

RAPORT TRIMESTRIAL

T1 2025



Societate pe acțiuni

Inregistrat sub nr J23 / 1604 / 2013, CUI 31706228

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

Cuprins

INFORMATII EMITENT	3
CUVANT INAINTE	4
IMMO GURU S.A. – PREZENTARE GENERALĂ ȘI PROIECTE RELEVANTE PENTRU T1 2025	5
ACTIVITATE OPERAȚIONALĂ ÎN T1 2025	5
PROIECTE ȘI INIȚIATIVE ÎN CURS CU IMPACT ÎN T1 2025	5
EVENIMENTE CHEIE IN T1 2025.....	6
ANALIZA REZULTATE FINANCIARE.....	7
PRINCIPALII INDICATORI FINANCIARI.....	10
1 . INDICATORUL LICHIDITĂȚII CURENTE.....	10
2 . INDICATORUL GRADULUI DE ÎNDATORARE	10
3 . VITEZA DE ROTAȚIE A CREAȚELOR – CLIENȚI.....	10
4 . VITEZA DE ROTAȚIE A ACTIVELOR IMOBILIZATE	10
CONTEXT DE INTERPRETARE	10
DECLARAȚIA CONDUCERII	12

INFORMATII EMITENT

INFORMATII RAPORT FINANCIAR

Tipul raportului	Raport trimestrial pentru T1 2025
Pentru exercitiul financiar	01.01.2025 – 31.03.2025
Data publicarii raportului	30.05.2025
Conform	Anexa 13 Regulamentul ASF 5/2018

INFORMATII EMITENT

Denumire	IMMO GURU S.A.
Cod de inregistrare fiscala	31706228
Numar inregistrare in Registrul Comertului	J23/1604/2013
Sediu social	Sat Stefanestii de jos , Comuna Stefanestii de jos , Str Linia de Centura, Nr.50 Etaj 1, Camera 8, jud. Ilfov

INFORMATII VALORI MOBILIARE

Capital social subscris si varsat	17.866.690,00 lei
Piata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare	SMT-AeRO Premium
Numar total actiuni	1.786.669
Simbol	IMMO

DETALII CONTACT PENTRU INVESTITORI

Numar de telefon	0372 15 45 08
E-mail	office@immoguru.ro investors@immoguru.ro
Website	www.immoguru.ro

Situatiile financiare interimare la 31 martie 2025 prezentate in paginile de mai jos sunt neauditate.

CUVANT INAINTE

Dragi acționari și parteneri,

Primul trimestru al anului 2025 a reprezentat pentru Immo Guru S.A. o perioadă de consolidare și continuitate operațională, în deplin acord cu direcțiile strategice asumate pe termen lung. Într-un context economic provocator, am rămas concentrați pe optimizarea portofoliului imobiliar, creșterea veniturilor recurente din chirii – atât în segmentul rezidențial, cât și în cel comercial – și pregătirea extinderii noastre către domeniul ospitalității.

Rezultatele financiare raportate pentru T1 2025 confirmă robustețea modelului nostru de afaceri. Am înregistrat un profit net de peste 1,1 milioane lei, susținut de venituri stabile din închiriere și de vânzarea selectivă a unor active non-core. Vânzarea a patru apartamente și menținerea unui grad ridicat de ocupare în portofoliul de retail reflectă soliditatea activelor noastre și eficiența managementului operațional.

Rămânem dedicați principiilor de transparență, disciplină financiară și eficiență operațională, continuând să identificăm oportunități de dezvoltare care se aliniază cu punctele noastre forte.

În numele Consiliului de Administrație, le mulțumesc tuturor investitorilor, partenerilor și angajaților noștri pentru încrederea și susținerea constantă.

Ahmet Emre Buyukhanli

Președinte al Consiliului de Administrație

Immo Guru S.A.

IMMO GURU S.A. – PREZENTARE GENERALĂ ȘI PROIECTE RELEVANTE PENTRU T1 2025

Immo Guru S.A. este o societate pe acțiuni listată pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare SMT-AeRO – BVB, având ca obiect principal activitatea de ospitalitate (CAEN 5510 – hoteluri și alte facilități de cazare similare), completată de dezvoltarea, închirierea și valorificarea de active imobiliare. Modelul său operațional integrează trei piloni strategici: închirierea de apartamente (pe termen lung și scurt), deținerea și operarea unui portofoliu de retail tip strip-mall și vânzarea selectivă de unități rezidențiale cu randament scăzut. Compania administrează un portofoliu consolidat în două segmente geografice: zona Cosmopolis (Ștefăneștii de Jos – Ilfov), unde operează 162 de unități locative, și orașe secundare precum Mangalia, Satu Mare, Hunedoara, Sibiu și zona Balotești–București, unde deține 8 proprietăți comerciale închiriate integral unor chiriași de tip anchor (ex. Pepco, KFC, JYSK, Takko).

Sursa: Raport CA 2024, actualizat pentru T1 2025

Activitate operațională în T1 2025

La 31 martie 2025, Immo Guru a raportat:

- **Active totale** de 75,37 mil. lei;
- **Datorii totale** în scădere la 29,45 mil. lei;
- **Capitaluri proprii** în creștere la 45,89 mil. lei;
- **Profit net trimestrial:** 1.148.266 lei;
- **Vânzări de apartamente:** 4 unități tranzacționate în T1 2025;

Fluxul operațional a fost susținut preponderent de veniturile din chirii (rezidențial și retail) și de activitatea de vânzare a unor unități rezidențiale considerate non-core, contribuind atât la profitabilitate, cât și la îmbunătățirea structurii bilanțiere.

Proiecte și inițiative în curs cu impact în T1 2025

1. **Optimizarea portofoliului rezidențial** – În continuarea strategiei din 2024, în T1 2025 au fost vândute 4 apartamente, ceea ce a contribuit la scăderea ușoară a activelor, dar a susținut consolidarea capitalurilor proprii și rambursarea parțială a unor datorii.
2. **Digitalizarea proceselor și transparența investițională** – Conform planului propus în cadrul Raportului anual al Consiliului de Administrație 2024, Immo Guru a continuat procesul de digitalizare (platformă integrată de închiriere, portal pentru chiriași, facturare automată) și a menținut un nivel ridicat de transparență față de investitori, inclusiv prin actualizarea calendarului financiar și a raportărilor curente.
3. **Reducerea gradului de îndatorare** – Profitul realizat în T1 a fost direcționat parțial către rambursarea anticipată a unor credite, în acord cu obiectivul strategic de a reduce leverage-ul sub 50 % până în 2026.

EVENIMENTE CHEIE IN T1 2025

În cursul trimestrului I al anului 2025, societatea Immo Guru S.A. a înregistrat următoarele evenimente semnificative:

1. Rezultate financiare consolidate

La data de 31 martie 2025, **Immo Guru S.A.** a înregistrat un **profit net de 1.148.266 lei**, rezultat susținut de menținerea unei activități operaționale profitabile, bazate pe venituri recurente din chirii și tranzacții imobiliare punctuale.

Veniturile din chirii s-au ridicat la **2.228.343 lei**, cu un **rezultat brut din chirii de 1.624.143 lei**, ceea ce reflectă o rată ridicată de ocupare a portofoliului rezidențial și comercial, precum și eficiență operațională crescută în administrarea activelor.

În paralel, compania a efectuat **vânzarea a patru apartamente** din portofoliul său, considerate active non-core. Tranzacțiile s-au reflectat în:

- **venituri din vânzarea imobilelor:** 1.040.212 lei,
- **costuri aferente:** 474.308 lei,
- rezultând într-un **profit brut din vânzări de 565.904 lei**.

La nivelul cheltuielilor, societatea a menținut un control strict asupra costurilor generale de management, publicitate și consultanță, concomitent cu reducerea graduală a costurilor financiare, prin rambursări anticipate de credite.

Rezultatul operațional s-a situat la **1.802.727 lei**, iar rezultatul financiar negativ, generat în principal de cheltuielile cu dobânzile (422.696 lei), a fost parțial compensat de venituri din dobânzi și alte venituri operaționale.

Profitul brut al perioadei a fost de **1.372.959 lei**, iar după deducerea impozitului pe profit (224.693 lei), societatea a încheiat trimestrul cu un profit net de 1.148.266 lei.

2. Consolidarea relației cu investitorii: Societatea a continuat să respecte angajamentele de transparență, prin publicarea informațiilor curente, respectarea calendarului financiar și clarificarea cerințelor de raportare trimestrială cu Bursa de Valori București.

3. Organizarea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor (AGOA) la data de 29 aprilie 2025, pentru aprobarea situațiilor financiare anuale aferente exercițiului 2024, descărcarea de gestiune a administratorilor, aprobarea bugetului pe 2025 și politica de distribuire a profitului.

ANALIZA REZULTATE FINANCIARE

Situația sintetică a patrimoniului societății Immo Guru SA, la data de 31.03.2025, se prezintă astfel:

	31.12.2024		31.03.2025		Variatie
Curs de schimb valutar BNR EUR/RON	4,9741		4,9771		2025/2024
ACTIVE	RON	EUR	RON	EUR	%
Disponibilitati si asimilate	1.524.739	306.536	1.304.629	262.126	-14%
Creante clienti	185.310	37.255	311.203	62.527	68%
Bilete la ordin de incasat	0	0	0	0	0%
Avansuri platite la furnizori	6.655	1.338	37	7	-99%
Creante fiscale	90.361	18.166	66.211	13.303	-27%
Cheltuieli in avans	126.844	25.501	355.940	71.515	181%
Imobilizari corporale	73.939.673	14.864.935	73.321.915	14.731.855	-1%
Imobilizari necorporale	13.168	2.647	12.490	2.509	-5%
TOTAL ACTIVE	75.886.749	15.256.378	75.372.423	15.143.843	-1%
DATORII	RON	EUR	RON	EUR	%
Furnizori	1.185.833	238.402	645.577	129.710	-46%
Avansuri incasate de la clienti	1.158.514	232.909	1.016.142	204.163	-12%
Datorii personal	0	0	481	97	0%
Datorii actionari	327.125	65.766	327.125	65.726	0%
Taxe si contributii la stat	114.368	22.993	283.873	57.036	148%
Alte datorii	27.788	5.586	27.800	5.586	0%
Venituri in avans	17.418	3.502	42.791	8.598	146%
Imprumuturi bancare	28.285.914	5.686.640	27.110.579	5.447.063	-4%
TOTAL DATORII	31.116.960	6.255.797	29.454.368	5.917.978	-5%
PROVIZIOANE	28.866	5.803	28.866	5.800	0%
CAPITALURI PROPRII	RON	EUR	RON	EUR	%
Capital social	17.866.690	3.591.944	17.866.690	3.589.779	0%
Profit/pierdere reportate	3.484.936	700.616	5.748.413	1.154.972	65%
Prime de emisiune	18.402.861	3.699.737	18.402.861	3.697.507	0%
Rezerve	2.616.702	526.065	2.722.960	547.098	4%
Profit (+) / pierdere (-)	2.369.735	476.371	1.148.266	230.744	-52%
Diferente de curs la final de an	0	44	0	-34	0%
TOTAL CAPITALURI PROPRII	44.740.924	8.994.778	45.889.190	9.220.066	3%
TOTAL PASIVE	75.886.749	15.256.378	75.372.423	15.143.843	-1%

La 31 martie 2025, **Immo Guru S.A.** raportează **active totale de 75,37 mil. lei**, cu 1 % sub nivelul anului 2024, scăderea fiind generată în principal de vânzarea celor **patru apartamente non-core**, care a redus imobilizările corporale cu același procent. În oglindă, **activele curente și-au sporit ponderea** în bilanț prin majorarea cheltuielilor în avans (+181 %), reflectând plăți anticipate pentru utilități și servicii de property-management. Pe partea de pasiv, **datoriile totale au coborât la 29,45 mil. lei (-5 %)**, ca efect al diminuării poziției „Furnizori” (-46 %) și al rambursărilor la credite bancare (-4 %); avansurile încasate de la clienți au scăzut cu 12 %, soldul reprezentând preponderent garanții pentru contracte de locațiune și vânzări de apartamente. În consecință, **capitalurile proprii au urcat la 45,89 mil. lei (+3 %)**, creștere alimentată de profitul contabil din T1 2025 și de majorarea rezervelor legale cu 137,6 mii lei (în pofida ajustării de reevaluare de -31,4 mii lei). Structura astfel optimizată a dus la un **raport curent active curente / datorii curente de 1,01**, ceea ce înseamnă că obligațiile pe termen scurt sunt acoperite integral, iar gradul de îndatorare al companiei continuă trendul descendent.

	31.12.2024		31.03.2025	
Curs BNR EUR/RON	4,9746		4,9764	
Rezultat din vanzari	RON	EUR	RON	EUR
Venituri din chirii	7.475.089	1.502.663	2.228.343	447.785
Cheltuieli aferente chiriilor	-2.728.568	-548.504	-604.200	-121.414
Rezultat brut din vanzari	4.746.520	954.159	1.624.143	326.371
Cheltuieli de publicitate	-19.940	-4.008	0	0
Cheltuieli cu comisioane si onorarii	-53.762	-10.807	-600	-121
Cheltuieli cu deprecierea & amortizarea	-1.856.210	-373.140	-545.686	-109.656
Cheltuieli cu provizioane	-28.866	-5.803	0	0

Cheltuieli generale de management	-761.550	-153.089	-215.275	-43.259
Alte cheltuieli operationale	-2.720.327	-546.848	-761.561	-153.036
Venituri din vanzare imobile	4.898.999	984.810	1.040.212	209.030
Costul cu descarcarea imobilelor vandute	-2.394.600	-481.369	-474.308	-95.312
Rezultat brut din vanzare imobile	2.504.399	503.441	565.904	113.718
Alte venituri din exploatare	1.093.926	219.904	374.372	75.230
Alte cheltuieli din exploatare	-2.286	-460	-132	-26
Rezultat operational	5.622.232	1.130.197	1.802.727	362.258
Venituri din dobanzi	9.810	1.972	4.618	928
Cheltuieli cu dobanzile	-2.812.519	-565.380	-422.696	-84.941
Rezultat din diferente curs valutar	-66.920	-13.453	-11.690	-2.349
Rezultat financiar	-2.869.629	-576.861	-429.767	-86.362
Profit brut (inainte de impozitul pe profit)	2.752.603	553.336	1.372.959	275.896
Cheltuiala cu impozitul pe profit	-382.868	-76.965	-224.693	-45.152
Profitul net al exercitiului financiar	2.369.735	476.371	1.148.266	230.744

Analiză a performanței operaționale

Veniturile din chirii au totalizat **2.228.343 lei**, generând un **rezultat brut de 1.624.143 lei**, ceea ce corespunde unei **marje brute de 73 %** pe segmentul de închiriere. În plus, **vânzarea a patru apartamente** a adus **venituri de 1.040.212 lei** și un **profit brut de 565.904 lei**. Cheltuielile cu amortizarea s-au ridicat la **545.686 lei**, iar cheltuielile generale de management la **215.275 lei**. Pe linia financiară, societatea a înregistrat **cheltuieli cu dobânzile de 422.696 lei** și **venituri din dobânzi de 4.618 lei**. După înregistrarea impozitului pe profit în valoare de **224.693 lei**, **profitul net al perioadei** se situează la **1.148.266 lei**, reprezentând o **marjă netă de circa 35 %** raportată la **veniturile totale ale trimestrului (3.268.555 lei)**.

Cash-flow și poziție de lichiditate

Fluxul operațional pozitiv a permis finanțarea cheltuielilor curente și a serviciului datoriei fără apel la capital extern. Numerarul la sfârșitul perioadei (1,30 mil. lei) acoperă ~65 % din obligațiile scadente în următoarele 12 luni; restul este acoperit din cash-flow-ul recurent din chirii, ceea ce menține profilul de lichiditate într-o zonă confortabilă.

PRINCIPALII INDICATORI FINANCIARI

1 . Indicatorul lichidității curente

Componentă	Valoare (lei)
Active curente	2 037 983
Datorii curente	2 016 664

Formula: Active curente ÷ Datorii curente

Rezultat: 1,01

2 . Indicatorul gradului de îndatorare

Variantă	Numărător (lei)	Numitor (lei)	Formula aplicată	Rezultat
a) Capital împrumutat / Capital propriu × 100	27 110 579	45 889 190	$27\,110\,579 \div 45\,889\,190 \times 100$	59 %
b) Capital împrumutat / Capital angajat × 100	27 110 579	72 999 769*	$27\,110\,579 \div 72\,999\,769 \times 100$	37 %

* Capital angajat = Capital împrumutat + Capital propriu (27 110 579 + 45 889 190)

3 . Viteza de rotație a creanțelor – clienți

Componentă	Valoare (lei)
Sold mediu clienți ((185 310 + 311 203) ÷ 2)	248 256
Cifra de afaceri (Venituri chirii + Venituri vânzări imobile)	3 268 555

Formula: (Sold mediu clienți ÷ Cifra de afaceri) × 90

Rezultat: 6,84 zile

4 . Viteza de rotație a activelor imobilizate

Componentă	Valoare (lei)
Cifra de afaceri	3 268 555
Active imobilizate (Imob. corporale + necorporale)	73 334 405

Formula: Cifra de afaceri ÷ Active imobilizate

Rezultat: 0,04

Context de interpretare

- **Lichiditatea curentă 1,01** arată că activele curente acoperă integral datoriile exigibile în următoarele 12 luni, conferind un profil de lichiditate echilibrat.
- **Gradul de îndatorare sub 60 %** raportat la capitalul propriu confirmă trendul descrescător al leverage-ului, în linie cu strategia de deleveraging a societății.
- **Ciclul de încasare de ~7 zile** reflectă o gestiune eficientă a creanțelor clienți; nivelul este considerabil sub pragurile uzuale din sectorul imobiliar de închiriere.

- **Rotația activelor imobilizate 0,04** ($\approx$ o dată la 25 ani) este tipică unui portofoliu “asset-heavy” orientat spre chirii, unde fluxurile recurente contează mai mult decât rulajul rapid al patrimoniului.

**Valorile sunt calculate conform modelului BVB – Anexa 13, pe baza situațiilor financiare neauditate la 31.03.2025. Formulele sunt menționate la fiecare indicator pentru transparență deplină. Cifrele sunt prezentate în lei și rotunjite la unitatea cea mai apropiată.*

DECLARAȚIA CONDUCERII

Stefanestii de Jos, Ilfov, 30 mai 2025

Stimați acționari, parteneri și colegi,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, precum și cu Regulamentul ASF nr. 5/2018, în calitate de persoană responsabilă din cadrul emitentului, respectiv **Președinte al Consiliului de Administrație**, declar prin prezenta următoarele:

- Situațiile financiare simplificate pentru trimestrul I al anului 2025 au fost întocmite în conformitate cu **Standardele Române de Contabilitate (OMFP 1802/2014)** și cu politicile contabile aplicabile societății;
- Din punctul nostru de vedere, aceste situații financiare oferă o **imagine fidelă, corectă și completă a activelor, datoriilor, poziției financiare**, precum și a performanței financiare a **Immo Guru S.A.**, pentru perioada încheiată la data de 31 martie 2025;
- Raportul trimestrial aferent T1 2025 reflectă în mod **corect, complet și transparent** informațiile relevante privind activitatea desfășurată de societate în perioada de raportare, incluzând analiza situațiilor financiare, indicatorii economico-financiar, evoluția activelor, datoriilor și capitalurilor proprii, precum și principalele evenimente și perspective pentru perioada următoare;
- Informațiile prezentate în acest raport sunt în deplină conformitate cu **cerințele Bursei de Valori București** și ale **Autorității de Supraveghere Financiară**, astfel cum sunt stipulate în reglementările și ghidurile în vigoare.

Ne asumăm întreaga responsabilitate pentru corectitudinea datelor prezentate și pentru respectarea standardelor de raportare financiară și guvernanță corporativă.

Ahmet Emre Buyukhanli

Președinte al Consiliului de Administrație

Immo Guru S.A.