

**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 și Investiții Financiare

RAPORT CURENT 05/2026

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	27.03.2026
Denumirea societății	Immo Guru S.A.
Sediul social	Jud. Ilfov, Ștefăneștii de Jos, Str. Linia de Centura nr.50, etaj 1, camera 8
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: Raportul Anual pentru anul financiar incheiat la 31 decembrie 2025.

Conducerea Immo Guru S.A. (denumită în continuare „**Compania**”) informează actionarii si investitorii cu privire la disponibilitatea Raportului Anual pentru anul financiar incheiat la 31 decembrie 2025, pregatit in conformitate cu prevederile Regulamentului Autoritatii de Supraveghere Financiara („ASF”) nr. 5/2018 privind emitentii si operatiunile cu valori mobiliare.

Raportul Anual al Immo Guru S.A. poate fi consultat pe website-ul:

- Bursei de Valori Bucuresti, www.bvb.ro – simbol IMMO;
- Societatii Immo Guru SA, <https://immoguru.ro/ro/#investor-relation>

Ahmet Emre Buyukhanli

Presedinte Consiliu de Administratie

RAPORTUL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE 2025



Societate pe acțiuni

Inregistrat sub nr J2013001604236, CUI 31706228

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

CUPRINS

Cuvânt înainte	4
1. Analiza activității emitentului	5
1.1. Descrierea activității de bază și a obiectului principal.....	5
1.2. Data înființării și evenimentele corporative semnificative	6
1.3. Achiziții și cedări de active relevante	6
1.4. Evaluarea performanței generale (2025, date auditate; comparativ 2024)	7
1.5. Nivelul tehnic al activității, piețele și structura veniturilor.....	8
1.6. Aprovizionare tehnică și materiale și stocuri	8
1.7. Evaluarea aspectelor legate de angajații / personalul emitentului.....	9
1.8. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității emitentului asupra mediului înconjurător	9
1.9. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare.....	9
1.10. Evaluarea activității emitentului privind managementul riscului.....	10
1.11. Elemente de perspectivă privind activitatea emitentului	10
2. Activele corporale ale emitentului.....	10
2.1. Amplasarea și caracteristicile principalelor active	10
2.2. Gradul de uzură și amortizarea activelor	11
2.3. Statutul juridic al proprietăților	12
3. Informații privind valorile mobiliare emise	12
3.1. Structura capitalului, caracteristicile titlurilor și piețele de tranzacționare.....	12
3.2. Politica și istoricul dividendelor	12
3.3. Răscumpărări de acțiuni proprii.....	13
3.4. Participații ale filialelor la acțiunile societății-mamă	13
3.5. Obligațiuni și/sau alte titluri de creanță.....	13
4. Conducerea emitentului.....	13
4.1. Consiliul de Administrație	13
4.2. Conducerea executivă	14
4.3. Conexiuni personale și afilieri relevante	15
4.4. Litigii și restricții privind capacitatea de management (ultimii 5 ani).....	15
5. Situația financiar-contabilă și evoluția comparativă (2024 vs 2025).....	15
5.1. Elemente din bilanț / poziția financiară.....	15
5.2. Contul de profit și pierdere	16
5.3. Indicatori financiari sintetici	17
5.4. Fluxuri de numerar, îndatorare și riscuri principale	18
6. Guvernanță corporativă, conformare SMT și alte cerințe aplicabile	18
6.1. Cadrul de guvernanță corporativă	18

6.2. Respectarea Codului BVB pentru SMT și secțiunea „Aplicați sau explicați”	19
6.3. Consultantul Autorizat	19
6.4. Raportare curentă, transparență și disciplină de conformare	19
7. Declarație de guvernanță corporativă	20
7.1. Conținutul declarației de guvernanță corporativă	20
7.2. Rezumatul stadiului de implementare.....	20
7.3. Concluzia Consiliului	20
8. Principalele riscuri și incertitudini pentru IMMO GURU S.A.	21
9. Perspectivă 2025–2027 și obiective strategice	22
10. Tranzacții cu părți afiliate	23
11. Informații nefinanciare / ESG (nivel proporțional)	23
12. Distribuția profitului și politica de dividende	24
13. Cercetare și dezvoltare	24
14. Previziuni financiare și declarația Consiliului	24
<i>Declarația finală a managementului.....</i>	<i>25</i>
<i>Anexa 1 – Tabel „Aplicați sau explicați”</i>	<i>26</i>
<i>Situația la 31 decembrie 2025 – IMMO GURU S.A.</i>	<i>26</i>
<i>Anexa 2 – Situațiile financiare anuale la 31 decembrie 2025 (F10, F20, F30, F40) (întocmite conform OMFP nr. 1802/2014, auditate de Audit EAM Zuca S.R.L.).....</i>	<i>30</i>
<i>Anexa 3 – Raportul auditorului independent aferent situațiilor financiare anuale la 31 decembrie 2025</i>	<i>50</i>
<i>Anexa 4 – Declarația persoanelor responsabile</i>	<i>70</i>

Cuvânt înainte

Stimați acționari, parteneri și colaboratori,

Exercițiul financiar 2025 a fost, pentru IMMO GURU S.A., un an de consolidare operațională și de continuare a dezvoltării prudente a modelului nostru de afaceri, bazat pe active imobiliare generatoare de venituri recurente. Într-un context economic care a continuat să impună disciplină financiară și selectivitate investițională, Societatea a urmărit menținerea echilibrului între creștere, stabilitatea fluxurilor de numerar și administrarea responsabilă a îndatorării.

Pe parcursul anului 2025, am rămas concentrați pe valorificarea eficientă a portofoliului existent, pe menținerea unei relații transparente cu investitorii și pe întărirea cadrului de guvernanță corporativă, în linie cu statutul Societății de emitent listat pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare al Bursei de Valori București.

Rezultatele anului reflectă continuitatea strategiei noastre de administrare prudentă și orientarea către sustenabilitatea pe termen mediu și lung. În același timp, am păstrat o abordare atentă față de noi oportunități investiționale, în concordanță cu obiectivele financiare și cu profilul de risc al Societății.

În numele Consiliului de Administrație și al echipei executive, vă mulțumesc pentru încrederea acordată și pentru sprijinul constant. Vă invităm să parcurgeți prezentul raport anual, care oferă o imagine de ansamblu asupra activității, rezultatelor și direcțiilor de dezvoltare ale IMMO GURU S.A. aferente exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2025.

Ahmet Emre Buyukhanli

Președinte al Consiliului de Administrație și CEO

1. Analiza activității emitentului

1.1. Descrierea activității de bază și a obiectului principal

IMMO GURU S.A. este o societate pe acțiuni având ca obiect principal de activitate „Hoteluri și alte facilități de cazare similare” – CAEN 5510, completat cu activități secundare de dezvoltare și închiriere de imobile, administrare de centre comerciale și servicii de ospitalitate aferente. Modelul de business al societății combină: (i) închirierea pe termen lung și pe termen scurt a unui portofoliu de apartamente din ansamblul rezidențial Cosmopolis, (ii) închirierea de spații comerciale de tip strip-mall și (iii) rotația selectivă a unor active rezidențiale non-core, în scopul optimizării structurii portofoliului și al susținerii investițiilor viitoare.

La 31 decembrie 2025, activitatea operațională a societății era structurată pe trei piloni principali:

1. Segmentul rezidențial - „Stay Inn by Cosmopolis”

Societatea deține și exploatează un portofoliu rezidențial concentrat în ansamblul Cosmopolis, utilizat atât pentru închiriere pe termen lung, cât și pentru închiriere pe termen scurt. Potrivit raportului intern de management aferent lunii decembrie 2025, portofoliul rezidențial cuprindea 133 unități, cu o suprafață închiriabilă totală de aproximativ 9.041 mp și un grad de ocupare agregat de aproximativ 91%. Din total, 107 unități erau închiriate, 14 erau alocate segmentului short-term, iar 12 unități erau vacante la finalul anului.

2. Segmentul retail - „CosmoVille strip-malls”

Segmentul comercial include un portofoliu de 8 active de retail de tip strip-mall, localizate în Mangalia, Satu Mare, Hunedoara, Sibiu și București-Balotești. La 31 decembrie 2025, acest portofoliu avea o suprafață totală închiriabilă de 6.349 mp, un grad de ocupare de 100% și venituri anuale contractuale de aproximativ 744.545 euro. Portofoliul are chiriași ancorați și contracte pe termen lung, cu un WAULT indicativ de aproximativ 7 ani.

3. Rotația selectivă a activelor

Societatea continuă să urmărească optimizarea portofoliului prin valorificarea selectivă a unor active rezidențiale mature sau non-core, însă, potrivit informațiilor furnizate de conducerea societății, în anul 2025 nu au avut loc achiziții sau cedări de active relevante. În același timp, nu au existat fuziuni, reorganizări sau alte operațiuni corporative semnificative în cursul exercițiului financiar 2025.

Strategia societății rămâne orientată spre consolidarea fluxurilor de numerar recurente, menținerea unei discipline financiare prudente și evaluarea selectivă a oportunităților investiționale din zona rezidențială și retail.

Rezumat operațional al portofoliului la 31.12.2025 (surse interne de management)

Segment	Unități / active	GLA	Grad de ocupare	Observații
Rezidențial	133 unități	9.041 mp	91%	A6: 49 unități; Q18 long-term: 70 unități; Q18 short-term: 14 unități.
Retail	8 active	6.349 mp	100%	Portofoliu CosmoVille; chiriași anchor și contracte pe termen lung.

Modelul de afaceri al societății este construit în jurul unor fluxuri recurente din chirii, completate de valorificarea selectivă a unor active non-core, în scopul optimizării portofoliului și al susținerii investițiilor viitoare.

1.2. Data înființării și evenimentele corporative semnificative

Societatea a fost înființată în anul 2013, inițial sub forma unei societăți cu răspundere limitată, sub denumirea BUYUKHANLI S.R.L., fiind înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Ilfov sub nr. J23/1604/2013 și CUI 31706228. Ulterior, în anul 2014, denumirea a fost schimbată în Immo Guru S.R.L., iar în anul 2022 societatea s-a transformat în societate pe acțiuni, adoptând structura de guvernare bazată pe Consiliu de Administrație. În noiembrie 2023, societatea a derulat o majorare de capital social prin emiterea de acțiuni ordinare clasa A, operațiune care a contribuit la finanțarea extinderii portofoliului comercial. La data de 14 noiembrie 2024, acțiunile ordinare ale societății au fost admise la tranzacționare pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare administrat de Bursa de Valori București, segmentul AeRO Premium, sub simbolul IMMO.

În anul 2024, societatea a adoptat și un set de politici corporative relevante pentru statutul său de emitent listat, inclusiv politica de dividende, politica privind prognozele și procedura de cooperare cu Consultantul Autorizat. Acestea au fost completate ulterior de politica de management al riscurilor, politica privind tranzacțiile cu părți afiliate, procedura whistleblowing și politica de remunerare, contribuind la consolidarea cadrului de guvernare corporativă.

Potrivit informațiilor confirmate de societate, în anul 2025 nu au existat fuziuni, reorganizări sau alte operațiuni corporative semnificative, iar până la data raportului nu au fost identificate evenimente ulterioare semnificative care să afecteze în mod material prezentarea activității aferente exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2025.

1.3. Achiziții și cedări de active relevante

În anul 2025, societatea nu a realizat achiziții sau cedări de active relevante. Activitatea din cursul exercițiului financiar a fost concentrată pe administrarea și exploatarea portofoliului existent, pe consolidarea gradului de ocupare și pe menținerea unui echilibru între rentabilitate operațională și reducerea graduală a îndatorării.

În ceea ce privește oportunitățile investiționale analizate de societate, conducerea a precizat că achiziția Aquamarin nu era finalizată la data de 31.12.2025. Potrivit informațiilor furnizate, există un litigiu în curs între dezvoltator și o altă societate, finanțarea achiziției a fost aprobată, însă societatea așteaptă soluționarea litigiului, motiv pentru care nu există progres în derularea achiziției la data redactării prezentului raport. În consecință, Aquamarin nu este inclusă în structura portofoliului la 31.12.2025 și nici în indicatorii aferenți exercițiului financiar 2025.

Prin urmare, în anul 2025 nu au fost înregistrate mișcări semnificative de portofoliu comparabile cu extinderea realizată în 2023 prin integrarea activelor de retail sau cu vânzările selective de unități rezidențiale din 2024. Accentul a fost pus pe consolidarea activelor deja deținute și pe optimizarea performanței operaționale.

1.4. Evaluarea performanței generale (2025, date auditate; comparativ 2024)

Conform situațiilor financiare anuale auditate la 31 decembrie 2025, IMMO GURU S.A. a înregistrat o cifră de afaceri netă de 8.021.479 lei, în creștere față de nivelul de 7.475.089 lei din anul 2024. Profitul net aferent exercițiului financiar 2025 a fost de 1.853.971 lei, față de 2.369.735 lei în 2024, în timp ce capitalurile proprii au crescut la 46.594.895 lei, comparativ cu 44.740.925 lei la sfârșitul anului anterior. Numerarul și conturile la bănci au crescut de la 1.524.739 lei la 1.921.371 lei, iar datoriile exigibile într-o perioadă de până la un an s-au redus de la 2.466.967 lei la 1.698.845 lei.

Evoluția principalilor indicatori (date auditate):

Indicator	2024	2025	Variație / observații
Cifra de afaceri netă	7.475.089 lei	8.021.479 lei	Creștere de aprox. 7%, susținută de veniturile recurente din chirii
Venituri totale	13.533.953 lei	10.658.048 lei	Nivelul mai ridicat din 2024 a reflectat și alte venituri operaționale superioare
Profit din exploatare	5.622.233 lei	4.448.278 lei	Rezultatul operațional se menține la un nivel robust
Rezultat financiar	(2.869.630) lei	(2.299.224) lei	Reducerea pierderii financiare indică o ameliorare a costului net al finanțării
Profit net	2.369.735 lei	1.853.971 lei	Societatea rămâne profitabilă, cu accent pe consolidare
Capitaluri proprii	44.740.925 lei	46.594.895 lei	Creștere a bazei de capital propriu
Casa și conturi la bănci	1.524.739 lei	1.921.371 lei	Îmbunătățire a lichidității la final de an

În ansamblu, datele auditate pentru 2025 confirmă menținerea unui model de afaceri profitabil, cu bază de capital solidă și cu o structură operațională centrată pe venituri recurente din chirii. Deși profitul net este inferior nivelului din 2024, societatea a continuat procesul de consolidare financiară și de reducere a presiunii datoriei pe termen scurt.

1.5. Nivelul tehnic al activității, piețele și structura veniturilor

Portofoliul operațional al societății este structurat pe două linii principale de activitate: rezidențial și retail. Segmentul rezidențial este concentrat în ansamblul Cosmopolis și include atât închirierea pe termen lung, cât și închirierea în regim short-term, prin brandul Stay Inn by Cosmopolis. La 31 decembrie 2025, societatea opera 133 unități rezidențiale, cu o suprafață închiriabilă totală de 9.041 mp și un grad de ocupare agregat de 91%; structura operațională includea 49 unități în blocul A6, 70 unități Q18 în regim long-term și 14 unități Q18 în regim short-term. În septembrie 2025, numărul unităților alocate segmentului daily rented a fost redus de la 30 la 14, în scop de optimizare operațională.

Segmentul comercial este reprezentat de portofoliul CosmoVille, format din 8 active de retail, cu o suprafață totală de 6.349 mp, grad de ocupare de 100% și venit anual contractual de aproximativ 744.545 euro. Chiriașii principali includ branduri consacrate precum Pepco, KFC, JYSK, Takko Fashion, Fressnapf, TEDI, Deichmann și Rompetrol. Portofoliul este localizat în Mangalia, Satu Mare, Hunedoara, Sibiu și București-Balotești și este exploatat prin contracte pe termen lung, ceea ce conferă stabilitate fluxurilor de numerar.

La nivel agregat, raportul de management din decembrie 2025 indică o valoare totală a portofoliului de aproximativ 17.449.100 euro, din care 53% corespund segmentului rezidențial și 47% segmentului retail. Venitul anualizat total al portofoliului era de aproximativ 1.528.377 euro, din care 51% proveneau din rezidențial și 49% din retail. Aceste date confirmă echilibrarea treptată a modelului de business al societății prin dezvoltarea segmentului comercial în paralel cu menținerea unei baze solide de venituri din rezidențial.

În ceea ce privește poziționarea pe piață, societatea activează într-un sector fragmentat, în care segmentul rezidențial are o bază largă de clienți persoane fizice, iar segmentul comercial este susținut de chiriași corporativi ancorați. Pe baza documentației tehnice de listare, societatea nu s-a aflat într-o situație de dependență față de un singur client, iar fiecare chiriaș a generat sub pragul de 10% din veniturile operaționale ale societății.

Pe baza documentației de listare și a informațiilor disponibile, societatea nu se află într-o situație de dependență semnificativă față de un singur client sau față de un grup restrâns de clienți, ceea ce contribuie la reziliența modelului său de afaceri.

1.6. Aprovizionare tehnică și materiale și stocuri

Având în vedere natura activității societății, secțiunea privind aprovizionarea tehnică și materialele trebuie interpretată într-un sens adaptat modelului de business imobiliar. IMMO GURU S.A. nu desfășoară activitate de producție proprie, iar necesarul operațional este acoperit prin servicii externalizate de administrare, întreținere, facility management, utilități și servicii conexe exploatarei portofoliului. Pe segmentul comercial, o parte relevantă a costurilor operaționale este suportată sau refacturată chiriașilor în baza structurii contractuale specifice activelor de retail.

Raportul anual 2024 menționa deja externalizarea unor funcții către Opus Land Development și alți furnizori specializați, abordare compatibilă și cu profilul actual al societății.

Valoarea stocurilor la 31.12.2025 este nesemnificativă, respectiv 37 lei, comparativ cu 6.655 lei la 31.12.2024, ceea ce confirmă caracterul predominant investițional al activității și lipsa unui model operațional intensiv în materiale sau mărfuri.

1.7. Evaluarea aspectelor legate de angajații / personalul emitentului

Conform formularului F30 aferent situațiilor financiare anuale auditate la 31.12.2025, numărul mediu de salariați al societății a fost de 2 în anul 2025, față de 1 în anul 2024, iar numărul efectiv de salariați existenți la sfârșitul exercițiului financiar, respectiv la 31 decembrie 2025, a fost de 4, comparativ cu 3 la 31 decembrie 2024. Aceste date confirmă menținerea unei structuri organizaționale suple, compatibile cu profilul unei societăți de investiții imobiliare care utilizează, în paralel, servicii externalizate pentru o parte din funcțiile operaționale și administrative.

Activitatea curentă a societății este susținută printr-un model organizațional în care coordonarea administrativă și financiară este realizată intern, iar anumite funcții precum relația operațională cu chiriașii, întreținerea și alte servicii conexe sunt externalizate către furnizori specializați. În lipsa unor informații contrare comunicate de societate, nu rezultă existența unor conflicte de muncă relevante sau a unor elemente conflictuale semnificative în raporturile dintre management și personal.

1.8. Evaluarea aspectelor legate de impactul activității emitentului asupra mediului înconjurător

Prin natura activității sale, IMMO GURU S.A. nu desfășoară activități industriale sau de producție care să genereze un impact semnificativ asupra mediului. Activitatea de bază a societății constă în deținerea, exploatarea și administrarea unui portofoliu de active imobiliare rezidențiale și comerciale generatoare de venituri recurente, astfel încât impactul asupra mediului este, în principal, asociat consumurilor de utilități, mentenanței curente, eficienței operaționale și conformării cu normele aplicabile în materie de exploatare a imobilelor.

Pe segmentul comercial, structura contractuală contribuie la o administrare mai eficientă a costurilor operaționale și a utilităților, iar pe segmentul rezidențial societatea utilizează un model operațional bazat pe întreținere și administrare curentă prin furnizori specializați. În documentele analizate nu rezultă existența unor litigii de mediu, investigații sau incidente semnificative de natură să afecteze activitatea societății sau utilizarea activelor la 31.12.2025.

1.9. Evaluarea activității de cercetare și dezvoltare

Având în vedere profilul societății, activitatea de cercetare și dezvoltare nu are caracter material în sensul clasic al unei societăți de producție sau tehnologie. Conform formularului F30 aferent situațiilor financiare anuale auditate la 31.12.2025, societatea nu a înregistrat cheltuieli de cercetare-dezvoltare și nici cheltuieli de inovare în cursul exercițiului financiar 2025.

În mod proporțional cu modelul său de afaceri, societatea poate fi considerată preocupată de digitalizarea și eficientizarea proceselor operaționale, în special în relația cu chiriașii, administrarea fluxurilor de închiriere și optimizarea exploatării portofoliului. Totuși, aceste inițiative nu s-au

materializat în 2025 în cheltuieli distincte și semnificative de cercetare-dezvoltare evidențiate contabil.

1.10. Evaluarea activității emitentului privind managementul riscului

Societatea dispune de o Politică de management al riscurilor, care stabilește cadrul general pentru identificarea, evaluarea, tratarea, monitorizarea și raportarea riscurilor semnificative aferente activității sale. În acord cu cerințele din Anexa nr. 15 la Regulamentul ASF nr. 5/2018, analiza riscurilor are în vedere cel puțin expunerea față de riscul de preț, de credit, de lichiditate și de cash-flow, precum și politicile și obiectivele emitentului privind managementul riscului.

Prin natura activității desfășurate, principalele riscuri relevante pentru societate sunt: riscul de piață imobiliară, riscul de ocupare și de colectare a chiriilor, riscul de lichiditate, riscul asociat costului finanțării și serviciului datoriei, riscul operațional și riscul de conformare specific unui emitent listat. Datele auditate pentru 2025 indică menținerea unei baze solide de capital propriu, o creștere a disponibilităților bănești și o reducere a obligațiilor pe termen scurt, ceea ce susține o prezentare a profilului de risc orientată spre prudență financiară și consolidarea veniturilor recurente.

În același timp, structura mixtă a portofoliului - rezidențial și retail - contribuie la diversificarea surselor de venit, iar utilizarea contractelor comerciale pe termen lung, în special în segmentul retail, susține predictibilitatea fluxurilor de numerar. Societatea urmărește în mod constant administrarea prudentă a îndatorării, menținerea unui nivel adecvat al lichidităților și evaluarea atentă a noilor oportunități investiționale.

1.11. Elemente de perspectivă privind activitatea emitentului

În perspectiva exercițiului financiar următor, societatea își menține orientarea strategică spre consolidarea veniturilor recurente din chirii, administrarea prudentă a portofoliului și reducerea graduală a presiunii datoriei. Din informațiile transmise de societate rezultă că, pentru moment, abordarea este de a rămâne la ultimul budget estimate / plan bugetar disponibil, fără comunicarea unei modificări semnificative a direcției strategice deja asumate. În același timp, managementul report din decembrie 2025 include repere operaționale pentru 2026, atât pe segmentul rezidențial, cât și pe segmentul retail, ceea ce susține menținerea unei perspective prudente, dar constructive, asupra activității viitoare.

Potrivit informațiilor furnizate de societate, după 31.12.2025 și până la data raportului nu au intervenit evenimente semnificative care să modifice în mod material structura portofoliului, poziția financiară sau direcțiile strategice prezentate în raport. În ceea ce privește oportunitatea investițională Aquamarin, aceasta nu era finalizată la 31.12.2025 și, potrivit informațiilor transmise de societate, există un litigiu în curs între dezvoltator și o altă societate; deși finanțarea a fost aprobată, societatea așteaptă soluționarea litigiului, astfel încât achiziția nu este reflectată în portofoliul de la data raportării.

2. Activele corporale ale emitentului

2.1. Amplasarea și caracteristicile principalelor active

Activele societății sunt reprezentate în principal de investiții imobiliare și alte imobilizări corporale aferente portofoliului rezidențial și comercial. Conform situațiilor financiare auditate pentru

exercițiul financiar încheiat la 31.12.2025, imobilizările corporale nete se situează la 71.700.813 lei, iar activele imobilizate totale la 71.711.267 lei.

Portofoliul operațional al societății este structurat pe două segmente principale:

Rezidențial – activele rezidențiale sunt concentrate în ansamblul Cosmopolis din Ștefăneștii de Jos, jud. Ilfov. Potrivit raportului de management aferent lunii decembrie 2025, portofoliul rezidențial include 133 unități, cu o suprafață închirială totală de aproximativ 9.041 mp și un grad de ocupare agregat de aproximativ 91%. Structura operațională include 49 unități în blocul A6, 70 unități Q18 long-term și 14 unități Q18 short-term. Din totalul unităților, 107 erau închiriate, 14 erau operate în regim short-term, iar 12 erau vacante la finalul anului.

Retail – segmentul comercial include un portofoliu de 8 active de tip strip-mall / stand-alone, cu o suprafață totală de 6.349 mp, localizate în Mangalia, Satu Mare, Hunedoara, Sibiu și București-Balotești. La 31.12.2025, gradul de ocupare era de 100%, iar venitul anual contractual aferent acestor active era de aproximativ 744.545 euro. Portofoliul are chiriași ancorați și contracte pe termen lung, cu un WAULT indicativ de aproximativ 7 ani.

Pe ambele segmente, modelul operațional al societății se bazează pe servicii externalizate de administrare, întreținere, facility management și relația cu chiriașii, iar pe segmentul retail contractele sunt, în principiu, structurate în regim triple-net, cu indexare anuală a chiriei. Această structură contribuie la stabilitatea fluxurilor de numerar și la transferul unei părți relevante a costurilor operaționale către chiriași.

Categorie	31.12.2024	31.12.2025
Active imobilizate totale	73.952.841 lei	71.711.267 lei
Imobilizări corporale nete	73.939.673 lei	71.700.813 lei
Casa și conturi la bănci	1.524.739 lei	1.921.371 lei

2.2. Gradul de uzură și amortizarea activelor

Cheltuiala cu amortizarea aferentă exercițiului financiar 2025 a fost de 2.172.425 lei, față de 1.856.210 lei în 2024, ceea ce reflectă exploatarea curentă a portofoliului și structura activelor deținute de societate. Diminuarea valorii contabile nete a activelor corporale în 2025 este compatibilă cu amortizarea normală și cu administrarea curentă a portofoliului, fără a indica, prin ea însăși, o deteriorare neobișnuită a activelor.

Având în vedere vârsta relativ nouă a unei părți importante a portofoliului rezidențial și structura contractuală a activelor comerciale, gradul de uzură poate fi apreciat ca fiind moderat, în contextul unei exploatare normale. În plus, în zona de retail, costurile de întreținere, utilitățile, asigurările și o parte din reparații sunt transferate chiriașilor, ceea ce reduce presiunea directă asupra societății. Aceeași logică de operare a fost descrisă și în raportul anual 2024 și nu rezultă modificări semnificative comunicate pentru 2025.

2.3. Statutul juridic al proprietăților

Pe baza informațiilor publicate anterior de societate și în absența unor modificări comunicate pentru anul 2025, activele principale ale societății sunt deținute în proprietate și utilizate în mod curent în cadrul activității sale operaționale. În raportul anual 2024 se menționa că unele proprietăți erau supuse unor ipoteci de prim rang în favoarea băncilor finanțatoare, fără existența unor litigii semnificative de proprietate sau a unor restricții care să afecteze funcționarea normală a activității. Totodată, pentru activul Rompetrol din Sibiu, societatea deține terenul, iar construcția se află pe teren în baza unui contract de suprafață/folosință pe termen lung.

Conform clarificărilor furnizate de societate pentru raportul anual 2025, nu au intervenit modificări relevante în ceea ce privește ipotecile, sarcinile, litigiile sau alte restricții care afectează activele principale ale societății.

3. Informații privind valorile mobiliare emise

3.1. Structura capitalului, caracteristicile titlurilor și piețele de tranzacționare

Capitalul social subscris și vărsat al IMMO GURU S.A. este de 17.866.690 lei, împărțit în 1.786.669 acțiuni cu valoare nominală de 10 lei/acțiune, structurate în două clase de acțiuni:

- **Clasa A – acțiuni ordinare: 1.777.789 acțiuni**, reprezentând aproximativ 99,5% din capitalul social. Fiecare acțiune ordinară conferă dreptul la un vot în Adunarea Generală a Acționarilor și dreptul la dividende ordinare proporționale cu participația deținută. Acțiunile ordinare sunt admise la tranzacționare pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare administrat de Bursa de Valori București, segmentul AeRO Premium, sub simbolul IMMO, având codul ISIN ROBN9PSSTX99. Prima zi de tranzacționare a fost 14 noiembrie 2024.
- **Clasa B – acțiuni preferențiale: 8.880 acțiuni**, reprezentând aproximativ 0,5% din capitalul social. Aceste acțiuni sunt fără drept de vot, dar conferă titularilor lor dreptul la un dividend prioritar, în condițiile actului constitutiv și ale politicii de dividende a societății. Acțiunile preferențiale nu sunt admise la tranzacționare pe bursă.

Nu au fost emise alte categorii de titluri de valoare, precum obligațiuni, titluri convertibile, drepturi de preferință sau alte instrumente similare.

3.2. Politica și istoricul dividendelor

Politica de dividende a societății, aprobată în anul 2024, urmărește menținerea unui echilibru între remunerarea acționarilor și necesitatea finanțării investițiilor și a reducerii gradului de îndatorare. În conformitate cu actul constitutiv și cu politica de dividende, acțiunile preferențiale clasa B conferă titularilor lor dreptul la un dividend prioritar în valoare de 7,5% din profitul net al societății, plafonat la maxim 7,5% din profitul anual net distribuibil, cu prioritate față de distribuirea de dividende către deținătorii acțiunilor ordinare clasa A.

Pentru acțiunile ordinare clasa A, politica societății a fost orientată, în perioada imediat următoare listării, spre reinvestirea profitului, reducerea gradului de îndatorare și susținerea dezvoltării portofoliului. Raportul anual 2024 menționa că primele dividende aferente clasei A erau avute în vedere, orientativ, după rezultatele anului 2026.

Până la 31 decembrie 2025, societatea nu a distribuit dividende către deținătorii de acțiuni ordinare clasa A. Pentru exercițiul financiar 2025, propunerea de repartizare a profitului are în vedere constituirea rezervei legale și reportarea profitului rămas, fără distribuirea de dividende către acționarii clasei A, în conformitate cu politica de dividende și cu propunerea supusă aprobării AGOA.

În ceea ce privește istoricul dividendelor, până la 31 decembrie 2025 societatea nu a distribuit dividende către deținătorii de acțiuni ordinare clasa A. În măsura în care în ultimii 3 ani nu au fost distribuite nici dividende prioritare către deținătorii de acțiuni preferențiale clasa B, această situație va fi menționată expres în forma finală a raportului. Absența distribuirilor către clasa A a fost determinată de orientarea societății către reinvestirea profitului, reducerea gradului de îndatorare și susținerea investițiilor, în conformitate cu politica de dividende.

În conformitate cu actul constitutiv și politica de dividende a societății, tratamentul aplicabil acțiunilor preferențiale clasa B se analizează distinct de cel al acțiunilor ordinare clasa A. Forma finală a raportului va reflecta expres modul de aplicare a regimului dividendului prioritar aferent clasei B în contextul repartizării profitului exercițiului financiar 2025.

3.3. Răscumpărări de acțiuni proprii

Societatea nu are aprobate programe de răscumpărare de acțiuni proprii și nu deține acțiuni de trezorerie la data de 31.12.2025, în lipsa unor informații contrare comunicate de societate. Raportul anual 2024 menționa aceeași situație, fără indicii privind modificări ulterioare.

3.4. Participații ale filialelor la acțiunile societății-mamă

IMMO GURU S.A. nu are filiale, astfel încât nu există participații ale unor filiale la acțiunile emise de societatea-mamă.

3.5. Obligațiuni și/sau alte titluri de creanță

Societatea nu a emis obligațiuni și nici alte titluri de creanță listate sau nelistate, astfel încât nu există obligații specifice față de deținătorii unor astfel de instrumente financiare.

4. Conducerea emitentului

4.1. Consiliul de Administrație

(mandat 23 noiembrie 2023 – 23 noiembrie 2027)

La data de 31 decembrie 2025 și până la data prezentului raport, Consiliul de Administrație al IMMO GURU S.A. este format din 5 membri, numiți pentru un mandat de 4 ani, respectiv pentru perioada 23.11.2023 - 23.11.2027, după cum urmează: Ahmet-Emre Buyukhanli - Președinte al Consiliului de Administrație, Bora Topbaş - Membru al Consiliului de Administrație, Ömer Zühtü Topbaş - Membru al Consiliului de Administrație, Ersin Eresin - Membru al Consiliului de Administrație și Klaus Reisenauer - Membru al Consiliului de Administrație.

Ahmet-Emre Buyukhanli este Președinte al Consiliului de Administrație și, totodată, principalul lider executiv al societății. Deține 13,80% din capitalul social al societății. A absolvit Facultatea de Administrarea Afacerilor din cadrul Universității Marmara din Istanbul în anul 1993. Din punct de vedere profesional, are experiență de peste trei decenii în investiții imobiliare, dezvoltare și

management de active, fiind implicat în proiecte imobiliare și de ospitalitate în Turcia și România și în dezvoltarea ansamblului Cosmopolis prin Opus Land Development. În cadrul societății, rolul său este esențial în definirea direcției strategice și în coordonarea generală a afacerii.

Bora Topbaş este membru al Consiliului de Administrație și deține 6,49% din capitalul social al societății. A absolvit Inginerie Industrială și Economie la Universitatea Koç, iar experiența sa profesională include stagii și activități în managementul fondurilor, consultanță și analiză de evaluare. Profilul său combină o formare tehnică și economică relevantă pentru înțelegerea instrumentelor financiare și a proceselor de analiză investițională.

Ömer Zühtü Topbaş este membru al Consiliului de Administrație și deține 8,86% din capitalul social al societății. A absolvit Administrarea Afacerilor la Universitatea Bosphorus / Boğaziçi din Istanbul. Experiența sa profesională include activitate în audit și consultanță financiară, private banking, brokeraj și conducerea de entități active pe piețele de capital, ceea ce îi conferă o expertiză solidă în domeniul financiar și bursier.

Ersin Eresin este membru al Consiliului de Administrație și deține 16,50% din capitalul social al societății. A absolvit Business & Economics la Richmond College London în anul 1994. Experiența sa profesională include activitate în domeniul financiar, leasing, automotive, turism și ospitalitate, având o experiență antreprenorială și managerială relevantă pentru profilul mixt rezidențial-retail al societății.

Klaus Reisenauer este membru al Consiliului de Administrație și nu deține acțiuni emise de societate. A absolvit studii economice la Universitatea de Științe Economice din Stuttgart și are experiență profesională în administrarea de centre comerciale, consultanță și investiții rezidențiale și comerciale în Europa Centrală și de Est. În cadrul Consiliului, contribuie cu o perspectivă independentă și cu experiență relevantă în dezvoltare imobiliară și bune practici de guvernare.

În ansamblu, componența Consiliului de Administrație reflectă o combinație de competențe în investiții imobiliare, piețe de capital, administrarea activelor și ospitalitate, adecvată profilului societății și statutului său de emitent listat pe SMT / AeRO Premium.

4.2. Conducerea executivă

Conducerea executivă a societății are o structură operațională compactă. În documentele disponibile, Ahmet-Emre Buyukhanli apare și în calitate de Director General / CEO al societății, coordonând strategia de investiții, relația cu grupul Cosmopolis și dialogul cu investitorii. În paralel, funcția financiar-contabilă este coordonată de Felician Silviu Ioan, care apare în documentația financiară semnată pentru exercițiul 2025 cu calitatea de contabil-șef.

În raportarea anterioară a societății s-a menționat că managementul operațional este susținut, în completare, prin externalizarea unor funcții de suport către entități specializate, inclusiv pentru asset și facility management al proprietăților rezidențiale și de retail. În măsura în care această structură a rămas neschimbată, ea este compatibilă cu modelul organizațional lean al societății.

Conform informațiilor furnizate de societate, structura conducerii executive a rămas aceeași în 2025 și până la data raportului.

Potrivit documentației de listare, mandatul de Director General exercitat de Ahmet-Emre Buyukhanli a început la data de 23 noiembrie 2023 și are valabilitate până la data de 23 noiembrie 2027. În ceea ce îl privește pe Felician Silviu Ioan, documentele financiare aferente exercițiului 2025 îl indică în calitate de contabil-șef, fără ca din documentele analizate să rezulte o participare a acestuia la capitalul social al societății.

4.3. Conexiuni personale și afilieri relevante

Din informațiile publice și din raportarea anterioară a societății rezultă existența unor relații de afiliere și conexiuni relevante între o parte dintre acționari și membrii conducerii. În raportul anual 2024 se menționa că grupul Topbaş (Ömer, Elif İzgi, Bora, Arda și Bülent) acționează concertat și controlează colectiv 43,8% din acțiunile ordinare, iar grupul Buyukhanli (Ahmet-Emre, Zeynep Jale și Yasemin) deține 14,3% din acțiunile clasa A și totalitatea acțiunilor preferențiale clasa B. De asemenea, raportul anual 2024 menționa că nu există relații de familie sau interese comerciale între domnul Klaus Reisenauer și ceilalți directori.

În plus, documentația de listare arată că anumite persoane au deținut sau dețin simultan funcții de conducere în cadrul emitentului și în cadrul unor entități din ecosistemul Cosmopolis / Opus Land Development, fără ca această situație să echivaleze, în sine, cu existența unui control comun între societăți. Această realitate justifică menținerea unui cadru adecvat de guvernare și a unor reguli clare pentru gestionarea potențialelor conflicte de interese.

Pentru raportul anual 2025, nu au intervenit modificări relevante ale structurii de afiliere și ale conexiunilor personale deja descrise în raportarea anterioară și în documentația de listare.

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

Conform informațiilor prezentate în raportarea anuală anterioară a societății, raportul auditorului independent și declarațiile managementului nu indicau existența unor litigii civile, comerciale sau penale care să impună restricții cu privire la exercitarea mandatului de către administratori sau conducerea executivă, și nici aplicarea unor sancțiuni de către ASF sau alte autorități în perioada analizată.

Pentru raportul anual 2025, structura conducerii a rămas aceeași în 2025 și până la data raportului, iar societatea nu a comunicat existența unor litigii sau proceduri administrative relevante care să afecteze capacitatea persoanelor menționate de a-și exercita atribuțiile.

Nu există sancțiuni, incompatibilități sau restricții suplimentare intervenite în 2025 față de situația descrisă în raportarea anuală aferentă exercițiului financiar precedent.

5. Situația financiar-contabilă și evoluția comparativă (2024 vs 2025)

5.1. Elemente din bilanț / poziția financiară

Raportul auditorului independent aferent exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2025 exprimă o opinie fără rezerve cu privire la situațiile financiare individuale ale societății și confirmă că acestea au fost întocmite în conformitate cu reglementările contabile aplicabile. Analiza poziției financiare a societății se realizează prin raportare la exercițiul financiar precedent, respectiv 2024, și evidențiază menținerea unei structuri patrimoniale preponderent investiționale, cu pondere ridicată a activelor imobilizate în total active.

Indicator (lei)	31.12.2024	31.12.2025	Variație
Active imobilizate totale	73.952.841	71.711.267	-3,0%
Active circulante totale	1.808.554	2.320.948	+28,3%
Cheltuieli în avans	126.844	117.930	-7,0%
Datorii curente	2.466.967	1.698.845	-31,1%
Datorii pe termen lung	28.634.063	25.809.024	-9,9%
Provizioane	28.866	13.040	-54,8%
Venituri în avans	17.418	34.341	+97,2%
Capitaluri proprii	44.740.925	46.594.895	+4,1%

Principalele concluzii desprinse din analiza bilanțieră sunt următoarele:

- activele imobilizate continuă să reprezinte partea covârșitoare a activelor societății, ceea ce confirmă profilul său de companie investițională axată pe deținerea și exploatarea de active imobiliare generatoare de venituri;
- activele circulante au crescut în 2025, în principal pe fondul majorării disponibilităților bănești și al creanțelor comerciale;
- datoriile curente s-au redus semnificativ, iar datoriile pe termen lung au continuat trendul descendent, ceea ce susține procesul de consolidare financiară și reducere graduală a îndatorării;
- capitalurile proprii au crescut de la 44,74 milioane lei la 46,59 milioane lei, pe fondul profitului net realizat în exercițiul financiar 2025.

Din perspectiva lichidității, societatea a înregistrat o îmbunătățire a poziției de numerar, disponibilitățile bănești crescând de la 1.524.739 lei la 1.921.371 lei la 31 decembrie 2025. În același timp, creanțele au crescut de la 277.160 lei la 399.540 lei, iar stocurile au rămas la un nivel nesemnificativ, respectiv 37 lei.

5.2. Contul de profit și pierdere

Conform situațiilor financiare anuale auditate, societatea a înregistrat în anul 2025 o cifră de afaceri netă de 8.021.479 lei, în creștere față de nivelul de 7.475.089 lei din anul 2024. Profitul din exploatare s-a situat la 4.448.278 lei, iar profitul net al exercițiului financiar a fost de 1.853.971 lei. Deși nivelul altor venituri din exploatare a fost inferior celui din 2024, societatea a rămas profitabilă și a continuat procesul de consolidare a modelului de business centrat pe venituri recurente din chirii și pe administrarea prudentă a costurilor și a finanțării.

Indicator (lei)	2024	2025
Cifra de afaceri netă	7.475.089	8.021.479
Alte venituri din exploatare	5.992.925	2.602.445

Indicator (lei)	2024	2025
Venituri din exploatare – total	13.468.014	10.623.924
Cheltuieli de exploatare – total	7.845.781	6.175.646
Profit din exploatare	5.622.233	4.448.278
Venituri financiare – total	65.939	34.124
Cheltuieli financiare – total	2.935.569	2.333.348
Rezultat financiar	(2.869.630)	(2.299.224)
Profit brut	2.752.603	2.149.054
Impozit pe profit	382.868	295.083
Profit net	2.369.735	1.853.971

Analiza comparativă a contului de profit și pierdere evidențiază:

- o creștere moderată a cifrei de afaceri nete, susținută de continuitatea veniturilor recurente din chirii;
- o reducere a altor venituri din exploatare față de 2024, ceea ce explică parțial scăderea rezultatului din exploatare;
- o diminuare a pierderii financiare, de la 2.869.630 lei la 2.299.224 lei, ceea ce indică o presiune mai redusă a costurilor cu finanțarea comparativ cu exercițiul precedent;
- menținerea profitabilității nete, într-un context în care societatea a continuat să prioritizeze reducerea îndatorării și consolidarea structurii bilanțiere.

În ansamblu, rezultatele financiare aferente anului 2025 confirmă stabilitatea modelului de afaceri al societății și capacitatea acesteia de a genera profit din exploatarea activelor imobiliare, chiar și în condițiile reducerii unor venituri operaționale conjuncturale față de exercițiul precedent.

5.3. Indicatori financiari sintetici

Indicator	Formula	2024	2025
Lichiditatea curentă	Active circulante / datorii curente	0,73	1,37
Lichiditatea rapidă	(Numerar + creanțe) / datorii curente	0,73	1,37
Gradul de îndatorare	Datorii pe termen lung / capitaluri proprii × 100	64%	55%

Indicator	Formula	2024	2025
Capital împrumutat / capital angajat	$\text{Datorii LT} / (\text{datorii LT} + \text{capitaluri proprii}) \times 100$	39%	36%
Rata de rotație a activelor fixe	Cifra de afaceri netă / active imobilizate	0,10	0,11

Indicatorii sintetici confirmă îmbunătățirea lichidității și reducerea gradului de îndatorare al societății în 2025. Lichiditatea curentă a crescut peste pragul de 1, iar raportul dintre datoriile pe termen lung și capitalurile proprii s-a redus, ceea ce susține o imagine de consolidare financiară și de întărire graduală a rezilienței bilanțiere.

5.4. Fluxuri de numerar, îndatorare și riscuri principale

Deși societatea nu publică în corpul raportului un tablou separat și detaliat al fluxurilor de numerar, datele financiare auditate disponibile permit concluzia că exercițiul financiar 2025 s-a încheiat cu o poziție de numerar mai bună decât cea din 2024 și cu o reducere suplimentară a datoriilor, atât pe termen scurt, cât și pe termen lung. Această evoluție este în concordanță cu strategia declarată de reinvestire prudentă a profitului și de reducere graduală a leverage-ului.

Raportul intern de management aferent lunii decembrie 2025 indică, de asemenea, solduri agregate ale creditelor bancare de aproximativ 4,98 milioane euro și un calendar de rambursări eşalonat pe termen lung, ceea ce sugerează o structură a serviciului datoriei compatibilă cu profilul de fluxuri de numerar al activelor deținute de societate.

Principalele categorii de risc ce pot fi reținute în analiza financiară rămân: riscul de piață imobiliară, riscul de ocupare și comercial, riscul de credit / contraparte, riscul de lichiditate și cash-flow, riscul de dobândă, riscul operațional și riscul de conformare / raportare. Aceste riscuri trebuie citite împreună cu secțiunea dedicată managementului riscului și cu politica internă de management al riscurilor adoptată de societate.

După 31.12.2025 și până la data raportului nu au intervenit evenimente semnificative care să modifice în mod material profilul de risc sau poziția financiară prezentată în situațiile financiare anuale auditate.

6. Guvernanță corporativă, conformare SMT și alte cerințe aplicabile

6.1. Cadrul de guvernanță corporativă

În cursul anilor 2024–2025, IMMO GURU S.A. a consolidat cadrul său intern de guvernanță corporativă prin adoptarea și publicarea unui set de politici și proceduri relevante pentru statutul de emitent listat pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare administrat de Bursa de Valori București. Acest cadru include, între altele, politica de management al riscurilor, politica privind tranzacțiile cu părți afiliate, procedura de avertizare de interes public (whistleblowing), politica de remunerare, politica de dividende, politica și practica privind prognozele financiare, precum și procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat. Aceste documente urmăresc să asigure o administrare prudentă, transparentă și predictibilă a societății, în acord cu cerințele aplicabile emitenților SMT și cu principiul „aplicați sau explicați”.

Politica de management al riscurilor stabilește cadrul de identificare, evaluare, tratare, monitorizare și raportare a riscurilor semnificative ale societății și prevede expres că se completează cu Legea nr. 24/2017, Regulamentul ASF nr. 5/2018, Regulamentul (UE) nr. 596/2014 privind abuzul de piață și Codul de Guvernare Corporativă al SMT-BVB. În mod similar, politica privind tranzacțiile cu părți afiliate reglementează pragurile de materialitate, fluxurile de aprobare și obligațiile de informare publică și publicare pe website pentru astfel de tranzacții.

6.2. Respectarea Codului BVB pentru SMT și secțiunea „Aplicați sau explicați”

În linie cu practica societății din raportul anual aferent exercițiului financiar 2024, raportul anual 2025 este însoțit de materialul „Aplicați sau explicați” și de declarația de guvernare corporativă, prezentate în anexe distincte. În raportul anual 2024, Consiliul de Administrație a arătat că declarația de guvernare corporativă include: (i) declarația „Aplicați sau explicați”, (ii) tabelul de conformitate cu principiile Codului SMT-BVB și (iii) explicații privind eventualele abateri și planurile de aliniere.

Pentru exercițiul financiar 2025, societatea păstrează aceeași abordare: corpul principal al raportului anual include o prezentare sintetică a cadrului de guvernare și a principalelor evoluții de conformare, în timp ce tabelul detaliat „Aplicați sau explicați” și declarația de guvernare corporativă sunt prezentate separat, ca anexe. Față de stadiul descris în raportarea anuală anterioară, societatea beneficiază în prezent de politici aprobate privind managementul riscurilor, tranzacțiile cu părți afiliate și avertizarea de interes public, ceea ce reprezintă un progres în raport cu unele măsuri planificate în 2024–2025.

6.3. Consultantul Autorizat

Conform procedurii interne privind cooperarea cu Consultantul Autorizat și în acord cu dispozițiile Codului SMT al BVB, emitentul are obligația de a încheia și de a menține un contract cu un Consultant Autorizat pentru o perioadă de cel puțin 2 ani după data începerii tranzacționării pe SMT. Consultantul Autorizat al societății este TradeVille S.A., iar procedura internă stabilește atât persoana de legătură cu Consultantul Autorizat, cât și regulile de cooperare și frecvența minimă a întâlnirilor. Procedura prevede că persoana de legătură și Consultantul Autorizat se întâlnesc ori de câte ori este necesar, dar cel puțin o dată pe lună și ori de câte ori apar evenimente sau informații noi care implică transmiterea de rapoarte curente sau periodice.

Acest mecanism are rolul de a susține alinierea societății la cerințele de conduită, transparență și comunicare aplicabile emitentilor SMT, precum și la principiile de guvernare corporativă relevante pentru piața pe care sunt tranzacționate acțiunile ordinare ale societății.

6.4. Raportare curentă, transparență și disciplină de conformare

Societatea tratează obligațiile de raportare și transparență ca parte integrantă a cadrului său de guvernare. Politica de management al riscurilor prevede în mod expres principiile de legalitate și conformare, precum și obligația de informare promptă a pieței, inclusiv în ceea ce privește informațiile privilegiate și evenimentele / rapoartele curente. În același timp, procedurile interne privind tranzacțiile cu părți afiliate și cooperarea cu Consultantul Autorizat contribuie la prevenirea conflictelor de interese și la asigurarea unei raportări coerente și la timp.

Regulamentul (UE) nr. 596/2014 privind abuzul de piață este relevant pentru societate în special sub aspectul disciplinei de divulgare a informațiilor privilegiate, al tratamentului persoanelor cu

responsabilități de conducere și al prevenirii abuzului de piață. În plus, politica privind prognozele financiare prevede că prognozele aprobate de AGA și publicate pe website-ul societății, începând cu data convocării AGA, fac parte din rapoartele anuale puse la dispoziția investitorilor.

În ansamblu, cadrul de guvernanta și de conformare al societății trebuie interpretat împreună cu declarația de guvernanta corporativă, anexa „Aplicați sau explicați”, politica de management al riscurilor, politica privind tranzacțiile cu părți afiliate, politica de remunerare și procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat, toate aceste documente contribuind la susținerea unei relații transparente și previzibile cu investitorii.

7. Declarație de guvernanta corporativă

În linie cu statutul societății de emitent listat pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare administrat de Bursa de Valori București și cu practica adoptată de societate în raportarea anuală aferentă exercițiului financiar 2024, Consiliul de Administrație a întocmit Declarația de guvernanta corporativă, atașată prezentului raport anual ca anexă distinctă. Declarația este corelată cu principiile Codului de Guvernanta Corporativă aplicabil SMT-BVB și cu abordarea „Aplicați sau explicați” utilizată de societate în relația cu investitorii.

7.1. Conținutul declarației de guvernanta corporativă

Declarația de guvernanta corporativă include, în principal:

- secțiunea „Aplicați sau explicați”, prin care societatea indică măsura în care aplică principiile relevante de guvernanta corporativă pentru SMT-BVB;
- tabelul de conformitate, care reflectă stadiul implementării principiilor relevante;
- explicații privind eventualele abateri, precum și măsurile sau politicile interne relevante adoptate de societate în domeniul guvernantei, managementului riscului, raportării și relației cu investitorii.

7.2. Rezumatul stadiului de implementare

În exercițiul financiar 2025, societatea a continuat consolidarea cadrului intern de guvernanta corporativă, inclusiv prin existența și menținerea unui set de politici și proceduri aprobate la nivelul Consiliului de Administrație, precum politica de management al riscurilor, politica privind tranzacțiile cu părți afiliate, procedura de avertizare de interes public, politica de remunerare, politica de dividende, politica privind prognozele financiare și procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat. Față de stadiul descris în raportul anual 2024, aceste documente reflectă un grad mai ridicat de formalizare a cadrului intern de conformare și guvernanta.

Societatea păstrează, de asemenea, relația cu Consultantul Autorizat în condițiile cerute de Codul SMT-BVB, iar procedura internă prevede consultarea acestuia cel puțin lunar, precum și ori de câte ori apar informații sau evenimente ce pot necesita raportări curente sau periodice.

7.3. Concluzia Consiliului

Consiliul de Administrație apreciază că, în raport cu profilul societății și cu statutul acesteia de emitent listat pe SMT / AeRO Premium, cadrul de guvernanta corporativă și de conformare s-a

consolidat în cursul exercițiului financiar 2025. Progresele realizate trebuie interpretate împreună cu anexa „Aplicați sau explicați”, cu politicile interne relevante și cu declarația de governanță corporativă, toate acestea contribuind la susținerea unei relații transparente și previzibile cu investitorii.

8. Principalele riscuri și incertitudini pentru IMMO GURU S.A.

Ordinea prezentării de mai jos nu reflectă neapărat o ierarhie strictă de importanță. Principalele riscuri relevante pentru societate trebuie interpretate împreună cu politica de management al riscurilor, cu structura portofoliului și cu profilul financiar al emitentului la 31.12.2025. În raport cu exercițiul financiar precedent, societatea beneficiază în prezent de un cadru formalizat de management al riscurilor, completat de politici și proceduri interne relevante pentru statutul său de emitent listat pe SMT / AeRO Premium.

a) Riscul macroeconomic și ciclul pieței imobiliare

Valoarea de piață a portofoliului și performanța operațională a societății sunt influențate de evoluția mediului macroeconomic, inclusiv de ritmul de creștere economică, inflație, nivelul salariilor, costul capitalului și condițiile de finanțare. În scenarii economice favorabile, cererea de închiriere și stabilitatea chiriilor pot susține gradul de ocupare și nivelul veniturilor recurente, în timp ce un mediu economic advers poate afecta evaluările activelor, randamentele cerute de piață și disponibilitatea finanțării.

b) Riscul de dobândă și refinanțare

Societatea este expusă riscului asociat costului finanțării, având în vedere existența creditelor bancare contractate pentru susținerea portofoliului imobiliar. O creștere a ratelor de dobândă sau o deteriorare a condițiilor de refinanțare poate afecta cheltuielile financiare, profitabilitatea și fluxurile de numerar disponibile. În anul 2025, pierderea financiară s-a redus față de 2024, ceea ce indică o presiune mai redusă a costurilor cu finanțarea, însă expunerea la acest risc rămâne relevantă pentru societate.

c) Riscul de lichiditate și cash-flow

Deși societatea generează fluxuri recurente din chirii, menținerea unui nivel adecvat al lichidităților și administrarea scadențelor financiare rămân esențiale. La 31.12.2025, societatea a înregistrat o poziție de numerar mai bună decât în 2024 și o reducere a datoriilor curente și pe termen lung, ceea ce susține o poziție de lichiditate îmbunătățită. Cu toate acestea, riscul de lichiditate rămâne relevant în cazul unor întârzieri la încasare, al unui context macroeconomic nefavorabil sau al unor necesități de finanțare neprevăzute.

d) Riscul operațional privind ocuparea și colectarea veniturilor

Modelul de afaceri al societății este construit în jurul veniturilor recurente provenite din închirierea portofoliului rezidențial și comercial, ceea ce face ca gradul de ocupare și colectarea la termen a chiriilor să reprezinte elemente-cheie pentru stabilitatea financiară a societății. La 31.12.2025, gradul de ocupare agregat al portofoliului rezidențial era de aproximativ 91%, iar cel al portofoliului retail de 100%, ceea ce indică o bună utilizare a activelor, fără a exclude însă riscul de vacanță, de neîncasare sau de renegociere a unor condiții comerciale în viitor.

e) Riscul de concentrare geografică și operațională

O parte importantă a activității societății este concentrată în ansamblul Cosmopolis, pe segmentul rezidențial, ceea ce implică un anumit risc de concentrare geografică și operațională. Deși această concentrare oferă și avantaje de eficiență și cunoaștere a pieței locale, ea poate amplifica impactul unor evoluții negative specifice zonei sau ecosistemului operațional în care activează societatea. Acest risc este atenuat parțial prin existența segmentului retail, amplasat în mai multe localități, și prin diversificarea bazei de chiriași.

f) Riscul de conformare și raportare

În calitate de emitent listat pe SMT, societatea este supusă unor obligații de raportare, transparență și conduită impuse de legislația pieței de capital, de regulile BVB și de propriile politici interne. Orice neconformare în materie de raportare curentă sau periodică, gestionare a informațiilor privilegiate, tranzacții cu părți afiliate ori relație cu investitorii poate avea consecințe reputaționale și de reglementare. În anul 2025, societatea a continuat consolidarea cadrului intern de conformare, inclusiv prin politici și proceduri relevante în aceste domenii.

g) Riscul privind oportunitățile investiționale nefinalizate

În măsura în care societatea analizează oportunități investiționale noi, pot exista riscuri legate de nefinalizarea unor tranzacții, de întârzieri juridice sau comerciale și de modificarea condițiilor de piață. În acest context, achiziția Aquamarin nu era finalizată la 31.12.2025, existând un litigiu în curs între dezvoltator și o altă societate; deși finanțarea a fost aprobată, societatea așteaptă soluționarea litigiului, astfel încât tranzacția nu este reflectată în portofoliul de la data raportării.

h) Riscuri ESG și de mediu

Prin natura activității sale, societatea nu are o expunere industrială semnificativă, însă rămâne expusă unor riscuri legate de consumuri, eficiență operațională, mentenanță și standarde de siguranță și conformare aplicabile activelor imobiliare. În raport cu anul precedent, societatea dispune în prezent de un cadru intern mai bine structurat privind managementul riscurilor și avertizarea de interes public, iar eventualele inițiative ESG și de eficiență operațională trebuie interpretate în mod proporțional cu profilul său de business.

9. Perspectivă 2025–2027 și obiective strategice

Pe baza Strategiei și Politicii investiționale aprobate de Consiliul de Administrație în luna august 2024, IMMO GURU S.A. urmărește, în următorii ani, în principal, creșterea portofoliului prin achiziția de proprietăți de retail (centre comerciale, spații comerciale, parcuri de retail de tip strip-mall) și/sau hoteliere. Strategia prevede, de asemenea, posibilitatea dezvoltării sau achiziției unui hotel de aproximativ 80 de camere, operat sub un brand internațional de renume, și are caracter de orientare de principiu, fără a limita alte investiții compatibile cu obiectivele societății.

În cadrul acestui orizont strategic 2025–2027, prioritățile societății rămân consolidarea fluxurilor recurente de numerar, administrarea prudentă a structurii de finanțare și evaluarea selectivă a noilor oportunități investiționale. La 31 decembrie 2025, portofoliul operațional al societății era compus din 133 de unități rezidențiale și 8 active de retail, cu o valoare agregată estimată la aproximativ 17,45 milioane euro și venit anualizat total de aproximativ 1,53 milioane euro. Totodată, raportul intern de management indică un sold agregat al creditelor bancare de aproximativ 4,98 milioane euro și un calendar de rambursări eșalonat pe termen lung, ceea ce susține obiectivul de consolidare financiară și de reducere graduală a leverage-ului.

Conform informațiilor furnizate de societate, pentru moment se menține ca referință internă ultima estimare bugetară disponibilă. În același timp, eventualele investiții noi sunt analizate cu prudență și în corelare cu condițiile de piață, cu profilul de risc și cu disciplina financiară a societății. În acest context, achiziția Aquamarin nu era finalizată la 31.12.2025 și nu este inclusă în portofoliul de la data raportării, existând un litigiu în curs între dezvoltator și o altă societate, iar finalizarea tranzacției depinde de soluționarea acestui litigiu.

În plan operațional, societatea urmărește în continuare optimizarea portofoliului existent, menținerea unui grad ridicat de ocupare, consolidarea segmentului de retail și continuarea digitalizării proceselor de administrare și relație cu chiriașii, în linie cu direcțiile deja comunicate investitorilor în raportarea anuală precedentă.

Orice informații prospective incluse în această secțiune trebuie citite împreună cu politica societății privind prognozele financiare, potrivit căreia prognozele și bugetele aprobate de AGA și publicate pe website fac parte din rapoartele anuale, iar Consiliul de Administrație depune eforturi rezonabile pentru a utiliza ipoteze și scenarii adecvate și realiste, fără ca acestea să reprezinte o garanție a realizării efective a rezultatelor estimate.

10. Tranzacții cu părți afiliate

Societatea dispune de o politică privind tranzacțiile cu părți afiliate, care stabilește principiile, regulile și procedurile aplicabile identificării, aprobării, monitorizării și raportării tranzacțiilor cu părți afiliate, inclusiv pragurile de materialitate și obligațiile de informare publică și publicare pe website. Politica prevede că tranzacțiile relevante trebuie să fie realizate în interesul societății, în condiții de piață, cu abținerea de la vot a persoanelor interesate și, după caz, cu raportare publică atunci când este depășit pragul legal.

Pentru exercițiul financiar 2025, nu au existat tranzacții materiale cu părți afiliate care să necesite prezentări suplimentare în raportul anual. Orice tranzacții cu părți afiliate care ar depăși pragurile de materialitate prevăzute de lege și de politica internă urmează regimul de aprobare și raportare aplicabil emitentului listat pe SMT-BVB.

11. Informații nefinanciare / ESG (nivel proporțional)

Având în vedere dimensiunea, profilul și modelul de afaceri al societății, informațiile nefinanciare sunt prezentate într-o manieră proporțională. IMMO GURU S.A. nu desfășoară activități industriale și nu are o expunere semnificativă la activități cu impact ridicat asupra mediului, însă rămâne expusă unor riscuri și responsabilități legate de consumuri, mentenanță, siguranță operațională, relația cu chiriașii și respectarea cerințelor aplicabile activelor imobiliare.

În anul 2025, societatea a beneficiat de un cadru intern mai bine structurat în materie de guvernanță și conformare, inclusiv prin existența unei politici de management al riscurilor și a unei proceduri de avertizare de interes public (whistleblowing). Procedura whistleblowing se aplică angajaților, administratorilor, colaboratorilor și altor persoane care interacționează cu societatea și urmărește asigurarea raportării interne confidențiale, interzicerea represaliilor și trasabilitatea sesizărilor.

Nu au avut loc incidente materiale de mediu, litigii sau investigații relevante în materie de mediu sau conformare ESG.

12. Distribuția profitului și politica de dividende

Politica de dividende a societății urmărește menținerea unui echilibru între remunerarea acționarilor și necesitatea finanțării investițiilor și a reducerii gradului de îndatorare. În conformitate cu actul constitutiv și cu politica de dividende, acțiunile preferențiale clasa B conferă titularilor lor dreptul la un dividend prioritar în valoare de 7,5% din profitul net al societății, plafonat la maximum 7,5% din profitul anual net distribuibil, cu prioritate față de distribuirea de dividende către deținătorii acțiunilor ordinare clasa A.

Pentru exercițiul financiar 2025, Consiliul de Administrație propune constituirea rezervei legale și reportarea profitului rămas, fără distribuirea de dividende către acționarii clasei A, în conformitate cu politica de dividende și cu propunerea supusă aprobării AGOA. Tratatamentul aferent dreptului la dividend prioritar al acțiunilor preferențiale clasa B se va realiza în conformitate cu actul constitutiv, politica de dividende și hotărârea AGOA.

De asemenea, Politica de dividende adoptată în februarie 2024 prevede prioritatea utilizării profitului net pentru reducerea și dezvoltarea datoriilor, precum și faptul că nu vor fi propuse dividende pentru acțiunile ordinare înainte de rezultatele anului 2026.

13. Cercetare și dezvoltare

Având în vedere profilul societății, activitatea de cercetare și dezvoltare nu are caracter material în sensul clasic al unei societăți de producție sau tehnologie. În cursul exercițiului financiar 2025, societatea nu a evidențiat cheltuieli materiale de cercetare și dezvoltare și nu și-a construit modelul operațional în jurul unei funcții distincte de R&D. În mod proporțional, preocupările societății în această zonă se regăsesc mai ales în digitalizarea și eficientizarea operațională a activității.

Această secțiune trebuie citită împreună cu subcapitolul privind cercetarea, dezvoltarea, digitalizarea și eficientizarea operațională din cadrul analizei activității emitentului.

14. Previziuni financiare și declarația Consiliului

În conformitate cu politica și practica privind prognozele financiare, societatea furnizează investitorilor prognoze financiare și bugete de venituri și cheltuieli aprobate de AGA, iar aceste prognoze, odată publicate pe website-ul societății începând cu data convocării AGA pentru aprobarea lor, fac parte din rapoartele anuale puse la dispoziția investitorilor. Politica prevede că, în elaborarea prognozelor, Consiliul de Administrație depune eforturi rezonabile pentru a utiliza ipoteze și scenarii adecvate și pentru a furniza estimări realiste privind rezultatele viitoare așteptate.

Pentru moment se menține ca referință ultima estimare bugetară disponibilă. În măsura în care bugetul / prognozele aprobate de AGA vor fi incluse în pachetul anual 2025, acestea trebuie citite împreună cu prezentul raport. Orice astfel de informații prospective reprezintă estimări bazate pe ipotezele disponibile la data aprobării și nu constituie o garanție a realizării efective a rezultatelor pro

Declarația finală a managementului

Consiliul de Administrație al IMMO GURU S.A. apreciază că prezentul Raport anual aferent exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2025 reflectă, în mod fidel și în conformitate cu cadrul legal aplicabil, poziția financiară, rezultatele operaționale, principalele riscuri și direcțiile strategice ale societății.

Societatea își reafirmă angajamentul față de transparență, guvernanță responsabilă și informarea corectă și la timp a investitorilor și a tuturor părților interesate. În continuare, IMMO GURU S.A. urmărește consolidarea portofoliului, administrarea prudentă a structurii de capital și întărirea cadrului intern de guvernanță, conformare și management al riscurilor.

În numele Consiliului de Administrație,

Ahmet-Emre Buyukhanli

Președinte al Consiliului de Administrație și Director General

Anexa 1 – Tabel „Aplicați sau explicați”
Situația la 31 decembrie 2025 – IMMO GURU S.A.

Cod	Dispoziție	Conformare deplină	Conformare parțială	Nu se conformează	Explicație / termen actualizat
SECȚIUNEA A – RESPONSABILITATEA CONSILIULUI					
A1	Regulamentul intern al Consiliului de Administrație; gestionarea conflictelor de interese		●		Societatea dispune de politici și proceduri relevante pentru guvernanță, tranzacții cu părți afiliate, risc și conformare, însă nu dispune de un regulament distinct și unitar al Consiliului de Administrație publicat ca document separat. Formalizarea suplimentară a cadrului intern al Consiliului poate fi avută în vedere în 2026.
A2	Declarația privind angajamentele profesionale externe ale membrilor Consiliului	✓			Informațiile relevante privind membrii Consiliului, experiența și funcțiile acestora sunt prezentate în raportul anual și în documentația publică a emitentului.
A3	Informarea Consiliului dacă un membru are legături cu un acționar care deține direct/indirect peste 5% din drepturile de vot	✓			Raportul anual include conexiunile personale și afilierile relevante, iar politica privind tranzacțiile cu părți afiliate prevede reguli de abținere de la vot și gestionare a conflictelor de interese.
A4	Raport anual – numărul de ședințe ale Consiliului și autoevaluarea anuală a Consiliului		●		Raportul anual poate include informații privind activitatea Consiliului, însă din documentele analizate nu rezultă existența unei proceduri formalizate și a unui exercițiu documentat de autoevaluare anuală pentru 2025. Implementarea unei astfel de proceduri poate fi analizată în 2026.
A5	Procedura de cooperare cu Consultantul Autorizat	✓			Procedura este aprobată și stabilește regulile de cooperare, consultare și escaladare în relația cu Consultantul Autorizat.
A5.1	Desemnarea persoanei de contact cu Consultantul Autorizat	✓			Procedura prevede desemnarea unei persoane de legătură cu Consultantul Autorizat la nivelul emitentului.
A5.2	Întâlniri cu Consultantul Autorizat cel puțin o dată pe lună	✓			Procedura prevede întâlniri ori de câte ori este necesar, dar cel puțin o dată pe lună, precum și ori de câte ori apar

Cod	Dispoziție	Conformare deplină	Conformare parțială	Nu se conformează	Explicație / termen actualizat
					evenimente sau informații ce pot necesita raportări curente sau periodice.
A5.3	Informarea BVB privind disfuncționalități / schimbarea Consultantului Autorizat	✓			Obligația este prevăzută expres în procedura internă privind Consultantul Autorizat.
SECȚIUNEA B – CONTROL INTERN ȘI AUDIT					
B1	Politica privind tranzacțiile cu părți afiliate ≥ 5%	✓			Societatea are o politică aprobată privind tranzacțiile cu părți afiliate, care stabilește pragurile de materialitate, fluxurile de aprobare și obligațiile de raportare și publicare.
B2	Funcție de audit intern independentă / terță parte			×	Din documentele analizate nu rezultă existența unei funcții distincte de audit intern, interne sau externalizate. În prezent, supravegherea controlului intern și a raportării este realizată de Consiliul de Administrație, cu sprijinul auditorului financiar extern. Societatea poate analiza oportunitatea unei soluții dedicate / externalizate în raport cu dimensiunea și profilul său.
SECȚIUNEA C – REMUNERAȚIA ECHITABILĂ					
C1	În raportul anual – secțiune privind remunerația Consiliului și a directorilor		●		Societatea are o politică de remunerare aprobată și publicată, iar raportul anual 2025 include informații privind politica de remunerare și stabilirea remunerației membrilor Consiliului de Administrație. Nivelul de detaliu rămâne adaptat profilului emitentului SMT.
SECȚIUNEA D – RELAȚIA CU INVESTITORII					
D1	Secțiune dedicată Relației cu Investitorii pe website, în limbile română și engleză	✓			Website-ul societății afișează secțiune dedicată investitorilor și opțiuni EN/RO. (immoguru.ro)
D1.1	Publicarea actului constitutiv și a politicilor / documentelor interne relevante	✓			Societatea dispune de politici interne relevante pentru guvernanță și conformare. La data redactării, este recomandată verificarea finală a documentelor efectiv publicate în secțiunea de investitori a website-ului.
D1.2	Publicarea CV-urilor membrilor organelor statutare	✓			Publicate pe site.

Cod	Dispoziție	Conformare deplină	Conformare parțială	Nu se conformează	Explicație / termen actualizat
D1.3	Rapoarte curente și periodice accesibile	✓			Emitentul utilizează canalele de piață și website-ul propriu pentru publicarea raportărilor curente și periodice.
D1.4	Documente AGA (convocare, materiale, hotărâri)	✓			Societatea publică documentele aferente AGA prin canalele de piață și pe website, în conformitate cu practica sa de raportare.
D1.5	Informații privind evenimente corporative	✓			Emitentul are proceduri de raportare și relație cu investitorii compatibile cu obligațiile de informare privind evenimentele corporative și alte raportări curente.
D1.6	Alte informații extraordinare (Consultant Autorizat, alte informații relevante pentru piață)	✓			Procedurile interne prevăd gestionarea și publicarea informațiilor relevante pentru piață, inclusiv în relația cu Consultantul Autorizat.
D1.7	Funcție / persoană dedicată pentru relația cu investitorii, cu date de contact publice	✓			Website-ul societății include date de contact relevante pentru investitori și emitent. (immoguru.ro)
D2	Politica de dividende publicată	✓			Politica de dividende este aprobată și utilizată în cadrul guvernanței societății.
D3	Politica de prognoză financiară / practică privind previziunile financiare	✓			Politica privind prognozele financiare este aprobată și prevede că prognozele aprobate de AGA și publicate pe website fac parte din rapoartele anuale.
D4	Stabilirea din timp a datei și locației AGA	✓			Practica de convocare și publicare a AGA este implementată de societate în cadrul obligațiilor sale de emitent listat.
D5	Raportare financiară disponibilă bilingv (RO/EN)		●		Website-ul societății operează în regim EN/RO, însă este recomandată verificarea finală a tuturor documentelor efectiv publicate în ambele limbi la momentul publicării raportului anual 2025. (immoguru.ro)

Observații privind stadiul de conformare

Societatea aplică principiile relevante de guvernanță corporativă pentru emitenții SMT-BVB în mod proporțional cu dimensiunea, structura și profilul său de activitate. Acolo unde anumite prevederi nu sunt încă implementate integral, societatea oferă explicații și indică direcțiile rezonabile de aliniere, în spiritul principiului „Aplicați sau explicați”. Cadrul intern de guvernanță s-a consolidat în cursul exercițiului financiar 2025, inclusiv prin existența politicii de management al riscurilor, a politicii privind tranzacțiile cu părți afiliate și a procedurii whistleblowing.

Direcții de consolidare pentru perioada următoare

Pentru perioada următoare, societatea poate avea în vedere, în funcție de dimensiunea și nevoile sale de guvernanță:

- formalizarea suplimentară a cadrului intern al Consiliului de Administrație, inclusiv printr-un regulament dedicat și, dacă se consideră oportun, prin politici suplimentare de nominalizare și diversitate;
- documentarea unui proces formal de autoevaluare anuală a Consiliului de Administrație;
- analiza oportunității unei funcții de audit intern, interne sau externalizate, proporțional cu profilul emitentului;
- consolidarea disponibilității bilingve a documentelor de raportare și a materialelor de relații cu investitorii pe website-ul societății.

Notă finală

Prezenta anexă trebuie citită împreună cu Declarația de guvernanță corporativă, cu politica de management al riscurilor, politica privind tranzacțiile cu părți afiliate, politica de remunerare, politica de dividende, politica privind prognozele financiare și procedura privind cooperarea cu Consultantul Autorizat. În măsura în care anumite documente sunt actualizate sau publicate într-o formă revizuită pe website-ul emitentului, stadiul de conformare aferent punctelor din secțiunea D poate fi ajustat corespunzător înainte de publicarea finală a raportului anual.

Anexa 2 – Situațiile financiare anuale la 31 decembrie 2025 (F10, F20, F30, F40)
(întocmite conform OMFP nr. 1802/2014, auditate de Audit EAM Zuca S.R.L.)

Bifati numai dacă este cazul: ☐ Mari Contribuabili care depun bilanțul la București ☐ Sucursala ☐ GIE - grupuri de interes economic ☐ Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris		S1003_A1.0.0 / 11.02.2026 Tip situație financiară: BS ☒ An ☐ Semestru Anul 2025 Precizări MFP	
Versiuni Atenție! Suma de control 17.866.690		Număr din registrul comerțului J2013001604236 Cod unic de înregistrare 3 1 7 0 6 2 2 8	
Entitatea IMMO GURU S.A. Adresa Județ Ilfov Sector Localitate Stefanestii de Jos Strada Nr. Bloc Scara Ap. Telefon Linia de Centura 50 8 0372154512			
Forma de proprietate 35--Societati cu raspundere limitata ☐ CAEN 2024 ☒ CAEN 2025 Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN) 5510 Alege CAEN		Cod LEI (Legal Entity Identifier, conform ISO 17442) Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN) 5510 Alege CAEN	
Situații financiare anuale (entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic) ☒ Entități mijlocii, mari și entități de interes public ☒ Entități mici ☐ Microentități Raportări anuale ☐ 1. entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, cf.art. 27 din <i>Legea contabilității nr. 82/1991</i> ☐ 2. persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii ☐ 3. subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European ☐ 4. sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European ☐ 5. persoanelor juridice străine cu sediul în Spațiul Economic European, care au locul de exercitare a conducerii efective în România Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2025 de către entitățile prevazute la pct.9 alin.(3) din <i>Reglementările contabile</i>, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al caror exercitiu financiar corespunde cu anul calendaristic F10 - BILANT PRESCURTAT F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE F30 - DATE INFORMATIVE F40 - SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE			
Import fisier XML - F10,F20 an precedent Import 'balanta.txt' Import fisier XML creat cu alte aplicații VALIDARE DEBLOCARE ANULARE LISTARE			
REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII), Numele si prenumele BUYUKHANLI AHMET EMRE Semnătura _____ Semnătura electronica INTOCMIT, Numele si prenumele FELICIAN SILVIU IOAN Calitatea ? 12--CONTABIL SEF			
Entitatea are obligatia legală de auditare a situatiilor financiare anuale? ☒ DA ☐ NU Entitatea are organizată activitate de audit intern, potrivit legii? ☐ DA ☒ NU Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situatiilor financiare anuale (L162/ 2017) ? ☐ DA ☒ NU Entitatea are obligatia legală de verificare a situatiilor financiare anuale de catre cenzori ? ☐ DA ☒ NU			
AUDITOR Nume si prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit AUDIT EAM ZUCA S.R.L. Nr.de înregistrare in Registrul ASPAAS 908 CIF/ CUI 2 5 4 3 8 7 8 3 FELICIAN SILVIU-IOAN Semnătura electronica Digitally signed by FELICIAN SILVIU-IOAN Date: 2026.03.19 11:57:28 +02'00' Situatile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii ☒			
Formular VALIDAT			

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2025

- lei -

Denumirea elementului (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)	Nr. rd. Nr.rd. OMF nr. 2036/ 2025	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2025	31.12.2025
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094+208-280-290 - 4904)	01	01	13.168	10.454
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224+227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	73.939.673	71.700.813
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03		
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	73.952.841	71.711.267
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI (ct.301+302+303+321+322+/-308+323+326+327+328+331+332+341+345+346+347+/-348+351+354+356+357+358+361+/-368+371+/-378+381+/-388+4091- 391- 392-393-394-395-396-397-398 - din ct.4428 - 4901)	05	05	6.655	37
II.CREANȚE 1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382+441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453**+456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	277.160	399.540
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	277.160	399.540
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ din ct.508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07		
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct.508* +ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	1.524.739	1.921.371
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	1.808.554	2.320.948
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10	126.844	117.930
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	42.024	41.810
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12	84.820	76.120
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419+421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423+4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+457+4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)	15	13	2.466.967	1.698.845
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	-633.807	629.572
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	73.403.854	72.416.959
G. DATORII:SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (ct.161+162+166+167+168-169+269+401+403+404+405+408+419+421+423+424+426+427+4281+431***+436***+437***+4381+441***+4423+4428***+444***+446***+ 447***+4481+451***+453*** +455+456***+4581+462+4661+467+473***+509+5186+519)	18	16	28.634.063	25.809.024
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17	28.866	13.040
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18	17.418	34.341
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22	17.418	34.341

F10 - pag. 2				
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23	17.418	34.341
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	31	29	17.866.690	17.866.690
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	17.866.690	17.866.690
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35	18.402.861	18.402.861
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	2.113.256	2.081.883
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	641.077	733.466
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)	SOLD C (ct. 117)	43	41	3.484.936
	SOLD D (ct. 117)	44	42	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR				
	SOLD C (ct. 121)	45	43	2.369.735
	SOLD D (ct. 121)	46	44	
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45	137.630	92.389
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	44.740.925	46.594.895
Patrimoniul public (ct. 1016)	49	47		
Patrimoniul privat (ct. 1017) 1)	50	48		
CAPITALURI - TOTAL (rd. 46+47+48) (rd.04+09+10-13-16-17-18)	51	49	44.740.925	46.594.895

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

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

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele și prenumele

BUYUKHANLI AHMET EMRE

Numele și prenumele

FELICIAN SILVIU IOAN

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura _____

Semnătura _____

Formular
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2025

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2024	2025
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	7.475.089	8.021.479
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)	7.475.089	8.021.479
- din care, cifra de afaceri netă realizată din operațiuni desfășurate pe teritoriul național		01b (318)		
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	7.475.089	8.021.479
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03		
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04		
Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general si care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766*)		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	07	07		
Sold D	08	08		
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale si corporale (ct.721+ 722)	09	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	10		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	13	5.992.925	2.602.445
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14		
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	16	16	13.468.014	10.623.924
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17	176	
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	65.790	117.095
b) Cheltuieli privind utilitatile (ct.605), din care:	19	19	871.759	1.312.519
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	701.525	1.025.720
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)	140.185	254.139
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20		
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	24	22	42.939	202.414
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	25	23	42.020	198.335

F20 - pag. 2				
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	26	24	919	4.079
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 25a + 26 - 27)	27	25	1.856.210	2.172.425
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	28	25a (306)	1.856.210	2.172.425
a.2) Alte cheltuieli (ct.6811+6813+6817+ din ct.6818)	29	26		
a.3) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	30	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	31	28		
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	32	29		
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	33	30		
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32+33+33d+33f+33h+33j+34+35+36+37)	34	31	4.980.041	2.387.019
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+613+614+615+621*+622+623+624+625+626+627+628)	35	32	2.148.022	1.439.752
11.2. Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chiriile (ct. 612), din care:	36	33	88.593	5.471
- cheltuieli cu redevențe (ct. 6121)	37	33a (307)		
- cheltuieli cu locațiile de gestiune (ct. 6122)	38	33b (308)		
- cheltuieli cu chiriile (ct. 6123)	39	33c (309)	88.593	5.471
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	40	33d (310)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	41	33e (311)		
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	42	33f (312)	44.784	105.699
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	43	33g (313)		
11.5. Cheltuieli de consultanță (ct. 618), din care:	44	33h (314)		61.975
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	45	33i (315)		
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586*)	46	33j (316)	301.756	298.434
11.7. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	47	34		
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	48	35		
11.9. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	49	36		
11.10. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	50	37	2.396.886	475.688
— Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
12. Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	51	39	28.866	-15.826
- Cheltuieli (ct.6812)	52	40	28.866	5.030
- Venituri (ct.7812)	53	41		20.856
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17+18+19+20 - 21+22+25+28+31+ 39)	54	42	7.845.781	6.175.646
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	55	43	5.622.233	4.448.278
- Pierdere (rd. 42 - 16)	56	44	0	0
13. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	57	45		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	58	46		

F20 - pag. 3				
14. Venituri din dobânzi (ct. 766)	59	47	9.810	16.094
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	60	48		
15. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	61	49		
16. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	62	50	56.129	18.030
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	63	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	64	52	65.939	34.124
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	65	53		
- Cheltuieli (ct.686)	66	54		
- Venituri (ct.786)	67	55		
18. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	68	56	2.812.519	2.097.791
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	69	57		
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	70	58	123.050	235.557
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	71	59	2.935.569	2.333.348
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 52 - 59)	72	60	0	0
- Pierdere (rd. 59 - 52)	73	61	2.869.630	2.299.224
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	74	62	13.533.953	10.658.048
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	75	63	10.781.350	8.508.994
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	76	64	2.752.603	2.149.054
- Pierdere (rd. 63 - 62)	77	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	78	66	382.868	295.083
21. Cheltuieli cu impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct.694)	79	66a (304)		
22. Venituri din impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct. 794)	80	66b (305)		
— Impozitul specific unor activități (ct. 695)		67		
23. Cheltuieli cu impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri (ct. 697)	81	67a (317)		
24. Alte impozite ne reprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	82	68		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd. 64 + 66b) - (65 + 66 + 66a + 67 + 67a + 68)	83	69	2.369.735	1.853.971
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 66a + 67 + 67a + 68) - (64 + 66b)	84	70	0	0

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 35 (cf.OMF nr.2036/ 2025)- se cuprind și drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislației muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii”, analitic „Colaboratori persoane fizice”.

La rândul 46 (cf.OMF nr.2036/ 2025)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale” se evidențiază cheltuielile reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE
ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele și prenumele

BUYUKHANLI AHMET EMRE

Numele și prenumele

FELICIAN SILVIU IOAN

Semnătura _____

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura _____

Formular
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2025					F30 - pag. 1	
Cod 30 (formulele de calcul se refera la Nr.rd, din col.B)					- lei -	
I. Date privind rezultatul inregistrat		Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Nr.unitati		Sume
A			B	1		2
Unitați care au inregistrat profit		01	01	1		1.853.971
Unitați care au inregistrat pierdere		02	02			
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere		03	03			
II Date privind platile restante		Nr.rd. OMF nr.2036 / 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	374.188	374.188	
Furnizori restanți – total (rd. 06 la 08)		05	05	374.188	374.188	
- peste 30 de zile		06	06	29.094	29.094	
- peste 90 de zile		07	07	82.461	82.461	
- peste 1 an		08	08	262.633	262.633	
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.2036 / 2025	Nr. rd.	31.12.2024		31.12.2025
A			B	1		2
Numar mediu de salariatii		20	19	1		2
Numarul efectiv de salariatii existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie		21	20	3		4
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante				Nr.rd. OMF nr.2036 / 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	

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.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	1			
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40	37	17.120			
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.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025		
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.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025		
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.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025		
A		B	1	2		
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	52	46				

- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	55	47		
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)		
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	58	48		
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49		
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50		
- părți sociale emise de rezidenți	61	51		
- acțiuni și părți sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52		
- dețineri de cel puțin 10%	63	52a (307)		
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54		
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55		
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	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:	68	57	191.965	325.879
- creanțe comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	69	58		
- creanțe comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	70	58a (308)		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59		
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	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)	73	61	91.850	73.697
- creanțe în legatură cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62		
- creanțe fiscale în legatură cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63	54.164	36.011
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legatură cu bugetul de stat(ct.4482)	78	66	37.686	37.686
Creanțele entităților în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	79	67		

- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	80	68		
- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	69		
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)	82	70		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	126.844	117.930
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	72		
- alte creante in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat creantele in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) (din ct. 461 + din ct. 471 + din ct.473+4662)	85	73	126.844	117.930
- 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)	86	74		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75		
- de la nerezidenti	88	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	90	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78		
- acțiuni necotate emise de rezidenti	92	79		
- părți sociale emise de rezidenti	93	80		
- acțiuni emise de nerezidenti	94	81		
- obligațiuni emise de nerezidenti	95	82		
- dețineri de obligațiuni verzi	96	82a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	97	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	98	84	41.391	29.009
- în lei (ct. 5311)	99	85	41.391	29.009
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	1.459.078	1.858.376
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	1.304.900	1.727.540
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	154.178	130.836
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	106	92	24.270	33.985
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93	24.270	33.985
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	109	95	2.832.534	2.117.632

Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mica de 1 an) (din ct. 519), (rd .97+98)	110	96		
- în lei	111	97		
- în valută	112	98		
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este mai mare sau egală cu 1 an) (din ct. 162), (rd.100+101)	113	99		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	117	103		
- în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute	118	104		
- în valută	119	105		
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106	348.150	384.445
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	121	107		
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	122	107a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	123	108	1.996.197	1.251.045
- datorii comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	124	109		
- datorii comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	125	109a (309)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	126	110		8.144
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	127	111	115.857	84.245
- datorii în legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	3.399	5.837
- datorii fiscale în legatura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	112.458	78.408
- fonduri speciale - taxe si varsaminte asimilate (ct.447)	130	114		
- alte datorii în legatura cu bugetul de stat (ct.4481)	131	115		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	132	116		
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	133	117		
- cu scadența inițială mai mare de un an	134	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	135	118a (310)		
Sume datorate actionarilor / asociatilor (ct.455), din care:	136	119	327.125	327.127

F30 - pag.6				
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.fizice	137	120	327.125	327.127
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.juridice	138	121		
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122	45.205	62.626
-decontari privind interesele de participare , decontari cu actionarii /asociatii privind capitalul, dividende si decontari din operatii in participatie (ct.453+456+457+4581+467)	140	123		
-alte datorii in legatura cu persoanele fizice si persoanele juridice, altele decat datoriile in legatura cu institutiile publice (institutiile statului) 3) (din ct.462+4661+din ct.472+din ct.473)	141	124	45.205	62.626
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	142	125		
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	143	126		
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	144	127		
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	145	128		
- către nerezidenți	146	128a (311)		
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	147	128b (314)		
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	148	129		
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	149	130	17.866.690	17.866.690
- acțiuni cotate 4)	150	131		
- acțiuni necotate 5)	151	132		
- părți sociale	152	133	17.866.690	17.866.690
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	153	134		
Brevete si licente (din ct.205)	154	135	726	726
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii	Nr.rd. OMF nr.2036/2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136		
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului	Nr.rd. OMF nr.2036/2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	156	137		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	157	138		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	158	139		
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii în conf. cu preved.art.356 din OUG nr.57/2019, coroborate cu preved. HG nr. 1176/2024	Nr.rd. OMF nr.2036/2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140		

F30 - pag 7						
XII. Capital social vărsat	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	31.12.2024		31.12.2025	
			Suma (lei)	% 7)	Suma (lei)	% 7)
A		B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	160	141	17.866.690	X	17.866.690	X
- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143				
- deținut de instituții publice de subord. locală	163	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	164	145				
- cu capital integral de stat	165	146				
- cu capital majoritar de stat	166	147				
- cu capital minoritar de stat	167	148				
- deținut de regii autonome	168	149				
- deținut de societăți cu capital privat	169	150				
- deținut de persoane fizice	170	151	17.866.690	100,00	17.866.690	100,00
- deținut de alte entități	171	152				
	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2024	2025		
XIII. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:	172	153				
- către instituții publice centrale;	173	154				
- către instituții publice locale;	174	155				
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	175	156				
	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)			
A		B	2024	2025		
XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local si virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:	176	157				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	177	158				
- către instituții publice centrale	178	159				
- către instituții publice locale	179	160				
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	180	161				
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	181	162				
- către instituții publice centrale	182	163				

- către instituții publice locale	183	164		
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora	184	165		
XV. Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor din profitul reportat	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2024	2025
Dividende distribuite acționarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	185	165a (312)		
XVI. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2024	2025
- dividendele interimare repartizate 8)	186	165b (315)		
XVII. Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2024	31.12.2025
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	187	166		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	188	167		
Creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziție), din care:	189	168		
- creanțe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	190	169		
XVIII. Venituri obținute din activități agricole *****)	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	31.12.2024	31.12.2025
Venituri obținute din activități agricole	191	170		
XIX. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587), din care:	192	170a (322)		
- inundații	193	170b (323)		
- secetă	194	170c (324)		
- alunecări de teren	195	170d (325)		

**REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE
ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),**

INTOCMIT,

Numele și prenumele

BUYUKHANLI AHMET EMRE

Numele și prenumele

FELICIAN SILVIU IOAN

Semnatura _____

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnatura _____

Nr.de înregistrare în organismul profesional:

**Formular
VALIDAT**

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

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

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

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

***** Pentru creanțele preluate prin cesionare de la persoane juridice se vor completa atât valoarea nominală a acestora, cât și costul lor de achiziție. Pentru statutul de 'persoane juridice afiliate' se vor avea în vedere prevederile art. 7 pct. 26 lit. c) și d) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

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

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

2) Valoarea înscrisă la rândul 'datorii cu entități afiliate nerezidente (din ct.451), din care: NU se calculează prin însumarea valorilor de la rândurile „cu scadența inițială mai mare de un an” și 'datorii comerciale cu entități afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct.451)'.

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

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

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

6) Se va completa de către operatorii economici cărora le sunt incidente prevederile art. 356 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Ordinului ministrului finanțelor publice și al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu art. 4 alin. (2) lit. b) din HG nr. 1176/2024 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea și actualizarea inventarului bunurilor din domeniul public al statului și ale inventarului bunurilor imobile din domeniul privat al statului

7) La secțiunea 'XII Capital social vărsat', cf. OMF 2036/ 2025, la rd. 161 - 171 (cf.OMF nr.2036/ 2025) în col. 2 și col. 4 entitățile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deținut în totalul capitalului social vărsat înscris la rd. 160 (cf.OMF nr.2036/ 2025).

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

9)-10)Se completează de către unitățile fără personalitate juridică din România care aparțin unor persoane juridice cu sediul în UE și sediile permanente din România care aparțin unor persoane juridice cu sediul în UE, din categoria entităților constitutive prevăzute la art. 18 alin. (10) din Legea nr. 431/2023 privind asigurarea unui nivel minim global de impozitare a grupurilor de întreprindere multinaționale și a grupurilor naționale de mari dimensiuni, cu modificările și completările ulterioare.

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

la data de 31.12.2025

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	14.028			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	14.028			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	2.522.398	18.405			2.540.803
5.Investitii imobiliare	12	34.739.489		602.604		34.136.885
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13		443.240	56.486		386.754
7.Investitii imobiliare in curs de executie	14					
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	78.182.425	461.645	659.090		77.984.980
III.Imobilizari financiare						
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)	20	78.196.453	461.645	659.090	X	77.999.008

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	860	2.714		3.574
4.Fond comercial	24				
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
TOTAL (rd.21 la 25)	26	860	2.714		3.574
II.Imobilizari corporale					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28	1.256.715	1.005.372		2.262.087
3.Instalatii tehnice si masini	29				
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30		281.698		281.698
5.Investitii imobiliare	31	2.986.037	882.641	128.296	3.740.382
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
TOTAL (rd.27 la 33)	34	4.242.752	2.169.711	128.296	6.284.167
AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)	35	4.243.612	2.172.425	128.296	6.287.741

¹⁾ se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor aferente amortizării activelor imobilizate la **Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării**

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

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

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

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAȚIA GESTIONĂRII ENTITĂȚII),

INTOCMIT,

Numele si prenumele

BUYUKHANLI AHMET EMRE

Numele si prenumele

FELICIAN SILVIU IOAN

Semnătura _____

Calitatea

12--CONTABIL SEF

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

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

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

Nr.cr.	Cont	Suma
1	Alege cont	-
		+

Preluare F10, F20 col.2

Sterge date incarcate

Nota 1 - Active imobilizate

31.12.2025

Denumire imobilizare	Valoare bruta				Ajustari de valoare (amortizari, ajustari pt. deprec.)			
	Sold la inceputul exercitiului financiar	Cresteri	Cedari, transferuri si alte reduceri	Sold la sfarsitul exercitiului financiar	Sold la inceputul exercitiului financiar	Ajustari inregistrate in cursul exercitiului financiar	Reduceri sau reluari	Sold la sfarsitul exercitiului financiar
P23A6TB1	178 465.00	0.00	0.00	178 465.00	39 115.39	4 889.46	0.00	44 004.85
P23A6TA1	179 373.00	0.00	0.00	179 373.00	39 314.88	4 914.36	0.00	44 229.24
P23A6AAX1	246 128.00	0.00	0.00	246 128.00	53 946.23	6 743.22	0.00	60 689.45
P23A6TB2	176 195.00	0.00	0.00	176 195.00	38 617.92	4 827.24	0.00	43 445.16
P23A6TA2	182 098.00	0.00	0.00	182 098.00	39 912.00	4 989.00	0.00	44 901.00
P23A6TB3	177 557.00	0.00	0.00	177 557.00	38 916.48	4 864.56	0.00	43 781.04
P23A6TA3	181 644.00	0.00	0.00	181 644.00	39 812.16	4 976.52	0.00	44 788.68
P23A6AAX2	241 587.00	0.00	0.00	241 587.00	52 950.72	6 618.84	0.00	59 569.56
P23A6TB4	179 373.00	0.00	0.00	179 373.00	39 314.88	4 914.36	0.00	44 229.24
P23A6TA4	179 828.00	0.00	0.00	179 828.00	39 414.72	4 926.83	0.00	44 341.55
P23A6TB5	176 195.00	0.00	0.00	176 195.00	38 617.92	4 827.24	0.00	43 445.16
P23A6TA5	180 282.00	0.00	0.00	180 282.00	39 513.60	4 939.20	0.00	44 452.80
P23A6AAX3	238 408.00	0.00	0.00	238 408.00	52 253.76	6 531.72	0.00	58 785.48
P23A6TB6	178 465.00	0.00	0.00	178 465.00	39 115.39	4 889.46	0.00	44 004.85
P23A6TA6	179 828.00	0.00	0.00	179 828.00	39 414.72	4 926.83	0.00	44 341.55
P23A6TB7	176 195.00	0.00	0.00	176 195.00	38 617.92	4 827.24	0.00	43 445.16
P23A6TA7	180 282.00	0.00	0.00	180 282.00	39 513.60	4 939.20	0.00	44 452.80
P23A6AAX4	240 678.00	0.00	0.00	240 678.00	52 751.04	6 593.88	0.00	59 344.92
P23A6TB8	178 011.00	0.00	0.00	178 011.00	39 016.32	4 877.04	0.00	43 893.36
P23A6TA8	180 282.00	0.00	0.00	180 282.00	39 513.60	4 939.20	0.00	44 452.80
P23A6TB9	178 465.00	0.00	0.00	178 465.00	39 115.39	4 889.46	0.00	44 004.85
P23A6TA9	180 282.00	0.00	0.00	180 282.00	39 513.60	4 939.20	0.00	44 452.80
P23A6AAX5	241 132.00	0.00	0.00	241 132.00	52 850.88	6 606.36	0.00	59 457.24
P23A6TB10	178 465.00	0.00	0.00	178 465.00	39 115.39	4 889.46	0.00	44 004.85
P23A6TA10	178 919.00	0.00	0.00	178 919.00	39 215.04	4 901.88	0.00	44 116.92
P23A6TB11	180 736.00	0.00	0.00	180 736.00	39 613.44	4 951.68	0.00	44 565.12
P23A6TA11	178 919.00	0.00	0.00	178 919.00	39 215.04	4 901.88	0.00	44 116.92
P23A6AAX6	243 857.00	0.00	0.00	243 857.00	53 448.00	6 681.00	0.00	60 129.00
P23A6TB12	178 465.00	0.00	0.00	178 465.00	39 115.39	4 889.46	0.00	44 004.85
P23A6TA12	177 557.00	0.00	0.00	177 557.00	38 916.48	4 864.56	0.00	43 781.04
P23A6TB13	177 103.00	0.00	0.00	177 103.00	38 817.01	4 852.14	0.00	43 669.15
P23A6TA13	178 919.00	0.00	0.00	178 919.00	39 215.04	4 901.88	0.00	44 116.92

Denumire imobilizare	Valoare bruta				Ajustari de valoare (amortizari, ajustari pt. deprec.)			
	Sold la inceputul exercitiului financiar	Cresteri	Cedari, transferuri si alte reduceri	Sold la sfarsitul exercitiului financiar	Sold la inceputul exercitiului financiar	Ajustari inregistrate in cursul exercitiului financiar	Reduceri sau reluari	Sold la sfarsitul exercitiului financiar
P23A6AAX7	243 857.00	0.00	0.00	243 857.00	53 448.00	6 681.00	0.00	60 129.00
P23A6TB14	176 195.00	0.00	0.00	176 195.00	38 617.92	4 827.24	0.00	43 445.16
P23A6TA14	180 282.00	0.00	0.00	180 282.00	39 513.60	4 939.20	0.00	44 452.80
P23A6TB15	181 190.00	0.00	0.00	181 190.00	39 713.15	4 964.10	0.00	44 677.25
P23A6TA15	179 373.00	0.00	0.00	179 373.00	39 314.88	4 914.36	0.00	44 229.24
P23A6AAX8	244 765.00	0.00	0.00	244 765.00	53 646.85	6 705.90	0.00	60 352.75
P23A6TB16	180 736.00	0.00	0.00	180 736.00	39 613.44	4 951.68	0.00	44 565.12
P23A6TA16	183 006.00	0.00	0.00	183 006.00	40 110.72	5 013.84	0.00	45 124.56
P23A6TC1	360 109.00	0.00	0.00	360 109.00	78 928.32	9 866.04	0.00	88 794.36
P23A6AAX9	242 041.00	0.00	0.00	242 041.00	53 050.09	6 631.26	0.00	59 681.35
P23A6TC2	357 385.00	0.00	0.00	357 385.00	78 331.20	9 791.40	0.00	88 122.60
P23A6TD1	339 220.00	0.00	0.00	339 220.00	74 349.55	9 293.70	0.00	83 643.25
P23A6ABX1	211 615.00	0.00	0.00	211 615.00	46 381.44	5 797.68	0.00	52 179.12
P23A6TD2	341 037.00	0.00	0.00	341 037.00	74 747.52	9 343.44	0.00	84 090.96
P23A6TE1	339 674.00	0.00	0.00	339 674.00	74 448.96	9 306.12	0.00	83 755.08
P23A6ACX1	211 161.00	0.00	0.00	211 161.00	46 281.60	5 785.20	0.00	52 066.80
P23A6TE2	337 404.00	0.00	0.00	337 404.00	73 951.68	9 243.96	0.00	83 195.64
P23K3da201	149 856.00	0.00	149 856.00	0.00	30 937.92	966.81	31 904.73	0.00
P23K3dc203	156 214.00	0.00	0.00	156 214.00	32 250.30	4 031.34	0.00	36 281.64
P23K3da206	151 673.00	0.00	151 673.00	0.00	31 313.28	978.54	32 291.82	0.00
P23K3da401	150 765.00	0.00	0.00	150 765.00	31 125.98	3 890.70	0.00	35 016.68
P23K3da406	151 673.00	0.00	151 673.00	0.00	31 313.28	978.54	32 291.82	0.00
P23K3da601	149 402.00	0.00	149 402.00	0.00	30 844.15	963.88	31 808.03	0.00
P23K3da701	151 673.00	0.00	0.00	151 673.00	31 313.28	3 914.16	0.00	35 227.44
MARCA "BUYUKHANLI"	725.70	0.00	0.00	725.70	725.70	0.00	0.00	725.70
CERTIFICAT CALIFICAT	402.39	0.00	0.00	402.39	134.16	134.13	0.00	268.29
P6Q18AT1A001	179 795.30	0.00	0.00	179 795.30	3 745.70	4 494.84	0.00	8 240.54
P6Q18AT2A002	426 199.27	0.00	0.00	426 199.27	8 879.20	10 655.00	0.00	19 534.20
P6Q18AT4A003	175 415.26	0.00	0.00	175 415.26	3 654.50	4 385.40	0.00	8 039.90
P6Q18AT5A004	289 029.23	0.00	0.00	289 029.23	6 021.40	7 225.68	0.00	13 247.08
P6Q18AT6A005	240 528.30	0.00	0.00	240 528.30	5 011.00	6 013.20	0.00	11 024.20
P6Q18AT7A006	255 698.19	0.00	0.00	255 698.19	5 327.00	6 392.40	0.00	11 719.40
P6Q18AT8A101	191 077.03	0.00	0.00	191 077.03	3 980.80	4 776.96	0.00	8 757.76
P6Q18AT9A102	444 442.71	0.00	0.00	444 442.71	9 259.20	11 111.04	0.00	20 370.24
P6Q18AT11A103	186 696.99	0.00	0.00	186 696.99	3 889.50	4 667.40	0.00	8 556.90
P6Q18AT12A104	307 272.68	0.00	0.00	307 272.68	6 401.50	7 681.80	0.00	14 083.30

Denumire imobilizare	Valoare bruta				Ajustari de valoare (amortizari, ajustari pt. deprec.)			
	Sold la inceputul exercitiului financiar	Cresteri	Cedari, transferuri si alte reduceri	Sold la sfarsitul exercitiului financiar	Sold la inceputul exercitiului financiar	Ajustari inregistrate in cursul exercitiului financiar	Reduceri sau reluari	Sold la sfarsitul exercitiului financiar
P6Q18AT13A105	254 389.59	0.00	0.00	254 389.59	5 299.80	6 359.76	0.00	11 659.56
P6Q18AT14A106	269 559.48	0.00	0.00	269 559.48	5 615.80	6 738.96	0.00	12 354.76
P6Q18AT15A201	274 959.46	0.00	0.00	274 959.46	5 728.30	6 873.96	0.00	12 602.26
P6Q18AT9A202	444 442.71	0.00	0.00	444 442.71	9 259.20	11 111.04	0.00	20 370.24
P6Q18AT11A203	186 696.99	0.00	0.00	186 696.99	3 889.50	4 667.40	0.00	8 556.90
P6Q18AT12A204	307 272.68	0.00	0.00	307 272.68	6 401.50	7 681.80	0.00	14 083.30
P6Q18AT13A205	254 389.59	0.00	0.00	254 389.59	5 299.80	6 359.76	0.00	11 659.56
P6Q18AT14A206	269 559.48	0.00	0.00	269 559.48	5 615.80	6 738.96	0.00	12 354.76
P6Q18AT15A301	274 959.46	0.00	0.00	274 959.46	5 728.30	6 873.96	0.00	12 602.26
P6Q18AT9A302	444 442.71	0.00	0.00	444 442.71	9 259.20	11 111.04	0.00	20 370.24
P6Q18AT11A303	186 696.99	0.00	0.00	186 696.99	3 889.50	4 667.40	0.00	8 556.90
P6Q18AT12A304	307 272.68	0.00	0.00	307 272.68	6 401.50	7 681.80	0.00	14 083.30
P6Q18AT13A305	254 389.59	0.00	0.00	254 389.59	5 299.80	6 359.76	0.00	11 659.56
P6Q18AT14A306	269 559.48	0.00	0.00	269 559.48	5 615.80	6 738.96	0.00	12 354.76
P6Q18AT15A401	274 959.46	0.00	0.00	274 959.46	5 728.30	6 873.96	0.00	12 602.26
P6Q18AT9A402	444 442.71	0.00	0.00	444 442.71	9 259.20	11 111.04	0.00	20 370.24
P6Q18AT11A403	186 696.99	0.00	0.00	186 696.99	3 889.50	4 667.40	0.00	8 556.90
P6Q18AT12A404	307 272.68	0.00	0.00	307 272.68	6 401.50	7 681.80	0.00	14 083.30
P6Q18AT13A405	254 389.59	0.00	0.00	254 389.59	5 299.80	6 359.76	0.00	11 659.56
P6Q18AT14A406	269 559.48	0.00	0.00	269 559.48	5 615.80	6 738.96	0.00	12 354.76
P6Q18AT15A501	274 959.46	0.00	0.00	274 959.46	5 728.30	6 873.96	0.00	12 602.26
P6Q18AT9A502	444 442.71	0.00	0.00	444 442.71	9 259.20	11 111.04	0.00	20 370.24
P6Q18AT11A503	186 696.99	0.00	0.00	186 696.99	3 889.50	4 667.40	0.00	8 556.90
P6Q18AT12A504	307 272.68	0.00	0.00	307 272.68	6 401.50	7 681.80	0.00	14 083.30
P6Q18AT13A505	254 389.59	0.00	0.00	254 389.59	5 299.80	6 359.76	0.00	11 659.56
P6Q18AT14A506	269 559.48	0.00	0.00	269 559.48	5 615.80	6 738.96	0.00	12 354.76
P6Q18AT15A601	274 959.46	0.00	0.00	274 959.46	5 728.30	6 873.96	0.00	12 602.26
P6Q18AT9A602	444 442.70	0.00	0.00	444 442.70	9 259.20	11 111.04	0.00	20 370.24
P6Q18AT11A603	186 696.99	0.00	0.00	186 696.99	3 889.50	4 667.40	0.00	8 556.90
P6Q18AT12A604	307 272.68	0.00	0.00	307 272.68	6 401.50	7 681.80	0.00	14 083.30
P6Q18AT13A605	254 389.59	0.00	0.00	254 389.59	5 299.80	6 359.76	0.00	11 659.56
P6Q18AT14A606	269 559.48	0.00	0.00	269 559.48	5 615.80	6 738.96	0.00	12 354.76
P6Q18BT1B001	179 795.30	0.00	0.00	179 795.30	3 745.70	4 494.84	0.00	8 240.54
P6Q18BT3B002	349 708.81	0.00	0.00	349 708.81	7 285.60	8 742.72	0.00	16 028.32
P6Q18BT4B003	175 415.26	0.00	0.00	175 415.26	3 654.50	4 385.40	0.00	8 039.90
P6Q18BT5B004	289 029.23	0.00	0.00	289 029.23	6 021.40	7 225.68	0.00	13 247.08

Denumire imobilizare	Valoare bruta				Ajustari de valoare (amortizari, ajustari pt. deprec.)			
	Sold la inceputul exercitiului financiar	Cresteri	Cedari, transferuri si alte reduceri	Sold la sfarsitul exercitiului financiar	Sold la inceputul exercitiului financiar	Ajustari inregistrate in cursul exercitiului financiar	Reduceri sau reluari	Sold la sfarsitul exercitiului financiar
P6Q18BT6B005	240 528.30	0.00	0.00	240 528.30	5 011.00	6 013.20	0.00	11 024.20
P6Q18BT7B006	255 698.19	0.00	0.00	255 698.19	5 327.00	6 392.40	0.00	11 719.40
P6Q18BT8B101	191 077.03	0.00	0.00	191 077.03	3 980.80	4 776.96	0.00	8 757.76
P6Q18BT10B102	365 869.96	0.00	0.00	365 869.96	7 622.30	9 146.76	0.00	16 769.06
P6Q18BT11B103	186 696.99	0.00	0.00	186 696.99	3 889.50	4 667.40	0.00	8 556.90
P6Q18BT12B104	307 272.68	0.00	0.00	307 272.68	6 401.50	7 681.80	0.00	14 083.30
P6Q18BT13B105	254 389.59	0.00	0.00	254 389.59	5 299.80	6 359.76	0.00	11 659.56
P6Q18BT14B106	269 559.48	0.00	0.00	269 559.48	5 615.80	6 738.96	0.00	12 354.76
P6Q18BT15B201	274 959.46	0.00	0.00	274 959.46	5 728.30	6 873.96	0.00	12 602.26
P6Q18BT10B202	365 869.96	0.00	0.00	365 869.96	7 622.30	9 146.76	0.00	16 769.06
P6Q18BT11B203	186 696.99	0.00	0.00	186 696.99	3 889.50	4 667.40	0.00	8 556.90
P6Q18BT12B204	307 272.68	0.00	0.00	307 272.68	6 401.50	7 681.80	0.00	14 083.30
P6Q18BT13B205	254 389.59	0.00	0.00	254 389.59	5 299.80	6 359.76	0.00	11 659.56
P6Q18BT14B206	269 559.48	0.00	0.00	269 559.48	5 615.80	6 738.96	0.00	12 354.76
P6Q18BT15B301	274 959.46	0.00	0.00	274 959.46	5 728.30	6 873.96	0.00	12 602.26
P6Q18BT10B302	365 869.96	0.00	0.00	365 869.96	7 622.30	9 146.76	0.00	16 769.06
P6Q18BT11B303	186 696.99	0.00	0.00	186 696.99	3 889.50	4 667.40	0.00	8 556.90
P6Q18BT12B304	307 272.68	0.00	0.00	307 272.68	6 401.50	7 681.80	0.00	14 083.30
P6Q18BT13B305	254 389.59	0.00	0.00	254 389.59	5 299.80	6 359.76	0.00	11 659.56
P6Q18BT14B306	269 559.48	0.00	0.00	269 559.48	5 615.80	6 738.96	0.00	12 354.76
P6Q18BT15B401	274 959.46	0.00	0.00	274 959.46	5 728.30	6 873.96	0.00	12 602.26
P6Q18BT10B402	365 869.96	0.00	0.00	365 869.96	7 622.30	9 146.76	0.00	16 769.06
P6Q18BT11B403	186 696.99	0.00	0.00	186 696.99	3 889.50	4 667.40	0.00	8 556.90
P6Q18BT12B404	307 272.68	0.00	0.00	307 272.68	6 401.50	7 681.80	0.00	14 083.30
P6Q18BT13B405	254 389.59	0.00	0.00	254 389.59	5 299.80	6 359.76	0.00	11 659.56
P6Q18BT14B406	269 559.48	0.00	0.00	269 559.48	5 615.80	6 738.96	0.00	12 354.76
P6Q18BT15B501	274 959.46	0.00	0.00	274 959.46	5 728.30	6 873.96	0.00	12 602.26
P6Q18BT10B502	365 869.96	0.00	0.00	365 869.96	7 622.30	9 146.76	0.00	16 769.06
P6Q18BT11B503	186 696.99	0.00	0.00	186 696.99	3 889.50	4 667.40	0.00	8 556.90
P6Q18BT12B504	307 272.68	0.00	0.00	307 272.68	6 401.50	7 681.80	0.00	14 083.30
P6Q18BT13B505	254 389.59	0.00	0.00	254 389.59	5 299.80	6 359.76	0.00	11 659.56
P6Q18BT14B506	269 559.48	0.00	0.00	269 559.48	5 615.80	6 738.96	0.00	12 354.76
P6Q18BT15B601	274 959.46	0.00	0.00	274 959.46	5 728.30	6 873.96	0.00	12 602.26
P6Q18BT10B602	365 869.96	0.00	0.00	365 869.96	7 622.30	9 146.76	0.00	16 769.06
P6Q18BT11B603	186 696.99	0.00	0.00	186 696.99	3 889.50	4 667.40	0.00	8 556.90
P6Q18BT12B604	307 272.68	0.00	0.00	307 272.68	6 401.50	7 681.80	0.00	14 083.30

Denumire imobilizare	Valoare bruta				Ajustari de valoare (amortizari, ajustari pt. deprec.)			
	Sold la inceputul exercitiului financiar	Cresteri	Cedari, transferuri si alte reduceri	Sold la sfarsitul exercitiului financiar	Sold la inceputul exercitiului financiar	Ajustari inregistrate in cursul exercitiului financiar	Reduceri sau reluari	Sold la sfarsitul exercitiului financiar
P6Q18BT13B605	254 389.59	0.00	0.00	254 389.59	5 299.80	6 359.76	0.00	11 659.56
P6Q18BT14B606	269 559.48	0.00	0.00	269 559.48	5 615.80	6 738.96	0.00	12 354.76
Constructie Balotesti nr. cadastral 6720	16 762 838.27	0.00	0.00	16 762 838.27	654 798.30	523 838.65	0.00	1 178 636.95
Constructie Hunedoara nr. cadastral 6101	4 296 173.85	0.00	0.00	4 296 173.85	167 819.25	134 255.40	0.00	302 074.65
Constructie Mangalia nr. cadastral 11087	6 341 615.51	0.00	0.00	6 341 615.51	247 719.30	198 175.44	0.00	445 894.74
Constructie Satu Mare nr. cadastral 1868	4 771 296.48	0.00	0.00	4 771 296.48	186 378.75	149 103.00	0.00	335 481.75
Teren Balotesti, suprafata 5213 mp, nr.	1 970 668.73	0.00	0.00	1 970 668.73	0.00	0.00	0.00	0.00
Teren Hunedoara, suprafata 3000 mp, nr.	665 815.37	0.00	0.00	665 815.37	0.00	0.00	0.00	0.00
Teren Mangalia, suprafata 1921 mp, nr. C	852 213.37	0.00	0.00	852 213.37	0.00	0.00	0.00	0.00
Teren Mangalia, suprafata 586 mp, nr. Ca	259 821.12	0.00	0.00	259 821.12	0.00	0.00	0.00	0.00
Teren Satu Mare, suprafata 1871 mp, nr.	1 033 140.59	0.00	0.00	1 033 140.59	0.00	0.00	0.00	0.00
Teren Satu Mare, suprafata 287 mp, nr. C	158 482.93	0.00	0.00	158 482.93	0.00	0.00	0.00	0.00
Teren Sibiu, suprafata 1914 mp, nr. Cad.	3 808 472.28	0.00	0.00	3 808 472.28	0.00	0.00	0.00	0.00
Cheltuieli amenajare mobilier + electroc	2 522 398.31	0.00	0.00	2 522 398.31	0.00	280 266.48	0.00	280 266.48
Cheltuieli racordare utilitati an 2024	12 900.00	0.00	0.00	12 900.00	0.00	2 580.00	0.00	2 580.00
AER CONDITIONAT	0.00	11 452.49	0.00	11 452.49	0.00	1 431.54	0.00	1 431.54
AER CONDITIONAT	0.00	6 952.51	0.00	6 952.51	0.00	0.00	0.00	0.00
	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total general: 78 196 454.09 18 405.00 602 604.00 77 612 255.09 4 243 613.32 2 172 425.21 128 296.40 6 287 742.13								

Administrator,

Numele si prenumele:
BUYUKHANLI AHMET EMRE

Semnatura

Intocmit,

Numele si prenumele:	FELICIAN SILVIU IOAN
Calitatea:	12--CONTABIL SEF
Nr.de inregistrare in organismul profesional :	-

Semnatura

Nota 2 - Provizioane pentru riscuri si cheltuieli

31.12.2025

Denumire provizionului	Nr. rd.	Sold la inceputul exercitiului financiar	Transferuri		Sold la sfarsitul exercitiului financiar
			in cont	din cont	
0		1	2	3	4 = 1+2+3
I. PROVIZIOANE PENTRU RISCURI SI CHELTUIELI (rd.2-6)		28 866.00	5 030.00	0.00	13 040.00
Provizioane pentru litigii (ct.1511)		0.00	0.00	0.00	0.00
Provizioane pentru garantii acordate clientilor (ct. 1512)		0.00	0.00	0.00	0.00
Provizioane pentru dezafectare imobilizari corporale si alte actiuni similare (ct.1513)		0.00	0.00	0.00	0.00
Provizioane pentru restructurare (ct.1514)		8 010.00	5 030.00	0.00	13 040.00
Alte provizioane pentru riscuri si cheltuieli (ct.1518)		20 856.00	0.00	20 856.00	0.00
II. PROVIZIOANE PENTRU DEPRECIEREA STOCURILOR SI PRODUCTIEI ÎN CURS DE EXEC.		0.00	0.00	0.00	0.00
Materii prime (ct.391)		0.00	0.00	0.00	0.00
Materiale (ct.392)		0.00	0.00	0.00	0.00
Productie în curs de executie (ct.393)		0.00	0.00	0.00	0.00
Produse (ct.394)		0.00	0.00	0.00	0.00
Stocuri aflate la terti (ct.395)		0.00	0.00	0.00	0.00
Animale (ct.396)		0.00	0.00	0.00	0.00
Marfuri (ct.397)		0.00	0.00	0.00	0.00
Ambalaje (ct.398)		0.00	0.00	0.00	0.00
III. PROVIZIOANE PENTRU DEPRECIEREA CREANTELOR		0.00	0.00	0.00	0.00
Cienti (ct.491)		0.00	0.00	0.00	0.00
Decontari în cadrul grupului si cu asociatii (ct.495)		0.00	0.00	0.00	0.00
Debitori diversi (ct.496)		0.00	0.00	0.00	0.00
IV. PROVIZIOANE PENTRU DEPRECIEREA CONTURILOR DE TREZORERIE		0.00	0.00	0.00	0.00
Provizioane pentru deprecierea investitiilor financiare la societati din cadrul grupului (ct.591)		0.00	0.00	0.00	0.00
Alte provizioane pentru conturi de trezorerie (ct. 592+595+596+598)		0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL GENERAL (rd.01+07+16+20)		28 866.00	5 030.00	0.00	13 040.00

Provizionul din contul 1518 a fost constituit pentru creante clienti în sold cu termen depasit de peste 270 de zile. Provizionul a fost închis întrucât acele creante au fost închise.

Provizionul de la linia 5 reprezinta provizion pentru terminarea contractelor de munca, mai exact suma reprezinta zilele de concediu neefectuale la final de an.

Administrator,

Numele si prenumele:
BUYUKHANLI AHMET EMRE

Intocmit,

Numele si prenumele:	FELICIAN SILVIU IOAN
Calitatea:	12--CONTABIL SEF
Nr.de inregistrare in organismul profesional :	-

Semnatura _____

Semnatura _____

Stampila unitatii

Nota 3 - Repartizarea profitului

31.12.2025

Destinatia profitului	Nr. rd.	Suma
Profit net de repartizat:	1	92 389.00
- rezerva legala	2	92 389.00
- acoperirea pierderii contabile	3	0.00
- dividende	4	0.00
- alte rezerve	5	0.00
Profit nerepartizat	6	1 761 582.00

Societatea a constituit rezerva legala în procent de 5% aplicat asupra profitului brut contabil.

Administrator,

Numele si prenumele:
BUYUKHANLI AHMET EMRE

Semnatura _____

Stampila unitatii

Intocmit,

Numele si prenumele:	FELICIAN SILVIU IOAN
Calitatea:	12--CONTABIL SEF
Nr.de inregistrare in organismul profesional :	-

Semnatura _____

Nota 4 - Analiza rezultatului din exploatare

31.12.2025

Denumirea indicatorului	Nr. rd.	Exercitiu financiar	
		Precedent	Curent
0		1	2
1. Cifra de afaceri neta	1	7 475 089.00	8 021 479.00
2. Costul bunurilor vandute si al serviciilor prestate (3 + 4 + 5)	2	2 836 874.00	3 783 597.00
3. Cheltuielile activitatii de baza	3	2 836 874.00	3 783 597.00
4. Cheltuielile activitatilor auxiliare	4	0.00	0.00
5. Cheltuielile indirecte de productie	5	0.00	0.00
6. Rezultatul brut aferent cifrei de afaceri nete (1 - 2)	6	4 638 215.00	4 237 882.00
7. Cheltuielile de desfacere	7	0.00	0.00
8. Cheltuieli generale de administratie	8	5 008 910.00	2 392 048.00
9. Alte venituri din exploatare	9	5 992 925.00	2 602 445.00
10. Rezultatul din exploatare (6 - 7 - 8 + 9)	10	5 622 230.00	4 448 279.00

Administrator,

Numele si prenumele:
BUYUKHANLI AHMET EMRE

Semnatura _____

Stampila unitatii

Intocmit,

Numele si prenumele:	FELICIAN SILVIU IOAN
Calitatea:	12--CONTABIL SEF
Nr.de inregistrare in organismul profesional :	-

Semnatura _____

Nota 5 - Situatia creantelor si datoriilor

31.12.2025

Create / Datorii	Nr. rd.	Sold la sfarsitul exercitiului financiar	Termen de lichiditate / exigibilitate		
			Sub 1 an	1-5 ani	Peste 5 ani
0		1 = 2 + 3 + 4	2	3	4
CREANTE		0.00	0.00	0.00	0.00
Creante din participatii sume datorate de filiale interese de participare dobânzi (ct.261,263,265)	1	0.00	0.00	0.00	0.00
Imprumuturi acordate pe termen lung si dobânzi aferente (ct. 2673,2674)	2	0.00	0.00	0.00	0.00
Actiuni proprii - active imobilizate (ct.2677)	3	0.00	0.00	0.00	0.00
Alte creante imobilizate (ct.2671,2675,2676,2678,2679)	4	0.00	0.00	0.00	0.00
I. CREANTE DIN ACTIVE IMOBILIZATE- TOTAL (rd.01 la 04)	5	0.00	0.00	0.00	0.00
Furnizori debitori (ct.4092)	6	0.00	0.00	0.00	0.00
Cienti (ct.411+413+418)	7	325 842.00	325 842.00	0.00	0.00
Creante personal si asigurari sociale (ct. 425+4282+431+436+437+4382)	8	0.00	0.00	0.00	0.00
Impozit pe profit (ct.441)	9	-1.00	-1.00	0.00	0.00
Taxa pe valoarea adaugata (ct.4424+4428)	10	29 833.00	29 833.00	0.00	0.00
Alte creante cu statul si institutii publice (ct. 444,445,446,447,4482)	11	37 686.00	37 686.00	0.00	0.00
Decontari cu grupul si alte creante (ct.451)	12	0.00	0.00	0.00	0.00
Debitori diversi (ct.456+4582+461-491-495-496)	13	0.00	0.00	0.00	0.00
II. CREANTE DIN ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 06 la 13)	14	393 360.00	393 360.00	0.00	0.00
III. CHELTUIELI INREGISTRATE IN AVANS (ct.471)	15	117 930.00	117 930.00	0.00	0.00
TOTAL CREANTE (rd. 05+14+15)	16	511 290.00	511 290.00	0.00	0.00
DATORII		0.00	0.00	0.00	0.00
Imprumuturi din emisiuni de obligatiuni (ct.161)	17	0.00	0.00	0.00	0.00
Credite bancare pe termen lung (ct. 1621+1623+1624+1625+1626+1627)	18	25 424 579.00	25 424 579.00	0.00	0.00
Credite bancare pe termen lung nerambursate la scadenta (ct. 1622)	19	0.00	0.00	0.00	0.00
Datorii ce privesc imobiliarile financiare (ct.166)	20	0.00	0.00	0.00	0.00
Credite bancare pe termen scurt (ct. 5191+5192+5193+5194+5195+5196+5197)	21	0.00	0.00	0.00	0.00
Dobanzi (ct.168+5186+5198)	22	0.00	0.00	0.00	0.00
Alte imprumuturi si datorii financiare (ct.167+509)	23	384 445.00	384 445.00	0.00	0.00
TOTAL DATORII FINANCIARE SI ASIMILATE (rd. 17 la 23)	24	25 809 024.00	25 809 024.00	0.00	0.00
Furnizori (ct.401+403+404+405+408)	25	598 726.00	598 726.00	0.00	0.00
Cienti creditori (ct.419)	26	652 318.00	652 318.00	0.00	0.00
Datorii cu personalul si asigurarile sociale (ct. 421+423+424+425+426+427+4281+431+436+437+438)	27	14 346.00	14 346.00	0.00	0.00
Impozit pe profit (ct.441)	28	-1.00	-1.00	0.00	0.00
Taxa pe valoarea adaugata (ct.4423+4428)	29	76 845.00	76 845.00	0.00	0.00
Alte datorii fata de stat si institutiile publice (ct. 444+445+446+447+4481)	30	1 198.00	1 198.00	0.00	0.00
Decontari cu grupul si alte conturi cu asociati (ct. 451+455+457+4581+481+482)	31	327 127.00	327 127.00	0.00	0.00
Creditori diversi (ct.462+473)	32	-1.00	-1.00	0.00	0.00
ALTE DATORII - TOTAL (rd.25 la 32)	33	1 670 558.00	1 670 558.00	0.00	0.00
Venituri inregistrate in avans (ct.472)	34	34 341.00	34 341.00	0.00	0.00
TOTAL DATORII (rd. 24+33+34)	35	27 513 923.00	27 513 923.00	0.00	0.00

Create / Datorii	Nr. rd.	Sold la sfarsitul exercitiului financiar	Termen de lichiditate / exigibilitate		
			Sub 1 an	1-5 ani	Peste 5 ani
0		1 = 2 + 3 + 4	2	3	4

Administrator,

Numele si prenumele:
BUYUKHANLI AHMET EMRE

Semnatura _____

Stampila unitatii

Intocmit,

Numele si prenumele:	FELICIAN SILVIU IOAN
Calitatea:	12--CONTABIL SEF
Nr.de inregistrare in organismul profesional :	-

Semnatura _____

Nota 6 - Principii, politici si metode contabile

31.12.2025

Nota 6

Principii, politici si metode contabile

Situatiile financiare au fost întocmite conform Ordinului Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014, pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate, cu modificarile ulterioare. Valorile prezentate în situatiile financiare sunt comparabile datorita consecventei politicilor contabile.

Evaluarea imobilizarilor corporale la data bilantului se efectueaza la cost, mai putin amortizarea si ajustarile cumulate din depreciere, sau la valoarea reevaluată, aceasta fiind valoarea justa la data reevaluării, mai putin orice amortizare cumulată si orice pierderi din depreciere cumulate.

În cazul unui plus de valoare provenit din evaluarea imobilizarilor corporale, acesta se înregistrează în creditul contului 105 "Rezerve din reevaluare". Aceasta rezerva din reevaluare se taxează la calculul impozitului pe profit, sub forma elementelor asimilate veniturilor, o data cu iesirea din gestiune a imobilizarilor respective.

Iesirile din contul 105 Rezerve, ocazionate de vânzarea imobilizarilor reevaluate, mai exact, imobile apartamente, se contabilizează în creditul contului 1175, de unde vor fi distribuite ulterior sub forma de dividende.

Metoda de amortizare contabila utilizata în calculul deprecierii imobilizarilor este metoda liniara. Perioadele de amortizare sunt, în mod exclusiv, preluate din catalogul mijloacelor fixe, astfel încât perioadele de amortizare coincid cu perioadele maxime de amortizare fiscala. În acest moment, societatea nu prezinta diferente între amortizarea contabila si amortizarea fiscala.

Metoda de gestiune utilizata este FIFO, pentru stocuri, sau identificare specifica în cazul imobilelor, indiferent de tratamentul contabil aplicat acestor imobile (stoc sau imobilizare).

Dobânzile înregistrate în cursul perioadei reprezinta costul creditelor bancare si nu se capitalizeaza în valoarea stocurilor sau a imobilizarilor, daca e cazul.

Administrator,

Numele si prenumele:

BUYUKHANLI AHMET EMRE

Intocmit,

Numele si prenumele:

FELICIAN SILVIU IOAN

Calitatea:

12--CONTABIL SEF

Nr.de inregistrare în organismul profesional :

-

Semnatura

Semnatura

Stampila unitatii

Nota 7 - Participatii si surse de finantare

31.12.2025

Nota 7**Participatii si surse de finantare**

Capitalul social integral subscris si varsat al societatii este în valoare de 17.866.690 lei, împartit în 1.786.669 de actiuni nominative ordinare si preferentiale, cu o valoare nominala de 10 lei fiecare.

Clasa Actiunilor ordinare (Clasa A) cuprinde un numar total de 1.777.789 de actiuni, cu o valoare nominala de 10 lei si o valoare nominala totala de 17.777.890 lei, reprezentând un total de 99,50% din capitalul social emis si 100% din drepturile de vot asupra societatii.

Clasa Actiunilor preferentiale (Clasa B) cuprinde un numar total de 8.880 de actiuni, cu o valoare nominala de 10 lei si o valoare nominala totala de 88.800 lei, reprezentând un total de 0,50% din capitalul social emis si neavând atasate drepturi de vot.

Actiunile ordinare sunt tranzactionate pe Sistemul Multilateral de Tranzactionare operat de Bursa de Valori Bucuresti SA, iar registrul actionarilor societatii este tinut de catre Depozitarul Central SA, în conformitate cu Legea Aplicabila pietei de capital si Codul Depozitarului Central.

Administrator,

Numele si prenumele:
BUYUKHANLI AHMET EMRE

Intocmit,

Numele si prenumele:	FELICIAN SILVIU IOAN
Calitatea:	12--CONTABIL SEF
Nr.de inregistrare in organismul profesional :	-

Semnatura

Semnatura

Stampila unitatii

Nota 8 - Informatii privind salariatii si membrii organelor de administratie si conducere

31.12.2025

Nota 8

Informatii privind salariatii si membrii organelor de administratie, conducere si de supraveghere

Societatea nu a platit, în cursul exercitiului financiar, indemnizatii sau salarii catre membrii organelor de administratie, de conducere si de supraveghere.

Societatea a avut un numar mediu de 2 salariatii în cursul exercitiului financiar 2025. Cheltuielile cu personalul, altii decât cei de mai sus, pentru anul 2025 au fost în suma de 202.414 lei.

Administrator,

Numele si prenumele:
BUYUKHANLI AHMET EMRE

Semnatura _____

Stampila unitatii

Intocmit,

Numele si prenumele:	FELICIAN SILVIU IOAN
Calitatea:	12--CONTABIL SEF
Nr.de inregistrare în organismul profesional :	-

Semnatura _____

Nota 9 - Indicatori economico-financiari

31.12.2025

Denumirea indicatorului	Nr. rd.	Suma
1. Indicatori de lichiditate		0.00
a) Indicatorul lichiditatii curente	1	1.37
b) Indicatorul lichiditatii imediate	2	1.37
2. Indicatori de risc:		0.00
a) Indicatorul gradului de indatorare	3	55.39
b) Indicatorul privind acoperirea dobanzilor	4	1.14
3. Indicatori de activitate (indicatori de gestiune)		0.00
a) Viteza de rotatie a stocurilor (rulajul stocurilor)	5	6 868.62
b) Viteza de rotatie a stocurilor (numar de zile de stocare)	6	0.04
c) Viteza de rotatie a debitelor-clienti	7	14.82
d) Viteza de rotatie a creditelor-furnizor	8	27.23
e) Viteza de rotatie a activelor imobilizate	9	0.11
f) Viteza de rotatie a activelor totale	10	0.11
4. Indicatori de profitabilitate		0.00
a) Rentabilitatea capitalului angajat	11	0.06
b) Marja bruta din vanzari	12	-3.16

Administrator,

Numele si prenumele:
BUYUKHANLI AHMET EMRE

Semnatura _____

Stampila unitatii

Intocmit,

Numele si prenumele:	FELICIAN SILVIU IOAN
Calitatea:	12--CONTABIL SEF
Nr.de inregistrare in organismul profesional :	-

Semnatura _____

Nota 10 - Alte informatii

31.12.2025

Nota 10
Alte informatii

Societatea, din informatiile limitate cunoscute la acest moment, si având în vedere faptul ca Registrul actionarilor este tinut de catre Depozitarul Central, nu are relatii de afiliere pe teritoriul României, conform Codului Fiscal.

La finalul exercitiului financiar 2025, societatea înregistreaza un profit brut contabil în valoare de 2.149.054 lei si o cheltuiala cu impozitul pe profit în valoare de 295.083 lei. Profitul fiscal a fost în valoare de 2.072.212 lei, reprezentând aproximativ 96% din profitul contabil brut.

La finalul anului 2025, societatea are o creanta din impozit pe profit achitat, în avans, în cursul anului 2025, în suma de 6.192 lei.

Cifra de afaceri pentru anul 2025 a fost în suma de 8.021.479 lei, impartita astfel:

1. Segmentul rezidential (cazare): 4.145.044 lei, reprezentând 52% din totalul vânzârilor.
2. Segmentul comercial (spatii comerciale închiriate): 3.876.435 lei, reprezentând 48% din total vânzari.

Onorariul pentru serviciile de audit aferente anului 2025 a fost în suma totala de 42.303 lei + TVA.

Administrator,

Numele si prenumele:
BUYUKHANLI AHMET EMRE

Semnatura _____

Stampila unitatii

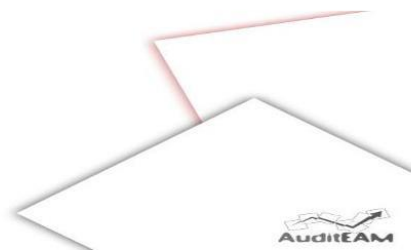
Intocmit,

Numele si prenumele:	FELICIAN SILVIU IOAN
Calitatea:	12--CONTABIL SEF
Nr.de inregistrare în organismul profesional :	-

Semnatura _____

**FELICIAN
SILVIU-
IOAN** Digitally signed
by FELICIAN
SILVIU-IOAN
Date: 2026.03.19
11:54:35 +02'00'

Anexa 3 – Raportul auditorului independent aferent situațiilor financiare anuale la 31 decembrie 2025



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

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

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

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

RAPORT AL AUDITORULUI INDEPENDENT

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

RAPORT CU PRIVIRE LA AUDITUL SITUATIILOR FINANCIARE

Opinie fara rezerve

- 1 Am auditat situațiile financiare individuale anexate ale societății **IMMO GURU S.A. ("Societatea")**, cu sediul social în Județul Ilfov, Stefanestii de Jos, Str.Linia de Centura, nr.50, et.1, camera 8, identificata prin codul unic de înregistrare fiscală 31706228, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2025, contul de profit și pierdere pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, precum si un sumar al politicilor contabile semnificative si notele explicative
- 2 Situațiile financiare individuale la 31 decembrie 2025 se identifica astfel:

• Activ net/Total capitaluri proprii:	46.594.895 lei
• Profit net al exercitiului financiar:	1.853.971 lei
- 3 In opinia noastra, situatiile financiare individuale anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a Societatii la data de 31 decembrie 2025 precum si a performantei financiare si a fluxurilor de trezorerie pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale

Audit EAM – Alegerea dvs., responsabilitatea noastra!

individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările ulterioare ("OMFP nr. 1802/2014").

Baza pentru opinie

- 4 Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit ("ISA"), Regulamentul UE nr. 537 al Parlamentului și al Consiliului European (în cele ce urmează „Regulamentul”). Responsabilitățile noastre în baza acestor standarde sunt descrise detaliat în secțiunea “Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare” din raportul nostru. Suntem independenți față de Societate, conform Codului Etic al Profesioniștilor Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Regulamentul, și ne-am îndeplinit responsabilitățile etice conform acestor cerințe și conform Codului IESBA. Credem că probele de audit pe care le-am obținut sunt suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră.

Aspecte cheie de audit

- 5 Aspectele cheie de audit sunt acele aspecte care, în baza raționamentului nostru profesional, au avut cea mai mare importanță pentru auditul situațiilor financiare ale perioadei curente. Aceste aspecte au fost abordate în contextul auditului situațiilor financiare în ansamblu și în formarea opiniei noastre asupra acestora și nu oferim o opinie separată cu privire la aceste aspecte cheie.

Alte informații – Raportul Administratorilor

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

Opinia noastră cu privire la situațiile financiare nu acoperă și aceste alte informații și cu excepția cazului în care se menționează explicit în raportul nostru, nu exprimăm nici un fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

În legătura cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2025, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare, sau cu cunostintele pe care noi le-am obținut în timpul auditului, sau dacă ele par a fi denaturate semnificativ.

În ceea ce privește Raportul administratorilor, am citit și raportăm dacă acesta a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, cu modificările ulterioare ("OMFP nr. 1802/2014").

În baza exclusiv a activitatilor care trebuie desfasurate în cursul auditului situatiilor financiare, în opinia noastră:

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

În plus, în baza cunostintelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situatiilor financiare pentru exercitiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2025, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitatile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare

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

Responsabilitatile auditorului într-un audit al situatiilor financiare

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

11 Ca parte a unui audit in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudă poate presupune intelegeri secrete, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si evitarea controlului intern.
- Intelegem controlul intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.
- Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.
- Formulam o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoilei semnificative privind capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare sau, in cazul în care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
- Evaluam prezentarea, structura si continutul situatiilor financiare, inclusiv al prezentarilor de informatii, si masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidela.

12 Comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatari ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.

13 De asemenea, furnizam persoanelor responsabile cu guvernanta o declaratie cu privire la conformitatea noastra cu cerintele etice privind independenta si le comunicam toate relatiile si alte aspecte care pot fi considerate, in mod rezonabil, ca ar putea sa ne afecteze independenta si, unde este cazul, masurile de siguranta aferente.

14 Dintre aspectele pe care le-am comunicat persoanelor insarcinate cu guvernanta, stabilim acele aspecte care au avut o mai mare importanta in cadrul auditului asupra situatiilor financiare din

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

Raport cu privire la alte dispozitii legale si de reglementare

15 Am fost numiti de Adunarea Generala a Asociatilor la data de 11 februarie 2026 sa auditam situatiile financiare ale societatii IMMO GURU S.A. pentru exercitiul financiar incheiat la 31 Decembrie 2025. Durata totala neintrerupta a angajamentului nostru este de un an, acoperind exercitiul financiar cuprins intre 01 ianuarie 2025 pana la 31 decembrie 2025.

Confirmam ca:

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

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

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



Autorizat:



Semnatura:

Auditor / Lector univ.dr. Stefan Zuca.



Inregistrat la Camera Auditorilor Financiari din Romania

Cu numarul 1984 / 27 februarie 2007



Bucuresti, 18 martie 2026

Anexa 4 – Declarația persoanelor responsabile

Subsemnații,

Ahmet-Emre Buyukhanli, în calitate de **Președinte al Consiliului de Administrație și Director General** al **IMMO GURU S.A.**,

și

Felician Silviu Ioan, în calitate de **Contabil-șef** al **IMMO GURU S.A.**,

declaram că, după cunoștințele noastre:

- a) situațiile financiare anuale individuale aferente exercițiului financiar încheiat la data de **31 decembrie 2025**, întocmite în conformitate cu reglementările contabile aplicabile, oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea activelor, obligațiilor, poziției financiare, contului de profit și pierdere ale societății, în ansamblu;
- b) Raportul Consiliului de Administrație aferent exercițiului financiar 2025 cuprinde o analiză corectă a dezvoltării și performanțelor societății, precum și o descriere a principalelor riscuri și incertitudini specifice activității desfășurate.

Prezenta declarație este dată în conformitate cu prevederile legale aplicabile raportului financiar anual.

Ștefăneștii de Jos, Ilfov,
27 martie 2026

Ahmet-Emre Buyukhanli

Președinte al Consiliului de Administrație și Director General

Semnătură: _____