



Societatea IMMO GURU S.A.

Sediu social: Jud. Ilfov, Ștefăneștii de Jos, Str. Linia de Centură nr.50, etaj 1, camera 8

Cod unic de înregistrare: 31706228

Nr. de ordine în Registrul Comerțului: J2013001604236

Capital social: 17.866.690 lei

Către: *Bursa de Valori București S.A.*

Autoritatea de Supraveghere Financiară

Sectorul Instrumente si Investiții Financiare

RAPORT CURENT 03/2026

Întocmit în conformitate cu Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și/sau Codul Bursei de Valori București pentru Sistemul Multilateral de Tranzacționare.

Data raportului	27.02.2026
Denumirea societății	Immo Guru S.A.
Sediul social	Linia de Centura Nr. 50, Cosmopolis, Strada Europa, Showroom Etaj 1, Stefanestii de Jos, ILFOV
Telefon	+40 310 052 170
Email	office@immoguru.ro
Website	http://www.immoguru.ro/
Nr. înreg. la ONRC	J2013001604236
Cod unic de înregistrare	RO 31706228
Capital social subscris și vărsat	17.866.690,00 lei
Număr de acțiuni	1.786.669
Simbol	IMMO
Piața de tranzacționare	SMT / AeRO Premium

Evenimente importante de raportat: Rezultate financiare preliminare, neauditate, pentru exercițiul financiar 2025

Conform calendarului de comunicare financiară, societatea Immo Guru S.A. prezintă rezultatele financiare preliminare, neauditate, pentru exercițiul financiar al anului 2025. Situațiile financiare pentru anul 2025 au fost întocmite conform OMFP nr. 1802/29.12.2014, pentru aprobarea reglementărilor contabile conforme cu Directivele europene.

Valorile comparative aferente datei de 31.12.2024 sunt cele auditate.

Situația sintetică a patrimoniului societății Immo Guru S.A., la data de 31.12.2025, comparativ cu anul precedent, se prezintă astfel:

Curs BNR EUR/RON: 31.12.2024 = 4,9741; 31.12.2025 = 5,0985

	31.12.2024		31.12.2025		Variatie 2025/2024
	RON	EUR	RON	EUR	%
ACTIVE					
Disponibilitati si asimilate	1.524.739	306.536	1.913.289	375.265	25%
Creante clienti	185.310	37.255	335.009	65.707	81%
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	66.215	12.987	-27%
Cheltuieli in avans	126.844	25.501	117.930	23.130	-7%
Imobilizari corporale	73.939.673	14.864.935	71.757.179	14.074.174	-3%
Imobilizari necorporale	13.168	2.647	10.454	2.050	-21%
TOTAL ACTIVE	75.886.749	15.256.378	74.200.113	14.553.322	-2%
DATORII					
Furnizori	1.185.833	238.402	598.647	117.416	-50%
Avansuri incasate de la clienti	1.158.514	232.909	1.038.094	203.608	-10%
Datorii personal	0	0	8.144	1.597	0%
Datorii actionari	327.125	65.766	327.127	64.161	0%

Taxe si contributii la stat	114.368	22.993	82.940	16.268	-27%
Alte datorii	27.788	5.586	28.254	5.542	2%
Venituri in avans	17.418	3.502	34.341	6.736	97%
Imprumuturi bancare	28.285.914	5.686.640	25.412.857	4.984.379	-10%
TOTAL DATORII	31.116.960	6.255.797	27.530.404	5.399.707	-12%
PROVIZIOANE					
Provizioane personal	8.010	1.610	8.010	1.571	0%
Alte provizioane	20.856	4.193	20.856	4.091	0%
TOTAL DATORII	28.866	5.803	28.866	5.662	0%
CAPITALURI PROPRII					
Capital social	17.866.690	3.591.944	17.866.690	3.504.303	0%
Profit/pierdere reportate	3.484.936	700.616	5.748.413	1.127.471	65%
Prime de emisiune	18.402.861	3.699.737	18.402.861	3.609.466	0%
Rezerve	2.616.702	526.065	2.722.960	534.071	4%
Profit (+) / pierdere (-)	2.369.735	476.371	1.899.919	376.736	-20%
Diferente de curs la final de an	0	44	0	-4.093	
TOTAL CAPITALURI PROPRII	44.740.924	8.994.778	46.640.843	9.147.954	4%
TOTAL DATORII + CAPITALURI + PROVIZ.	75.886.749	15.256.378	74.200.113	14.553.322	-2%

La data de 31.12.2025, societatea Immo Guru S.A. înregistrează active totale în valoare de 74.200.113 lei, în variație de -2% față de anul 2024. Totalul datoriilor este de 27.530.404 lei (-12% față de 2024), iar capitalurile proprii sunt de 46.640.843 lei (4% față de 2024).

Principalele variații la nivel de poziție financiară sunt reflectate în:

- Disponibilitati si asimilate: 1.913.289 lei (variație 25% față de 2024).
- Creante clienti: 335.009 lei (variație 81% față de 2024).

- Imprumuturi bancare: 25.412.857 lei (variație -10% față de 2024).
- Imobilizari corporale: 71.757.179 lei (variație -3% față de 2024).

În anul 2025, activele totale au înregistrat o scădere ușoară (-2% față de 2024), evoluție determinată în principal de diminuarea imobilizărilor corporale (-3%), ca efect cumulat al amortizării anuale și al actualizării/optimizării structurii portofoliului. În paralel, se observă o creștere a disponibilităților (+25%) și a creanțelor din activitatea curentă (+81%), variații influențate de calendarul încasărilor și plăților la final de perioadă și de dinamica operațiunilor din trimestrul IV.

Pe partea de finanțare, totalul datoriilor s-a redus cu -12%, în principal ca urmare a scăderii împrumuturilor bancare (-10%), reflectând rambursări conform graficelor contractuale și o gestionare prudentă a leverage-ului. Capitalurile proprii au crescut cu aproximativ 4% față de 2024, în principal pe fondul rezultatului reportat/rezultatului exercițiului și al menținerii unei politici prudente de retenție a profiturilor.

Operațional, începând cu septembrie 2025, societatea a redus numărul apartamentelor destinate închirierii pe termen scurt la 14; această ajustare este reflectată în indicatorii financiari ai anului 2025.

Situația contului de profit și pierdere pentru exercițiul financiar 2025, comparativ cu anul precedent, se prezintă astfel:

Curs BNR EUR/RON utilizat în conversie (conform situațiilor): 2024 = 4,9746; 2025 = 5,0431

	31.12.2024		31.12.2025		Variatie 2025/2024
	RON	EUR	RON	EUR	%
Rezultat din vanzari					
Venituri din chirii	7.475.089	1.502.663	8.021.479	1.590.582	7%
Cheltuieli aferente chiriilor	- 2.728.568	-548.504	- 2.560.120	-507.647	-6%
Rezultat brut din vanzari	4.746.520	954.159	5.461.359	1.082.935	15%
CHELTUIELI OPERATIONALE					
Cheltuieli de publicitate	-19.940	-4.008	-15.067	-2.988	-24%
Cheltuieli cu comisioane si onorarii	-53.762	-10.807	-37.328	-7.402	-31%

Cheltuieli cu deprecierea & amortizarea	- 1.885.075	-378.943	- 2.172.546	-430.795	15%
Cheltuieli generale de management	-761.550	-153.089	-874.357	-173.377	15%
Alte cheltuieli operationale	- 2.720.327	-546.848	- 3.099.298	-614.561	14%
VANZARE IMOBILE					
Venituri din vanzare imobile	4.898.999	984.810	1.040.212	206.264	-79%
Costul cu descarcarea imobilelor vandute	- 2.394.600	-481.369	-474.308	-94.051	-80%
Rezultat brut din vanzare imobile	2.504.399	503.441	565.904	112.213	-77%
ALTE VENITURI/CHELTUIELI DIN EXPLOATARE					
Alte venituri din exploatare	1.093.926	219.904	1.562.232	309.776	43%
Alte cheltuieli din exploatare	-2.286	-460	-1.380	-274	-40%
Rezultat operational	5.622.232	1.130.197	4.488.817	890.089	-20%
REZULTAT FINANCIAR					
Venituri din dobanzi	9.810	1.972	16.094	3.191	64%
Cheltuieli cu dobanzile	- 2.812.519	-565.380	- 2.097.791	-415.972	-25%
Rezultat din diferente curs valutar	-66.920	-13.453	-205.940	-40.836	2%
Rezultat financiar	- 2.869.629	-576.861	- 2.287.637	-453.616	-20%
Profit brut (inainte de impozitul pe profit)	2.752.603	553.336	2.201.180	436.473	-20%
Cheltuiala cu impozitul pe profit	-382.868	-76.965	-301.261	-59.737	-21%
Profitul net al exercitiului financiar	2.369.735	476.371	1.899.919	376.736	-20%

În anul 2025, veniturile din chirii au fost de 8.021.479 lei (variație 7% față de 2024), iar veniturile din vânzarea imobilelor au fost de 1.040.212 lei (variație -79% față de 2024). Rezultatul operațional a fost de 4.488.817 lei (variație -20%), iar profitul net al exercițiului financiar a fost de 1.899.919 lei (variație -20%).

În anul 2025, veniturile din chirii au crescut cu 7% față de 2024, evoluție susținută de îmbunătățirea parametrilor operaționali (grad de ocupare și/sau nivelul mediu al chiriilor), precum și de mixul portofoliului pe parcursul anului. Începând cu septembrie 2025, societatea a redus numărul apartamentelor destinate închirierii pe termen scurt la 14, această ajustare având ca obiectiv eficientizarea utilizării portofoliului și stabilizarea fluxurilor operaționale.

Veniturile din vânzarea imobilelor au înregistrat o scădere semnificativă (-79% față de 2024), ca urmare a unui volum mai redus de tranzacții finalizate în 2025 și/sau a unui mix diferit de active vândute, comparativ cu anul precedent. Diferența este influențată, de asemenea, de momentul recunoașterii veniturilor (timing-ul tranzacțiilor), 2024 având un nivel mai ridicat al vânzărilor, care nu s-a repetat în 2025.

În ceea ce privește cheltuielile, evoluția rezultatului operațional (-20%) reflectă impactul cumulat al structurii veniturilor (pondere mai mică a veniturilor din vânzări) și al cheltuielilor operaționale recurente necesare administrării portofoliului (mentenanță, utilități, servicii, taxe și alte costuri de operare), precum și al amortizării aferente activelor imobilizate. Profitul net (-20%) a fost influențat suplimentar de componenta financiară (în principal cheltuieli cu dobânzile aferente finanțărilor), în contextul nivelului de îndatorare și al condițiilor de finanțare aplicabile în perioada de raportare.

Dezvoltări operaționale (2025)

Începând cu septembrie 2025, societatea a redus numărul apartamentelor destinate închirierii pe termen scurt

Nu au existat alte schimbări sau evoluții.

Disponibilitatea informațiilor

Situațiile financiare preliminare, pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31.12.2025, sunt puse la dispoziția acționarilor și investitorilor începând cu data de 27.02.2026, astfel:

- La adresa web a societății: <https://immoguru.ro/>
- La adresa web a Bursei de Valori București: www.bvb.ro

Ahmet Emre Buyukhanli

Presedinte Consiliu de Administratie