltuieli de exploatare - total	4.810.921	2.931.651	3.019.600	3.081.880	3.146.010
Rezultatul din exploatare	2.962.401	5.034.891	5.185.938	5.369.825	5.559.246
Venituri financiare	84.621	84.621	84.621	84.621	84.621
Cheltuieli financiare	287.064	287.064	287.064	287.064	287.064
Rezultatul financiar	-202.443	-202.443	-202.443	-202.443	-202.443
Rezultatul brut	2.759.958	2.867.790	3.018.837	3.202.724	3.392.144
Impozitul pe profit	441.593	458.846	483.013	512.435	542.743
Rezultatul net	2.318.365	2.408.944	2.535.823	2.690.288	2.849.401

Sursa: Immo Guru S.A.

ANEXA NR. 5

SCADENTARUL CUPOANELOR SI RAMBURSARILOR DE PRINCIPAL – NU SE APLICĂ

ANEXA NR. 6

HOTARAREA ADUNĂRII GENERALE EXTRAORDINARE A ACȚIONARIILOR SOCIETĂȚII
PRIVIND ADMITEREA LA TRANZACTIONARE A ACȚIUNILOR ORDINARE (CLASA A)

HOTĂRÂREA Nr. 10 / 23 Noiembrie 2023

A ADUNĂRII GENERALE EXTRAORDINARE A ACȚIONARILOR IMMO GURU S.A.

Astăzi, 23 noiembrie 2023, la sediul **Immo Guru S.A.**, societate înființată și funcționând conform legislației române, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J23/1604/2013, CUI 31706228, cu sediul în Ștefăneștii de Jos, Str. Linia de Centură nr. 50, et. 1, camera 8, Jud. Ilfov (denumită în cele ce urmează "**Societatea**"), în cadrul Adunării Generale a Acționarilor, întrunită conform art. 121 din Legea nr. 31/1990 privind societățile, republicată și modificată (LS) au participat următorii acționari:

DEȚINĂTORII ACȚIUNILOR ORDINARE:

ERSIN ERESIN, cetățean turc, identificat cu pașaport nr. [REDACTED] eliberat de către autoritățile competente din Turcia, la data de [REDACTED] valabil până la data [REDACTED] având nr. Personal de Identificare în Turcia [REDACTED] deținător a 294.696 acțiuni, reprezentând 22,8900% din capitalul social total al Societății și din participație la beneficii și pierderi și 23,0489% din drepturile de vot asupra Societății,

BÜLENT TOPBAŞ, cetățean turc, identificat cu pașaport nr. [REDACTED] eliberat de către autoritățile competente din Turcia, la data de [REDACTED], valabil până la data [REDACTED], având nr. Personal de Identificare în Turcia [REDACTED] deținător a 219.739 acțiuni ordinare, reprezentând 17,0678% din capitalul social total al Societății și din participație la beneficii și pierderi și 17,1864% din drepturile de vot asupra Societății,

OKAN BEYGO, cetățean elvețian, identificat cu pașaport nr. [REDACTED] eliberat de către autoritățile competente din Elveția, la data de [REDACTED] valabil până la data [REDACTED] deținător a 205.219 acțiuni ordinare, reprezentând 15,9400% din capitalul social total al Societății și din participație la beneficii și pierderi și 16,0507% din drepturile de vot asupra Societății,

ÖMER ZÜHTÜ TOPBAŞ, cetățean turc, identificat cu pașaport nr. [REDACTED] eliberat de către autoritățile competente din Turcia, la data de [REDACTED] valabil până la data [REDACTED] având nr. Personal de Identificare în Turcia [REDACTED] deținător a 158.204 acțiuni ordinare, reprezentând 12,2882% din capitalul social total al Societății și din participație la beneficii și pierderi și 12,3735% din drepturile de vot asupra Societății,

ELIF IZGI TOPBAŞ, cetățean turc, identificata cu pașaport nr. [REDACTED] eliberat de către autoritățile competente din Turcia, la data de [REDACTED] valabil până la data [REDACTED] având nr. personal de Identificare în Turcia 35179899360, deținător a 109.870 acțiuni ordinare,

reprezentând 8,5340% din capitalul social total al Societății și din participație la beneficii și pierderi și 8,5932% din drepturile de vot asupra Societății,

AHMET-EMRE BÜYÜKHANLI, cetățean român, identificat cu CI seria [REDACTED] emis de [REDACTED] la data de [REDACTED] valabilă până la data de [REDACTED] CNP [REDACTED], deținător a 145.871 acțiuni ordinare, reprezentând 11.3303% din capitalul social total al Societății și din participație la beneficii și pierderi și 11,4090 % din drepturile de vot asupra Societății,

OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.S, societate pe acțiuni constituită în conformitate cu legislația turcă, cu sediul social în Turcia, Maslak Mahallesi Büyükdere Cad. Nr: 255/802 Sarıyer/Istanbul, înregistrată la Camera de Comerț din Istanbul sub nr. 358869-0, reprezentată de președintele Consiliului de administrație, dl **ÖMER ZÜHTÜ TOPBAŞ**, cetățean turc, născut la [REDACTED] în [REDACTED] cu domiciliul declarat în [REDACTED] [REDACTED] posesor al pașaportului nr. [REDACTED] eliberat de autoritățile competente din Turcia la [REDACTED] valabil până la [REDACTED] având numărul de identificare personal turc [REDACTED] deținător a 28.968 acțiuni ordinare, reprezentând 2,2500% din capitalul social total al Societății și din participație la beneficii și pierderi și 2,2657% din drepturile de vot asupra Societății,

BORA TOPBAS, cetățean turc, identificat cu pașaport nr. [REDACTED] emis de [REDACTED] la data de [REDACTED] valabil până la data de [REDACTED] Nr. Personal de Identificare în Turcia [REDACTED] deținător al 115.999 acțiuni ordinare, reprezentând 9,0100% din capitalul social total al Societății și din participație la beneficii și pierderi și 9,0726% din drepturile de vot asupra Societății.

DEȚINĂTORII ACȚIUNILOR PREFERENȚIALE, FĂRĂ DREPT DE VOT, ÎN CALITATE DE PARTICIPANȚI:

ZEYNEP JALE BÜYÜKHANLI cetățean turc, născută în Istanbul, Turcia, la data de [REDACTED] cu reședința în România [REDACTED] [REDACTED] posesoare a Permisului de ședere nr [REDACTED] eliberat de către [REDACTED] la data de [REDACTED], cu valabilitate până la data de [REDACTED] având CNP în România [REDACTED], deținătoare a unui număr de 8.880 de acțiuni preferențiale fără drept de vot, fiecare cu o valoare nominală de 10 (zece) lei și o valoare nominală totală de 88.800 lei, reprezentând 0,6897% din capitalul social al Societății și 100% din numărul acțiunilor preferențiale fără drept de vot emise de către Societate

Renunțând la toate formalitățile de convocare prevăzute de lege sau de actul constitutiv al Societății, Acționarii reprezentând 100% din capitalul social al Societății au hotărât în unanimitate după cum urmează:

HOTARAREA NR. 1 – ADMITEREA LA TRANZACȚIONARE A ACȚIUNILOR ORDINARE ALE SOCIETĂȚII

Se aprobă admiterea la tranzacționare în cadrul Sistemului Multilateral de Tranzacționare (SMT) al Bursei de Valori București (BVB) a tuturor acțiunilor ordinare existente și/sau care vor fi emise în viitor de către Societate. După admiterea la tranzacționare a acțiunilor ordinare ale Societății pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare operat de Bursa de Valori București S.A., Societatea își va desfășura activitatea în conformitate cu reglementările emise de Bursa de Valori București S.A., precum și în conformitate cu celelalte prevederi legale române incidente privind piața de capital și societățile deschise.

HOTARAREA NR. 2 – DEMERSURILE NECESARE ADMITERII LA TRANZACȚIONARE

Se aprobă efectuarea tuturor demersurilor necesare în vederea admiterii la tranzacționare a acțiunilor ordinare emise sau care vor fi emise de către Societate, inclusiv dar fără a se limita la: obținerea codurilor LEI, ISIN, CFI, FISN, semnarea memorandumului, obținerea Certificatului de Înregistrare a Instrumentelor Financiare, semnarea oricăror contracte cu Depozitarul Central S.A. și/sau Bursa de Valori București S.A., obținerea oricăror acorduri, documente sau alte asemenea, îndeplinirea oricăror proceduri în fața Autorității de Supraveghere Financiară, Bursei de Valori București, Depozitarului Central, etc.

HOTARAREA NR. 3 – PERSOANA ÎMPUTERNICITĂ

Se împuternicește președintele Consiliului de Administrație ("Mandatarul"), pentru ca, în numele și pe seama Societății:

- Să încheie contractul de registru și orice alte contracte cu Bursa de Valori București S.A. și/sau Depozitarul Central S.A.;
- Să întreprindă toate demersurile necesare în vederea admiterii la tranzacționare în cadrul sistemului multilateral de tranzacționare (SMT) operat de Bursa de Valori București, inclusiv dar fără a se limita la reprezentarea societății în relația cu Autoritatea de Supraveghere Financiară, Bursa de Valori București, Depozitarul Central, Consultantul Autorizat/Intermediarul, Oficiul Registrului Comerțului, orice persoană fizică sau juridică, de drept public sau de drept privat;

- Să reprezinte Societatea în fața Comisiei de admitere la tranzacționare a Bursei de Valori București;
- Să redacteze, semneze, completeze, depună, ridice orice formulare, cereri, documente de orice natură, contracte sau alte asemenea, în legătură cu cele de mai sus;
- Să îndeplinească toate procedurile și formalitățile prevăzute de lege în scopul implementării hotărârii acționarilor de aprobare a admiterii la tranzacționare în cadrul sistemului multilateral de tranzacționare (SMT) al Bursei de Valori București (BVB) a acțiunilor ordinare emise de către Societate, conform celor de mai sus, semnarea oricăror alte documente în legătură cu acestea, precum și pentru îndeplinirea formalităților de publicare și înregistrare a acestora la Registrul Comerțului sau la orice altă instituție publică, semnătura sa angajând și fiind pe deplin opozabilă Societății.

Persoana împuternicită conform prezentei Hotărâri va putea să sub-delege către un terț, la propria sa discreție, drepturile conferite prin prezenta.

HOTARAREA NR. 4 – DELEGAREA ATRIBUȚIILOR ADUNĂRII GENERALE EXTRAORDINARE CĂTRE CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

Se aprobă delegarea, către Consiliul de Administrație, a următoarelor atribuții:

- Mutarea sediului social al Societății;
- Schimbarea obiectului de activitate al Societății, cu excepția domeniului și activității principale;
- Înființarea sau desființarea unor sedii secundare: sucursale, agenții, reprezentanțe sau alte asemenea unități fără personalitate juridică.

HOTĂRÂREA NR. 5 – ELIMINAREA CERINȚEI DE CVORUM MAI RIDICATE INDICATE ÎN ACTUL CONSTITUTIV

Art. 9.7 din Actul Constitutiv, având următorul conținut, se elimină în integralitate:

În ce privește AGEA, aceasta va decide cu privire la modificarea obiectului principal de activitate, reducerea sau majorarea capitalului social, schimbarea formei juridice, fuziunea, divizarea sau dizolvarea Societății în baza votului favorabil al Acționarilor reprezentând cel puțin 50 (cincizeci)% din drepturile de vot asupra Societății, dar în toate cazurile nu mai puțin două treimi din drepturile de vot deținute de Acționarii prezenți și/sau reprezentați în cadrul acelei sedinte.

HOTĂRÂREA NR. 6 – ȘEDINȚELE CONSILIULUI

Se aprobă ca ședințele Consiliului de Administrație să fie legal întrunite dacă sunt prezenți cel puțin jumătate din numărul membrilor (personal sau prin reprezentare), iar deciziile în cadrul ședinței se iau cu votul majorității membrilor prezenți în ședință.

HOTĂRÂREA NR. 7 – DIRECTORUL GENERAL

Se aprobă ca Președintele Consiliului de Administrație să poată fi numit și Director General.

HOTĂRÂREA NR. 8 – ATRIBUȚIILE CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE

Consiliul de Administrație are următoarele atribuții ce nu pot fi delegate directorilor:

- a) stabilirea direcțiilor principale de activitate și de dezvoltare a societății;
- b) stabilirea politicilor contabile și a sistemului de control financiar, precum și aprobarea planificării financiare;
- c) numirea și revocarea directorilor și stabilirea remunerațiilor lor, precum și aprobarea contractului/contractelor de mandat ale directorilor Societății;
- d) pregătirea raportului anual, organizarea adunării generale a acționarilor și implementarea hotărârilor acesteia;
- e) introducerea cererii de deschidere pentru deschiderea procedurii insolvenței Societății;
- f) supravegherea activităților directorilor;
- g) reprezentarea Societății în raporturile acesteia cu Directorii Societății;
- h) analizarea și avizarea strategiei societății, principiilor generale de afaceri ale societății;
- i) avizarea organigramei, statului de funcții, grilelor de salarizare, de premii și beneficii suplimentare pentru personalul societății;
- j) poate crea comitete consultative formate din cel puțin 2 membri ai consiliului și însărcinate cu desfășurarea de investigații și cu elaborarea de recomandări pentru consiliu, în domenii precum auditul, remunerarea administratorilor, directorilor, cenzorilor și personalului sau nominalizarea de candidați pentru diferitele posturi de conducere;
- k) aprobarea contractării împrumuturilor bancare/leasing-uri, constituirii garanțiilor, vânzării sau cumpărării, închirierii, grevării de bunuri mobile sau imobile, precum și a oricărui alte acte juridice a căror valoare este mai mare sau egală cu suma de 3.000.000 EURO (sau echivalent LEI la cursul BNR valabil la data încheierii actului). Aprobarea va fi necesară inclusiv pentru acte juridice sau orice manifestare de voință care ar genera în viitor obligația Societății de a încheia respectivele acte juridice. În cazul contractelor/obligățiilor cu executare succesivă, valoarea va fi determinată prin raportare la valoarea cumulată a obligațiilor Societății pe întreaga durată. În cazul actelor juridice/obligățiilor pe durată nedeterminată, valoarea operațiunii va fi determinată prin raportare la valoarea anuală a obligației. Consiliul de Administrație are aceste puteri cât timp prin Legea Aplicabilă sau Actul Constitutiv nu se instituie obligativitatea aprobării acestor operațiuni de către adunarea generală a acționarilor;
- l) analizarea și avizarea aspectelor ce urmează a fi supuse aprobării Adunării Generale a Acționarilor, după caz;

m) modificarea obiectului de activitate al societatii, cu exceptia domeniului si activitatii principale, care va face obiectul aprobarii in cadrul Adunarii Generale Extraordnare a Actionarilor;

n) schimbarea sediului social al Societatii;

o) infiintarea sau lichidarea sediilor secundare ale Societatii, cum ar fi: sucursale, puncte de lucru, birouri de reprezentare sau orice astfel de entitati fara personalitate juridica, precum si achizitia de participatii in alte societati, infiintarea sau inchiderea/lichidarea filialelor Societatii sau a societatilor in care Societatea detine participatii si exercitarea voturilor in cadrul unor astfel de filiale sau societati;

p) orice alte atributii prevazute in mod expres in Legea Aplicabila si/sau delegate de catre Adunarea Generala a Actionarilor.

HOTĂRÂREA NR. 9 – PREȘEDINTELE CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE

Se aprobă următoarele puteri ale Președintelui Consiliului de Administrație:

Președintele Consilului de Administrație:

a) coordonează activitatea Consiliului de Administrație și raportează despre aceasta adunării generale a acționarilor;

b) supervizează funcționarea organelor corporative ale Societății;

c) convoacă ședințele Consiliului de Administrație, stabilește ordinea de zi, supraveghează transmiterea informațiilor în mod adecvat către membrii Consiliului de Administrație referitoare la punctele incluse pe ordinea de zi a ședințelor și prezidează ședințele;

d) se asigură că ședințele Consiliului de Administrație se desfășoară în mod eficient și productiv, ordinea de zi a ședințelor Consiliului de Administrație fiind respectată în mod corespunzător;

e) ține legătura în mod regulat cu Directorul General, menținând o relație profesională strânsă și constructivă;

f) monitorizează implementarea corectă a deciziilor Consiliului de Administrație;

g) conduce întâlnirile Consiliului de Administrație cu acționarii și cu alte persoane cheie ale Societății;

h) exercită orice alte atribuții prevăzute de lege.

HOTĂRÂREA NR. 10 – SUBDELEGAREA DE CĂTRE DIRECTORUL GENERAL

Se aprobă dreptul Directorului General de a mandata o persoană din cadrul Societății pentru a reprezenta Societatea în vederea negocierii și încheierii de acte juridice. Directorul General poate delega oricare dintre atribuțiile sale în baza deciziei scrise a acestuia.

HOTĂRÂREA NR. 11 - TRANSMITEREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA ACȚIUNILOR PREFERENȚIALE FĂRĂ DREPT DE VOT

A acționarii au luat act de faptul că AHMET-EMRE BÜYÜKHANLI a cesionat toate acțiunile preferențiale pe care le deține, respectiv un număr de 8.880 de acțiuni preferențiale fără drept de vot, fiecare cu o valoare nominală de 10 (zece) lei și o valoare nominală totală de 88.800 lei, reprezentând 0,6897% din capitalul social al Societății și 100% din numărul acțiunilor preferențiale fără drept de vot emise de către Societate, către ZEYNEP JALE BÜYÜKHANLI cetățean turc, născută în [REDACTED] la data de [REDACTED] cu reședința în România [REDACTED] [REDACTED] posesoare a Permisului de ședere nr [REDACTED] eliberat de către [REDACTED] la data de [REDACTED] cu valabilitate până la data de [REDACTED], având CNP în România [REDACTED].

HOTĂRÂREA NR. 12 – REVOCAREA MEMBRILOR CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE

Se ia act de **renunțarea** dlui. **Ozan TUNCER**, cetatean roman, identificat cu CI seria [REDACTED] [REDACTED], emis de [REDACTED] la data de [REDACTED] valabila pana la data de [REDACTED], CNP [REDACTED] la functia de Presedinte al Consiliului de Administratie al Societatii incepand cu data de 23 noiembrie 2023 si descarcarea de gestiune a acestuia pentru activitatea desfasurata pana la data prezentei hotarari.

Se ia act de **renunțarea** dlui. **Can Burak CALISKANER**, cetatean turc, identificat cu permisul de sedere nr [REDACTED] emis de [REDACTED] la data de [REDACTED] valabil pana la data de [REDACTED], CNP [REDACTED] la functia de Membru al Consiliului de Administratie al Societatii incepand cu data de 23 noiembrie 2023 si descarcarea de gestiune a acestuia pentru activitatea desfasurata pana la data prezentei hotarari.

HOTĂRÂREA NR. 13 – NUMIREA MEMBRILOR CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE ȘI A PREȘEDINTELUI CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE

Se aproba numirea unui numar de membri ai Consiliului de Administratie, pentru un mandat de 4 ani incepand cu data de 23 noiembrie 2023 si pana la data de 23 noiembrie 2027, dupa cum urmeaza:

- Presedinte CA – **AHMET-EMRE BÜYÜKHANLI**, cetatean roman, nascut in [REDACTED] [REDACTED] la data de [REDACTED], cu domiciliul in Romania [REDACTED] [REDACTED] identificat cu CI seria [REDACTED] emis de [REDACTED] [REDACTED] la data de [REDACTED] valabila pana la data de [REDACTED] CNP [REDACTED]
- Membru CA – **ÖMER ZÜHTÜ TOPBAŞ**, cetatean turc, nascut la data de [REDACTED] in [REDACTED] cu domiciliul declarat in [REDACTED]

[redacted] identificat cu pasaport nr. [redacted] eliberat de catre autoritatile competente din Turcia, la data de [redacted] valabil pana la data [redacted] avand nr. Personal de Identificare in Turcia [redacted]

- Membru CA – **ERSIN ERESIN**, cetatean turc, nascut la data de [redacted] in [redacted] cu domiciliul declarat in [redacted] cu pasaport nr. [redacted] eliberat de catre autoritatile competente din Turcia, la data de [redacted] valabil pana la data [redacted] avand nr. Personal de Identificare in Turcia [redacted]

- Membru CA – **REISENAUER KLAUS**, cetatean german, nascut la data de [redacted] in [redacted] cu resedinta in Romania, [redacted] identificat cu pasaport nr. [redacted] eliberat de catre autoritatile competente din Germania, la data de [redacted] valabil pana la data [redacted] si cu Cartea de rezidenta permanenta nr. [redacted] eliberata de [redacted] la data de [redacted] valabila pana la data de [redacted] avand CNP in Romania [redacted]

BORA TOPBAS, cetățean turc, născut la data de [redacted] în [redacted] cu domiciliul declarat în [redacted] identificat cu pașaport nr. [redacted] eliberat de către [redacted] la data de [redacted] valabil până la data [redacted] având nr. personal de Identificare în Turcia [redacted] este reconfirmat în calitate sa de Membru al Consiliului de Administrație, pentru o perioadă de 4 ani începând cu data de 23 noiembrie 2023 și până la data de 23 noiembrie 2027.

HOTĂRÂREA NR. 14 – MODIFICAREA ACTULUI CONSTITUTIV

Se aprobă modificarea actului constitutiv al Societăți astfel încât să reflecte hotărârile de mai sus și să conțină prevederile necesare în cazul unei societăți ale cărei acțiuni sunt listate pe piața de capital. În baza dispozițiilor art. 204 alin. (7) și (9) din Legea nr. 31/1990, forma modificatoare a actului constitutiv poate omite numele sau denumirea și celelalte date de identificare a fondatorilor și a primilor membri ai organelor societății. Se aprobă încheierea actului constitutiv actualizat substanțial în forma atașată prezentului.

HOTĂRÂREA NR. 15 – PERSOANA ÎMPUTERNICITĂ CU ÎNDEPLINIREA FORMALITĂȚILOR ÎN FAȚA REGISTRULUI COMERȚULUI

Se aproba actualizarea datelor de identificare ale actionarilor/administratorilor la Oficiul Registrului Comertului.

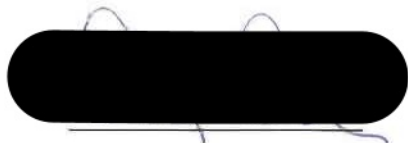
Se aproba imputernicirea dlui. Ahmet Emre Büyükhanlı – Presedinte CA, cu puteri depline, pentru a indeplini toate procedurile si formalitatile prevazute de lege in scopul implementarii hotararilor

actionarilor, semnarea oricaror alte documente in legatura cu acestea, precum si pentru indeplinirea formalitatilor de publicare si inregistrare a acestora la Registrul Comertului sau la orice alta institutie publica. Ahmet Emre Büyükhaneli va putea delega, la randul sau, atributia de indeplinire a formalitatilor de publicitate si de inregistrare unei alte persoane sau unui avocat.

Preşedintele Consiliului de Administraţie este împuternicit să semneze actul constitutiv actualizat conform celor de mai sus.

Actionarii deţinători ai acţiunilor ordinare:

ERSIN ERESIN



BÜLENT TOPBAŞ



OKAN BEYGO



ÖMER ZÜHTÜ TOPBAŞ



ELIF IZGI TOPBAŞ



AHMET-EMRE BÜYÜKHANLI



OSMANLI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş

Prin Ömer Zühtü Topbaş



BORA TOPBAŞ



Acţionari deţinători ai acţiunilor preferenţiale fără drept de vot, în calitate de participanţi:

ZEYNEP JALE BÜYÜKHANLI



ANEXA NR. 7
ACTUL CONSTITUTIV AL EMITENTULUI IN VIGOARE LA DATA
ADMITERII LA TRANZACTIONARE

ACT CONSTITUTIV
AL SOCIETATII IMMO GURU S.A.

Art. 1 Definitii si Interpretari

1.1 Definitii

Actionar	/	orice actionar(i) al (ai) Societatii, indiferent daca este Actionar Fondator sau
Actionari		Actionar Ulterior si indiferent de cota sa de participare la capitalul social.
Actionari fondatori		oricare dintre: Ersin Eresin, Bülent Topbaş, Okan Beygo, Ömer Zühtü Topbaş si Elif Izgi Topbaş
Actionari ulteriori		inseamna orice persoana care nu este parte la prezentul Act Constitutiv la Data Semnarii, dar care va deveni ulterior Actionar in cadrul Societatii, in conformitate cu termenii si conditiile prezentului Act Constitutiv si ale Legii Aplicabile.
Actiuni		toate actiunile (ordinare si preferentiale) emise de Societate
Actiuni Ordinare		Toate actiunile ordinare emise de Societate
Actiuni Preferentiale		Toate actiunile preferentiale emise de Societate
Adunarea Generala		inseamna adunarea generala a actionarilor Societatii, fie Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor (AGEA), fie Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor (AGOA)
Data semnarii		inseamna data semnarii prezentului Act Constitutiv
Legea Aplicabila		inseamna toate legile, regulile si reglementarile din Romania, inclusiv legile supranationale ale Uniunii Europene si ale institutiilor conexe, in vigoare la momentul relevant. Dupa admiterea la tranzactionare a Actiunilor Ordinare pe una dintre pietele administrate / operate de Bursa de Valori Bucuresti S.A., Legea Aplicabila va include si legislatia pietei de capital, precum si orice norme, dispozitii, reglementari secundare sau alte asemenea, inclusiv cele adoptate de catre Bursa de Valori Bucuresti.



Legea 31/1990 înseamnă Legea nr. 31/1990 privind societatile, după cum a fost această modificată și republicată

Zi lucratoare înseamnă orice zi, altă decât sâmbăta, duminică sau o zi declarată liberă prin lege sau acte guvernamentale, în care băncile sunt deschise pentru tranzacționare în România

1.2 Interpretări

1.2.1. Referirile la un contract, document, act legislativ vor fi înțelese ca referiri la acel contract, document sau act legislativ actualizat, modificat, completat, refăcut sau republicat periodic.

1.2.2. Orice referire la o anexă, secțiune, articol, alineat va fi considerată ca fiind făcută la o anexă, secțiune, articol, alineat din prezentul Act Constitutiv, cu excepția cazului în care se prevede în mod expres altfel.

1.2.3. Orice mențiune din prezentul la o "zi" va fi interpretată ca o referire la o zi calendaristică, cu excepția cazului când se face referire la aceasta ca fiind o zi lucrătoare.

Art. 2 Denumirea, forma juridică

2.1. Denumirea societății este **IMMO GURU S.A.**, ("Societatea") fiind înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J23/1604/2013, având cod unic de înregistrare 31706228.

2.2. Forma juridică a Societății este aceea de societate pe acțiuni închisă netranzacționată pe piața de capital. **După admiterea la tranzacționare a Acțiunilor Ordinare pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare operat de Bursa de Valori București S.A., Societatea își va desfășura activitatea în conformitate cu reglementările emise de Bursa de Valori București S.A., precum și în conformitate cu celelalte prevederi legale române incidente privind piața de capital și societățile deschise.**

2.3. În toate actele, anunțurile, publicațiile sau orice alte documente emanând de la Societate, se vor menționa denumirea acesteia, precum și precizarea formei sale juridice, fie prin cuvintele "societate pe acțiuni", fie prin inițialele "S.A.". Totodată se vor menționa sediul, numărul de înmatriculare în Registrul Comerțului, precum și codul fiscal și capitalul social subscris și versat.

2.4. Informațiile menționate la Clauza 2.2 de mai sus se vor publica și pe pagina de internet a Societății, în situația în care societatea deține o astfel de pagină.

2.5. **Sediul Societății** este în Comuna Ștefanestii de Jos, Sat Ștefanestii de Jos, Str. Linia de Centură, nr. 50, etajul 1, camera 8, Județul Ilfov.



2.6. Societatea poate infiinta sucursale, agentii, reprezentante comerciale sau alte asemenea unitati fara personalitate juridica, precum si filiale in tara sau strainatate, cu respectarea prevederilor prezentului Act Constitutiv si a legislatiei aplicabile, prin hotararea Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor.

2.7. Societatea se constituie pe durata nedeterminata, incepand cu data inmatricularii in Registrul Comertului.

2.8. Data inmatricularii Societarii este data infiintarii sale.

Art. 3 Obiectul de activitate

3.1 Domeniul principal de activitate al Societatii este reprezentat de: Hoteluri si alte facilități de cazare similare – Cod CAEN 551, iar obiectul principal de activitate va consta in: Hoteluri si alte facilități de cazare similare - Cod CAEN 5510.

3.2. Societatea poate desfasura urmatoarele activitati secundare, clasificate conform Cod CAEN Rev 2:

3900 – Activitati si servicii de decontaminare ;

4110 – Dezvoltare (promovare) imobiliara ;

4120 – Lucrari de constructii a claridirilor rezidentiale si nerezidentiale;

4321 - Lucrări de instalații electrice;

4322 -Lucrări de instalații sanitare, de încălzire și de aer condiționat;

4329 - Alte lucrări de instalații pentru construcții;

4331 - Lucrări de ipsoserie;

4332 - Lucrări de tâmplărie și dulgherie;

4333 - Lucrări de pardosire și placare a pereților;

4334 - Lucrări de vopsitorie, zugrăveli și montări de geamuri;

4339 - Alte lucrări de finisare;

4399 - Alte lucrări speciale de construcții n.c.a.;

4799 - Comerț cu amănuntul efectuat in afara magazinelor, standurilor, chioșcurilor si piețelor

5210 - Depozitari;

5224 - Manipulari;



5520 – Facilități de cazare pentru vacanțe și perioade de scurtă durată;

5590 - Alte servicii de cazare;

5610 – Restaurante;

5621 - Activități de alimentație (catering) pentru evenimente;

5630 – Baruri și alte activități de servire a băuturilor;

6499 - Alte intermediari financiare n.c.a.;

6612 - Activități de intermediere a tranzacțiilor financiare;

6810 - Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii;

6820 - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate;

6831 - Agenții imobiliare;

6832 – Administrarea imobilelor pe baza de comision sau contract;

7111 – Activități de arhitectură;

7112 – Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea;

7120 - Activități de testări și analize tehnice;

7311 - Activități ale agențiilor de publicitate;

7312 – Servicii de reprezentare media;

7711 - Activități de închiriere și leasing cu autoturisme și autovehicule rutiere ușoare ;

7729 - Activități de închiriere și leasing cu alte bunuri personale și gospodărești n.c.a.;

7733 - Activități de închiriere și leasing cu mașini și echipamente de birou (inclusiv calculatoare);

7739 - Activități de închirierea și leasing cu alte mașini, echipamente și bunuri tangibile n.c.a.;

7810 - Activități ale agențiilor de plasare a forței de muncă;

8121 - Activități generale de curățenie a clădirilor;

8122 - Activități specializate de curățenie;

8129 - Alte activități de curățenie;

8211 - Activități combinate de secretariat;

8219 – Activități de fotocopiere, de pregătire a documentelor și alte activități specializate de secretariat;



8230 – Activitati de organizare a expozitiilor, targurilor si congreselor;

8299 - Alte activități de servicii suport pentru întreprinderi n.c.a.;

9511 - Repararea calculatoarelor și a echipamentelor periferice;

9601 - Spalarea si curatarea (uscata) articolelor textile si a produselor din blana;

9602 - Coafura si alte activități de infrumusetare

9604 - Activități de intretinere corporala

9609 - Alte activități de servicii n.c.a..

Art. 4 Capitalul social. Actiunile

4.1. Capitalul social integral subscris si varsat este de 17.866.690,00 LEI (șaptisprezecemilioaneoptșuteșăizecișisasedemiișasesutenouăzeci) lei, impartit in 1.786.669 (unmilionșaptesuteoptzecișisasedemiișasesuteșăizecișinouă) de actiuni nominative ordinare si preferentiale, cu o valoare nominala de 10 (zece) lei fiecare.

4.2. Capitalul social al societatii este format din aport in numerar in valoare de 9,078,140 lei (din care 1.432.213,13 LEI, 1.538.982,89 EURO și 11.630 USD) si aport in natura cu imobilul situat in judetul Ilfov, comuna Stefanestii de Jos, str. Aurei nr. 2 (T44, P337, lot 106) compus din teren intravilan avand categoria de folosinta curti constructii in suprafata totala de 1.073,00 (unamiesaptezecisitrei) mp si constructia bloc de locuinte A6, avand regim de inaltime S+P+10E, in suprafata construita la sol de 340,00 (treisutepatruzeci) mp, avand numar cadastral 51237 (fost nr. cadastral 54/96/106) inscris in Cartea Funciara nr. 51237 (fosta CF 2103) a localitatii Stefanestii de Jos, la care se adauga cota parte de 21537/1.000.000 (2,1537%) din imobilele reprezentand proprietatea comuna, fortata si perpetua corespunzatoare Fazei II din Complexul Rezidential „Cosmopolis”, imobil avand numere cadastrale 50276, 50258, 50292 astfel cum au fost descrise mai sus, a carui valoare este de 8.788.550 lei.

4.3. Capitalul social al Societății este împărțit în două clase distincte de acțiuni, astfel:

a) Clasa Acțiunilor Ordinare (Clasa A) - cuprinde un număr total de 1.777.789. acțiuni, fiecare cu o valoare nominala de 10 (zece) lei si o valoare nominala totala de 17.777.890 lei, reprezentând un total de 99,50% din capitalul social emis, subscris si vărsat al Societății și 100% din drepturile de vot asupra Societății;

b) Clasa Acțiunilor Preferențiale (Clasa B) - cuprinde un număr total de 8.880 acțiuni, fiecare cu o valoare nominală de 10 (zece) lei și o valoare nominală totală de 88.800 lei, reprezentând un total de 0,50 % din capitalul social emis, subscris și vărsat al Societății și neavând atașate drepturi



de vot.

4.4. Actiunile Societatii sunt nominative, emise in forma dematerializata si sunt evidentiata prin inscriere in cont. Registrul actionarilor este tinut conform prevederilor legale in vigoare.

4.5. Dreptul de proprietate asupra Actiunilor Ordinare se transmite in conformitate cu prevederile Legii nr. 31/1990. Ulterior admiterii la tranzactionare a Actiunilor Ordinare pe Sistemului Multilateral de Tranzactionare administrat de Bursa de Valori Bucuresti S.A., transmiterea acestora se va realiza in conformitate cu legislatia pietei de capital, precum si orice alte legi, norme, dispozitii, reglementari secundare sau alte asemenea, inclusiv cele adoptate de catre Bursa de Valori Bucuresti.

4.6. Dreptul de proprietate asupra Actiunilor Preferentiale se transmite in conformitate cu prevederile legii nr. 31/1990.

4.7. După admiterea la tranzactionare a Actiunilor Ordinare pe Sistemul Multilateral de Tranzactionare operat de Bursa de Valori Bucuresti S.A., Registrul actionarilor Societatii va fi tinut de catre Depozitarul Central S.A., in conformitate cu Legea Aplicabila pietei de capital si Codul Depozitarului Central.

4.8. Exercitarea dreptului de retragere a actionarilor din Societate se realizeaza in conditiile si cu respectarea procedurilor stabilite de Legea 31/1990, iar ulterior admiterii la tranzactionare a Actiunilor Ordinare, in conditiile prevazute de Legea Aplicabila pietei de capital si reglementarilor emise de Bursa de Valori Bucuresti S.A.

4.9. Constituirea de garantii reale mobiliare asupra actiunilor se face in conformitate cu prevederile Legii 31/1990, iar ulterior admiterii la tranzactionare a Actiunilor Ordinare pe Sistemul Multilateral de Tranzactionare operat de Bursa de Valori Bucuresti S.A., cu reglementările aplicabile pietei de capital din România. Garantia se inregistreaza in registrul actionarilor de catre Societate, iar dupa admiterea la tranzactionare, de catre Depozitarul Central S.A. Garantia se inscrie, de asemenea, in Registrul National de Publicitate Mobiliara.

4.10. Dobandirea dreptului de proprietate asupra actiunilor implica adeziunea la acest Act Constitutiv, cu toate modificarile ulterioare.

4.11. Obligatiile sociale ale Societatii sunt garantate cu patrimoniul acesteia, iar raspunderea actionarilor va fi limitata la cota detinuta de acestia la capitalul social subscris.

4.12. La data prezentului act constitutiv, Beneficiarii reali ai Societatii, identificati potrivit prevederilor art. 4 alin. (2) lit. a), pct. 2 din Legea nr. 129/2019, sunt:



- AHMET-EMRE BUYUKHANLI, Presedinte al Consiliului de Administratie, cetatean roman, cu domiciliul in [REDACTED] identificat cu C [REDACTED] emis de [REDACTED] la data de [REDACTED], valabila pana la data de [REDACTED], CNP [REDACTED]

- ÖMER ZÜHTÜ TOPBAŞ, Membru al Consiliului de Administratie, cetatean turc, nascut la data de [REDACTED] in [REDACTED] cu domiciliul declarat in [REDACTED] identificat cu pasaport nr. [REDACTED] eliberat de catre autoritatile competente din Turcia, la data de [REDACTED], valabil pana la data [REDACTED], avand nr. Personal de Identificare in Turcia [REDACTED]

- ERSIN ERESIN, Membru al Consiliului de Administratie, cetatean turc, nascut la data de [REDACTED] in [REDACTED] cu pasaport nr. [REDACTED] eliberat de catre autoritatile competente din Turcia, la data de [REDACTED] valabil pana la data [REDACTED] avand nr. Personal de Identificare in Turcia [REDACTED]

- REISENAUER KLAUS, Membru al Consiliului de Administratie, cetatean german, nascut la data de [REDACTED] in [REDACTED] cu resedinta in [REDACTED] identificat cu pasaport nr. [REDACTED] eliberat de catre autoritatile competente din Germania, la data de [REDACTED] valabil pana la data [REDACTED]

- BORA TOPBAS, Membru al Consiliului de Administratie, cetatean turc, nascut la data de [REDACTED] in [REDACTED] cu domiciliul declarat in [REDACTED] identificat cu pasaport nr. [REDACTED] emis de [REDACTED] valabil pana la data de [REDACTED] Nr. Personal de Identificare in Turcia [REDACTED]

Art. 5 Majorarea capitalului social

5.1. Adunarea Generala a actionarilor va putea decide majorarea capitalului social si emisiunea de actiuni, cu respectarea dispozitiilor legale in vigoare la data majorarii.

5.2. Capitalul social va putea fi majorat prin emisiunea de noi actiuni in schimbul a:

a) noi aporturi in numerar si/sau natura;

b) majorarii valorii nominale a actiunilor existente in schimbul unor noi aporturi in numerar si/sau natura;



c) incorporării rezervelor, cu excepția rezervelor legale, precum și a beneficiilor sau a primelor de emisiune;

d) compensării unor creanțe lichide și exigibile asupra societății cu acțiuni ale acesteia;

e) altor surse stabilite de Adunarea generală a acționarilor ori de către consiliul de administrație, după caz, potrivit legii și a prezentului act constitutiv.

5.3. Majorarea capitalului social prin oferta publică sau oferta pentru care nu este necesară întocmirea unui prospect este supusă legislației pieței de capital.

5.4. Acționarii au drept de preferință la subscrierea de acțiuni nou emise de societate. Acest drept de preferință este proporțional cu cota de participare a acționarului la capitalul social al societății, astfel încât să își mențină nivelul participăției la capitalul social.

5.5. În conformitate cu prevederile art. 114 și 220¹ alin. (2) din Legea societăților nr. 31/1990, Consiliul de Administrație este autorizat ca pentru o perioadă de trei (3) ani începând cu data înregistrării la Oficiul Registrului Comerțului a prezentului act constitutiv, să decidă majorarea capitalului social subscris, prin una sau mai multe emisiuni de acțiuni, cu o sumă nu mai mare de 8.933.345 LEI reprezentând jumătate din capitalul social subscris de la data autorizării, respectiv 17.866.690,00 LEI.

5.6. Exclusiv în vederea majorării capitalului social în condițiile anterior menționate, se acordă Consiliului de Administrație, pentru fiecare dintre majorările de capital realizate până la nivelul capitalului autorizat, competența de a decide restrângerea sau ridicarea dreptului de preferință al acționarilor existenți la data respectivei majorări a capitalului social. Având în vedere că dispozițiile art. 5.4. și 5.5 din prezentul Act Constitutiv au fost aprobate prin Hotărârea AGEA nr. 11 / 23.11.2023, adoptată cu unanimitate și în prezența tuturor acționarilor, în măsura maxim permisă de către Legea Aplicabilă, dispozițiile art. 5.5 și 5.6 privind autorizarea Consiliului de Administrație să decidă majorarea capitalului social subscris, precum și restrângerea sau ridicarea dreptului de preferință al acționarilor de a subscrie noile acțiuni urmează să producă efecte și ulterior admiterii Acțiunilor Ordinare la tranzacționare pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare operat de Bursa de Valori București S.A., până la expirarea delegării conform art. 5.5 și 5.6 de mai sus.

5.7. Fără a aduce atingere prevederilor 5.5 și 5.6 de mai sus, ulterior admiterii Acțiunilor Ordinare la tranzacționare pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare operat de Bursa de Valori București S.A., hotărârile privind majorarea capitalului social (inclusiv în ceea ce privește ridicarea dreptului de preferință al acționarilor de a subscrie noi acțiuni în cadrul unor operațiuni de majorare de capital social, etc.), precum și hotărârile de majorare a capitalului social prin aport în natură vor fi aprobate



in Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor cu respectarea legislației pieței de capital, inclusiv in ceea ce privește condițiile de cvorum, dacă este cazul.

Art. 6. Drepturile acționarilor

6.1. Drepturile detinatorilor Actiunilor Ordinare

Fiecare Actiune Ordinara subscrisa si varsata de un actionar ii confera acestuia dreptul la un vot in Adunarea Generala a actionarilor, dreptul de a alege si de a fi ales in organele de conducere, dreptul de a participa la impartirea profitului, conform prevederilor prezentului act constitutiv si dispozitiilor legale, dreptul de preferinta, dreptul de a fi informat cu privire la punctele incluse pe ordinea de zi a adunarii generale a actionarilor, in conditiile prevazute de lege - dreptul de a contesta hotararea adunarii generale a actionarilor, dreptul de a imparti surplusul in caz de lichidare, respectiv alte drepturi prevazute in actul constitutiv sau in Legea Aplicabila.

6.2. Drepturile detinatorilor Actiunilor Preferentiale

Actiunile preferentiale sunt actiuni fara drept de vot, dar ce confera detinatorilor drept de dividend prioritar, emise in conditiile prevazute de Legea 31/1990, in urmatoarele conditii:

- a. Actiunile Preferentiale vor avea aceeasi valoare nominala ca si actiunile ordinare, respectiv 10 (zece) lei
- b. Actiunile Preferentiale nu vor reprezenta in niciun moment mai mult de 25 (douazecisicinci)% din capitalul social.
- c. Actiunile Preferentiale confera titularilor lor dreptul la un dividend prioritar in valoare de 7,5% din profitul net al Societatii („Dividend Prioritar”). Quantumul total al Dividendelor Prioritare anuale la care sunt intrepratiti detinatorii de actiuni preferentiale va fi plafonat la maxim 7,5% din profitul anual net distribuibil determinat conform Legii 31/1990, pe intreaga durata de viata a actiunilor preferentiale.
- d. Detinatorii Actiunilor Preferentiale vor avea dreptul sa le fie platit de catre Societate Dividendul Prioritar in fiecare an, sub conditia ca Societatea sa inregistreze profit net, conform Legii 31/1990.
- e. Pentru evitarea oricaror interpretari, detinatorii Actiunilor Preferentiale au dreptul sa primeasca Dividendul Prioritar cu prioritate, inainte de orice alta plata, exceptand obligatiile de plata legale ale Societatii, dar inainte de plata dividendelor catre titularii actiunilor ordinare



f. Detinatorii Actiunilor Preferentiale au toate celelalte drepturi prevazute de Legea 31/1990, inclusiv, dar fara a se limita la, dreptul de a participa la Adunarile Generale si dreptul de a vota numai in cazul in care Societatea nu reuseste sa plateasca Dividendele Prioritare;

g. Orice emisiune noua de Actiuni Preferentiale sau conversie a Actiunilor Preferentiale in Actiuni Ordinare ori convesia Actiunilor Ordinare in Actiuni Preferentiale se va face numai in baza aprobarii in cadrul Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor.

Art.7 Adunarea speciala a detinatorilor de Actiuni Preferentiale cu dividend prioritar fara drept de vot

7.1. Detinatorii de Actiuni Preferentiale se vor reuni in cadrul unei adunari speciale a detinatorilor de Actiuni Preferentiale cu Dividend Prioritar fara drept de vot. Adunarile detinatorilor de Actiuni Preferentiale vor putea discuta orice aspecte legate de Actiunile Preferentiale si vor putea face propuneri Adunarilor Generale a Actionarilor Societatii privind aceste aspecte. Adunarile detinatorilor de Actiuni Preferentiale nu vor putea discuta si lua decizii cu privire la chestiunile ce sunt de competenta Adunarilor Generale (Ordinare sau Extraordinare) ale Actionarilor Societatii sau de competenta Consiliului de Administratie.

7.2. Convocarea Adunarilor detinatorilor de Actiuni Preferentiale se va realiza de catre detinatorii a cel putin 10 (zece)% din totalul Actiunilor Preferentiale, prin transmiterea unei scrisori recomandate cu confirmare de primire cu cel putin 30 (treizeci) de zile inainte de data propusa a adunarii. Convocarea va cuprinde data, ora si locul tinerii adunarii precum si ordinea de zi propusa si orice material informativ necesar in vederea dezbatarii punctelor inscise pe ordinea de zi.

7.3. La prima convocare, Adunarea se va putea tine in mod valabil numai in prezenta detinatorilor a cel putin 50 (cincizeci)% plus unul din totalul Actiunilor Preferentiale si va putea lua decizii in baza majoritatii simple (50%+1) a celor prezenti sau reprezentati. La o a doua convocare, Adunarea poate să delibereze asupra punctelor de pe ordinea de zi a celei dintâi adunări, indiferent de cvorumul întrunit, luând hotărâri cu majoritatea simpla (50%+1) a celor prezenti sau reprezentati.

7.4. In cadrul fiecărei sedinte, adunarea va alege, cu majoritatea de mai sus, un presedinte si un secretar de sedinta care vor pregati lista de prezenta, vor verifica cvorumul si procurile, vor redacta si vor semna procesul verbal al sedintei unde se vor consemna deciziile adoptate, majoritatile exprimate in acest sens si orice luari de pozitie si exprimari de opinie relevante pentru ordinea de zi sau altfel.

Articolul 8 Reducerea capitalului social



8.1. In cazul in care Consiliul de Administratie constată ca, in urma unor pierderi, stabilite prin situatiile financiare anuale aprobate conform legii, activul net al societatii, determinat ca diferenta intre totalul activelor si totalul datoriilor acesteia, s-a diminuat la mai putin de jumatate din valoarea capitalului social subscris, este obligat sa convoace in termen de maximum 60 de zile Adunarea generala extraordinara a actionarilor, care va decide fie reconstituirea capitalului social, fie limitarea sa la valoarea ramasa, fie dizolvarea societatii.

8.2. Capitalul social poate fi redus, in baza hotararii Adunarii generale a actionarilor, prin:

- a) micsorarea numarului de actiuni;
- b) reducerea valorii nominale a actiunilor;
- c) dobandirea propriilor actiuni, urmata de anularea lor;
- d) scutirea actionarilor de varsamintele datorate;
- e) restituirea catre actionari a unei cote-parti din aporturi, proportionala cu reducerea capitalului si calculata egal pentru fiecare actiune;
- f) alte procedee prevazute de lege.

8.3. Reducerea capitalului social se va putea face potrivit prevederilor legale, numai dupa doua luni de la data publicarii in Monitorul Oficial al României a hotararii Adunarii generale a actionarilor, conform prezentului act constitutiv.

Art. 9 Adunarile Generale

9.1. Adunarea Generala va avea competentele care ii sunt conferite prin Legea 31/1990, prezentul Act Constitutiv si oricare legislatie aplicabila. Dupa admiterea la tranzactionare a Actiunilor Ordinare pe Sistemul Multilateral de Tranzactionare operat de Bursa de Valori Bucuresti S.A., va fi aplicabila si legislatia pietei de capital.

9.2. Adunarea generala a actionarilor este organul de conducere al societatii care decide asupra activitatii acesteia si asigura politica ei economica si comerciala.

9.3. Adunarile generale sunt ordinare (AGOA) si extraordinare (AGEA).

9.4. In afara de dezbaterile altor probleme inscrite la ordinea de zi, AGOA este obligata:

- a) sa discute, sa aprobe sau sa modifice situatiile financiare anuale, pe baza rapoartelor prezentate de consiliul de administratie, a auditorului financiar, și să fixeze dividendul. AGOA nu poate aproba situatiile financiare anuale decat daca acestea sunt insotite de raportul auditorului financiar;



- b) sa aleaga si sa revoce membrii consiliului de administratie, respectiv ai consiliului de supraveghere, si cenzorii;
- c) sa aprobe contractele cu membrii consiliului de administratie;
- d) in cazul societatilor ale caror situatii financiare sunt auditate, sa numeasca sau sa demita auditorul financiar independent si sa fixeze durata minima a contractului de audit financiar;
- e) sa fixeze remuneratia cuvenita pentru exercitiul in curs membrilor consiliului de administratie, daca nu a fost stabilita prin actul constitutiv;
- f) sa se pronunte asupra gestiunii consiliului de administratie;
- g) sa stabileasca bugetul de venituri si cheltuieli si, dupa caz, programul de activitate, pe exercitiul financiar urmator;
- h) sa hotarasca gajarea, inchirierea sau desfiintarea uneia sau a mai multor unitati ale societatii;
- i) sa adopte orice alta hotarare care este de competenta sa potrivit legii sau actului constitutiv.

9.5. AGEA se întrunește ori de câte ori este necesar a se lua o hotărâre pentru:

- a) modificarea formei juridice a Societatii;
- b) mutarea sediului social al Societatii;
- c) schimbarea obiectului de activitate al Societatii;
- d) infiintarea sau desfiintarea unor sedii secundare: sucursale, agentii, reprezentante sau alte asemenea unitati fara personalitate juridica;
- e) modificarea duratei Societatii;
- f) majorarea capitalului social, precum si restrangerea sau ridicare dreptului de preferinta;
- g) reducerea capitalului social sau reintregirea lui prin emisiune de noi actiuni;
- h) fuziunea cu alte societati sau divizarea societatii, inclusiv fuziunea transfrontaliera si divizarea transfrontaliera;
- i) transformarea transfrontaliera a societatii;
- j) dizolvarea anticipata a societatii;
- k) conversia actiunilor dintr-o categorie in cealalta;
- l) conversia unei categorii de obligatiuni in alta categorie sau in actiuni;
- m) emisiunea de obligatiuni;



n) ulterior admiterii la tranzactionare a Actiunilor Ordinare pe Sistemul Multilateral de Tranzactionare operat de Bursa de Valori Bucuresti S.A., aprobarea prealabila a principalilor termeni si conditii ale oricarui act juridic avand drept obiect dobandirea, instrăinarea sau constituirea in garantie a unor active din categoria activelor imobilizate ale Societatii, a caror valoare depaseste, individual sau cumulat, pe durata unui exercitiu financiar, 20% din totalul activelor imobilizate, mai puțin creantele, precum si aprobarea prealabila a principalilor termeni si conditii ale oricarui act juridic avand drept obiect inchirierile de active corporale, pentru o perioada mai mare de un an, a caror valoare individuala sau cumulată fata de acelasi cocontractant sau persoane implicate ori care actioneaza în mod concertat depaseste 20% din valoarea totalului activelor imobilizate, mai puțin creantele la data incheierii actului juridic, precum si asocierile pe o perioada mai mare de un an, depășind aceeași valoare;

o) aprobarea oricarui act juridic, oricarei operatiuni sau luarea oricarei alte hotarari pentru care Legea Aplicabila solicita aprobarea din partea adunarii generale extraordinare, cu exceptia aprobarilor care, conform Legii Aplicabile, pot fi delegate catre Consiliul de Administratie si cu privire la care a operat sa va opera o astfel de delegare;

p) oricare alta modificare a actului constitutiv sau oricare alta hotarare pentru care este ceruta aprobarea adunarii generale extraordinare.

9.6. Actionarii convin ca atributiile prevazute la art. 9.5. lit b), c), d) si f) sa fie delegate Consiliului de Administratie conform prevederilor prezentului Act Constitutiv.

9.7. Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor se intruneste cel puțin o data pe an, in cel mult 4 luni de la incheierea exercitiului financiar.

9.8. Adunarea Generala a Actionarilor va fi convocata de catre Consiliul de Administratie ori de cate ori apar probleme care tin de competenta acesteia.

9.9. Convocarea se publica in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a IV-a si in unul dintre ziarele de larga raspandire din localitatea in care se afla sediul Societatii, cu cel puțin 30 de zile inainte de data tinerii adunarii. Convocarea va cuprinde locul si data tinerii Adunarii Generale a Actionarilor, ordinea de zi, cu mentionarea explicita a tuturor problemelor care vor face obiectul dezbaterilor si orice alte elemente cerute de lege. Ulterior admiterii la tranzactionare a Actiunilor Ordinare pe Sistemul Multilateral de Tranzactionare operat de Bursa de Valori Bucuresti S.A., convocarea adunarii generale se va realiza cu respectarea legislatiei pietei de capital, precum si a oricaror alte legi, norme, dispozitii, reglementari secundare sau alte asemenea, inclusiv cele adoptate de catre Bursa de Valori Bucuresti.



9.10. Pentru validitatea deliberarilor AGEA este necesar la prima convocare prezenta actionarilor detinand cel putin o patrime din numarul total de drepturi de vot, iar la convocarile urmatoare, prezenta actionarilor reprezentand cel putin o cincime din numarul total de drepturi de vot. Hotararile sunt luate cu majoritatea voturilor detinute de actionarii prezenti sau reprezentati. Decizia de modificare a obiectului principal de activitate al societatii, de reducere sau majorare a capitalului social, de schimbare a formei juridice, de fuziune, divizare sau de dizolvare a societatii se ia cu o majoritate de cel putin doua treimi din drepturile de vot detinute de actionarii prezenti sau reprezentati.

9.11. Hotararea AGEA privind ridicarea dreptului de preferinta va fi luata in prezenta actionarilor reprezentand trei patrimi din capitalul social subscris, cu majoritatea voturilor actionarilor prezenti. Ulterior admiterii Actiunilor Ordinare la tranzactionare pe Sistemul Multilateral de Tranzactionare operat de Bursa de Valori Bucuresti S.A., ridicarea dreptului de preferinta al actionarilor de a subscrie noile actiuni trebuie sa fie hotarata in AGEA, la care participa actionari reprezentand cel puțin 85% din capitalul social subscris, si cu votul actionarilor care dețin cel puțin 3/4 din drepturile de vot.

9.12. Ulterior admiterii Actiunilor Ordinare la tranzactionare pe Sistemul Multilateral de Tranzactionare operat de Bursa de Valori Bucuresti S.A., majorarea de capital social prin aport in natura este aprobata de AGEA, la care participa actionari reprezentand cel puțin 85% din capitalul social subscris, si cu votul actionarilor care sa reprezinte cel puțin 3/4 din drepturile de vot.

9.13. In cazul in care, pentru o anumita operatiune, Legea Aplicabila prevede conditii obligatorii de cvorum si/sau numar de voturi valabil exprimate, se vor aplica respectivele conditii.

9.14. Hotararile AGOA se adopta cu votul Actionarilor reprezentand cel puțin 25 (douazecisicinci)% din drepturile de vot ale Societatii, in cazul primei convocari. La o a doua convocare, AGOA poate să delibereze asupra punctelor de pe ordinea de zi a celei dintâi adunări, indiferent de cvorumul întrunit, luând hotărâri cu majoritatea voturilor exprimate.

9.15. Unul sau mai multi actionari reprezentand, individual sau impreuna, cel puțin 5% din capitalul social are /au dreptul de a introduce puncte noi pe ordinea de zi a adunarii generale, respectiv de a prezenta proiecte de hotarare pentru punctele incluse pe ordinea de zi in termen de maxim 15 zile de la publicarea convocarii si in conditiile legii.

9.16. Actionarii reprezentand intreg capitalul social vor putea, daca niciunul dintre ei nu se opune, sa tina o adunare generala si sa ia orice hotarare de competenta adunarii, fara respectarea formalitatilor cerute pentru convocarea ei.



9.17. Actionarii isi pot exprima votul in cadrul Adunarilor Generale ale Actionarilor prin corespondenta sau prin mijloace electronice, cu respectarea conditiilor legale si a procedurilor specificate in convocatorul adunarii generale respective. Societatea poate organiza adunarile generale in asa fel incat participarea, desemnarea / revocarea de reprezentanti si exercitarea votului sa se poata realiza prin mijloace electronice de transmisie a datelor, cu respectarea prevederilor legislative in vigoare, prin platforme online de participare la sedintele adunarilor generale ale actionarilor si, de asemenea, prin intermediul votului prin corespondenta.

9.18. Actionarii care au calitatea de administrator nu pot vota, in baza actiunilor pe care le posedea, nici personal, nici prin mandatar, descarcarea gestiunii lor sau o problema in care persoana sau administratia lor ar fi în discutie. Persoanele respective pot vota in situatiile financiare anuale, daca altfel nu se poate forma majoritatea prevăzuta de lege sau de Actul Constitutiv.

9.19. Actionarul care are, intr-o anumita operatiune, fie personal, fie ca mandatar al unei alte persoane, un interes contrar aceluia al Societatii, va trebui sa se abțină de la deliberările privind acea operatiune. Actionarul care incalca aceasta dispozitie este raspunzator de daunele produse Societatii, daca, fara votul sau, nu s-ar fi obtinut majoritatea ceruta.

Articolul 10 Reprezentarea actionarilor

Actionarii care nu pot participa la adunarea generala pot fi reprezentati, in baza unei procuri imputerniciri, conform Legislatiei Aplicabile. Ulterior admiterii la tranzactionare a Actiunilor Ordinare pe Sistemul Multilateral de Tranzactionare operat de Bursa de Valori Bucuresti S.A., devin incidente prevederile legislatiei pietei de capital, precum si a oricaror alte legi, norme, dispozitii, reglementari secundare sau alte asemenea, inclusiv cele adoptate de catre Bursa de Valori Bucuresti.

Articolul 11 Exercitarea dreptului de vot in adunarea generala a actionarilor

- (1) Actionarii exercita dreptul de vot in adunarea generala proportional cu numarul actiunilor pe care le posedea.
- (2) Hotararile adunării generale se iau prin vot deschis sau secret, dupa caz.
- (3) Votul secret este obligatoriu pentru alegerea membrilor consiliului de administratie si a auditorului financiar independent, pentru revocarea lor si pentru luarea hotararilor referitoare la raspunderea administratorilor.

Art. 12 Administrarea si conducerea Societatii

Administrarea Societatii



12.1. Administrarea Societatii este asigurata in sistem unitar de catre un Consiliu de Administratie format din 3-5 membri numiti de Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor pentru o perioada de maxim 4 (patru) ani, cu exceptia cazului in care Adunarea Generala a Actionarilor hotaraste in alt mod sau vreun membru al Consiliului de Administratie renunta la mandat inainte de incheierea duratei mandatului. Membrii Consiliului de Administratie pot fi realesi pentru mandate succesive. Odata cu alegerea membrilor Consiliului de Administratie, Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor va hotari numarul exact de membri din care este format Consiliul de Administratie. In cazul posturilor de administratori vacante, Consiliul de Administratie va desemna noi administratori interimari pana la data tinerii Adunarii Generale a Actionarilor.

12.2. Majoritatea membrilor Consiliului de Administratie sunt administratori neexecutivi.

12.3. Membrii Consiliului de Administratie isi vor exercita atributiile in temeiul unui contract de mandat incheiat intre Societate si fiecare dintre membri, pe baza hotararii AGOA.

12.4. Consiliul de Administratie vegheaza la respectarea principiilor de Guvernanta Corporativa conform recomandarilor Bursei de Valori Bucuresti si politicilor de guvernanta corporativa aprobate de catre Societate.

12.5. Membrii Consiliului de Administratie isi vor actualiza permanent competentele si cunostintele despre Societate, in scopul indeplinirii rolului de membru al Consiliului de Administratie.

12.6. Membrii Consiliului de Administratie vor fi asigurati pentru raspundere profesionala. Aceeasi obligatie de asigurare pentru raspundere profesionala o au si persoanele numite in functia de director al Societatii.

12.7. Presedintele Consiliului de Administratie este numit de catre Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor.

12.8. Consiliul de Administratie se intruneste in sedinte periodice, convocate de catre presedintele Consiliului de Administratie cel putin o data la 3 luni, sau la initiativa a cel putin doi dintre membrii sai. Convocarea sedintelor este trimisa membrilor Consiliului de Administratie cel putin cu cinci (5) zile calendaristice inaintea datei propuse pentru o sedinta periodica. Termenul de 5 (cinci) zile poate fi redus daca niciunul din membrii consiliului nu se opune unui termen mai scurt. Sedintele CA sunt prezidate de Presedinte sau, in lipsa acestuia, de unul din administratori desemnat de Presedinte. Presedintele sedintei va numi un secretar de sedinta.

12.9. Convocatoarele sedintelor Consiliului de Administratie trebuie transmise in scris, prin scrisoare recomandata sau prin curier, cu confirmare de primire, ori prin e-mail si trebuie sa



cuprinda data, ora si locul sedintei, precum si ordinea de zi propusa si materialele care stau la baza subiectelor aflate pe ordinea de zi. Sedinta Consiliului de Administratie poate fi tinuta oricand fara convocare, daca toti membrii Consiliului de Administratie sunt prezenti (personal sau prin reprezentare) sau daca cei care nu sunt prezenti renunta, in scris in mod expres, la cerinta de a primi convocatorul de sedinta.

12.10. Sedintele Consiliului de Administratie pot fi tinute prin:

- a) **Participare directa** in cadrul sedintei a membrilor, personal sau prin reprezentare, in locul prevazut in convocare sau in locatia agreata, atat in cazul unei sedinte intrunite cu indeplinirea formalitatilor de convocare, cat si in cazul unei sedinte intrunite cu renuntarea la formalitatile de convocare.
- b) **Prin utilizarea urmatoarelor mijloace de comunicare la distanta:** ex. conferinta telefonica sau conferinta video, cu conditia sa fie indeplinite conditiile tehnice necesare pentru identificarea participantilor si retransmiterea deliberarilor in mod continuu.
- c) **Prin corespondenta**, in cazuri exceptionale justificate prin urgenta situatiei si prin interesul Societatii, prin votul unanim exprimat in scris al tuturor membrilor Consiliului de Administratie. Caracterul urgent se decide motivat de catre Presedintele Consiliului de Administratie, iar argumentele ce justifica urgenta se vor mentiona in preambulul deciziei adoptate prin corespondenta.

12.11. Sedintele Consiliului de Administratie sunt legal intrunite daca sunt prezenti cel putin jumatate din numarul membrilor (personal sau prin reprezentare), iar deciziile in cadrul sedintei se iau cu votul majoritatii membrilor prezenti in sedinta.

12.12. Consiliul de Administratie are urmatoarele atributii ce nu pot fi delegate directorilor:

- a) stabilirea directiilor principale de activitate si de dezvoltare a societatii;
- b) stabilirea politicilor contabile si a sistemului de control financiar, precum si aprobarea planificarii financiare;
- c) numirea si revocarea directorilor si stabilirea remuneratiilor lor, precum si aprobarea contractului/contractelor de mandat ale directorilor Societatii;
- d) pregatirea raportului anual, organizarea adunarii generale a actionarilor si implementarea hotararilor acesteia;
- e) introducerea cererii de deschidere pentru deschiderea procedurii insolventei Societatii;



- f) supravegherea activitatilor directorilor;
- g) reprezentarea Societatii in raporturile acesteia cu Directorii Societatii;
- h) analiza si avizarea strategiei societatii, principiilor generale de afaceri ale societatii;
- i) avizarea organigramei, statului de functii, grilelor de salarizare, de premiere si beneficii suplimentare pentru personalul societatii;
- j) poate crea comitete consultative formate din cel putin 2 membri ai consiliului si insarcinate cu desfasurarea de investigatii si cu elaborarea de recomandari pentru consiliu, in domenii precum auditul, remunerarea administratorilor, directorilor, cenzorilor si personalului sau nominalizarea de candidati pentru diferitele posturi de conducere;
- k) aprobarea contractarii imprumuturilor bancare/leasing-uri, constituirii garantiilor, vanzarii sau cumpararii, inchirierii, grevarii de bunuri mobile sau imobile, precum si a oricaror alte acte juridice a caror valoare este mai mare egala cu suma de 3.000.000,00 EURO (sau echivalent LEI la cursul BNR valabil la data incheierii actului). Aprobarea va fi necesar inclusiv pentru acte juridice sau orice manifestare de vointa care ar genera in viitor obligatia Societatii de a incheia respectivele acte juridice. In cazul contractelor/obligatiilor cu executare succesiva, valoarea va fi determinata prin raportare la valoarea cumulata a obligatiilor Societatii pe intreaga durata. In cazul actelor juridice/obligatiilor pe durata nedeterminata, valoarea operatiunii va fi determinata prin raportare la valoarea anuala a obligatiei. Consiliul de Administratie are aceste puteri cat timp prin Legea Aplicabila sau Actul Constitutiv nu se instituie obligativitatea aprobarii acestor operatiuni de catre adunarea generala a actionarilor;
- l) analiza si avizarea aspectelor ce urmeaza a fi supuse aprobarii Adunarii Generale a Actionarilor, dupa caz;
- m) modificarea obiectului de activitate al societatii, cu exceptia domeniului si activitatii principale, care va face obiectul aprobarii in cadrul Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor;
- n) schimbarea sediului social al Societatii;
- o) infiintarea sau lichidarea sediilor secundare ale Societatii, cum ar fi: sucursale, puncte de lucru, birouri de reprezentare sau orice astfel de entitati fara personalitate juridica, precum si achizitia de participatii in alte societati, infiintarea sau inchiderea/lichidarea filialelor Societatii sau a societatilor in care Societatea detine participatii si exercitarea voturilor in cadrul unor astfel de filiale sau societati;



p) orice alte atribuții prevăzute în mod expres în Legea Aplicabilă și/sau delegate de către Adunarea Generală a Acționarilor.

12.13. Membrii Consiliului de Administrație sunt solidar răspunzători față de Societate pentru:

- a) realitatea varșamentelor efectuate de acționarii Societății;
- b) existența reală a dividendelor platite;
- c) existența registrelor cerute de lege și corectă lor ținere;
- d) exacta îndeplinire a hotărârilor AGA;
- e) strictă îndeplinire a îndatoririlor pe care legea și Actul Constitutiv le impun.

12.14. Președintele Consiliului de Administrație:

- a) coordonează activitatea Consiliului de Administrație și raportează despre aceasta adunării generale a acționarilor;
- b) supraveghează funcționarea organelor corporative ale Societății;
- c) convoacă ședințele Consiliului de Administrație, stabilește ordinea de zi, supraveghează transmiterea informațiilor în mod adecvat către membrii Consiliului de Administrație referitoare la punctele incluse pe ordinea de zi a ședințelor și prezidează ședințele;
- d) se asigură ca ședințele Consiliului de Administrație se desfășoară în mod eficient și productiv, ordinea de zi a ședințelor Consiliului de Administrație fiind respectată în mod corespunzător;
- e) ține legătura în mod regulat cu Directorul General, menținând o relație profesională strânsă și constructivă;
- f) monitorizează implementarea corectă a deciziilor Consiliului de Administrație;
- g) conduce întâlnirile Consiliului de Administrație cu acționarii și cu alte persoane cheie ale Societății;
- h) exercită orice alte atribuții prevăzute de lege.

12.15. Puterile Președintelui Consiliului de Administrație de reprezentare a Societății:

Președintele Consiliului de Administrație poate reprezenta cu puteri depline și angaja societatea în următoarele condiții nelimitative, sens în care este împuternicit să:

A) semneze în numele și pentru societate în fața instituțiilor bancare la care societatea are deschise conturi, să efectueze orice fel de operațiuni de depunere de orice natură, să facă retrageri și plăți din



conturile existente și din conturile viitoare și să deschida/închida conturi bancare în numele și pentru societate;

B) semneze în numele și pentru societate în fața oricărei instituții financiare bancare/nebancare, pentru contractarea de credite de către IMMO GURU SA; să stabilească garanții imobiliare/mobiliare cu privire la bunurile proprietatea societății IMMO GURU S.A., să semneze contractele de împrumut/credit, precum și contractele de ipotecă asupra bunurilor pe care IMMO GURU S.A. le are deja sau le va avea în viitor, să semneze contractele de ipotecă asupra creanțelor, contractele de ipotecă asupra tuturor conturilor curente, actele adiționale aferente acestora, inclusiv, dar fără a se limita la toate cererile, anexele sau orice alte documente, necesare pentru îndeplinirea operațiunilor susmenționate;

C) semneze orice cerere de radiere a ipotecilor și a interdicțiilor de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare instituite asupra imobilele și cotelor parti aferente imobilelor proprietatea IMMO GURU SA instituite atât în baza contractelor de ipotecă imobiliară existente, cât și în baza contractelor de ipotecă viitoare ce se vor încheia asupra imobilelor și cotelor parti aferente acestora, proprietatea IMMO GURU S.A.;

D) semneze în numele și pentru societate în fața oricărui notar public pentru a vinde și închiria în mod exclusiv unități rezidențiale, comerciale și sociale pe care IMMO GURU SA le deține deja, situate în Complexul Rezidențial Cosmopolis, din localitatea Ștefanestii de Jos, județ Ilfov sau pe care societatea le va avea în viitor, respectiv să semneze documente juridice cu clienții IMMO GURU S.A., în fața oricărui notar public, respectiv contracte de vânzare cumpărare, promisiuni bilaterale de vânzare cumpărare sau promisiuni bilaterale de vânzare cumpărare în rate, contracte de rezervare pentru imobilele proprietatea IMMO GURU S.A., care vor fi înstrăinate, rezervate sau promise spre a fi vândute împreună cu cotele parti aferente acestora din imobilele reprezentând proprietatea comună, fortată și perpetua corespunzătoare acestora.

E) semneze în fața oricărui notar public orice acte de dezmembrare, alipire de terenuri, precum și acte de dezmembrare a construcțiilor, pentru imobilele aparținând societății IMMO GURU S.A.;

F) Următoarele tranzacții comerciale și juridice vor fi efectuate în numele și pentru societate:

1. Documentele referitoare la orice fel de tranzacții și contracte comerciale și juridice care vor angaja societatea;
2. Orice fel de contracte, scrisori de angajament care vor fi încheiate cu bănci și societăți de asigurări, și împreună cu entități fizice sau juridice, precum și documentele aferente acestora; cereri



de alocare a împrumuturilor, cereri de credit și cereri de utilizare de credit ce vor fi depuse la bănci și alte instituții;

3. Orice acte de dispoziție (contracte de vânzare, acte de dobândire, acte de partaj, acte de schimb, tranzacții, renunțări la drept, contracte de ipoteca), cu privire la bunurile mobile și imobile, prezente și viitoare ale societății și să semneze documentele aferente acestora, în numele și pe seama societății;
4. Orice fel de acte de instrainare și/sau grevare, tranzacții, compromisuri, etc.
5. Încasarea cecurilor care sunt retrase din conturile de debit sau credit detinute la bănci, instrucțiuni, tranzacții de remitere, andosarea de polițe și cecuri care sunt depuse pentru încasare sau ca garanții suplimentare, cupoanele și evidențele aferente încasării și returnării acestora;
6. Orice fel de procese și recursuri care interesează societatea, împreună cu orice fel de documente aferente tranzacțiilor de comerț exterior, de schimb valutar și valută;
7. Cereri de scrisori de garanție, documente cu privire la depunerea și reprimirea garanțiilor pentru oferte sub formă de numerar, scrisoare de garanție și valori mobiliare pentru locurile aferente;
8. Corespondența scrisă ținută cu instituțiile și organizațiile publice, ministere, biroul Guvernatorului, autorități fiscale, instituții și direcții de asistență socială, oficii regionale de muncă, autorități municipale, persoane fizice și juridice, hârtii de valoare utilizate în tranzacții bancare, și orice alte tipuri de documente, state de plată, declarații și alte documente, împreună cu documentele de livrare, elaborarea și semnarea documentelor care arată că documentele care fac obiectul avizului, pentru imprimarea lor potrivit legii de procedură fiscală (facturi, fișe de cheltuieli, liste de expedite, etc) sunt primite sau predate personal;
9. Declarații, conosamente, navluri, bilete de avion și alte documente aferente tranzacțiilor efectuate la vamă, în porturi, căi maritime, căi aeriene și căi ferate;
10. Contracte de servicii de consum semnate cu companiile de utilități, precum electricitate, apă, gaze naturale, poștă și telefon și tranzacțiile aferente;
11. Declarații și documente aferente problemelor de circulație;
12. Corespondența și elaborarea documentelor și declarațiilor către orice Ministere, instituții și organizații publice, inclusiv, dar fără a se limita la Subsecretariatul de Trezorerie, Subsecretariatul de Comerț Exterior, Subsecretariatul Vamilor, Direcția de urbanism, Subsecretariatul Vamilor, Oficiul Român pentru Invenții și Mărci, Institutul Român de Standardizare, Oficiul Registrului



Comertului, Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, universități, autorități municipale, autoritati fiscale; sa primeasca și să elibereze hârtii de valoare care sunt menționate în conformitate cu legile fiscale aferente (facturi, fișe de cheltuieli, liste de expediție, etc) cu aceste instituții și altele.

G) Orice alte puteri prevăzute de lege.

Conducerea executiva a Societatii

12.16. Conducerea Societatii poate fi delegata, de catre Consiliul de Administratie, Directorilor Societatii, acestia din urma avand putere de reprezentare a Societatii in relatia cu tertii, in functie de competentele acordate prin decizia de numire si contractul incheiat intre Director si Societate. Presedintele Consiliului de Administratie poate fi numit si Director General. In cazul admitterii la tranzactionare a Actiunilor Ordinare pe Sistemul Multilateral de Tranzactionare operat de Bursa de Valori Bucuresti S.A., delegarea conducerii Societatii catre unul sau mai multi Directori, dintre care unul va fi Director General, este obligatorie.

12.17. Directorul General va fi responsabil de conducerea executiva generala si de operatiunile zilnice ale Societatii, in conformitate cu strategia aprobata.

12.18. In cazul in care conducerea Societatii este delegata catre unul sau mai multi Directori, acesta/acestia vor prelua, de la Presedintele Consiliului de Administratie, puterile prevazute la art. 12.15 de mai sus.

12.18. In considerarea limitarilor prevazute in prezentul, principalele atributii ale Directorului General sunt urmatoarele:

- reprezinta si angajeaza Societatea in raport cu tertie parti;
- decide acordarea, modificarea, retragerea dreptului de semnatura in banca si stabileste limitele privind dreptul de semnatura acordat unor tertie persoane;
- decide, reprezinta Societatea cu puteri depline, incheie si semneaza acte juridice prin care angajeaza Societatea privind deschiderea / inchiderea de conturi curente la institutii financiare bancare sau nebancare;
- angajeaza si concediaza personalul Societatii;
- efectueaza operatiunile de incasari si plati, conform competentelor acordate;
- incheie orice fel de contracte comerciale, civile, pentru realizarea obiectului de activitate al Societatii, in limitele legii si ale prezentului Act Constitutiv;



- rezolva orice alte probleme legate de conducerea operativa a Societatii;
- coordoneaza directorii, inclusiv prin stabilirea prioritatilor si a continutului actiunilor care trebuie indeplinite, in vederea atingerii obiectivelor generale ale Societatii si a celor stabilite de Consiliul de Administratie pentru directori. In acest sens, ceilalti directori raporteaza, la cerere, Directorului General cu privire la indeplinirea atributiilor ce le revin privind conducerea Societatii;
- intocmeste propuneri privind numirea si revocarea administratorilor filialelor Societatii, pe care le supune aprobarii Consiliului de Administratie al Societatii;
- reprezinta Societatea si voteaza in numele acesteia in cadrul adunarilor generale ale actionarilor/asociatilor filialelor Societatii, in baza mandatului primit de la Consiliul de Administratie al Societatii;
- adopta orice alte decizii cu privire la activitatea curenta a Societatii, in limitele legii si a prezentului Act Constitutiv.

12.19. Pentru aducerea la indeplinire a deciziilor adoptate, Directorul General poate mandata o persoana din cadrul Societatii pentru a reprezenta Societatea in vederea negocierii si incheierii de acte juridice. Mandatul va fi acordat prin decizie scrisa a Directorului General si va cuprinde mentiunile referitoare la intinderea acestuia pentru fiecare operatiune intreprinsa. Directorul General poate delega oricare dintre atributiile sale in baza deciziei scrise a acestuia.

Art. 13 Auditul Societatii

13.1. Activitatea economico-financiara, precum si operatiunile societatii sunt verificate de catre un auditor financiar. Activitatea acestora este reglementata de catre legislatia specifica in vigoare.

13.2. Societatea va fi auditata de catre Audit EAM Zuca S.R.L. cu sediul în Mun. București, bdul. 1 Decembrie 1918, nr. 29, sector 3, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40/4874/2009, cod fiscal nr. RO25438783, auditor financiar, membru al Camerei Auditorilor Financieri din România (CAFR) cu număr de autorizație 908/2009, reprezentată legal prin Dl. Zuca Stefan în calitate de Administrator, auditor financiar, membru al CAFR cu număr de certificat 1984/2007, pentru o perioada de 4 ani de la data semnării prezentului act constitutiv sau pana la data revocării sau a demiterii de catre Adunarea generala a actionarilor.

13.3. Atributiile auditorului financiar sunt urmatoarele:

a) verifica si aproba situatiile financiare (bilant, cont de profit și pierderi, situatia modificarii capitalului propriu, situatia fluxului de trezorerie, politici contabile si note explicative, raportul administratorului unic/Consiliului de administratie pentru fiecare exercitiu financiar);



- b) analizeaza daca raportul prezentat in Adunarea Generala Ordinara sau in Adunarea Generala Extraordinara ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a performantei modificarii capitalului propriu și fluxurilor de trezorerie ale societatii pentru exercitiul financiar respectiv;
- c) intocmeste raportul de auditare financiara a societatii;
- d) orice alte atributii prevazute de lege.

13.4. Dupa admiterea la tranzactionare a Acțiunilor Ordinare pe Sistemul Multilateral de Tranzactionare administrat de Bursa de Valori București S.A., Societatea va intocmi, publica si transmite catre Bursa de Valori Bucuresti S.A. si A.S.F. rapoartele financiare in conformitate cu Legea Aplicabila.

Art. 14 Exercițiul economico-financiar

Exercitiul economico-financiar incepe la 1 ianuarie si se incheie la 31 decembrie ale fiecarui an.

Art. 15 Personalul societatii

15.1. Salarizarea personalului se face conform legislatiei in vigoare. Plata salariilor, a impozitelor pe acestea si a celorlalte obligatii legale aferente se fac potrivit dispozitiilor in vigoare.

Art. 16 Sucursale si filiale

Societatea va putea infiinta sedii secundare, sucursale, agenții, reprezentante sau alte asemenea unitati fara personalitate juridica, sau filiale, cu personalitate juridica, pe intreg teritoriul tarii, cu respectarea legislatiei in vigoare.

Art. 17 Dizolvarea si lichidarea

17.1. Societatea va fi dizolvata in urmatoarele cazuri:

- a) ca urmare a hotararii Adunarii Generale a Actionarilor
- b) ca urmare a falimentului Societatii
- c) prin reducerea (pe o perioada mai mare de 9 luni) a numarului de Actionari sub numarul minim de Actionari prevazut de lege
- d) alte cazuri prevazute de Legea Aplicabila.

17.2. Lichidarea Societatii va avea loc in Conformitate cu prevederile Legii 31/1990 si va fi gestionata de catre un lichidator desemnat de catre Adunarea Generala a Actionarilor.



17.3. După admiterea Actiunilor Ordinare pe Sistemul Multilateral de Tranzactionare operat de Bursa de Valori Bucuresti S.A., dizolvarea si lichidarea Societatii se vor face in conformitate cu prevederile legislatiei pietei de capital.

Art. 18 Legea aplicabila si instantele competente

18.1. Prezentul Act Constitutiv este guvernat de si va fi interpretat in conformitate cu legea romana.

18.2. Orice disputa ce rezulta din incheierea, executarea, interpretarea, anularea, incetarea sau invalidarea prezentului Act Constitutiv sau care rezulta din sau in legatura cu acesta in orice mod va fi solutionata de catre instantele de judecata competente din Romania.

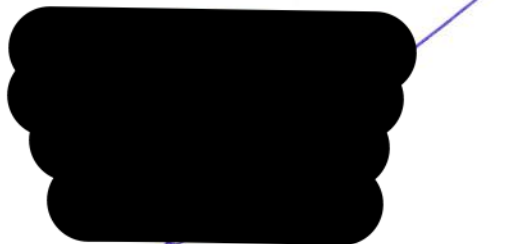
Art. 19 Dispozitii finale

Prevederile prezentului act constitutiv se completeaza de drept cu dispozitiile legale referitoare la societatile pe actiuni si ale Legii 31/1990, precum si ale actelor normative emise in aplicarea acestora si, de la data admiterii la tranzactionare a Actiunilor Ordinare, cu dispozitiile legale incidente, respectiv reglementarile Bursei de Valori Bucuresti referitoare la Sistemul Multilateral de Tranzactionare operat de Bursa de Valori Bucuresti. In cazul in care, ulterior admiterii la tranzactionare a Actiunilor Ordinare ale Societatii pe Sistemul Multilateral de Tranzactionare, oricare dintre prevederile prezentului act constitutiv intra in conflict cu legislatia pietei de capital (inclusiv reglementarile Bursei de Valori Bucuresti), vor fi aplicabile prevederile Legii Aplicabile pietei de capital.

Prezentul Act constitutiv a fost redactat si semnat de catre actionari in 5 (cinci) exemplare, astazi, 29 noiembrie 2023.

Preşedintele Consiliului de Administraţie:

AHMET-EMRE BUYUKHANLI

A large black rectangular redaction box covers the signature area. A blue ink line extends from the name 'AHMET-EMRE BUYUKHANLI' above the box, pointing towards the right side of the page.

ANEXA NR. 8
ULTIMA SITUATIE FINANCIARA ANUALA AUDITATA INSOTITA DE
RAPORTUL AUDITORULUI FINANCIAR INDEPENDENT AFERENT

Bifati numai dacă este cazul: ☐ Mari Contribuabili care depun bilanțul la Bucuresti ☐ Sucursala ☐ GIE - grupuri de interes economic ☐ Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris		S1005_A1.0.0 / 29.01.2024		Tip situație financiară : UU	
Versiuni Atenție !		☒ An ☐ Semestru		Anul 2023	
				Precizări MFP	
		Suma de control		12.874.460	
Entitatea IMMO GURU S.A.					
Adresa	Județ Ilfov		Sector		Localitate Stefanestii de Jos
	Strada Linia de Centura		Nr. 50	Bloc	Scara Ap. 8 Telefon 0372154512
Număr din registrul comerțului J23/1604/2013		Cod unic de inregistrare		31706228	
Forma de proprietate 34--Societati pe actiuni		Cod LEI (Legal Entity Identifier , conform ISO 17442)			
Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN) 5510 Hoteluri și alte facilități de cazare similare		Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN) 5510 Hoteluri și alte facilități de cazare similare			
☒ Situatii financiare anuale (entitați al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic) ☐ Entități mijlocii, mari si entități de interes public ☐ Entități mici ☒ Microentități ☐ Entități de interes public ? ☐ 1. entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, cf.art. 27 din <i>Legea contabilității nr. 82/1991</i> ☐ 2. persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii ☐ 3. subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European ☐ 4. sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European Situațiile financiare anuale simplificate încheiate la 31.12.2023 de către entitățile prevazute la pct.9 alin.(2) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al caror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic F10 - BILANT PRESCURTAT F20 - CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE F30 - DATE INFORMATIVE F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE					
Instrucțiuni Corelații Import fisier XML - F10,F20 an precedent Import 'balanta.txt' Import fisier XML creat cu alte aplicații VALIDARE DEBLOCARE ANULARE LISTARE					
ADMINISTRATOR,			INTOCMIT,		
Numele si prenumele BUYUKHANLI AHMET EMRE			Numele si prenumele FELICIAN SILVIU IOAN		
Semnătura			Calitatea 12--CONTABIL SEF		
Entitatea are obligația legală de auditare a situatiilor financiare anuale?			CIF/ CUI membru CECCAR		
Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situatiilor financiare anuale?			Semnătura		
AUDITOR ?			Situatiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii		
Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit AUDIT EAM ZUCA SRL			FELICIAN SILVIU-IOAN		
Nr.de inregistrare in Registrul ASPAAS 908			Date: 2024.05.30 11:29:56 +03'00'		
Entitatea are obligația legală de verificare a situatiilor financiare anuale de catre cenzori ?			Semnătura electronica		
Formular VALIDAT					

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2023

- lei -

Denumirea elementului	Nr.rd. OMF nr. 5394/ 2023	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2023	31.12.2023
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01	115	445
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	19.518.816	78.072.502
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03		
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	19.518.931	78.072.947
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332 +341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378 +381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05		7.340
II.CREANȚE				
1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	209.627	279.408
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	209.627	279.408
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ din ct.508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07		
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct.508* +ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	121.696	1.651.191
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	331.323	1.937.939
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10	1.453	140.162
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	1.453	46.643
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12		93.519
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457 +4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)	15	13	5.320.624	3.205.636
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	-5.005.559	-1.251.980
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	14.513.372	76.914.486
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419 +421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423 +4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581 +462+4661+467+473***+509+5186+519)	18	16		51.805.002
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17		
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18	17.711	30.926
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22	17.711	30.926

			F10 - pag. 2	
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23	17.711	30.926
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	31	29	8.789.600	12.874.460
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	8.789.600	12.870.357
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		4.103
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35		6.141.944
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	2.318.380	2.283.192
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	479.622	503.447
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)	SOLD C (ct. 117)	43	41	2.055.738
	SOLD D (ct. 117)	44	42	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIȚIULUI FINANCIAR				
	SOLD C (ct. 121)	45	43	915.823
	SOLD D (ct. 121)	46	44	
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45	45.791	23.824
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	14.513.372	25.109.484
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	14.513.372	25.109.484

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

1) Se va completa de către entitățile cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

BUYUKHANLI AHMET EMRE

Semnătura _____

INTOCMIT,

Numele si prenumele

FELICIAN SILVIU IOAN

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

CONTUL PRESCURTAT DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2023

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.5394/ 2023	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2022	2023
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (ct.701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 708 + 707 - 709 + 741** + 766)	01	01	1.335.505	3.050.816
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	1.335.505	3.050.816
2. Alte venituri (ct.711 + 712 + 721 + 722 + 725 + 741*** + 751 + 755 + 758 + 761 + 762 + 764 + 765 + 766 + 767 + 768 + 7815)	03	02	817.639	1.711.222
3. Costul materiilor prime și al consumabilelor (ct. 601 + 602 - 609*)	04	03	13.198	5.999
4. Cheltuieli cu personalul (ct. 641 + 642 + 643 + 644 + 645 + 646)	05	04	33.228	43.969
5. Ajustări de valoare (ct. 654 + 681 + 686 - 754 - 7812 - 7813 - 7814 - 7818 - 786)	06	05	441.800	651.304
6. Alte cheltuieli (ct. 603 + 604 + 605 + 606 + 607 + 608 - 609* + 611 + 612 + 613 + 614 + 615 + 616 + 617 + 618 + 621 + 622 + 623 + 624 + 625 + 626 + 627 + 628 + 635 + 651 + 652 + 655 + 658 + 663 + 664 + 665 + 666 + 667 + 668) , din care:	07	06	730.920	3.566.493
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	08	06a (302)	84	165.697
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	09	06b (303)		17.520
7. Impozite (ct.691 + 694 + 695 + 698)	10	07	18.175	124.965
8. Venituri din impozitul pe profit rezultat din decontările in cadrul grupului fiscal in domeniul impozitului pe profit (ct.794)	11	07a (304)		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd.01+02-03-04-05-06-07+07a)	12	08	915.823	369.308
- Pierdere (rd.03+04+05+06+07-01-02-07a)	13	09	0	0

*) Cont de repartizat după natura elementelor respective.

**) Rd. 01 (cf.OMF nr.5394/ 2023) - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri.

***) Rd. 03 (cf.OMF nr.5394/ 2023) - Se înscriu veniturile din subvenții de exploatare altele decât cele aferente cifrei de afaceri.

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

BUYUKHANLI AHMET EMRE

Semnătura _____

Formular
VALIDAT

INTOCMIT,

Numele si prenumele

FELICIAN SILVIU IOAN

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2023

F30 - pag. 1

Cod 30

(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat	Nr.rd. OMF nr.5394 / 2023	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume	
A		B	1		2	
Unitați care au inregistrat profit	01	01	1		369.308	
Unitați care au inregistrat pierdere	02	02				
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere	03	03				
II Date privind platile restante		Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii	
A		B	1=2+3	2	3	
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)	04	04	696.703	696.703		
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05	696.703	696.703		
- peste 30 de zile	06	06	240.516	240.516		
- peste 90 de zile	07	07	452.873	452.873		
- peste 1 an	08	08	3.314	3.314		
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09				
- contributii pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariați și alte persoane asimilate	10	10				
- contributii pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11				
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12				
- contributii pentru bugetul asigurarilor pentru somaj	13	13				
- alte datorii sociale	14	14				
Obligatii restante fata de bugetele fondurilor speciale și alte fonduri	15	15				
Obligatii restante fata de alti creditorii	16	16				
Impozite, taxe și contributii neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17				
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)				
Impozite și taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18				
III. Numar mediu de salariați		Nr. rd.	31.12.2022		31.12.2023	
A		B	1		2	
Numar mediu de salariați	20	19	1		1	
Numarul efectiv de salariați existenți la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	3		3	
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante				Nr. rd.	Sume (lei)	
A				B	1	
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:			22	21		
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat			23	22		
Redevență minieră plătită la bugetul de stat			24	23		

Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat				25	24	
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)				26	25	
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente , din care:				27	26	
- impozitul datorat la bugetul de stat				28	27	
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:				29	28	
- impozitul datorat la bugetul de stat				30	29	
Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care:				31	30	
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor				32	31	
- subvenții aferente veniturilor, din care:				33	32	
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)				34	33	
- subvenții pentru energie din surse regenerabile				35	33a (316)	
- subvenții pentru combustibili fosili				36	33b (317)	
Creanțe restante , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:				37	34	
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat				38	35	
- creanțe restante de la entități din sectorul privat				39	36	
V. Tichete acordate salariaților					Nr. rd.	Sume (lei)
A					B	1
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților				40	37	
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, altii decat salariatii				41	37a (302)	
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)		Nr. rd.	31.12.2022		31.12.2023	
A		B	1		2	
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :		42	38			
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile		43	38a (318)			
- dupa surse de finantare (rd. 40+41)		44	39	0		0
- din fonduri publice		45	40			
- din fonduri private		46	41			
- dupa natura cheltuielilor (rd. 43+44)		47	42	0		0
- cheltuieli curente		48	43			
- cheltuieli de capital		49	44			
VII. Cheltuieli de inovare ***)		Nr. rd.	31.12.2022		31.12.2023	
A		B	1		2	
Cheltuieli de inovare		50	45			
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile		51	45a (319)			
VIII. Alte informații		Nr. rd.	31.12.2022		31.12.2023	
A		B	1		2	
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094)		52	46			
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093)		53	47	6.706.035		

Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	54	48		
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50+51+52+53)	55	49		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	56	50		
- părți sociale emise de rezidenți	57	51		
- acțiuni și parti sociale emise de nerezidenți, din care:	58	52		
- dețineri de cel puțin 10%	59	52a (303)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	60	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	61	54		
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	62	55		
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	63	56		
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	64	57	157.739	129.628
- creanțe comerciale în relația cu nerezidenții, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	65	58		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	66	59		
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	67	60		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382 + 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , (rd.62 la 66)	68	61	51.888	157.119
- creanțe în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382)	69	62		
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	70	63	13.077	119.433
- subvenții de încasat(ct.445)	71	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	72	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul de stat(ct.4482)	73	66	38.811	37.686
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate(ct.451)	74	67		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431 + din ct.436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	75	68		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	76	69	1.453	140.162
- decontări privind interesele de participare ,decontări cu acționarii/ asociații privind capitalul ,decontări din operațiuni în participatie (ct.453+456+4582)	77	70		
- alte creanțe în legătura cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât creanțele în legătura cu instituțiile publice (instituțiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	78	71	1.453	140.162

- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	79	72		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	80	73		
- de la nerezidenți	81	74		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	82	74a (305)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	83	75		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	84	76		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	85	77		
- părți sociale emise de rezidenți	86	78		
- acțiuni emise de nerezidenți	87	79		
- obligațiuni emise de nerezidenți	88	80		
- dețineri de obligațiuni verzi	89	80a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	90	81		
Casa în lei și în valută (rd.83+84)	91	82	31.413	21.489
- în lei (ct. 5311)	92	83	31.413	21.489
- în valută (ct. 5314)	93	84		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.86+88)	94	85	90.284	1.611.365
- în lei (ct. 5121), din care:	95	86	89.974	1.472.108
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	96	87		
- în valută (ct. 5124), din care:	97	88	310	139.257
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	98	89		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.91+92)	99	90		18.336
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	100	91		18.336
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	101	92		
Datorii (rd. 94+97+100+101+104+106+108+109+114+115+118+124)	102	93	5.338.335	19.157.690
Credite bancare externe pe termen scurt (ct.5193+5194+5195), (rd .95+96)	103	94		
- în lei	104	95		
- în valută	105	96		
Credite bancare externe pe termen lung (ct. 1623 + 1624 + 1625) (rd.98+99)	106	97		
- în lei	107	98		
- în valută	108	99		
Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	109	100		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 102+103)	110	101		
- în lei si exprimate in lei, a caror decontare se face in functie de cursul unei valute	111	102		
- în valută	112	103		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	113	104	139.155	409.364
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	114	105		

- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	115	105a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	116	106	83.098	973.428
- datorii comerciale în relația cu nerezidenții, avansuri primite de la clienți nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	117	107		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	118	108	35.634	4.328
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431 + 436+437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.110 la 113)	119	109	107.446	220.020
- datorii în legatură cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	120	110	1.896	1.155
- datorii fiscale în legatură cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	121	111	105.550	218.865
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	122	112		
- alte datorii în legatură cu bugetul de stat (ct.4481)	123	113		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct.451)	124	114		
Sume datorate acționarilor / asociaților (ct.455), din care:	125	115	4.947.400	327.125
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice	126	116	4.947.400	327.125
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.juridice	127	117		
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509) , din care:	128	118	25.602	17.223.425
-decontări privind interesele de participare , decontări cu acționarii /asociații privind capitalul, dividende și decontări din operații în participatie (ct.453+456+457+4581+467)	129	119		17.183.789
-alte datorii în legatură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legatură cu instituțiile publice (instituțiile statului) 2) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	130	120	25.602	39.636
- subvenții nereluate la venituri (din ct. 472)	131	121		
- varsăminte de efectuat pentru imobilizări financiare și investiții pe termen scurt (ct.269+509)	132	122		
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	133	123		
Dobânzi de plătit (ct. 5186)	134	124		
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	135	124a (306)		
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	136	125		
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	137	126	8.789.600	12.870.357
- acțiuni cotate 3)	138	127		
- acțiuni necotate 4)	139	128		12.870.357
- părți sociale	140	129	8.789.600	
- capital subscris vărsat de nerezidenți (din ct. 1012)	141	130		
Brevete și licențe (din ct.205)	142	131	726	726
IX. Informații privind cheltuielile cu colaboratorii		Nr. rd.	31.12.2022	31.12.2023

F30 - pag.6							
A			B	1	2		
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)		143	132				
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului			Nr. rd.	31.12.2022	31.12.2023		
A			B	1	2		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare		144	133				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune		145	134				
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate		146	135				
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii cf. OMFP nr. 668/2014			Nr. rd.	31.12.2022	31.12.2023		
A			B	1	2		
Valoarea contabilă netă a bunurilor 5)		147	136				
XII. Capital social vărsat			Nr. rd.	31.12.2022		31.12.2023	
				Suma (lei)	% 6)	Suma (lei)	% 6)
A			B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 6), (rd. 138 +141+145 la 148)		148	137	8.789.600	X	12.874.460	X
- deținut de instituții publice, (rd. 139+140)		149	138				
- deținut de instituții publice de subord. centrală		150	139				
- deținut de instituții publice de subord. locală		151	140				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:		152	141				
- cu capital integral de stat		153	142				
- cu capital majoritar de stat		154	143				
- cu capital minoritar de stat		155	144				
- deținut de regii autonome		156	145				
- deținut de societăți cu capital privat		157	146			289.675	2,25
- deținut de persoane fizice		158	147	8.789.600	100,00	12.584.785	97,75
- deținut de alte entități		159	148				
			Nr. rd.	Sume (lei)			
A			B	2022		2023	
XIII. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:		160	149				
- către instituții publice centrale;		161	150				
- către instituții publice locale;		162	151				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.		163	152				
			Nr. rd.	Sume (lei)			

A		B	2022	2023
XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:		153		
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:		154		
- către instituții publice centrale;		155		
- către instituții publice locale;		156		
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.		157		
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:		158		
- către instituții publice centrale;		159		
- către instituții publice locale;		160		
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.		161		
XV. Dividende distribuite actionarilor/ asociatilor din profitul reportat		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2022	2023
Dividende distribuite actionarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat		161a (304)		
XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2022	2023
- dividendele interimare repartizate 7)		161b (307)		
XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2022	31.12.2023
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:		162		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate		163		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:		164		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate		165		
XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2022	31.12.2023
Venituri obținute din activități agricole		166		
XIX. Situatia veniturilor si cheltuielilor		Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2022	31.12.2023
1. Cifra de afaceri netă (rd. 168+169-170+172)		167	1.335.505	3.050.816
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate		167a (325)	1.335.505	3.050.816
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)		168	1.335.505	3.050.816
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)		169		

Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	184	170		
— Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766-8)		171		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	185	172		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	186	173	13.198	5.999
Sold D	187	174		
3. Venituri din producția de imobilizări necorporale și corporale (ct.721+ 722)	188	175		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	189	176		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	190	177		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 +7417 + 7419)	191	178		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815), din care:	192	179	706.425	1.248.704
-venituri din subvenții pentru investiții (ct. 7584)	193	180		
-venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	194	181		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 167+173-174+175+176+177+178+179)	195	182	2.055.128	4.305.519
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	196	183	13.198	5.999
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	197	184	22.653	44.287
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	198	185	87.795	204.731
- cheltuielile privind consumul de energie (ct. 6051)	199	185a (326)	84	165.697
- cheltuielile privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	200	185b (327)		29.834
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	201	186		
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	202	187	150	3.050
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 189+190)	203	188	33.228	43.969
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644) 8)	204	189	32.496	43.000
b) Cheltuieli privind asigurările și protecția socială (ct.645+646)	205	190	732	969
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 191a + 192-193)	206	191	434.341	651.304
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	207	191a (330)	434.341	651.304
a.2) Alte cheltuieli (ct.6811+6813+6817+din ct.6818)	208	192		
a.3) Venituri (ct.7813+din ct.7818)	209	193		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 195-196)	210	194	7.459	
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814+din ct.6818)	211	195	7.459	
b.2) Venituri (ct.754+7814+din ct.7818)	212	196		
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 198 la 203 + 198a+198e+198g+198i)	213	197	386.058	2.136.519
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+612+613+614+615+621 +622+623+624+625+626+627+628)	214	198	97.829	1.198.950
11.2. Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chiriile (ct. 612), din care:	215	198a (331)		
- cheltuieli cu redevențe (ct. 6121)	216	198b (332)		
- cheltuieli cu locațiile de gestiune (ct. 6122)	217	198c (333)		

- cheltuieli cu chiriile (ct. 6123)	218	198d (334)		
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	219	198e (335)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	220	198f (336)		
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	221	198g (337)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	222	198h (338)		
11.5. Cheltuieli de consultanță (ct. 618), din care:	223	198i (339)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	224	198j (340)		
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586)	225	199	12.681	417.773
11.7. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	226	200		
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	227	201		
11.9. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:	228	202		
- inundații	229	202a (322)		
- secetă	230	202b (323)		
- alunecări de teren	231	202c (324)		
11.10. Alte cheltuieli (ct. 651 + 6581 + 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	232	203	275.548	519.796
—Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct. 666-8)		204		
12. Ajustări privind provizioanele (rd. 206-207)	233	205		
- Cheltuieli (ct. 6812)	234	206		
- Venituri (ct. 7812)	235	207		
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 183 la 186 - 187+188+191+194+197+205)	236	208	984.582	3.083.759
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 182-208)	237	209	1.070.546	1.221.760
- Pierdere (rd. 208-182)	238	210	0	0
13. Venituri din interese de participare (ct. 7611+7612+7613)	239	211		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	240	212		
14. Venituri din dobânzi (ct. 766)	241	213	35	44.292
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	242	214		
15. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	243	215		
16. Alte venituri financiare (ct. 7615 + 762 + 764 + 765 + 767 + 768)	244	216	97.982	412.227
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	245	217		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 211 + 213 + 215 + 216)	246	218	98.017	456.519
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 220 - 221)	247	219		
- Cheltuieli (ct. 686)	248	220		
- Venituri (ct. 786)	249	221		

18. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	250	222	15.983	747.902
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	251	223		
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	252	224	218.582	436.104
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 219+ 222 +224)	253	225	234.565	1.184.006
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 218 - 225)	254	226	0	0
- Pierdere (rd. 225 - 218)	255	227	136.548	727.487
VENITURI TOTALE (rd. 182+218)	256	228	2.153.145	4.762.038
CHELTUIELI TOTALE (rd. 208+225)	257	229	1.219.147	4.267.765
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 228-229)	258	230	933.998	494.273
- Pierdere (rd. 229-228)	259	231	0	0
20. Impozitul pe profit (ct. 691)	260	232		107.178
21. Cheltuieli cu impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct. 694)	261	232a (328)		
22. Venituri din impozitul pe profit rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct. 794)	262	232b (329)		
23. Impozitul specific unor activități (ct. 695)	263	233		
24. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct. 698)	264	234	18.175	17.787
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) :				
- Profit (rd. 230-231-232-233-234-232a+232b)	265	235	915.823	369.308
- Pierdere (rd. 231+232+233+234-230+232a-232b)	266	236	0	0

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

BUYUKHANLI AHMET EMRE

Numele si prenumele

FELICIAN SILVIU IOAN

Semnatura _____

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnatura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

*) Subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă (transferuri de la bugetul de stat către angajator) – reprezintă sumele acordate angajatorilor pentru plata absolvenților instituțiilor de învățământ, stimularea șomerilor care se încadrează în muncă înainte de expirarea perioadei de șomaj, stimularea angajatorilor care încadrează în muncă pe perioadă nedeterminată șomeri în vârstă de peste 45 ani, șomeri întreținători unici de familie sau șomeri care în termen de 3 ani de la data angajării îndeplinesc condițiile pentru a solicita pensia anticipată parțială sau de acordare a pensiei pentru limita de vârstă, ori pentru alte situații prevăzute prin legislația în vigoare privind sistemul asigurărilor pentru șomaj și stimularea ocupării forței de muncă.

**) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de cercetare-dezvoltare, respectiv cercetarea fundamentală, cercetarea aplicativă, dezvoltarea tehnologică și inovarea, stabilite potrivit prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 57/2002 privind cercetarea științifică și dezvoltarea tehnologică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 324/2003, cu modificările și completările ulterioare.

*** Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare. La completarea rândurilor corespunzătoare capitolelor VI și VII sunt avute în vedere prevederile Regulamentului de punere în aplicare (UE) 2020/1197 al Comisiei din 30 iulie 2020 de stabilire a specificațiilor tehnice și a modalităților în temeiul Regulamentului (UE) 2019/2152 al Parlamentului European și al Consiliului privind statisticile europene de întreprindere și de abrogare a 10 acte juridice în domeniul statisticilor de întreprindere, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 271 din 18 august 2020. Prin acest Regulament a fost abrogat Regulamentul de punere în aplicare (UE) nr. 995/2012 al Comisiei din 26 octombrie 2012 de stabilire a normelor de punere în aplicare a Deciziei nr. 1.608/2003/CE a Parlamentului European și a Consiliului privind producția și dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul științei și al tehnologiei.

**** În categoria operatorilor economici nu se cuprind entitățile care intra în sfera de reglementare contabilă a Bancii Naționale a României, respectiv a Autorității de Supraveghere Financiară, societățile reclassificate în sectorul administrației publice și instituțiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populației.

***** Pentru creanțele preluate prin cesionare de la persoane juridice se vor completa atât valoarea nominală a acestora, cât și costul lor de achiziție.

Pentru statutul de 'persoane juridice afiliate' se vor avea în vedere prevederile art. 7 pct. 26 lit. c) și d) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

***** Conform art. 11 din Regulamentul Delegat (UE) nr. 639/2014 al Comisiei din 11 martie 2014 de completare a Regulamentului (UE) nr. 1307/2013 al Parlamentului European și al Consiliului de stabilire a unor norme privind plățile directe acordate fermierilor prin scheme de sprijin în cadrul politicii agricole comune și de modificare a anexei X la regulamentul menționat, '(1) ... veniturile obținute din activitățile agricole sunt veniturile care au fost obținute de un fermier din activitatea sa agricolă în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (c) din regulamentul menționat (R (UE) 1307/2013), în cadrul exploatației sale, inclusiv sprijinul din partea Uniunii din Fondul european de garantare agricolă (FEGA) și din Fondul european agricol pentru dezvoltare rurală (FEADR), precum și orice ajutor național acordat pentru activități agricole, cu excepția plăților directe naționale complementare în temeiul articolelor 18 și 19 din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Veniturile obținute din prelucrarea produselor agricole în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013 ale exploatației sunt considerate venituri din activități agricole cu condiția ca produsele prelucrate să rămână proprietatea fermierului și ca o astfel de prelucrare să aibă ca rezultat un alt produs agricol în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

(2) În sensul alineatului (1), 'venituri' înseamnă veniturile brute, înaintea deducerii costurilor și impozitelor aferente. ...'.

1) Se vor include chiriile plătite pentru terenuri ocupate (culturi agricole, pășuni, fânețe etc.) și aferente spațiilor comerciale (terase etc.) aparținând proprietarilor privați sau unor unități ale administrației publice, inclusiv chiriile pentru folosirea luciului de apă în scop recreativ sau în alte scopuri (pescuit etc.).

2) În categoria 'Alte datorii în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)' nu se vor înscrie subvențiile aferente veniturilor existente în soldul contului 472.

3) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care sunt negociabile și tranzacționate, potrivit legii.

4) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăților, care nu sunt tranzacționate.

5) Se va completa de către operatorii economici cărora le sunt incidente prevederile Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare.

6) La secțiunea 'XII Capital social vărsat', cf. OMF 5394/ 2023, la rd. 149 - 159 în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 148.

7) La acest rând se cuprind dividendele repartizate potrivit Legii nr. 163/2018 pentru modificarea și completarea Legii contabilității nr. 82/1991, modificarea și completarea Legii societăților nr. 31/1990, precum și modificarea Legii nr. 1/2005 privind organizarea și funcționarea cooperăției.

8) La acest rand se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 'Cheltuieli cu colaboratorii', analitic 'Colaboratori persoane fizice'.

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

la data de 31.12.2023

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				
		Sold initial	Cresteri ¹⁾	Reduceri ²⁾		Sold final (col.5=1+2-3)
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
1.Cheltuieli de constituire	01				X	
2.Cheltuieli de dezvoltare	02				X	
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	03	726	402		X	1.128
4.Fond comercial	04				X	
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	05				X	
6.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	06				X	
TOTAL (rd. 01 la 06)	07	726	402		X	1.128
II.Imobilizari corporale						
1.Terenuri și amenajări de terenuri	08		8.748.615		X	8.748.615
2.Constructii	09		32.171.924			32.171.924
3.Instalatii tehnice si masini	10					
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	430.704		147.339		283.365
5.Investitii imobiliare	12	15.091.441		629.850		14.461.591
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13	13.198	2.391.397			2.404.595
7.Investitii imobiliare in curs de executie	14		23.265.490			23.265.490
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	15					
9.Active biologice productive	16					
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17	6.706.035	-6.706.035			0
TOTAL (rd. 08 la 17)	18	22.241.378	59.871.391	777.189		81.335.580
III.Imobilizari financiare	19				X	
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)	20	22.242.104	59.871.793	777.189		81.336.708

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor de active imobilizate la reduceri

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor de active imobilizate

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului ¹⁾	Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării ²⁾	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de constituire	21				
2.Cheltuieli de dezvoltare	22				
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	23	611	72		683
4.Fond comercial	24				
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
TOTAL (rd.21 la 25)	26	611	72		683
II.Imobilizari corporale					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28		251.343		251.343
3.Instalatii tehnice si masini	29				
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	286.434	3.070	6.139	283.365
5.Investitii imobiliare	31	2.436.128	402.958	110.716	2.728.370
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
TOTAL (rd.27 la 33)	34	2.722.562	657.371	116.855	3.263.078
AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)	35	2.723.173	657.443	116.855	3.263.761

¹⁾ se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate la

Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării

²⁾ se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de dezvoltare	36				
2.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	37				
3.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	38				
4.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	39				
TOTAL (rd.36 la 39)	40				
II.Imobilizari corporale					
1.Terenuri și amenajări de terenuri	41				
2.Constructii	42				
3.Instalatii tehnice si masini	43				
4.Alte instalatii, utilaje si mobilier	44				
5.Investitii imobiliare	45				
6.Investitii corporale in curs de executie	46				
7.Investitii imobiliare in curs de executie	47				
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	48				
9.Active biologice productive	49				
10.Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	50				
TOTAL (rd. 41 la 50)	51				
III.Imobilizari financiare	52				
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.40+51+52)	53				

ADMINISTRATOR,

INTOCMIT,

Numele si prenumele

BUYUKHANLI AHMET EMRE

Numele si prenumele

FELICIAN SILVIU IOAN

Semnătura _____

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

ATENȚIE !

Conform prevederilor pct. 1.8(4) alin 4 din Anexa nr. 1 la OMF nr. 5394/ 2023, "în vederea depunerii situațiilor financiare anuale aferente exercitiului financiar 2023 în format hârtie și în format electronic sau numai în formă electronică, semnate cu certificat digital calificat, fișierul cu extensia zip va conține și prima pagină din situațiile financiare anuale listată cu ajutorul programului de asistență elaborat de Ministerul Finanțelor Publice, semnată și scanată alb-negru, lizibil".

Prevederi referitoare la obligațiile operatorilor economici cu privire la întocmirea raportărilor anuale prevăzute de legea contabilității

A. Întocmire raportări anuale

1. Situații financiare anuale, potrivit art. 28 alin. (1) din legea contabilității:

- termen de depunere – 150 de zile de la încheierea exercițiului financiar;

2. Raportări contabile anuale, potrivit art. 37 din legea contabilității:

- termen de depunere – 150 de zile de la încheierea exercițiului financiar, respectiv a anului calendaristic;
- entități care depun raportări contabile anuale:
 - entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMFP nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare;
 - entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic;
 - subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European;
 - persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii – în termen de 90 de zile de la încheierea anului calendaristic;
 - sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European

Depun situații financiare anuale și raportări contabile anuale:

- entitățile care aplică Reglementările contabile conforme cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară, aprobate prin OMFP nr. 2.844/2016, cu modificările și completările ulterioare; și
- entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic.

3. Declarație de inactivitate, potrivit art. 36 alin. (2) din legea contabilității, depusă de entitățile care nu au desfășurat activitate de la constituire până la sfârșitul exercițiului financiar de raportare:

- termen de depunere – 60 de zile de la încheierea exercițiului financiar

B. Corectarea de erori cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale – se poate efectua doar în condițiile Procedurii de corectare a erorilor cuprinse în situațiile financiare anuale și raportările contabile anuale depuse de operatorii economici și persoanele juridice fără scop patrimonial, aprobată prin OMFP nr. 450/2016, cu modificările și completările ulterioare.

Erorile contabile, așa cum sunt definite de reglementările contabile aplicabile, se corectează potrivit reglementărilor respective. Ca urmare, în cazul corectării acestora, nu poate fi depus un alt set de situații financiare anuale/raportări contabile anuale corectate.

C. Modalitatea de raportare în cazul revenirii la anul calendaristic, ulterior alegerii unui exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, potrivit art. 27 din legea contabilității

Ori de câte ori entitatea își alege un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, se aplică prevederile art. VI alin. (1) - (6) din OMFP nr. 4.160/2015 privind modificarea și completarea unor reglementări contabile.

În cazul revenirii la anul calendaristic, legea contabilității nu prevede depunerea vreunei înștiințări în acest sens.

Potrivit prevederilor art. VI alin. (7) din ordinul menționat, în cazul în care entitatea își modifică data aleasă pentru întocmirea de situații financiare anuale astfel încât exercițiul financiar de raportare redevine anul calendaristic, soldurile bilanțiere raportate începând cu următorul exercițiu financiar ¹⁾ încheiat se referă la data de 1 ianuarie, respectiv 31 decembrie, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent ²⁾, respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare.

De exemplu, dacă o societate care a avut exercițiul financiar diferit de anul calendaristic, optează să revină la anul calendaristic începând cu 01 ianuarie 2024, aceasta întocmește raportări contabile după cum urmează:

- pentru 31 decembrie 2023 – raportări contabile anuale;
- pentru 31 decembrie 2024 – situații financiare anuale.

D. Contabilizarea sumelor primite de la acționari/ asociați – se efectuează în contul 455 ³⁾ „Sume datorate acționarilor/asociaților”.

În cazul în care împrumuturile sunt primite de la entități afiliate, contravaloarea acestora se înregistrează în contul 451 „Decontări între entitățile afiliate”.

1) Acesta se referă la primul exercițiu financiar pentru care situațiile financiare anuale se reintocmesc la nivelul unui an calendaristic.

2) Acesta reprezintă primul exercițiu financiar care redevine an calendaristic.

Astfel, potrivit exemplului prezentat mai sus, soldurile bilanțiere cuprinse în situațiile financiare anuale încheiate la data de 31 decembrie 2024 se referă la data de 1 ianuarie 2024, respectiv 31 decembrie 2024, iar rulajele conturilor de venituri și cheltuieli corespund exercițiului financiar curent (2024), respectiv exercițiului financiar precedent celui de raportare (2023).

3) A se vedea, în acest sens, prevederile pct. 349 din reglementările contabile, potrivit cărora sumele depuse sau lăsate temporar de către acționari/asociați la dispoziția entității, precum și dobânzile aferente, calculate în condițiile legii, se înregistrează în contabilitate în conturi distincte (contul 4551 „Acționari/ asociați - conturi curente”, respectiv contul 4558 „Acționari/ asociați - dobânzi la conturi curente”).

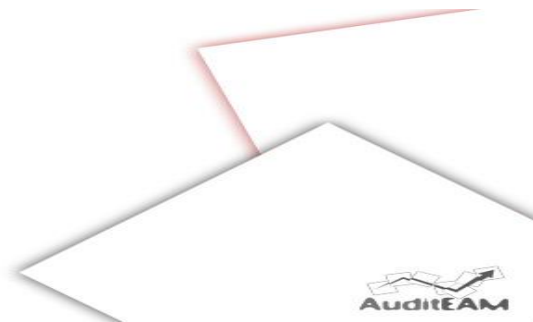
Solduri / Rulaje de preluat din balanta contabila in formularele F10 si F20 col.2 (an curent)

Atentie ! Selectati mai întâi tipul entității (mari si mijlocii/ mici/ micro) !

Nr.cr.	Cont	Suma	
1	Alege cont		-
			+

Preluare F10, F20 col.2

Sterge date incarcate



Str. 1 Decembrie 1918, nr.29, Bl.PM81, Ap. 42, sect. 3, Bucuresti - Romania,

www.auditEAM.ro, E-mail: office@auditeam.ro

Registrul Comerțului: J40/4874/2009; Cod Unic: RO 25438783

Autorizație C.A.F.R. / A.S.P.A.A.S. nr.908/2009

RAPORT AL AUDITORULUI INDEPENDENT

**Catre Actionarii,
IMMO GURU S.A.**

RAPORT CU PRIVIRE LA AUDITUL SITUATIILOR FINANCIARE

Opinie fara rezerve

- 1 Am auditat situațiile financiare individuale anexate ale societății **IMMO GURU S.A. ("Societatea")**, cu sediul social în Județul Ilfov, Stefanestii de Jos, Str.Linia de Centura, nr.50, et.1, camera 8, identificata prin codul unic de înregistrare fiscală 31706228, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2023, contul de profit și pierdere pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, precum si un sumar al politicilor contabile semnificative si notele explicative
- 2 Situatiiile financiare individuale la 31 decembrie 2023 se identifica astfel:
 - Activ net/Total capitaluri proprii: 25.109.484 lei
 - Profit net al exercitiului financiar: 369.308 lei
- 3 In opinia noastra, situatiile financiare individuale anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a Societatii la data de 31 decembrie 2023 precum si a performantei financiare si a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale

Audit EAM – Alegerea dvs., responsabilitatea noastra!

individuale si situatiile financiare anuale consolidate, cu modificarile ulterioare ("OMFP nr. 1802/2014").

Baza pentru opinie

- 4 Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit ("ISA"), *Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului și al Consiliului European (in cele ce urmează „Regulamentul”)*. Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde sunt descrise detaliat in sectiunea "Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare" din raportul nostru. Suntem independenti fata de Societate, conform Codului Etic al Profesionistilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili (codul IESBA), conform cerintelor etice care sunt relevante pentru auditul situatiilor financiare in Romania, inclusiv Regulamentul, si ne-am indeplinit responsabilitatile etice conform acestor cerințe si conform Codului IESBA. Credem ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra.

Aspecte cheie de audit

- 5 Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, in baza rationamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanta pentru auditul situatiilor financiare ale perioadei curente. Aceste aspecte au fost abordate in contextul auditului situatiilor financiare in ansamblu si in formarea opiniei noastre asupra acestora si nu oferim o opinie separata cu privire la aceste aspecte cheie.

Alte informatii – Raportul Administratorilor

- 6 Administratorii sunt responsabili pentru întocmirea si prezentarea altor informatii. Acele alte informatii cuprind Raportul administratorilor, dar nu cuprind situatiile financiare si raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastra cu privire la situatiile financiare nu acopera si aceste alte informatii si cu exceptia cazului in care se mentioneaza explicit in raportul nostru, nu exprimam nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

In legătura cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023, responsabilitatea noastră este sa citim acele alte informatii si, in acest demers, sa apreciem daca acele alte informatii sunt semnificativ inconsecvente cu situatiile financiare, sau cu cunostintele pe care noi le-am obtinut in timpul auditului, sau daca ele par a fi denaturate semnificativ.

In ceea ce priveste Raportul administratorilor, am citit si raportam daca acesta a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate, cu modificarile ulterioare ("OMFP nr. 1802/2014").

În baza exclusiv a activitatilor care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:

- a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercitiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;
- b) Raportul administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu OMFP nr. 1802/2014.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercitiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2023, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situațiile financiare

- 7 Conducerea Societății este responsabilă pentru întocmirea situațiilor financiare care să ofere o imagine fidelă în conformitate cu OMFP nr. 1802/2014 și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.
- 8 În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru evaluarea capacității Societății de a-și continua activitatea, pentru prezentarea, dacă este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activității și pentru utilizarea contabilității pe baza continuității activității, cu excepția cazului în care conducerea fie intenționează să lichideze Societatea sau să oprească operațiunile, fie nu are nicio altă alternativă realistă în afara acestora.
- 9 Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

- 10 Obiectivele noastre constau în obținerea unei asigurări rezonabile privind măsura în care situațiile financiare, în ansamblu, sunt lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, precum și în emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastră. Asigurarea rezonabilă reprezintă un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garanție a faptului că un audit desfășurat în conformitate cu ISA va detecta întotdeauna o denaturare semnificativă, dacă aceasta există. Denaturările pot fi cauzate fie de fraudă, fie de eroare și sunt considerate semnificative dacă se poate preconiza, în mod rezonabil, că acestea, individual sau cumulativ, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.

- 11 Ca parte a unui audit in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune intelegeri secrete, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si evitarea controlului intern.
 - Intelegem controlul intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.
 - Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.
 - Formulam o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoilei semnificative privind capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare sau, in cazul în care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
 - Evaluam prezentarea, structura si continutul situatiilor financiare, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidela.
- 12 Comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatari ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.
- 13 De asemenea, furnizam persoanelor responsabile cu guvernanta o declaratie cu privire la conformitatea noastra cu cerintele etice privind independenta si le comunicam toate relatiile si alte aspecte care pot fi considerate, in mod rezonabil, ca ar putea sa ne afecteze independenta si, unde este cazul, masurile de siguranta aferente.
- 14 Dintre aspectele pe care le-am comunicat persoanelor insarcinate cu guvernanta, stabilim acele aspecte care au avut o mai mare importanta in cadrul auditului asupra situatiilor financiare din

perioada curenta si, prin urmare, reprezinta aspecte cheie de audit. Descriem aceste aspecte in raportul nostru de audit, cu exceptia cazului in care legislatia sau reglementarile impiedica prezentarea publica a aspectului respectiv sau a cazului in care, in circumstante extrem de rare, consideram ca un aspect nu ar trebui comunicat in raportul nostru deoarece se preconizeaza in mod rezonabil ca beneficiile interesului public sa fie depasite de consecintele negative ale acestei comunicari.

Raport cu privire la alte dispozitii legale si de reglementare

15 Am fost numiti de Adunarea Generala a Asociatilor la data de 27 februarie 2024 sa auditam situatiile financiare ale societatii IMMO GURU S.A. pentru exercitiul financiar incheiat la 31 Decembrie 2023. Durata totala neintrerupta a angajamentului nostru este de un an, acoperind exercitiul financiar cuprins intre 01 ianuarie 2023 pana la 31 decembrie 2023.

Confirmam ca:

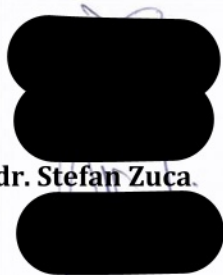
- In desfasurarea auditului nostru, ne-am pastrat independenta fata de entitatea auditata.
- Nu am furnizat pentru Societate **serviciile non audit** interzise, mentionate la articolul 5 alineatul (1) din Regulamentul UE nr.537/2014.

In numele Audit EAM Zuca S.R.L.:

inregistrata la Camera Auditorilor Financiari
din Romania cu numarul 908/ 20 mai 2009

Semnatura:

Auditor / Lector univ.dr. Stefan Zuca



Inregistrat la Camera Auditorilor Financiari din Romania

Cu numarul 1984 / 27 februarie 2007

Autorizat:



Bucuresti, 29 martie 2024