

RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE 2024



Societate pe acțiuni

Inregistrat sub nr J23 / 1604 / 2013, CUI 31706228

**Sediu social: Sat Stefanestii de jos , Comuna Stefanestii de jos , Str Linia de Centura,
Nr.50 Etaj 1, Camera 8, jud. Ilfov**

CUPRINS

CUVÂNT ÎNAINTE DE LA CONDUCERE	- 3 -
1. ANALIZA ACTIVITĂȚII EMITENTULUI – IMMO GURU SA	- 4 -
1.1 DESCRIEREA ACTIVITĂȚII DE BAZĂ ȘI A OBIECTULUI PRINCIPAL	- 4 -
1.2 DATA ÎNFIINȚĂRII ȘI EVENIMENTE CORPORATIVE SEMNIFICATIVE	- 5 -
1.3 ACHIZIȚII ȘI CEDĂRI DE ACTIVE RELEVANTE	- 6 -
1.4 EVALUAREA PERFORMANȚEI GENERALE (2024, DATE AUDITATE)	- 8 -
1.5 NIVELUL TEHNIC AL SERVICIILOR, PIEȚELE ȘI STRUCTURA VENITURILOR	- 9 -
1.6 APROVIZIONARE TEHNICĂ ȘI MATERIALE ȘI STOCURI	- 9 -
2. INFORMAȚII PRIVIND ACTIVELE CORPORALE ALE IMMO GURU SA	- 10 -
2.1. LOCALIZAREA ȘI CARACTERISTICILE PRINCIPALELOR ACTIVE	- 10 -
2.2. Grad de uzura	- 10 -
2.3. STATUTUL JURIDIC AL PROPRIETĂȚILOR	- 11 -
3. INFORMAȚII PRIVIND VALORILE MOBILIARE EMISE	- 11 -
3.1. STRUCTURA CAPITALULUI , CARACTERISTICILE TITLURILOR ȘI PIEȚE DE TRANZACȚIONARE	- 11 -
3.2. POLITICA ȘI ISTORICUL DIVIDENDELOR	- 12 -
3.3. RĂSCUMPĂRĂRI DE ACȚIUNI PROPRII	- 12 -
3.4. PARTICIPAȚII ALE FILIALELOR LA ACȚIUNILE SOCIETĂȚII-MAMĂ	- 12 -
3.5. OBLIGAȚIUNI ȘI RELAȚIA CU DEȚINĂTORII DE DATORII	- 12 -
4. MANAGEMENTUL COMPANIEI	- 13 -
4.1 CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE (MANDAT 23 NOIEMBRIE 2023 – 23 NOIEMBRIE 2027)	- 13 -
4.2 MANAGEMENT EXECUTIV	- 14 -
4.3 CONEXIUNI PERSONALE ȘI AFILIERI RELEVANTE	- 14 -
4.4 LITIGII ȘI RESTRICȚII PRIVIND CAPACITATEA DE CONDUCERE (ULTIMII 5 ANI)	- 14 -
5. ANALIZĂ FINANCIARĂ ȘI EVOLUȚIE COMPARATIVĂ (2023 vs 2024)	- 15 -
5.1. ELEMENTE DIN BILANȚ	- 15 -
5.2. CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE	- 16 -
5.3. FLUXURI DE NUMERAR (REZUMAT)	- 17 -
6. RESPECTAREA CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ SMT-BVB (SECȚIUNEA „APLICAȚII SAU EXPLICAȚII”)	- 17 -
7. DECLARAȚIE DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ	- 19 -
7.1. CONȚINUTUL DECLARAȚIEI (ANEXA 1)	- 19 -
7.2. REZUMATUL ETAPEI DE IMPLEMENTARE (EXTRAS)	- 19 -
7.3. CONCLUZIA CONSILIULUI	- 20 -
8. RISCURI SEMNIFICATIVE PENTRU IMMO GURU SA	- 21 -
9. PERSPECTIVĂ 2025 – 2027 ȘI OBIECTIVE STRATEGICE	- 23 -
10. TRANZACȚII CU PĂRȚI AFILIATE	- 23 -
11. DECLARAȚIE NEFINANCIARĂ (ESG – NIVEL MINIM)	- 24 -
12. DISTRIBUȚIA PROFITULUI ȘI POLITICA DE DIVIDENDE	- 25 -
13 . CERCETARE ȘI DEZVOLTARE	- 26 -
14 . PREVIZIUNILE FINANCIARE ȘI DECLARAȚIA CONSILIULUI	- 26 -
ANEXA 1 – TABEL „APLICAȚII SAU EXPLICAȚII” (CODUL DE GUVERNARE SMT-BVB)	- 27 -
ANEXA 2 – BILANȚUL CONTABIL CONDENSAT LA 31 DECEMBRIE 2024	- 32 -
DECLARAȚIA FINALĂ A MANAGEMENTULUI	- 40 -

Cuvânt înainte de la conducere

Stimați acționari, parteneri și colegi,

Anul 2024 a reprezentat pentru Immo Guru SA confirmarea maturizării noastre ca emitent listat și ca investitor imobiliar agil, capabil să îmbine rezistența unui portofoliu rezidențial stabil cu dinamismul segmentului de retail.

În doar unsprezece ani, am trecut de la statutul de vehicul de investiții dedicat complexului Cosmopolis la o companie publică, cu un capital social de aproape 18 milioane de lei, active de peste 74 de milioane de lei și o structură de guvernare aliniată la cerințele pieței de capital. Integrarea portofoliului OASIS, listarea pe BVB – AeRO și dezvoltarea continuă a serviciilor de ospitalitate prin intermediul platformei Stay Inn au fost reperele cheie ale acestui exercițiu.

Ne-am asumat o politică de creștere prudentă: reinvestim profitul pentru a reduce datoria și pentru a consolida baza de active care generează fluxuri de numerar recurente.

Într-o piață volatilă, succesul nu se măsoară doar în indicatori financiari, ci și în gradul de încredere pe care îl inspirăm investitorilor, chiriașilor și comunității. Prin urmare, ne luăm un angajament categoric față de transparență, raportare promptă și dialog permanent cu toate părțile interesate.

În numele Consiliului de Administrație și al echipei executive, vă mulțumesc pentru sprijinul acordat și vă invit să citiți raportul anual 2024, care reflectă progresul nostru de până acum și ambițiile noastre pentru viitor.

Ahmet Emre Buyukhanli
Președinte al Consiliului de Administrație și CEO

1. Analiza activitatii emitentului – Immo Guru SA

1.1 Descrierea activității de bază și a obiectului principal

Immo Guru SA este o societate pe acțiuni cu obiectul principal „Hoteluri și alte facilități de cazare similare” – NACE 5510 – completată cu activități secundare de dezvoltare și închiriere de imobile, administrare de centre comerciale și servicii de ospitalitate aferente. Modelul de afaceri combină (1) închirierea pe termen lung și pe termen scurt a unui portofoliu de apartamente în ansamblul rezidențial Cosmopolis și (2) închirierea de spații comerciale strip-mall, precum și (3) tranzacții unice de vânzare de unități rezidențiale.

Stâlp	Descriere	Indicatori 2024 ¹
1. Rezidențial – „Stay Inn by Cosmopolis”	• Închiriere pe termen lung și scurt (platforme online, sejururi corporative) • Portofoliu concentrat în ansamblul rezidențial Cosmopolis (Ștefăneștii de Jos)	• 141 de unități locative (garsonieră–3 camere) • GLA: ≈ 9.490 m² • Rata medie de ocupare: ≈ 90% • Creșterea veniturilor din chirie de la ST la ST: +70%
2. Comerț cu amănuntul – „CosmoVille strip-malls”	• Achiziția în 2023 a unui portofoliu OASIS de 8 proprietăți strip-mall (București-Balotești, Mangalia, Sibiu, Hunedoara, Satu Mare) • Chiriași Anchor (Pepco, KFC, JYSK, Takko, Fressnapf, Rompetrol)	• GLA: ≈ 6.349 m² • Rata de ocupare: 100% • WALT ≈ 8,3 ani • Randament anual: ~9%
3. Tranzacționarea selectivă a activelor	• Vanzarea de unitati rezidentiale mature/non-core, pentru optimizarea structurii portofoliului si finantarea de noi investitii	• 19 apartamente vândute în 2024; contribuție pozitivă la profitul net

¹ Date operaționale prezentate în Raportul anual Immo Guru **2024**.

Strategia de creștere 2025-2027

- **Extinderea portofoliului de retail** în orașele secundare cu trafic ridicat, prin achiziții de mall-uri stabilizate și dezvoltări „built-to-suit”.
- **Digitalizarea completă** a proceselor de leasing (contracte electronice, portal de chiriași) și raportare către investitori.
- **Reducerea treptată a datoriei** sub 50% prin reinvestirea profitului și rotația activelor non-core.

Prin combinarea fluxurilor recurente de închiriere (rezidențial + retail) cu marja de dezvoltare/tranzacționare, Immo Guru își propune să ofere investitorilor **profituri durabile, diversificate și protejate de inflație**, păstrând în același timp flexibilitatea de a valorifica oportunitățile de pe piața imobiliară locală.

1.2 Data înființării și evenimentele corporative semnificative

An/Lună	Eveniment	Detalii operaționale și juridice
mai 2013	Înființarea societății sub denumirea BUYUKHANLI SRL	• Înregistrare la ORC Ilfov – nr. J23/1604/2013, CUI 31706228. • Obiect principal: închiriere imobil propriu. • Achiziție – prin aport în numerar și împrumut bancar – a 46 de apartamente în faza II Cosmopolis ($\approx 3.100 \text{ m}^2$ GLA) care a generat primele fluxuri de închiriere. • Hotărârea AGA din 30.10.2014; înregistrată la
octombrie 2014	Schimbarea numelui în Immo Guru SRL	• ORC prin Hotărârea nr. 23104/10.11.2014. • Rebranding-ul a reflectat tranziția către un model mixt: servicii rezidențiale + ospitalitate. • AGEA nr. 02/11.05.2022 a aprobat transformarea; înregistrare prin Hotărârea ORC Ilfov nr. 20068/23.06.2022.
iunie 2022	Transformarea formei juridice → <i>Societate pe acțiuni</i>	• Capital social la acea dată: 8,79 milioane lei împărțit în 878.960 acțiuni (clasele A și B). • Adoptarea Actului Constitutiv unitar și trecerea la guvernanță de tip Consiliul de Administrație. • Preț abonament = 34,56 lei/acțiune (valoare nominală 10 lei + premium 24,56 lei). • S-au strâns $\approx 17,2$ milioane lei pentru finanțarea achiziției <i>portofoliului Oasis</i> (8 proprietăți comerciale, $6,35 \text{ km}^2$ GLA). • Capitalul social a crescut la 17,87 milioane lei, iar numărul total de acțiuni la 1.786.669 (1.777.789 ordinare + 8.880 preferențiale). • BVB a aprobat admiterea acțiunilor ordinare prin decizia din 06.11.2024.
noiembrie 2023	Majorare de capital cu 499.223 acțiuni ordinare (Clasa A)	• Prima zi de tranzacționare: 14.11.2024; free-float initial $\sim 13\%$. • Tradeville SA – Consultant Autorizat; Depozitarul Central – registrul acționarilor.
14 noiembrie 2024	Listare pe piața AeRO-BVB (simbol IMMO)	

An/Lună	Eveniment	Detalii operaționale și juridice
februarie 2024	Aprobarea Politicii de Dividende, Politicii de Previziune și Procedurii de Cooperare cu Consultantul Autorizat	Consolidarea cadrului de guvernanță înainte de listare (Hotărârea Consiliului nr. 02/27.02.2024).

În doar 11 ani, Immo Guru a evoluat de la un vehicul de investiții rezidențiale la o companie listată cu un portofoliu mixt rezidențial-retail, un capital de aproape 18 milioane de lei și mecanisme de guvernare adaptate cerințelor pieței de capital.

Extinderea rapidă a portofoliului a fost posibilă printr-un stil de capitalizare etapizată: achizițiile inițiale din Cosmopolis au fost finanțate în principal din capital și credit bancar garantat cu imobiliare; succesul operațional a creat fluxul de numerar necesar pentru a susține, în 2023, majorarea de capital de 17,2 milioane lei și preluarea **pachetului Oasis** – opt proprietăți de retail (Pepco, KFC, Jysk etc.) situate în Mangalia, Sibiu, Hunedoara, Satu Mare și zona de nord a Bucureștiului. Astfel, suprafața brută închirială a crescut la 16.749 m², iar mixul de chiriași a devenit mai rezistent la ciclurile economice, reducând dependența de piața rezidențială.

Pe plan intern, Consiliul de Administrație a profesionalizat guvernanța prin adoptarea politicilor de dividende, previziunilor și relației cu Consultantul Autorizat, precum și strategia de investiții 2024-2028 în 2024. Aceste instrumente stabilesc criterii clare de selecție a activelor, praguri de îndatorare și un calendar anual de raportare, pregătind compania pentru tranziția ulterioară de la Piața BVB MainRO la BVB MainRO.

1.3 Achiziții și cedări de active relevante

- **T2 2023 – „Tranzacție OASIS”**: preluare a opt proprietăți comerciale (Mangalia, Satu Mare, Hunedoara, Sibiu și București–Balotești) ocupate de chiriași precum Pepco, KFC, JYSK; chirie anuală contractuală ~ 0,75 milioane EUR și WAULT ~ 8 ani.
- **2023** – achiziționarea a 84 de apartamente noi în Cosmopolis, finanțare mixtă (≈ 50% credite bancare / 50% fonduri proprii).
- **2024** – vânzarea a 19 unități rezidențiale pentru optimizarea portofoliului .

În ultimii doi ani, Immo Guru a operat o rotație susținută a portofoliului pentru a-și diversifica veniturile și a elibera capital pentru proiecte cu randament mai ridicat.

Preluarea portofoliului OASIS (T2 2023)

Pentru a echilibra expunerea pe segmentul rezidențial, în T2 2023 compania a semnat și finalizat „Tranzacția OASIS”, constând în achiziția a opt proprietăți comerciale de tip strip-mall situate în Mangalia, Satu Mare, Hunedoara, Sibiu și București–Balotești. Activele – deja închiriate unor ancore precum **Pepco, KFC, JYSK, Deichmann, Takko Fashion, Fressnapf** – generează o **chirie anuală contractuală de aproximativ 0,75 milioane EUR**, cu o durată medie ponderată rămasă a contractelor (**WAULT**) de aproximativ **8 ani** . Prețul total (confidențial) a fost acoperit **~60% de împrumuturi bancare garantate cu activele achiziționate și ~40% din fonduri proprii** , provenite din majorarea de capital din noiembrie 2023 și cash-flow operațional. Achiziția a crescut suprafața brută închirială a grupului la 16.749 m² și a adăugat un flux de numerar indexat pe IAPC care îmbunătățește sensibilitatea la ciclurile pieței rezidențiale.

Extinderea portofoliului rezidențial (2023)

În paralel, compania a achiziționat **84 de apartamente suplimentare** în complexul Cosmopolis, ducând totalul la 162 de unități atât pentru segmentul de închiriere pe termen lung, cât și pe segmentul de închiriere pe termen scurt „Stay Inn”. Tranzacția – finanțată **în proporție de aproximativ 50% prin credite ipotecare pe termen lung și 50% prin capital propriu** – a fost motivată de cererea mare de închiriere din nordul Bucureștiului și de randamentul net de > 8% obținut pe acest sub-portofoliu.

Optimizare prin vânzări selective (2024)

Pentru a circula capitalul și a reduce datoria, Immo Guru a vândut **19 unități rezidențiale** considerate non-core (apartamente mai vechi cu un randament sub media portofoliului) în 2024. Operațiunea a eliberat lichidități utilizate atât pentru rambursarea anticipată parțială a creditelor, cât și pentru acoperirea avansurilor pentru potențialele noi investiții retail.

Prin aceste mișcări, societatea a reușit să:

- creșterea ponderii veniturilor comerciale în cifra de afaceri de la 0% (2022) la **> 20% (2023)** , cu un potențial de **> 40%** în 2024 odată cu implementarea integrală a contractelor OASIS;
- îmbunătățirea structurii locative (unități moderne, cerere stabilă) și extinderea duratei medii a contractelor de închiriere pe întregul portofoliu la peste **5 ani** ;

1.4 Evaluarea performanței generale (2024, date auditate)

Indicator	2024 (lei)	2023 (lei)	Variație
Cifra de afaceri netă	7.475.089	3.050.816	+145%
Profit net	2.369.735	369.308	+542%
Marja netă	31,7%	12,1%	—
Numerar și conturi bancare	1.524.739	1.651.191	−7,6%
Datorii curente	2.466.967	3.205.636	−23,0%
Echitate	44.740.925	25.109.484	+78%

Raportul de lichiditate confirmă o poziție financiară confortabilă pentru un emitent care își monetizează activul prin chirii. La 31 decembrie 2024, Immo Guru avea **1,52 milioane lei în numerar și conturi bancare**, în timp ce datoriile scadente în următoarele 12 luni se ridicau la **circa 2,47 milioane lei**. Rezultă astfel un **raport numerar/datoria curentă de 0,62**, echivalent cu acoperirea a 62% din obligațiile pe termen scurt exclusiv din lichiditatea disponibilă; diferența este finanțată prin cash-flow operațional recurent din chirii, cu o rată de colectare de aproape 100% în 2024. **Împrumuturile pe termen lung (51,8 milioane lei)** sunt corelate cu active generatoare de cash-flow (apartamente și spații comerciale) și au scadențe eșalonate peste 8–10 ani, ceea ce limitează presiunea asupra trezoreriei.

Structura cheltuielilor reflectă tranziția accelerată către un portofoliu „greu de active”. **Amortizarea anuală – 1,89 milioane lei** – provine din investițiile masive realizate în 2023 (tranzacția OASIS și cele 84 de apartamente noi) și va rămâne principalul element non-cash și în următorii ani. Cheltuielile diverse de exploatare, în valoare de **8,85 milioane lei (utilități, întreținere, servicii externalizate, taxe locale)**, includ costuri „trilu-net” refacturate chiriașilor, astfel încât impactul net asupra marjei este atenuat. Resursele umane rămân minimaliste: **3 angajați** care asigură coordonarea administrativă și raportarea financiară, cu un cost total anual de **≈ 43 mii lei**, restul funcțiilor (facility management, contabilitate, relații cu chiriașii) fiind externalizate în cadrul grupului Opus Land sau către specialiști terți.

În ceea ce privește **dimensiunea pieței**, Immo Guru operează într-un sector foarte fragmentat. Potrivit datelor Risco agregate pe CAEN 5510, cifra de afaceri plasează compania la **aproximativ 3,2% din veniturile totale ale industriei de cazare pe termen scurt și mediu din județul Ilfov** și **sub 1% la nivel național**. Deși ponderea pare modestă, trebuie interpretată în contextul unui portofoliu mixt: compania se adresează concomitent segmentului de închiriere rezidențială (unde concurența este atomizată) și nișului retail-strip-mall, unde activele sunt puține și specializate.

1.5 Nivelul tehnic al serviciilor, piețele și structura veniturilor

Portofoliul Immo Guru este construit pe doi piloni operaționali. Primul- **Cosmopolis Rezidențial** Aproximativ o sută de unități sunt contractate pe termen lung, iar treizeci funcționează în regim de scurtă ședere pe Airbnb/Booking, restul fiind în rotație (închiriere/vânzare). În 2023, gradul mediu de ocupare a fost de 90 %; la ocupare completă, chiria potențială anuală depășește 765.000 EUR.

Al doilea pilon este **portofoliul de retail** rezultat în urma tranzacției OASIS: 8 proprietăți strip - mall și stand - , însumând 6.349 m² în Mangalia, Satu Mare, Hunedoara, Sibiu și Balotești - București. Spațiile sunt închiriate 100% chiriașilor ancorați – Pepco, KFC, JYSK, Takko, Fressnapf, Rompetrol – prin contracte triple - net indexate anual la indicii Euro HICP și având un termen mediu rămas de aproximativ opt ani, ceea ce asigură stabilitatea fluxului de numerar .

Structura veniturilor în 2023 reflectă mixul de afaceri: aproximativ 53% provin din închirieri rezidențiale, 21% din închirieri cu amănuntul și 25% din vânzarea selectivă a unităților cu randament redus (19 apartamente vândute pentru optimizarea portofoliului). Pentru 2024, veniturile din retail cresc proporțional, deoarece proprietățile achiziționate au contribuit cu doar șase luni în 2023.

Nivelul tehnic al serviciilor se bazează pe:

- **Întreținere 24/7** – echipele noastre proprii și contractate (Opus Land) asigură intervenții tehnice în mai puțin de două ore în Cosmopolis și sub 24 de ore în locațiile de retail.
- **Menaj** – standard hotelier pentru sejururi scurte , cu evaluare permanentă prin scor NPS.
- **Platformă de management digital** – automatizează chiriile, garanțiile, notificările și feedback-ul; rata de colectare depășește 99%.
- **Inițiative ESG** – în curs de implementare: monitorizarea consumului, audit energetic și îmbunătățiri de siguranță la incendiu pentru activele de retail.

Această infrastructură, combinată cu un portofoliu diversificat de active și chiriași, a permis Immo Guru să înregistreze marje operaționale de peste 38% în 2023 și o retenție a chiriașilor rezidențiali de peste 85%.

1.6 Aprovizionare tehnică și materiale și stocuri

Firma nu are producție proprie; cerințele tehnice (servicii facilitate, utilități, întreținere) sunt subcontractate către Opus Land Development și alți furnizori specializați, pe contracte "triple-net" în cazul spațiilor comerciale. Volumul stocurilor este nesemnificativ (6,7 mii lei la 31

decembrie 2024), reflectând natura unei societăți de investiții imobiliare fără consum intensiv de materiale.

2. Informații privind activele corporale ale Immo Guru SA

2.1. Amplasarea și caracteristicile principalelor active

Portofoliul operațional Immo Guru

Rezidențial – Toate apartamentele sunt concentrate în complexul Cosmopolis (Ștefăneștii de Jos, Ilfov). Suprafața închiriabilă depășește 10.400 m² (aproximativ 159 de unități, dintre care 141 erau operaționale la 31 decembrie 2024). Gradul mediu de ocupare a rămas în jur de 90%. Aproximativ 100 de unități sunt contractate pe termen lung, iar alte 30 funcționează sub brandul „Stay Inn”, în regim de scurtă ședere prin Airbnb/Booking și canale proprii.

Retail – Compania deține opt proprietăți strip-mall/stand-alone (6.349 m² în total) situate în Mangalia, Satu Mare, Hunedoara, Sibiu și trei locații în București–Balotești. Spațiile sunt ocupate integral (grad de ocupare 100%), cu un termen mediu de închiriere rămas (WAULT*) de aproximativ 8,3 ani. Chiriașii Anchor includ Pepco, Deichmann, Takko, JYSK, KFC, Fressnapf și Rompetrol, portofoliul generând un randament brut de aproximativ 9% pe an.

* WAULT – Termen mediu ponderat de închiriere neexpirat (durata medie ponderată până la expirarea contractelor de închiriere).

Pe ambele segmente, managementul operațional-tehnic este externalizat către companii specializate din ecosistemul Cosmopolis, care asigură intervenții de întreținere 24/7, servicii de curățenie dedicate și un front-office digital (portal chiriași, facturare automată, suport clienți în trei limbi). Contractele de închiriere prevăd indexarea anuală a chiriei cu IAPC-Zona Euro, iar pentru retail sunt structurate „triplu net”, costurile cu utilitățile, asigurările și taxele locale fiind refacturate chiriașilor. Această disciplină operațională, combinată cu mixul de chiriași blue-chip și sinergiile logistice oferite de dezvoltatorul Cosmopolis, susține o rată de colectare a chiriei de aproape 100% și un grad ridicat de retenție a clienților, generând fluxuri de numerar previzibile care pot fi direcționate către noi investiții sau rambursarea accelerată a datoriilor.

2.2. Gradul de uzura

La 31 decembrie 2024, imobilizarile corporale ale Immo Guru aveau o valoare contabilă netă de **73,94 milioane lei**, față de o valoare brută de aproximativ 75,9 milioane lei, diferența reprezentând amortizarea cumulată. Pe parcursul exercițiului financiar 2024 **s-a înregistrat o cheltuială cu amortizarea de 1,96 milioane lei** (rată medie de amortizare ~ **2,6%/an**). Rata scăzută de amortizare reflectă atât vârsta relativ nouă a activelor – cea mai mare parte a

portofoliului rezidențial a fost livrat în fazele 2018-2023, iar proprietățile comerciale au fost construite în perioada 2015-2019 – cât și investițiile constante în reparații curente și preventive.

Pentru componenta rezidențială, întreținerea tehnică este gestionată 24/7 de către operatorul complexului Cosmopolis, pe baza unui contract „full-service” care acoperă servicii de remediere, intervenții de urgență și servicii de facility management. În zona de retail, toate contractele sunt structurate pe un **model triplu-net** : chiriașii (Pepco, KFC, JYSK, etc.) suportă costurile cu utilitățile, asigurările și reparațiile, ceea ce limitează expunerea Problemei la uzura fizică accelerată și menține calitatea clădirilor.

Din punct de vedere juridic, bunurile sunt **înscrise individual** în cartea funciară; unele proprietăți sunt supuse ipotecilor de prim rang în favoarea băncilor finanțatoare, dar nu există sarcini legale, litigii de proprietate sau restricții de utilizare care ar afecta funcționarea normală. În concluzie, gradul de uzură este moderat-scăzut, iar durata de viață economică rămasă a portofoliului este estimată la peste 25 de ani pentru clădirile rezidențiale și 20 de ani pentru clădirile comerciale, fără a fi necesare investiții majore de renovare pe termen scurt.

2.3. Statutul juridic al proprietăților

- **Proprietatea deplină** a tuturor unităților rezidențiale și spațiilor comerciale achiziționate în 2023 (tranzacția „OASIS”); proprietățile sunt înregistrate, fără litigiu sau greve care restricționează utilizarea. Raportul auditorului independent confirmă absența disputelor semnificative.
- Pentru statia Rompetrol din Sibiu, Immo Guru detine terenul; construcția este în sarcina proprietarului terenului, în baza unui contract de folosință pe termen lung, societatea primind chirie pentru dreptul de folosință.
- Toate proprietățile sunt asigurate, iar costurile primelor sunt refacturate chiriașilor în cazul în care contractele prevăd un regim triplu net.

3. Informații privind valorile mobiliare emise

3.1. Structura capitalului , caracteristicile titlurilor și piețele comerciale

Capitalul social subscris și vărsat al Immo Guru SA este de **17.866.690 lei** , împărțit în două clase de acțiuni cu o valoare nominală unitară de 10 lei:

- **Clasa A – acțiuni ordinare:** 1.777.789 acțiuni, reprezentând aproximativ **99,5%** din capital. Fiecare acțiune dă dreptul la un vot în Adunarea Generală și la dividende ordinare proporționale cu participația. Acțiunile sunt admise la tranzacționare pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare administrat de Bursa de Valori București sub simbolul **IMMO** ; data primei tranzacții: **14 noiembrie 2024** .

- **Clasa B – acțiuni preferențiale:** 8.880 acțiuni, corespunzătoare aproximativ **0,5%** din capital. Aceste acțiuni nu au drept de vot, dar oferă deținătorilor lor un dividend prioritar de **7,5% din profitul net anual**, plafonat în total la 7,5% din profitul distribuibil al companiei. Plata dividendului preferențial se face înainte de orice distribuire către acționarii de clasa A. Acțiunile preferențiale nu sunt listate la bursă.

În general, structura actuală combină un pachet majoritar de acțiuni ordinare cu lichiditatea bursieră și o participație minoră, necotată, în acțiunile preferențiale, menite să asigure un flux de distribuție fix pentru investitorii pasivi, fără a dilua controlul voturilor.

Nu au fost emise alte titluri de valoare (obligațiuni, titluri convertibile, drepturi de preferință etc.).

3. 2. Politica și istoricul dividendelor

Politica de distribuție, aprobată de Consiliul de Administrație în februarie 2024, stabilește:

Elemente	Principiu
Clasa de prioritate B	7,5% din profitul net, anual, înainte de alte distribuiri.
Clasa A obișnuită	Accent pe reducerea datoriilor și finanțarea investițiilor pe termen scurt/mediu; primele dividende pentru clasa A estimate din profitul 2026 (plată începând din 2027).
Limita remunerației consiliului	≤ 3% din profitul net anual (politica de remunerare).

Istoricul dividendelor: până la 31 decembrie 2024, nu au fost distribuite dividende nici către clasa A, nici către clasa B, compania reinvestind integral profiturile.

3. 3. Răscumpărări de acțiuni proprii

Nu există programe de răscumpărare aprobate, iar Compania **nu deține nicio acțiune de trezorerie** la 31 decembrie 2024.

3. 4. Participații ale filialelor la acțiunile societății-mamă

Immo Guru SA nu **are filiale**; în consecință, nu există participații reciproce.

3. 5. Obligațiuni și relația cu deținătorii de datorii

Societatea **nu a emis obligațiuni** sau alte instrumente de credit listate; prin urmare, nu există obligații contractuale față de deținătorii de obligațiuni care necesită o gestionare specifică.

4. Managementul companiei

4.1 Consiliul de administrație (mandat 23 noiembrie 2023 – 23 noiembrie 2027)

Ahmet-Emre Buyukhanlı conduce Immo Guru atât ca președinte al Consiliului de administrație, cât și ca CEO. Deține 13,8% din capital (246.530 acțiuni clasa A) și este personajul cheie care a pus bazele grupului: după absolvirea Administrației Afacerilor (Universitatea Marmara, 1993), a lansat, la sfârșitul anilor 1990, primele proiecte rezidențiale în Istanbul, apoi – prin **Opus Land Development** – a inițiat cel mai mare complex rezidențial din Bucharest, cel mai de nord al orașului Cosmopolis. Cu peste trei decenii de experiență în investiții imobiliare și managementul activelor, Buyukhanlı a definit direcția strategică a companiei; familia sa (fiicele Zeynep Jale și Yasemin) sunt și ei acționari ai Immo Guru, asigurând continuitate antreprenorială.

Ömer Zühtü Topbaş este administrator neexecutiv și unul dintre principalii acționari (8,86%, 158.204 acțiuni). Absolvent al Universității Boğaziçi din Istanbul, și-a început cariera în audit și consultanță la PwC, după care, timp de un deceniu, a condus divizia de private banking și brokeraj bursier a Garanti Bank. În 2005, a preluat conducerea echipei de vânzări de acțiuni a Merrill Lynch pentru Turcia, iar din 2011 este președintele casei de brokeraj **Osmanlı Yatırım**, listată la BVB. Rețeaua sa pe piețele de capital și peste 25 de ani de experiență în brokeraj de acțiuni aduc companiei expertiză financiară de top. Relațiile de familie (soțul lui Elif İzgi Topbaş și tatăl lui Arda și Bora) creează o alianță coerentă a acționarilor, dar și necesitatea unui cadru de guvernare solid pentru a gestiona potențialele conflicte de interese.

Bora Topbaş, cel mai tânăr membru al consiliului de administrație, deține 6,49% din capital (115.999 acțiuni). Absolvent de Inginerie Industrială și Economie de la Universitatea Koç (2020), a efectuat stagii de practică în managementul activelor și audit, iar în prezent lucrează ca analist în echipa de evaluare a PwC. Profilul său tehnic, combinat cu expunerea la instrumente financiare, completează abilitățile generației fondatoare cu o perspectivă de „investitor milenial” relevantă pentru digitalizarea și sustenabilitatea afacerii.

Ersin Eresin (16,5% din capital, 294.696 acțiuni) nu are legături de familie cu ceilalți directori, oferind o contrapondere independentă în acționarul de control. După ce a absolvit Business & Economics la Richmond College London (1994), a construit **grupul Eresinler Automotive** și a condus, timp de peste 20 de ani, operațiuni de hoteluri și turism în Turcia.

Klaus Reisenauer este membru independent al Consiliului de Administrație și nu deține acțiuni în companie. Economist german (Universitatea de Economie din Stuttgart), a lucrat inițial ca manager de centru comercial în Germania (1989-1993), iar din 1993 s-a specializat în consultanță și investiții rezidențiale, co-fondând proiecte în Europa Centrală și de Est. În România, a fost implicat în dezvoltări rezidențiale cunoscute și, prin statutul său non-executiv, aduce o perspectivă neutră și bune practici de guvernare occidentală.

Sinergia competențelor – de la viziunea antreprenorială a fondatorului, la know-how-ul pieței de capital financiar și expertiza în ospitalitate/imobiliară – sprijină tranziția Immo Guru la statutul de emitent cotate, capabil să combine creșterea portofoliului cu transparența strictă și disciplinele de control.

4.2 Managementul executiv

Managementul operațional este în mod deliberat compact – doar două roluri executive permanente, restul funcțiilor de suport fiind externalizate către Opus Land Development (gestionarea activelor rezidențiale și a facilităților) și CEE Real Estate (retail):

- **Director general – Ahmet-Emre Buyukhanlı**

Numit de Consiliul de Administrație cu mandatul său de Președinte, coordonează strategia de investiții și relația cu grupul Cosmopolis. În calitate de acționar majoritar (13,8% din clasa A), el continuă să conducă viziunea antreprenorială începută în 2013 și gestionează dialogul cu investitorii.

- **Director Financiar / Contabil Sef – Felician Silviu Ioan**

Angajat cu contract permanent, fără participare la capitaluri proprii, coordonează raportarea conform OMFP 1802/2014 și trecerea la standardele de raportare impuse emitenților BVB. El supraveghează bugetarea, relația cu auditorul extern și implementarea noului cadru de control intern.

Datorită acestei structuri „lean”, Immo Guru își menține costurile salariale sub 45 de mii de lei pe an, în timp ce apelul la furnizori specializați asigură disponibilitate 24/7 pentru întreținere, servicii de ospitalitate și administrare a chiriașilor, fără a încălca organigrama cu posturi suplimentare.

4.3 Conexiuni personale și afilieri relevante

- **Topbaş** (Ömer, Elif İzgi, Bora, Arda, Bulent) acționează concertat și controlează colectiv 43,8% din acțiunile ordinare.
- **Buyukhanlı Group** (Ahmet-Emre, Zeynep Jale, Yasemin) deține 14,3% din clasa A și toate acțiunile preferențiale (clasa B).
- Nu există relații de familie sau interese comerciale între domnul Reisenauer și ceilalți directori.

4.4 Litigii și restricții privind capacitatea de management (ultimii 5 ani)

Raportul auditorului independent (EAM Audit) și declarațiile managementului prezentate Consiliului indică **absența oricăror litigii civile, comerciale sau penale** care ar impune restricții

privind exercitarea mandatului de către administratori sau conducerea executivă. Nu au fost aplicate sancțiuni de către ASF sau alte autorități în perioada analizată.

5. Analiză financiară și evoluție comparativă (2023 vs 2024)

5.1. Elemente din bilanț

Indicator (lei)	31 decembrie 2023	31 decembrie 2024	Variație	Ponderea în total 2024
Mijloace fixe	78 072 947	73 952 841	-5,3%	97,4% din active
Active circulante	1 937 939	1 808 554	-6,7%	2,4%
– Numerar și echivalente de numerar.	1 651 191	1 524 739	-7,7%	2,1%
– Creante comerciale	279 408	277 160	-0,8%	0,4%
Echitate	25 109 484	44 740 925	+78,3%	60,9% pasiv
Datorii curente	3 205 636	2 466 967	-23,0%	3,4%
Datorii pe termen lung	51 805 002	28 634 063	-44,7%	39,1%
Total active/pasive	76 914 486	73 403 854	-4,6%	100%

Concluziile bilanțului

- activele fixe (portofoliul imobiliar) reprezintă > 90% din active, confirmând modelul de afaceri „greu de active”;
- reducerea datoriilor pe termen lung cu ~23 milioane lei a redus rata datoriei (D/E de la 2,19 la 0,70);
- Capitalizarea companiei a crescut prin aporturi de capital si reinvestirea profitului.

Indicatori de lichiditate

Raport	2023	2024	Tendență
Rata curentului = AC/DC	0,60	0,73	Îmbunătățire, dar < 1 → strategie de finanțare pe termen lung
Test rapid = (Numerar + Conturi de primit) / DC	0,60	0,73	Creștere cu reducerea datoriilor curente

5.2. Contul de profit și pierdere

Indicator (lei)	2023	2024	Δ (%)
Cifra de afaceri netă	3 050 816	7 475 089	+145%
Alte venituri din exploatare	1 711 222	6 058 864	+254%
Venitul total din exploatare	4 762 038	13 533 953	+184%
Cheltuieli materiale	5 999	176	-97%
Cheltuieli personale	43 969	42.939	-2%
Amortizări și ajustări	651 304	1 885 075	+189%
Alte cheltuieli de exploatare	3 566 493	8 853 160	+148%
Taxe și taxe	124 965	382.868	+206%
Profit net	369 308	2 369 735	+542%

Comentarii

- Saltul cifrei de afaceri vine din integrarea portofoliului de retail (tranzacție OASIS) și creșterea veniturilor din închirieri pe termen scurt.
- Amortizarea a crescut odată cu extinderea activelor (+84 apartamente și 8 centre comerciale).
- Rentabilitatea netă a crescut la 31,7% din vânzări (față de 12,1% în 2023).

Pe lângă impulsul imediat din partea chiriașilor ancoră din noile mall-uri, 2024 a fost primul exercițiu financiar complet în care apartamentele operate sub **marca Stay Inn by Cosmopolis** au funcționat în întregime pe bază de închiriere scurtă. Tarifele dinamice practicate pe platformele Airbnb/Booking au crescut venitul mediu pe unitate cu aproape 70%, compensând sezonabilitatea și adăugând o pondere suplimentară liniei „Alte venituri din exploatare”. Astfel, ponderea veniturilor recurente a depășit 85% din total, reducând dependența de vânzările unice de apartamente.

În paralel, structura de cheltuieli s-a dovedit scalabilă: numărul efectiv de angajați a rămas 3, iar serviciile de întreținere și facility management 24/7 continuă să fie externalizate către Opus Land și chiriașii de retail (contracte triple net), menținând costurile cu personalul la doar 0,6% din cifra de afaceri. Creșterea abruptă a liniei „Alte cheltuieli” reflectă în principal comisioanele platformei de rezervare și costurile cu utilitățile refacturate, dar marja EBITDA s-a îmbunătățit cu aproximativ 10 puncte procentuale datorită economiilor de scară și indexării contractelor de închiriere la IAPC.

Fluxul de numerar operațional robust ($\approx 4,9$ mil lei) a permis companiei să își acopere serviciul datoriei pe termen lung fără a recurge la capital suplimentar și să constituie rezerve pentru programul de investiții 2025-2026 (modernizare lobby, digitalizare acces). Pentru 2025, Consiliul estimează o rată de creștere a chiriei de $\sim 10\%$ – derivată din inflația contractuală și din rotația apartamentelor către regim de scurtă ședere cu profitabilitate mai mare – care ar menține rata de distribuție a profitului la nivelul țintă din Politica de Dividende fără a încetini deleveraging planificat.

5.3. Fluxuri de numerar (rezumat)

Debit (lei)	2023→2024
Cash operațional (proxy) = Profit net + Amortizare – $\Delta W/C^*$	$\approx 4,1$ milioane
Investiții numerar = achiziții de active fixe –	(Negativ – finanțare extinsă în 2023; achiziții minime în 2024)
Finanțare în numerar = Rambursare împrumut + majorare de capital	–4,2 milioane (scăderea datoriei LT și a contribuției de capital)
Variație de numerar	–126.452 lei
Cash inițial	1 651 191
Cash final	1 524 739

* $\Delta W/C$ – modificarea capitalului de lucru (creante+stocuri – pasive curente).

deducerea bilanțului; Immo Guru nu prezintă încă un tabel separat al fluxului de numerar.

Interpretare – Deși activitatea a generat numerar robust (~ 4 milioane lei), compania a folosit-o preponderent pentru rambursarea accelerată a împrumuturilor pe termen lung și un CAPEX mic, rezultând o scădere modestă a lichidității.

6. Respectarea Codului de governanță corporativă SMT-BVB (secțiunea „Aplicați sau explicați”)

Cerința CGC SMT-BVB	Situația actuală IMMO GURU SA	conformație	Măsuri/Termen*
Componenta Consiliului și independența – ≥ 3 membri, cel puțin 1 independent	CA format din 5 membri; Klaus Reisenauer independent.	✓	–
Diversitate (gen-vârsta-expertiză)	5 bărbați, vârstă medie 45 de ani; expertiza imobiliara/financiara. Politica de diversitate absentă	●	Politica de diversitate a consiliului – T3 2025

Cerința CGC SMT-BVB	Situația actuală IMMO GURU SA	conformație	Măsuri/Termen*
Profilul consiliului și politica de nominalizare	Neadoptată.	✗	Elaborarea profilului și procedura de selecție – T4 2025
Comitete interne – Audit; Nominalizare și remunerație (opțional pe AeRO)	Nu există comitete; audit extern efectuat de <i>Audit EAM Zuca SRL</i> .	⊖	Înființarea Comitetului de Audit (≥ 2 membri) – AGA 2025
Frecvența ședințelor consiliului de administrație și planul anual	3 hotărâri ale Consiliului în 2024 (februarie, august). Planul întâlnirii anuale nu a fost publicat.	⊖	Calendar trimestrial – 2025
Evaluarea anuală a consiliului și executiv	Nu există nicio procedură formală.	✗	Introducerea autoevaluării și evaluării externe – 2025
Integrarea riscurilor E&S în strategie	Nu există o politică ESG; managementul formal al riscului este inexistent.	✗	ESG și politici de management al riscului – 2025 (cu sprijin consultant)
Politica și raportul de remunerare	Politica de remunerare aprobată 2024; plafon ≤ 3% din profitul net. Raportul de remunerare va fi prezentat AGA 2025 (consultativ).	✓ (politică) / ⊖ (report)	Raport 2024 → AGA 2025
Politica succesorală	Nu este încă dezvoltat.	✗	Proiect și aprobare – 2026
Mecanism intern de avertizare	Inexistent.	✗	Procedura BM, linie dedicată – T2 2025

*Termenele fac parte din Planul de guvernanță 2025-2026 elaborat de Consiliul de Administrație împreună cu Consultantul

Observații suplimentare

1. **Structura consiliului vs. independență** – Pentru BVB SMT este suficientă prezența unui administrator independent, condiție deja îndeplinită. Consiliul analizează extinderea la doi independenți odată ce se mută pe Piața Principală.
2. **Comitetul de Audit** – În lipsa unui Comitet, supravegherea auditului este exercitată de întreg Consiliul de Administrație; însă, având în vedere volumul activelor (≈ 74 milioane lei).

3. **ESG – Immo Guru nu are o expunere semnificativă la** industriile poluante , dar intenționează să publice un *Raport de durabilitate* pentru 2026 și să alinieze operațiunile rezidențiale la standardele de clădire cu energie aproape zero (nZEB).
4. **Whistleblowing & Risk** – Adoptarea procedurilor este obligatorie conform legii 361/2022 și va fi coordonată cu consultantul de guvernare.

7. Declarație de guvernanță corporativă

În conformitate cu art. 69 din Legea nr. 24/2017 și Secțiunea „Aplicați sau explicați” din Codul de guvernanță corporativă al SMT-BVB, Consiliul de Administrație a întocmit **Declarația de guvernanță corporativă** (CGS), atașată prezentului Raport ca **Anexa 1** .

7.1. Conținutul declarației (Anexa 1)

1. **Declarația „Aplicați sau explicați”** – confirmă angajamentul companiei de a aplica principiile Codului și, acolo unde acest lucru nu este posibil în prezent, de a oferi explicații clare și termene de aliniere.
2. **Tabel de conformitate** – statutul fiecărei prevederi din Cod (CP) este marcat:
 - **Aplicat** – prevederea este pe deplin îndeplinită (✓).
 - **Aplicat parțial** – compania respectă doar o parte din cerințe, cu un plan de remediere (◐).
 - **Neimplementat** – încălcări justificate și termene ferme de implementare (✗).
3. **Motivele abaterilor** - explicații specifice pentru fiecare neconformitate și măsuri luate de Consiliul de Administrație (plan 2025-2026) pentru:
 - adoptarea unei politici de diversitate;
 - înființarea Comitetului de Audit;
 - stabilirea unui mecanism de avertizare ;
 - implementarea cadrului formal de management al riscului și politicilor ESG.

7.2. Rezumatul etapei de implementare (extras)

Principiul CGC-SMT	Etapă	Explicație / Asumarea termenului.
Consiliul de Administrație ≥ 3 membri, ≥ 1 independent	✓	1 membru independent (K. Reisenauer).
Profilul consiliului și politica de nominalizare	✗	În curs de dezvoltare – Q4 2025.
Comitetul de audit	◐	AGA 2025 va numi 2 membri neexecutivi.
Evaluarea anuală a consiliului și executiv	✗	Primul exercițiu de autoevaluare în 2025.

Principiul CGC-SMT	Etapă	Explicație / Asumarea termenului.
ESG și managementul riscurilor	X	Implementarea cadrului ESG și Risc – 2025.
Avertizare	X	Procedura internă și linie dedicată – T2 2025.

(Etapă completă poate fi găsită în Anexa 1, tabelul „Aplicați sau explicați”).

7.3. Concluzia Consiliului

Consiliul apreciază că, pentru cerințele minime ale BVB SMT , **Immo Guru SA este în conformitate cu ~55%** , prevederile rămase urmând a fi implementate prin planul de guvernanță adoptat în ședința Consiliului din 20 martie 2025. Progresele vor fi raportate anual în DGC și prin rapoarte curente, în spiritul transparenței față de investitori.

Pentru a acoperi decalajul de conformitate rămas, Consiliul a structurat planul de guvernanță pe trei niveluri calendaristice. În T2 2025 vor fi finalizate principalele mecanisme de control intern: înființarea Comitetului de Audit cu un administrator majoritar independent, aprobarea procedurii de avertizare și adoptarea cadrului de management al riscului, toate bazate pe standardele internaționale COSO și ISO 31000. Documentația-cadru – regulamentele comitetului, manualul de proceduri și matricea de risc din site-ul web vor fi publicate împreună cu matricea site-ului – raportul semestrial.

A doua fază (T3–T4 2025) se va concentra pe ESG și pe transparența sporită. Vor fi elaborate o Politică de durabilitate și primul inventar al emisiilor de CO₂ pentru portofoliul rezidențial-retail, împreună cu stabilirea KPI-urilor de eficiență energetică pentru activele comerciale. În plus, compania va introduce raportarea trimestrială a structurii acționariatului și a tranzacțiilor cu părțile afiliate, depășind obligația minimă actuală de raportare semestrială impusă pieței AeRO. Această abordare proactivă își propune să reducă asimetria informațională și să deschidă calea pentru migrarea ulterioară către Piața Principală a BVB.

Ultima fază, programată pentru 2026, se referă la alinierea deplină la Codul BVB prin revizuirea politicii de remunerare și introducerea unei scheme de acțiuni de conducere, precum și extinderea Consiliului la șapte membri, cu cel puțin o treime independent și cu o diversitate de gen de cel puțin 30%. Odată atinse aceste repere, gradul de conformitate estimat va depăși 90%, iar compania va putea oferi investitorilor un cadru de guvernanță comparabil cu cel al emitenților din principalul segment al pieței de capital din România.

8. Riscuri semnificative pentru Immo Guru SA

Notă: Ordinea prezentării este aleatorie; nu reflectă o ierarhie fixă de prioritate. Consiliul de Administrație monitorizează aceste riscuri prin controale interne ad-hoc, deoarece compania **nu are încă un cadru oficial de gestionare a riscurilor**.

a) Riscul macroeconomic și ciclul imobiliar

Evoluția valorii de piață a portofoliului IMMO este strâns legată de indicatorii macro – PIB, inflație, salarii reale și costul capitalului. În scenariile cu creștere robustă a economiei românești, chiriașii retail își măresc vânzările, iar rezidențialul Cosmopolis beneficiază de cererea migrată de pe piața centrală a Capitalei; randamentele scad, evaluările cresc și accesul la credit rămâne ușor. În schimb, un șoc recesional provoacă o dublă presiune: pe de o parte, randamentul cerut de investitori crește, pe de altă parte, scade disponibilitatea creditului, astfel încât valoarea bilanțului ar trebui ajustată.

Pentru a evita ajustările drastice, Consiliul solicită rapoarte semestriale de schimbare a randamentului (+/-50–150 pb) cu privire la valoarea portofoliului și compară rezultatele cu pragurile acordului bancar. Dacă un astfel de scenariu ar semnala o scădere a indicatorului LTV peste 65%, compania a pregătit o listă de active candidate pentru vânzare (în principal unități rezidențiale non-core) care pot fi introduse pe piață într-o perioadă de trei până la șase luni. În paralel, politica de distribuție a numerarului favorizează constituirea unui tampon de lichiditate echivalent cu cel puțin șase luni de dobânzi și cheltuieli de exploatare.

b) Dobânzi și refinanțare

Structura de finanțare este dominată de împrumuturi variabile indexate la ROBOR/IRCC; orice schimbare bruscă a politicii monetare se reflectă imediat în contul de profit și pierdere. O simulare internă arată că o creștere de 200 pb a ROBOR ar crește cheltuiala financiară anuală cu aproximativ 1,3 milioane lei și ar eroda marja de profit net cu 4–5 p.p..

c) Lichiditatea operațională

Portofoliul generează fluxuri constante, dar sezonabilitatea chiriilor pe termen scurt mută volatilitatea în trimestrele I și IV. IMMO vizează un raport minim numerar/datoria curentă de 0,5; sub acest prag. Pe lângă lichiditatea efectivă, compania menține un portofoliu standby de unități rezidențiale „pentru lichidare rapidă” – apartamente aflate în ultimul ciclu al unui contract lung, care pot fi scoase la vânzare fără un impact semnificativ asupra chiriei totale. Analiza internă plasează durata medie de ieșire sub 120 de zile la o reducere de preț de 5% față de piață.

d) Venituri din exploatare – ocupare și risc de neîncasare

Riscul de vacanță este cel mai acut în segmentul „Stay Inn”. Pentru apartamentele pe termen scurt, algoritmul PMS (Property-Management System) ajustează tarifele în mod dinamic, iar la un grad de ocupare sub 70% timp de 14 zile consecutive apartamentul este recomandat pe termen mediu (3–6 luni) la o chirie fixă. În retail, contractele sunt triplu net, cu o garanție bancară minimă de trei luni; implicit a unui chiriaș activează clauze step-in care permit remarketingul spațiului în maximum 60 de zile.

e) Concentrare geografică și conexiuni cu dezvoltatori

Dependența de Cosmopolis aduce avantaje (infrastructură existentă, brand awareness) dar și riscul unui „single point of failure”. Pentru a limita expunerea, Consiliul de Administrație a aprobat ca cel puțin 40% din investițiile 2025-2027 să fie în alte zone ale orașului. În paralel, contractele de servicii cu Opus includ clauze de continuitate prin care dezvoltatorul se obligă să asigure întreținerea pe o perioadă de minim 12 luni după o eventuală notificare de reziliere, timp suficient pentru internalizarea serviciului sau contractarea unui alt furnizor.

Compania cultivă relații cu companii independente; două astfel de contracte-cadru au fost deja semnate în 2024 și pot fi activate oricând cu un preaviz de 30 de zile, garantând o tranziție fără probleme.

f) Impozitarea imobiliară și reglementări

Modificările cotei de TVA aplicabile bunurilor imobiliare, regimul microîntreprinderilor sau introducerea unui impozit minim pe cifra de afaceri pot eroda marja. Clauzele de transmitere a taxelor din contractele de închiriere cu amănuntul permit ca costul să fie transferat chiriașilor la următoarea aniversare contractuală. În rezidențiale, chiriașii sunt persoane fizice, astfel că impactul este gestionat prin ajustarea ratelor treptat, pentru a evita creșterile bruște care ar strica vacanța.

g) ESG și mediu

Raportarea ESG (pilonul „Sustainability Disclosure Requirements”) va fi pilotată în 2026 în format GRI – nivel de bază, astfel încât investitorii instituționali să poată include IMMO în universul lor de screening.

h) Absența unui cadru formal de gestionare a riscurilor și de avertizare

Lipsa procedurilor scrise poate întârzia detectarea timpurie a riscurilor operaționale. În al doilea trimestru al anului 2025, Politica de management al riscurilor și procedura de avertizare de interes public sunt implementate conform Legii 361/2022.

9. Perspectivă 2025 – 2027 și obiective strategice

Pe baza **Strategiei și Politicii de investiții** aprobate de Consiliul de Administrație la 21 august 2024, Consiliul de Administrație a stabilit următoarele repere:

Indicator cheie	buget 2024	buget 2025	Ținta 2027
Venituri totale (RON)	7,77 m	10,50 m	≈ 13 m
Rezultat net (RON)	2,35 m	2,36 m	> 2,8 m
Portofoliu de retail (nr. locații)	8	9 ¹	12
Portofoliu rezidential (unitati)	141	141	141
Raportul LTV estimat	46%	≤ 45 %	≤ 40 %

¹ Include promisiunea bilaterală de achiziție a unui activ de retail în NV București, sub rezerva îndeplinirii clauzelor suspensive.

Priorități operaționale:

- finalizarea integrării portofoliului OASIS ;
- digitalizarea completă a proceselor de management al proprietății (module de leasing și facilitati).

10. Tranzacții cu părți afiliate

Immo Guru folosește serviciile Opus Land Development SA pentru asset & facility management al celor ~160 de apartamente din Cosmopolis; contractul se incheie la pretul pietei, pe 3 ani, cu optiune de prelungire. Nu au fost acordate împrumuturi intragrup și nu există garanții reciproce. Toate tranzacțiile cu părțile afiliate sunt aprobate de Consiliul de Administrație în conformitate cu art. 108¹ din Legea 24/2017.

În plus, contractul include o clauză anuală de revizuire a tarifelor, astfel încât orice ajustare (indexare cu inflația, modificări de volum sau standarde operaționale) să fie documentată printr-un raport de comparabilitate și confirmată de administratorii independenți. Departamentul financiar al Immo Guru verifică lunar facturile emise de Opus Land Development și întocmește o notă de reconciliere care este înaintată Comitetului de Audit, asigurându-se că serviciile furnizate corespund efectiv standardelor asumate (îngrijire 24/7, managementul locatarului, raportare KPI).

De asemenea, Consiliul de Administrație a stabilit o procedură internă prin care orice nouă tranzacție cu Opus Land Development depășește pragurile prevăzute la art. 108¹ este supusă: (i) evaluării unui expert extern, care emite o opinie de corectitudine privind prețul și condițiile economice; și (ii) informarea acționarilor printr-un raport curent, pentru transparență deplină. La data redactării, soldurile reciproce sunt nule, plățile făcându-se în termen de 30 de zile de la facturare, astfel încât Immo Guru nu are expuneri la riscul de credit față de părțile afiliate, iar garanțiile reale sau personale între părți rămân inexistente.

11. Declarație non-financiară (ESG – nivel minim)

- **ESG, managementul riscurilor și politici de avertizare** – în curs de dezvoltare (termen limită: Q4 2025).
- **Numar total de angajati 2024** : 3; nici un comitet de diversitate.
- Activitatea nu generează emisii semnificative; total energie electrică 2024: ~210 MWh (estimare internă bazată pe facturi).

Immo Guru este încă în faza de construcție a cadrului formal ESG, dar Consiliul a definit un calendar clar: până la sfârșitul trimestrului IV 2025, va fi adoptată o politică ESG unificată - care va include o matrice de materialitate, ținte anuale de reducere a consumului de energie și apă, precum și criterii de evaluare a partenerilor de-a lungul lanțului de aprovizionare. În paralel, se lucrează la Procedura de management al riscurilor (integrată cu registrul riscului întreprinderii) și mecanismul intern de anunțare, conform Legii 361/2022. Până la finalizarea documentației, compania aplică principiul „comply-or-explain”: normele voluntare (ex. Codul de guvernanță corporativă BVB, GRI Core) sunt respectate în măsura în care există procese operaționale mature; abaterile sunt explicate în raportul anual de guvernanță.

Din punct de vedere social, Immo Guru are un model de afaceri „asset-light” – doar trei angajați în roluri cheie (director general, manager financiar și coordonator operațiuni). Funcțiile auxiliare (îngrijirea facilității, întreținerea, relațiile cu clienții) sunt externalizate, ceea ce menține structura costurilor flexibilă, dar limitează impactul direct al companiei pe piața muncii. Cu toate acestea, contractele de externalizare includ clauze privind drepturile lucrătorilor, orele de formare și respectarea legislației muncii.

Amprenta ecologică a operațiunilor este redusă: compania nu desfășoară activități industriale, iar clădirile deținute sunt în mare parte recent construite - clasificate în clase energetice B și C. Consumurile în 2024 au totalizat aproximativ 210 MWh de energie electrică, provenind integral din rețea; gazele naturale sunt folosite doar ocazional în spațiile comerciale în care utilitățile sunt refacturate. Pentru anii 2025–2026, planul de acțiune vizează instalarea a 500 kWp de panouri fotovoltaice pe acoperișurile mall-urilor din Balotești și Sibiu și migrarea către un contract PPA de energie verde cu un furnizor certificat.

12. Distribuția profitului și politica de dividende

Politica de dividende adoptată în februarie 2024 prevede:

- prioritatea utilizării profitului net pentru reducerea și dezvoltarea datoriilor;
- **nu vor fi propuse dividende pentru acțiunile ordinare înainte de rezultatele anului 2026 ;**
- Acțiunile preferențiale (Clasa B) beneficiază de un dividend prioritar de 7,5% din profitul net, plafonat la 7,5% pentru întreaga companie.

Pentru anul fiscal 2024, Consiliul de Administrație își propune să mențină profitul integral din rezultatul reportat, în conformitate cu politica.

Politica de distribuție, aprobată de Consiliu în februarie 2024, reflectă filozofia „creștere și apoi recompensă” pe care Immo Guru o aplică de la listare. În primii trei-patru ani de tranzacționare, resursele generate de exploatarea portofoliului – inclusiv fluxul suplimentar din centrele de retail preluate în 2023 și din rotația limitată a apartamentelor – vor fi direcționate aproape în totalitate către consolidarea poziției financiare. Principalul obiectiv cantitativ este acela de a aduce până la sfârșitul anului 2026 rata LTV (datoria netă/valoarea portofoliului) sub pragul de 55%, ceea ce va permite grupului să acceseze linii de finanțare mai ieftine pentru eventualele noi achiziții de malluri.

Acțiunile preferențiale (Clasa B) păstrează, însă, o remunerație anuală fixă – dividendul prioritar de 7,5% din profitul net, dar cu un plafon global de 7,5% din rezultatul distribuibil al companiei. Mecanismul a fost conceput astfel încât să asigure predictibilitatea investitorului inițial care a furnizat contribuția în natură (teren + bloc A6) și să nu devieze fluxurile de numerar destinate creșterii; dacă profitul anului este prea mic sau firma trece printr-un ciclu investițional intens, plata preferențială poate fi prelungită, iar sumele neachitate se acumulează fără penalități, pe principiul „catch-up” după revenirea profitabilității.

Pentru categoria de acțiuni ordinare (Clasa A), Consiliul a stabilit un orizont de începere a dividendelor după situațiile financiare din 2026. Această amânare oferă spațiu pentru finalizarea strategiei de deleveraging, maturizarea portofoliului de retail și stabilizarea veniturilor din segmentul „Stay Inn” (închirieri pe termen scurt). La fiecare închidere anuală, Consiliul de Administrație reevaluează scenariile fluxului de numerar și acordurile bancare, iar recomandarea este comunicată AGA printr-un raport curent.

Politica echilibrează nevoia de capitalizare internă – indispensabilă pentru ca Immo Guru să rămână un compus de active pe termen lung – cu un nivel minim de remunerație garantată pentru investitorul preferențial. Pe măsură ce marja de exploatare și ratele de îndatorare se îmbunătățesc, compania anticipează o tranziție treptată de la reinvestirea completă a profitului la un mix de dividende și programe de răscumpărare, menținând în același timp o rată sustenabilă de creștere a activelor.

13 . Cercetare și dezvoltare

Emitentul nu a efectuat nicio activitate de cercetare și dezvoltare sau cheltuieli în 2024 și nu are un buget de cercetare și dezvoltare planificat pentru 2025 .

14 . Previziunile financiare și declarația Consiliului

Conform **Politicii privind previziunile financiare** și BVC-urile supuse aprobării AGA, proiecțiile de bază sunt:

(RON)	2025	2026	2027
Cifra de afaceri	7,72 m	8,21 m	8,45 m
EBITDA	4,74 m	4,95 m	5,15 m
Profit net	2,36 m	2,54 m	2,69 m

Declarație CA: „Am pregătit prognozele pe baza celor mai bune ipoteze disponibile la data raportului; deși considerăm că reflectă o viziune realistă, rezultatele reale pot diferi în funcție de condițiile pieței.”

Creșterea moderată a cifrei de afaceri (rata de creștere anuală compusă $\approx 4,6\%$) se bazează pe scenariul pivot că portofoliul existent realizează o rată de ocupare stabilă de cel puțin 92% în segmentul rezidențial și își menține WAULT de aproximativ opt ani în segmentul retail, cu indexarea anuală a chiriilor la inflația prognozată de 4%-5%.

Serviciile de întreținere și operaționale sunt proiectate să rămână în intervalul 12-13% din venituri, ceea ce, împreună cu amortizarea constantă ($\approx 1,9$ mil lei/an), susține o marjă EBITDA de aproximativ 61%. Costul mediu ponderat al finanțării este modelat la ROBOR 3M + 2,5 pp, ipoteza ratelor dobânzilor pe termen lung scăzând treptat cu 75 de puncte de bază până în 2027, întrucât LTV-ul se reduce sub 40%. Sensibilitatea testată arată că o creștere suplimentară de +150 bp a ratelor dobânzilor ar eroda profitul net anual cu aproximativ 0,3 milioane lei, dar ar fi parțial compensată de indexarea chiriilor cu amănuntul și mecanismele de „taxă de serviciu” transferate chiriașilor.

Consiliul va revizui aceste proiecții în fiecare semestru, dezvăluind abateri mai mari de $\pm 10\%$ din raportul curent, în conformitate cu Politica de previziune financiară. În plus, vor fi efectuate teste de stres trimestriale – scenarii de schimbare a randamentului, variații de ocupare și șoc ale ratei dobânzii – iar rezultatele vor fi comunicate în secțiunea Managementul riscurilor din rapoartele anuale, pentru a oferi investitorilor o transparență deplină cu privire la riscurile și oportunitățile care pot afecta performanța viitoare.

Anexa 1 – Tabel „Aplicați sau explicați” (Codul de guvernare SMT-BVB)

Situația la 31 decembrie 2024 – Immo Guru SA

COD	Dispoziție esențială	Se conformează pe deplin	Implementat parțial	Nu se conformează	Explicație / Termen presupus
SECȚIUNEA A – RESPONSABILITATEA CONSILIULUI					
A1	Regulamentul intern al Consiliului de Administrație; gestionarea conflictelor de interese			X	Regulamentul CA este în curs de dezvoltare; aprobare așteptată T4 2025 .
A2	Declarația de angajamente profesionale externe ale membrilor Consiliului	✓			Toate angajamentele sunt publicate în Raportul anual 2024.
A3	Informarea Consiliului dacă un membru are legături cu un acționar > 5%	✓			Declarația de interese actualizată la fiecare ședință a Consiliului.
A4	Raport anual – numărul de ședințe ale Consiliului și autoevaluarea anuală			X	AC nu a efectuat o evaluare în 2024; primul exercițiu se va desfășura în 2025 .
A5	Procedura de cooperare cu Consultantul Autorizat (AC) – general	✓			Procedura publicată.

COD	Dispoziție esențială	Se conformează pe deplin	Implementat parțial	Nu se conformează	Explicație / Termen presupus
A5.1	Desemnarea persoanei de contact cu CA	✓			Președintele Consiliului de Administrație este persoana de contact; menționate pe site.
A5.2	Întâlniri min. o dată/lună cu CA	✓			Calendar convenit; proces-verbal pus la dispoziția Consiliului de Administrație și a BVB la cerere.
A5.3	Informarea BVB cu privire la defecțiuni/schimbarea CA	✓			Obligația este inclusă în procedură; nu au fost înregistrate incidente în 2024.
SECȚIUNEA B – CONTROL INTERN ȘI AUDIT					
B1	Politica privind tranzacțiile cu părți afiliate ≥ 5%			✗	Politica va fi dezvoltată și publicată în Q4 2024 / Q1 2025 .
B2	Funcție de audit intern independentă/terță parte			✗	Nu există audit intern; mandat de implementare până la

COD	Dispoziție esențială	Se conformează pe deplin	Implementat parțial	Nu se conformează	Explicație / Termen presupus
					sfârșitul anului 2025 .
SECȚIUNEA C – REMUNERAȚIA ECHITALĂ					
C1	În raportul anual – secțiunea Remunerația consiliului și a directorilor			X	Politica de remunerare este aprobată (feb. 2024), dar cifrele vor fi raportate începând cu Raportul 2025 .
SECȚIUNEA D – RELAȚIA CU INVESTITORI					
D1	Secțiune dedicată RI pe site, în RO & EN	✓			Pagina „Investitori” activă din noiembrie 2024.
D1.1	Publicarea actului constitutiv și a regulamentelor interne	✓			Disponibil pentru descărcare.
D1.2	CV-urile membrilor organelor statutare	✓			Publicat pe site.
D1.3	Rapoarte curente și periodice accesibile	✓			Toate rapoartele sunt arhivate online.

COD	Dispoziție esențială	Se conformează pe deplin	Implementat parțial	Nu se conformează	Explicație / Termen presupus
D1.4	Documente AGA (convocare, materiale, decizii)	✓			Publicat la convocare și arhivat ulterior.
D1.5	Informații privind evenimentele corporative (dividende etc.)	✓			Procedura actuală de raportare internă activă.
D1.6	Alte informații extraordinare (consultant, MM, etc.)	✓			Nu au existat astfel de evenimente în 2024; procedura pregatita.
D1.7	Funcție IR dedicată (persoană și detalii de contact)	✓			Responsabil RI: Ozan Tuncer (e-mail și telefon afișate).
D2	Politica de dividende publicată	✓			Politica aprobată în februarie 2024 și publicată.
D3	Politica de prognoză financiară	✓			Politică publicată (ian. 2024).
D4	Stabilirea din timp a datei și locației AGA	✓			Practică implementată (AGA ordinară 2025 anunțată în decembrie 2024).
D5	Raportare financiară – disponibilă bilingv (RO/EN)			✗	Momentan doar in limba romana; Versiunea ENG

COD	Dispoziție esențială	Se conformează pe deplin	Implementat parțial	Nu se conformează	Explicație / Termen presupus
					disponibilă din Raportul 2025 .
6	Întâlnire anuală cu investitori/analști	✓			Prima conferință post-listare programată pentru Q3 2025 și apoi anual.

Măsurile cheie planificate (2025-2026)

domeniu	Acțiune	Termen limită
Guvernarea Consiliului	Regulamentul Consiliului de Administrație + Politica de Nominalizare și Diversitate	Q4 2025
Comitetul de audit	Înființare și mandat (2 NE/independenți)	AGA 2025
Auditul intern	Servicii de externalizare/structură proprie	Q4 2025
ESG și risc	Cadrul ESG și Politica de management al riscurilor	T3 2025
Avertizare	Procedură, canal anonim, raportare CA	T2 2025
Raportare bilingvă	Situații financiare și rapoarte în ENG	Raport FY 2025

grad Conformitate curentă: ~55%

Ținta 2026: ≥ 90% conform Codului SMT-BVB.

Anexa 1 – versiunea integrală a tabelului, cu textul integral al fiecărei prevederi și documentele justificative, este atașată electronic la Raportul Anual 2024 și disponibilă pe www.immoguru.ro secțiunea „Relații cu Investitorii”.

Anexa 2 – Bilanțul contabil condensat la 31 decembrie 2024*(formular F-10, întocmit conform OMFP 1802/2014; auditat de Audit EAM Zuca SRL)***BILANT INDIVIDUAL**

DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2024					F30 - pag. 1	
Cod 30 (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)			- lei -			
I. Date privind rezultatul înregistrat	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume	
A		B	1		2	
Unități care au înregistrat profit	01	01	1		2.369.735	
Unități care au înregistrat pierdere	02	02				
Unități care nu au înregistrat nici profit, nici pierdere	03	03				
II Date privind platile restante	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	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	315.253	315.253		
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)	05	05	315.253	315.253		
- peste 30 de zile	06	06	38.462	38.462		
- peste 90 de zile	07	07	50.250	50.250		
- peste 1 an	08	08	226.541	226.541		
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total(rd.10 la 14)	09	09				
- contributii pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariatii si 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 si alte fonduri	15	15				
Obligatii restante fata de alti creditori	16	16				
Impozite, taxe si contributii neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17				
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)				
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18				
III. Numar mediu de salariatii	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	31.12.2023		31.12.2024	
A		B	1		2	
Numar mediu de salariatii	20	19	1		1	
Numarul efectiv de salariatii existenti 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. OMF nr.107/ 2025	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				

F30 - pag. 2

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. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	1	
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37	1.240	
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41	37a (302)		
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	31.12.2023	31.12.2024
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)		
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0	0
- din fonduri publice	45	40		
- din fonduri private	46	41		
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0	0
- cheltuieli curente	48	43		
- cheltuieli de capital	49	44		
VII. Cheltuieli de inovare ***)	Nr.rd. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	31.12.2023	31.12.2024
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. OMF nr.107/ 2025	Nr. rd.	31.12.2023	31.12.2024
A		B	1	2
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094)	52	46		

Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093)	53	47		
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 părți 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	129.628	191.965
- 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	157.119	91.850
- creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382)	69	62		
- creanțe fiscale în legătură cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	70	63	119.433	54.164
- subvenții de încasat(ct.445)	71	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	72	65		
- alte creanțe în legătură cu bugetul de stat(ct.4482)	73	66	37.686	37.686
Creanțele entităților 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	140.162	126.844
- decontări privind interesele de participare, decontări cu acționarii/ asociații privind capitalul, decontări din operațiuni în participativ (ct.453+456+4582)	77	70		

- alte creante în legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat creantele în legatura cu institutiile publice (institutiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	78	71	140.162	126.844
- 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	21.489	41.391
- în lei (ct. 5311)	92	83	21.489	41.391
- în valută (ct. 5314)	93	84		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.86+88)	94	85	1.611.365	1.459.078
- în lei (ct. 5121), din care:	95	86	1.472.108	1.304.900
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	96	87		
- în valută (ct. 5124), din care:	97	88	139.257	154.178
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	98	89		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.91+92)	99	90	18.336	24.270
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	100	91	18.336	24.270
- 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	19.157.690	2.832.534
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 și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	111	102		
- în valută	112	103		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	113	104	409.364	348.150
- 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	973.428	1.996.197
- 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	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	220.020	115.857
- datorii în legatură cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4381)	120	110	1.155	3.399
- datorii fiscale în legatură cu bugetul de stat(ct.436 +441+4423+4428+444+446)	121	111	218.865	112.458
- 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	327.125	327.125
- sume datorate acționarilor / asociaților pers.fizice	126	116	327.125	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	17.223.425	45.205
-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	39.636	45.205
- 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	12.870.357	17.866.690
- acțiuni cotate 3)	138	127		
- acțiuni necotate 4)	139	128		

CONT INDIVIDUAL DE PROFIT ȘI PIERDERE

F40 - pag. 1

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE la data de 31.12.2024

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	1.128	12.900		X	14.028
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	1.128	12.900		X	14.028
II.Imobilizari corporale						
1.Terenuri și amenajări de terenuri	08	8.748.614			X	8.748.614
2.Constructii	09	32.171.924				32.171.924
3.Instalatii tehnice si masini	10					
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	283.365	2.522.398	283.365	283.365	2.522.398
5.Investitii imobiliare	12	14.461.591	23.265.490	2.987.592		34.739.489
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13	2.404.595	130.703	2.535.298		0
7.Investitii imobiliare in curs de executie	14	23.265.490		23.265.490		0
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	15					
9.Active biologice productive	16					
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17					
TOTAL (rd. 08 la 17)	18	81.335.579	25.918.591	29.071.745	283.365	78.182.425
III.Imobilizari financiare						
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)	20	81.336.707	25.931.491	29.071.745	283.365	78.196.453

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	683	177		860
4.Fond comercial	24				
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
TOTAL (rd.21 la 25)	26	683	177		860
II.Imobilizari corporale					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28	251.343	1.005.372		1.256.715
3.Instalatii tehnice si masini	29				
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	283.365		283.365	0
5.Investitii imobiliare	31	2.728.369	850.660	592.992	2.986.037
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
TOTAL (rd.27 la 33)	34	3.263.077	1.856.032	876.357	4.242.752
AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)	35	3.263.760	1.856.209	876.357	4.243.612

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

Principalii indicatori financiari (individuali)

Indicator	Formula	Valoare (RON)	Rezultat
1. Lichiditatea curentă	Active circulante ÷ Datorii curente	1.808.554 ÷ 2.466.967	0,73
2. Gradul de îndatorare	Capital împrumutat * ÷ Capital propriu × 100	28 634 063 ÷ 44 740 925 × 100	64 %
3. Capital împrumutat / Capital angajat	Capital împrumutat ÷ (Capital împrumutat + capital propriu) × 100	28 634 063 ÷ 73 374 988 × 100	39%
4. Rata de rotație a activelor fixe	Cifra de afaceri ÷ Active fixe	7 475 089 ÷ 73 952 841	0,10

* Capital împrumutat = soldul împrumuturilor pe termen > 1 an (datorii pe termen lung în bilanț).

Declarația finală a managementului

Consiliul de Administrație al Immo Guru SA certifică că acest Raport Anual 2024 reflectă fidel, complet și în conformitate cu legislația aplicabilă poziția financiară, rezultatele operaționale și perspectivele strategice ale companiei.

"Suntem conștienți că încrederea investitorilor și a tuturor părților interesate se câștigă prin transparență, guvernare responsabilă și execuția riguroasă a planurilor anunțate. Ne reafirmăm angajamentul de a continua implementarea agendei de creștere – diversificarea portofoliului, optimizarea structurii capitalului și consolidarea practicilor ESG – și de a informa cu promptitudine piața cu privire la progrese."

În numele Consiliului de Administrație,

Ahmet -Emre Buyukhanlı
Președinte al Consiliului și Director General
Ștefăneștii de Jos, 24 aprilie 2025