IMMO GURU S.A.

Raport trimestrial T3 2026

1 ianuarie – 30 septembrie 2026



Cosmopolis, vedere de ansamblu. Fotografie publicată de StayInn by Cosmopolis; imagine ilustrativă a ansamblului, fără delimitarea activelor deținute de IMMO GURU

Informații despre emitent și raport

Element	Informație
Denumire și formă juridică	IMMO GURU S.A.
Sediu social	Ștefăneștii de Jos, str. Linia de Centură nr. 50, etaj 1, camera 8, județul Ilfov
Identificare	CUI 31706228; Registrul Comerțului J2013001604236
Activitate principală	CAEN 5510 Hoteluri și alte facilități de cazare similare
Capital social subscris și vărsat	17.866.690 lei
Acțiuni emise	1.786.669 acțiuni; valoare nominală 10 lei
Clase de acțiuni	Clasa A: 1.777.789 acțiuni ordinare listate; clasa B: 8.880 acțiuni preferențiale nelistate
Piață și identificatori	SMT BVB - Piața de Bază, categoria Premium; simbol IMMO; ISIN ROBN9PSSTX99
Contact	+40 310 052 170; office@immoguru.ro; investors@immoguru.ro; www.immoguru.ro
Perioada raportată	01.01.2026 - 30.09.2026; poziție financiară la 30.09.2026
Publicare	27.11.2026, după închiderea ședinței de tranzacționare

Documentația aferentă perioadei de nouă luni nu include un raport de audit sau de revizuire. Statutul auditat al situațiilor anuale 2025 privește acele situații și nu se extinde asupra datelor interimare 2026.

Începând cu 20 noiembrie 2026, acțiunile IMMO sunt încadrate în Piața de Bază, categoria Premium, din cadrul SMT al BVB. În perioada raportată, categoria era AeRO Premium

Raportul urmărește activitatea individuală a Societății. Datele financiare sunt întocmite potrivit cadrului contabil românesc, inclusiv OMFP nr. 1802/2014. Raportarea are în vedere prevederile aplicabile emitenților din SMT ale Regulamentului ASF nr. 5/2018 și ale Codului BVB.

Sinteza primelor nouă luni

Indicator în lei	9 luni 2025	9 luni 2026	Variație
Venituri din chirii	**6.126.642**	**6.399.639**	**4,5%**
Rezultat brut din chirii	4.167.472	4.409.371	5,8%
Rezultat operațional	3.558.399	2.763.494	-22,3%
Profit net	**1.550.324**	**838.717**	**-45,9%**

Poziție financiară în lei	31.12.2025	30.09.2026	Variație
Total active	74.150.145	72.741.516	-1,9%
Capitaluri proprii	46.594.895	47.433.612	1,8%
Împrumuturi bancare	25.424.579	23.704.182	-6,8%
Disponibilități și asimilate	1.921.371	1.558.655	-18,9%

Ce explică evoluția rezultatelor

Veniturile din chirii sunt de 6.399.639 lei, în creștere cu 272.997 lei, respectiv 4,5%, față de primele nouă luni din 2025. Întreaga sumă raportată este încadrată la venituri din chirii, potrivit clarificării contabilității.

Câștigul din vânzarea imobilelor a scăzut de la 565.904 lei la 66.333 lei, o reducere de 499.571 lei. Alte venituri din exploatare au scăzut cu 256.652 lei, iar cheltuielile generale de management au crescut cu 255.125 lei. Aceste evoluții au diminuat rezultatul operațional, în pofida creșterii chiriilor.

Profitul net s-a redus cu 711.607 lei față de comparativa 2025, de 1.550.324 lei. Dobânzile de 1.535.881 lei și pierderea netă din diferențe de curs de 242.338 lei au menținut presiunea asupra rezultatului financiar.

Cheltuielile aferente chiriilor au crescut cu 1,6%, într-un ritm inferior veniturilor, ceea ce a susținut majorarea rezultatului brut din chirii cu 241.899 lei. Marja brută a acestei activități a ajuns la 68,9%, față de 68,0% în primele nouă luni din 2025.

Raportată la veniturile din chirii, marja operațională s-a redus de la 58,1% la 43,2%, iar marja netă de la 25,3% la 13,1%. Creșterea chiriilor s-a reflectat în rezultatul brut al activității, dar nu a compensat efectul celorlalte variații ale veniturilor și cheltuielilor asupra profitului net.

Numerar și investiții

Fluxul net de numerar din exploatare este de 3.118.413,64 lei. Soldul creditelor bancare s-a redus cu 1,72 milioane lei față de sfârșitul anului 2025. Investiția Aquamarin și condițiile de finanțare aprobate sunt prezentate distinct în secțiunea dedicată.

Plățile nete de finanțare, reprezentând rambursări și dobânzi, au fost de 3.498.088,19 lei și au depășit numerarul generat din exploatare. După luarea în calcul a fluxurilor de investiții și a efectului valutar, numerarul a scăzut cu 362.715,78 lei, la 1.558.655,22 lei.

Investiția Aquamarin poate influența structura activelor și nivelul îndatorării în perioadele următoare, în funcție de finalizarea tranzacției și de utilizarea finanțării aprobate. Impactul efectiv asupra lichidității va depinde de calendarul plăților, al tragerilor din credit și al preluării veniturilor din exploatarea proprietății.

Activitate și portofoliu

Modelul de afaceri

IMMO GURU S.A. deține și exploatează proprietăți rezidențiale și comerciale. În Cosmopolis, activitatea combină închirierea pe termen lung cu serviciile de cazare și închirierea pe termen scurt sub marca StayInn. Segmentul comercial cuprinde proprietăți generatoare de chirii în mai multe orașe din România, prezentate sub marca CosmoVille.

Portofoliul produce venituri din exploatarea activelor și, atunci când sunt realizate vânzări, rezultate din cedarea acestora. Activitățile de administrare și întreținere sunt completate prin servicii achiziționate de la terți. Evoluția marjelor trebuie analizată împreună cu ocuparea, tarifele, costurile de operare și modificările portofoliului.

Segment	Ultimul reper public identificat	Data reperului
Rezidențial Cosmopolis	133 unități: 49 în A6 și 84 în Q18	Raport T1 2026
Închirieri pe termen scurt Q18	4 unități, după micsorare de la 19	Aprilie 2026, menționată în raportul T1
Comercial	8 proprietăți în Mangalia, Satu Mare, Hunedoara, Sibiu și zona Balotești	Raport T1 2026
Suprafață comercială	6.349 m² înainte de eventuala integrare a Aquamarin	Raport T1 2026

Elemente observabile în primele nouă luni

În primele nouă luni, veniturile din vânzarea imobilelor sunt de 179.812 lei, iar costurile aferente de 113.479 lei. Câștigul contabil din cedări este de 66.333 lei.

Evoluția veniturilor din chirii nu permite separarea efectelor modificării tarifelor, gradului de ocupare și structurii portofoliului. Situațiile financiare sintetice nu prezintă o defalcare pe rezidențial, cazare și retail.

Structura mixtă a portofoliului presupune administrarea unor activități cu profiluri diferite de venituri și costuri. Închirierile pe termen lung și exploatarea spațiilor comerciale depind de continuitatea contractelor și de încasarea chiriilor, în timp ce activitatea de cazare este influențată de frecvența rezervărilor, durata șederilor și costurile aferente fiecărei ocupări. Performanța portofoliului depinde,

astfel, atât de utilizarea proprietăților, cât și de cheltuielile necesare administrării și menținerii acestora în exploatare.

Reperele operaționale din tabel provin din raportul T1 2026, inclusiv actualizarea din aprilie privind unitățile destinate închirierii pe termen scurt. Aceste date oferă context pentru structura activității, însă nu reprezintă o situație actualizată a portofoliului la 30 septembrie 2026. Veniturile și costurile agregate aferente vânzărilor de imobile nu permit identificarea numărului sau tipului proprietăților cedate și, implicit, actualizarea pe această bază a numărului de unități ori a suprafețelor deținute.

Investiția Aquamarin și evenimente relevante

Operațiunea Aquamarin privește ansamblul imobiliar și afacerea de închiriere a galeriei comerciale de la Șos. București - Târgoviște nr. 50, Sector 1, București. Etapele de aprobare și modificările termenilor sunt sintetizate mai jos.

Evoluții până la 30 septembrie 2026

AGEA din 17 iunie 2026 a aprobat achiziția și finanțarea aferentă. La 10 iulie a fost autentificat Actul adițional nr. 2 la promisiunea bilaterală de vânzare-cumpărare cu AQUAMARIN INVEST S.R.L.; actualizarea a fost comunicată pieței la 12 august. Prețul stabilit este de 3.125.814 EUR, fără TVA, față de 3.065.000 EUR aprobați inițial.

Potrivit actului adițional, contractul final se încheie în cel mult trei luni de la îndeplinirea cumulativă a condițiilor prealabile, cu termen-limită 20 decembrie 2027 și posibilitatea prelungirii în condițiile documentului.

În cazul finalizării, achiziția ar extinde componenta comercială a portofoliului IMMO GURU, prin preluarea unui ansamblu imobiliar împreună cu activitatea sa de închiriere. Contribuția investiției la rezultatele Societății va depinde de veniturile generate de proprietate, de costurile de exploatare și de cheltuielile aferente finanțării achiziției.

Modificarea prețului reprezintă o creștere de aproximativ 2,0% față de valoarea aprobată inițial. Calendarul tranzacției rămâne condiționat de îndeplinirea cumulativă a cerințelor prevăzute în documentația contractuală. Momentul finalizării și al preluării efective a activității va determina perioada din care noua proprietate va contribui la veniturile din exploatare ale Societății.

Hotărârea ulterioară din 19 octombrie 2026

Parametru aprobat	Condiții
Plafonul prețului de achiziție	3.125.814 EUR, exclusiv TVA
Finanțator și facilitate	Garanti Bank S.A.; până la 3.065.000 EUR
Durată contractuală	Până la 144 luni
Perioadă de rambursare	Până la 120 luni de la utilizare
Data-limită de utilizare	31 ianuarie 2027
Garanții aprobate	Activele achiziționate, conturi, creanțe din chirii și asigurări; garanții de rang subsecvent asupra unor active existente și creanțe aferente Q18 și A6

Diferența dintre prețul maxim și facilitatea maximă este de 60.814 EUR, înainte de TVA și de eventualele costuri ale tranzacției. Aceasta reprezintă diferența aritmetică dintre cele două plafoane aprobate.

Hotărârea din octombrie reprezintă un eveniment ulterior încheierii perioadei de raportare și stabilește condițiile aprobate pentru achiziție, finanțare și constituirea garanțiilor. Aceste aprobări descriu cadrul în care poate fi realizată operațiunea; finalizarea achiziției și utilizarea efectivă a creditului sunt etape distincte, care determină impactul asupra activelor, datoriilor și numerarului Societății.

Facilitatea aprobată presupune finanțarea pe termen lung a unei părți semnificative din prețul achiziției. Impactul asupra fluxurilor de numerar viitoare va depinde de suma efectiv utilizată, de costul creditului și de calendarul rambursărilor. Necesarul total de finanțare al tranzacției trebuie analizat împreună cu diferența dintre preț și credit, tratamentul TVA și eventualele costuri aferente achiziției.

Performanța financiară

Comparația privește perioadele 1 ianuarie - 30 septembrie 2025 și 2026. Ambele coloane provin din situațiile financiare furnizate de contabilitate; comparativa 2025 este actualizată față de publicarea inițială. Cheltuielile sunt prezentate pozitiv și se deduc la calculul rezultatelor.

Indicator în lei	9 luni 2025 actualizat	9 luni 2026	Variație
Venituri din chirii	**6.126.642**	**6.399.639**	**4,5%**
Cheltuieli aferente chiriilor	1.959.170	1.990.268	1,6%
Rezultat brut din chirii	**4.167.472**	**4.409.371**	**5,8%**
Costuri operaționale generale inclusiv amortizare	2.369.585	2.649.991	11,8%
Câștig din vânzarea imobilelor	565.904	66.333	-88,3%
Alte venituri din exploatare	1.195.799	939.147	-21,5%
Alte cheltuieli din exploatare	1.191	1.365	14,6%
Rezultat operațional	**3.558.399**	**2.763.494**	**-22,3%**
Rezultat financiar	-1.706.801	-1.763.435	3,3%
Profit înainte de impozitare	**1.851.599**	**1.000.059**	**-46,0%**
Impozit pe profit	301.275	161.342	-46,4%
Profit net	**1.550.324**	**838.717**	**-45,9%**

Variația de +3,3% a rezultatului financiar negativ exprimă majorarea pierderii. Valorile și subtotalurile contabilității sunt păstrate. Pot apărea diferențe de un leu la însumarea valorilor afișate, compatibile cu rotunjirea separată a acestora.

Creșterea rezultatului brut din chirii cu 241.899 lei a fost depășită de majorarea costurilor operaționale generale, inclusiv amortizarea, cu 280.406 lei. În același timp, câștigul din vânzarea imobilelor și alte venituri din exploatare s-au redus cumulat cu 756.223 lei. Aceste evoluții explică diminuarea rezultatului operațional cu 22,3%, în condițiile în care activitatea de închiriere a înregistrat o creștere atât a veniturilor, cât și a rezultatului brut.

Pierderea financiară s-a majorat cu 56.634 lei, amplificând efectul scăderii rezultatului operațional asupra profitului înainte de impozitare. Acesta a ajuns la 1.000.059 lei, în scădere cu 46,0% față de perioada comparabilă. Reducerea cheltuielii cu impozitul pe profit cu 139.933 lei a atenuat parțial diminuarea rezultatului final, profitul net fiind de 838.717 lei, cu 711.607 lei sub nivelul comparativ din 2025.

Explicații privind rezultatele și costurile

Evoluția profitului net

Reconcilierea profitului net în lei	Impact
Profit net comparativ 2025 actualizat	**1.550.324**
Reducerea profitului înainte de impozitare	-851.540
Reducerea cheltuielii cu impozitul	139.933
Profit net 9 luni 2026	**838.717**

Câștigul din vânzarea imobilelor este de 66.333 lei, rezultat din venituri de 179.812 lei și un cost contabil de 113.479 lei. Față de câștigul comparativ de 565.904 lei, contribuția cedărilor s-a redus cu 499.571 lei.

Alte venituri din exploatare sunt de 939.147 lei, față de 1.195.799 lei în perioada comparabilă. Reducerea este de 256.652 lei, respectiv 21,5%.

Reconcilierea evidențiază că scăderea profitului înainte de impozitare a fost compensată parțial de reducerea cheltuielii fiscale. Efectul favorabil al impozitului mai redus a acoperit aproximativ 16,4% din diminuarea rezultatului înainte de impozitare. Diferența s-a reflectat în reducerea profitului net cu 711.607 lei față de perioada comparabilă.

Câștigul din cedarea imobilelor și alte venituri din exploatare au înregistrat împreună o reducere de 756.223 lei. Comparativa 2025 include, așadar, o contribuție mai ridicată a acestor componente la formarea profitului. Evoluția rezultatului final reflectă atât performanța activității de închiriere, cât și modificarea contribuției celorlalte venituri și cheltuieli ale Societății.

Cheltuieli în prezentarea raportului contabil

Categorie în lei	9 luni 2026
Cheltuieli aferente chiriilor	1.990.268
Publicitate	0
Comisioane și onorarii	58.283
Amortizare	1.628.132
Cheltuieli generale de management	963.577
Subtotal costuri generale inclusiv amortizare	**2.649.991**
Costul imobilelor vândute	113.479
Alte cheltuieli din exploatare	1.365

Subtotalul de 2.649.991 lei cuprinde publicitatea, comisioanele, amortizarea și costurile generale de management și nu se adună din nou peste aceste componente. Subtotalul raportat este păstrat, deși suma componentelor afișate este cu un leu mai mare.

Dobânzile sunt de 1.535.881 lei, veniturile din dobânzi de 14.784 lei, iar diferențele de curs generează o pierdere netă de 242.338 lei. Marja operațională este de 43,2%, iar marja netă de 13,1%, calculate prin raportare la veniturile din chirii.

Amortizarea și cheltuielile generale de management însumează 2.591.709 lei și reprezintă aproximativ 97,8% din subtotalul costurilor generale. Amortizarea are o pondere importantă în această structură, fiind asociată utilizării activelor pe durata lor de viață economică. Aceasta diminuează rezultatul contabil al perioadei, fără să presupună o plată de numerar corespunzătoare în aceeași perioadă.

Comparativ cu primele nouă luni din 2025, cheltuielile generale de management au crescut cu 255.125 lei, în timp ce amortizarea a rămas aproape constantă. Separat de costurile operaționale, dobânzile au reprezentat aproximativ 55,6% din rezultatul operațional al perioadei. Împreună cu pierderea netă din diferențe de curs, acestea explică diferența semnificativă dintre rezultatul operațional și profitul înainte de impozitare.

Poziția financiară și activele

Element în lei	31.12.2025 auditat	30.09.2026
Imobilizări corporale nete	71.700.813	69.977.238
Imobilizări necorporale nete	10.454	8.419
Total active imobilizate	**71.711.267**	**69.985.657**
Creanțe	399.540	1.014.638
Stocuri și avansuri pentru stocuri	37	37
Disponibilități și asimilate	1.921.371	1.558.655
Total active circulante	**2.320.948**	**2.573.330**
Cheltuieli în avans	117.930	182.528
TOTAL ACTIVE	**74.150.145**	**72.741.516**

Sursa: raportul financiar pentru 30.09.2026 și F10 publicat din situațiile anuale auditate 2025

Activele totale sunt de 72.741.516 lei. Comparativ cu baza anuală auditată publicată, reducerea este de 1.408.629 lei, respectiv 1,9%. Imobilizările corporale reprezintă 96,2% din active.

Activele imobilizate nete s-au redus cu 1.725.610 lei, respectiv 2,4%, față de sfârșitul anului 2025, rămânând componenta dominantă a bilanțului. Ponderea ridicată a imobilizărilor corporale reflectă modelul de afaceri al Societății, bazat pe deținerea și exploatarea proprietăților imobiliare. Evoluția acestor valori contabile trebuie analizată împreună cu amortizarea, investițiile și cedările de active din cursul perioadei.

Activele circulante au crescut cu 252.382 lei, respectiv 10,9%. În cadrul acestora, creanțele s-au majorat cu 615.098 lei, iar disponibilitățile și asimilatele s-au redus cu 362.716 lei. Structura activelor circulante s-a modificat astfel în favoarea creanțelor, ceea ce face relevantă urmărirea termenelor de încasare și a vechimii soldurilor pentru evaluarea numerarului disponibil.

Nota de comparabilitate a bilanțului

31.12.2025 în lei	Anual auditat publicat	PDF contabil anexat	Diferență anual – anexă
Active totale	74.150.145	74.142.663	7.482
Datorii și venituri în avans	27.542.210	27.534.728	7.482
Capitaluri proprii	46.594.895	46.594.895	0
Provizioane	13.040	13.040	0

Pentru comparativa la 31 decembrie 2025, tabelele raportului utilizează valorile din situațiile financiare anuale auditate publicate. Anexa contabilă păstrează valorile furnizate de contabilitate, iar diferențele

dintre cele două prezentări sunt evidențiate separat, pentru a permite identificarea bazei utilizate în analiza evoluției bilanțului.

Diferența de 7.482 lei apare atât la activele totale, cât și la datoriile și veniturile în avans, în timp ce capitalurile proprii și provizioanele coincid în cele două surse. Această corespondență la nivelul totalurilor nu stabilește, singură, natura diferenței. Explicația pe poziții rămâne în curs de confirmare, motiv pentru care raportul prezintă distinct valorile celor două surse, fără ajustări suplimentare presupuse.

Datorii și capitaluri proprii

Element în lei	**31.12.2025 auditat**	**30.09.2026**
Datorii și venituri în avans	**27.542.210**	**25.294.863**
Provizioane	13.040	13.040
Capital social	17.866.690	17.866.690
Prime de capital	18.402.861	18.402.861
Rezultat reportat	5.748.413	7.517.960
Rezerve și repartizarea profitului, net	2.722.960	2.807.385
Profitul perioadei	1.853.971	838.717
Total capitaluri proprii	**46.594.895**	**47.433.612**
TOTAL PASIV	**74.150.145**	**72.741.516**

Sursa: situațiile financiare interimare pentru 30.09.2026 și situațiile anuale auditate publicate pentru 2025. Rezervele comparative sunt prezentate net de repartizarea profitului; profitul comparativ din bilanț privește întregul an 2025

La nivel agregat, creșterea capitalurilor proprii cu 838.717 lei corespunde profitului net înregistrat în primele nouă luni din 2026. Capitalul social și primele de capital au rămas nemodificate. Modificările rezultatului reportat și ale rezervelor trebuie analizate împreună cu repartizarea profitului exercițiului precedent, acestea fiind componente ale aceleiași structuri de capitaluri proprii.

Datoriile și veniturile în avans s-au redus cu 2.247.347 lei, respectiv 8,2%, față de comparativa anuală auditată. Concomitent, ponderea capitalurilor proprii în totalul pasivului a crescut de la aproximativ 62,8% la 65,2%. Această evoluție reflectă atât majorarea capitalurilor proprii, cât și reducerea soldului agregat al datoriilor și veniturilor în avans.

Componența datoriilor la 30 septembrie

Categorie în lei	**30.09.2026**
Împrumuturi bancare	23.704.182
Furnizori	404.796
Avansuri încasate de la clienți	963.149

Categorie în lei	30.09.2026
Datorii față de personal	11.804
Taxe și contribuții	152.375
Datorii față de acționari	20.477
Alte datorii	23.973
Venituri în avans	14.107

Situația sintetică prezintă datoriile pe categorii, fără separarea sumelor exigibile în următoarele 12 luni de cele pe termen mai lung.

Capitalurile proprii sunt de 47.433.612 lei, în creștere cu 838.717 lei. Soldul împrumuturilor bancare este de 23.704.182 lei, cu 1.720.397 lei sub nivelul comparativ prezentat. Variația soldului poate include efecte fără numerar și nu reprezintă automat valoarea rambursărilor.

Împrumuturile bancare reprezintă aproximativ 93,7% din totalul datoriilor și veniturilor în avans, fiind principala componentă a finanțării externe prezentate în bilanț. Raportul dintre totalul creditelor bancare și capitalurile proprii este de aproximativ 50,0%. Acest raport include creditele indiferent de scadență și descrie dimensiunea finanțării bancare în raport cu baza de capital a Societății.

În cadrul celorlalte categorii, cele mai importante solduri sunt avansurile încasate de la clienți, de 963.149 lei, și datoriile către furnizori, de 404.796 lei. Avansurile reflectă sume primite în legătură cu obligații contractuale care urmează să fie executate, având o natură diferită de finanțarea bancară. Evaluarea necesarului de numerar asociat datoriilor depinde de termenele efective de plată și de condițiile contractuale aferente fiecărei categorii.

Numerar și capital de lucru

Fluxurile de trezorerie

Element în lei	01.01–30.09.2025	01.01–30.09.2026
Numerar la începutul anului	1.524.738,72	1.921.371,00
Încasări din exploatare	9.173.264,91	8.028.552,49
Plăți din exploatare	5.174.527,21	4.910.138,85
Flux net din exploatare	**3.998.737,70**	**3.118.413,64**
Flux net din investiții	10.567,70	14.784,08
Flux net din finanțare	−3.956.643,53	−3.498.088,19
Efectul variației cursului	−15.397,26	2.174,69
Variația netă a numerarului	**37.264,61**	**−362.715,78**
Numerar la sfârșitul perioadei	**1.562.003,33**	**1.558.655,22**

Situația fluxurilor de trezorerie prezintă perioadele 1 ianuarie - 30 septembrie 2025 și 1 ianuarie - 30 septembrie 2026.

Fluxul net din exploatare s-a redus cu 880.324,06 lei, respectiv 22,0%. Încasările clasificate la investiții sunt de 14.784,08 lei, iar plățile de finanțare, reprezentând rambursări și dobânzi, sunt de 3.498.088,19 lei. Prezentarea urmează clasificarea din situația contabilă anexată.

Încasările din exploatare s-au redus cu 1.144.712,42 lei, respectiv 12,5%, în timp ce plățile aferente acestei activități au scăzut cu 264.388,36 lei, respectiv 5,1%. Reducerea plăților a compensat astfel doar parțial diminuarea încasărilor, ceea ce explică scăderea fluxului net din exploatare. Activitatea operațională a continuat să genereze numerar pozitiv, însă într-un volum inferior perioadei comparabile.

Numerarul la 30 septembrie 2026 este apropiat de nivelul înregistrat la 30 septembrie 2025, diferența fiind de 3.348,11 lei, respectiv o scădere de aproximativ 0,2%. Această comparație trebuie privită împreună cu soldul de început de an, mai ridicat în 2026. În cursul primelor nouă luni din 2026, Societatea a utilizat o parte din numerarul inițial, în condițiile în care ieșirile nete din finanțare au depășit fluxurile pozitive din exploatare și investiții.

Creanțe și disponibilități la 30 septembrie

Element în lei	Valoare
Creanțe clienți, conform raportului contabil	976.087
Creanțe fiscale	38.551
Avansuri plătite furnizorilor	37
Cheltuieli în avans	182.528
Disponibilități și asimilate	**1.558.655**

Element în lei	Valoare
Din care sume în curs de decontare	57.936

Creanțele clienți au crescut de la 325.842 lei la 976.087 lei. Disponibilitățile de 1.558.655 lei din bilanț corespund, prin rotunjire, celor 1.558.655,22 lei din fluxurile de trezorerie. Majorarea creanțelor face relevantă urmărirea încasărilor și a vechimii soldurilor.

Soldul creanțelor față de clienți s-a majorat cu 650.245 lei, ajungând la un nivel de aproape trei ori mai mare decât la sfârșitul anului 2025. Pentru evaluarea acestor creanțe sunt relevante termenele contractuale de plată, concentrarea soldurilor pe clienți și încasările ulterioare datei raportării. Situația sintetică nu permite identificarea ponderii creanțelor restante în totalul soldului.

Sumele în curs de decontare, de 57.936 lei, sunt incluse în disponibilitățile și asimilatele raportate și reprezintă aproximativ 3,7% din acestea. Pentru aprecierea resurselor care pot susține plățile curente, soldul numerarului trebuie analizat împreună cu momentul decontării acestor sume, calendarul încasării creanțelor și scadențele obligațiilor Societății.

Indicatori financiari și riscuri

Indicatori financiari calculați

Indicator	Mod de calcul	30.09.2026 / 9 luni
Rotația creanțelor clienți	Sold mediu clienți / cifra de afaceri × 270 zile	27,5 zile
Rotația activelor imobilizate	Cifra de afaceri / active imobilizate nete	0,091 ori
Marja operațională	Rezultat operațional / venituri din chirii	43,2%
Marja netă	Profit net / venituri din chirii	13,1%
Acoperirea dobânzilor	Rezultat operațional / cheltuieli cu dobânzile	1,80 ori

Calcule pe baza sumelor în lei din situația financiară, fără anualizare. Pentru rotația creanțelor clienți se utilizează media soldurilor de la începutul și sfârșitul perioadei și convenția de 270 de zile pentru T3. Veniturile din chirii sunt baza folosită pentru indicatorii raportați la cifra de afaceri.

Rotația creanțelor de 27,5 zile reprezintă o estimare bazată pe soldurile de la începutul și sfârșitul perioadei, fără să descrie vechimea fiecărei creanțe sau termenele efective de încasare. Rotația activelor imobilizate de 0,091 ori exprimă veniturile din chirii generate în cele nouă luni în raport cu valoarea contabilă netă a imobilizărilor. Interpretarea acesteia trebuie să țină seama de caracterul imobiliar al activității și de faptul că indicatorul nu este anualizat.

Diferența dintre marja operațională și marja netă reflectă impactul rezultatului financiar negativ și al impozitului asupra profitului final. Acoperirea dobânzilor de 1,80 ori arată că rezultatul operațional al perioadei a depășit cheltuiala cu dobânzile. Indicatorul nu include rambursările de principal și trebuie analizat împreună cu fluxurile de numerar și calendarul obligațiilor bancare.

Riscuri comerciale și operaționale

Ocuparea și nivelul chiriilor influențează veniturile recurente, iar cazarea pe termen scurt este expusă sezonalității. Majorarea creanțelor comerciale face relevantă urmărirea restanțelor și a încasărilor ulterioare. Costurile cu utilitățile, întreținerea și serviciile terților pot afecta marjele.

Încetarea sau nereînnoirea contractelor de închiriere poate genera perioade fără venituri și costuri pentru atragerea unor noi chiriași ori pregătirea spațiilor. În cazul cazării pe termen scurt, variațiile cererii și ale duratei șederilor pot influența atât încasările, cât și costurile aferente fiecărei ocupări. Efectul asupra profitabilității depinde de capacitatea veniturilor realizate de a acoperi cheltuielile fixe și variabile ale proprietăților.

Riscul de neîncasare depinde de situația financiară a clienților, de concentrarea soldurilor și de respectarea termenelor contractuale. Întârzierile la plată pot determina un decalaj între veniturile recunoscute contabil și numerarul disponibil pentru achitarea obligațiilor. Analiza creanțelor pe scadențe și a încasărilor ulterioare este relevantă pentru aprecierea acestei expuneri.

Finanțare și curs valutar

Dobânzile absorb 55,6% din rezultatul operațional al perioadei. Pierderea netă din diferențe de curs este de 242.338 lei. Gestionarea scadențelor, a monedelor de finanțare și a disponibilităților rămâne relevantă pentru serviciul datoriei, inclusiv în contextul investiției Aquamarin.

Capacitatea de plată a serviciului datoriei depinde de corelarea încasărilor din exploatare cu dobânzile și ratele de principal exigibile. În măsura în care finanțările prevăd dobânzi variabile, modificarea ratelor de referință poate influența cheltuielile financiare viitoare. Concentrarea unor rambursări în anumite perioade poate majora necesarul de numerar, chiar dacă activitatea înregistrează un rezultat contabil pozitiv.

Expunerea valutară trebuie analizată în funcție de moneda creditelor, a celorlalte obligații și a încasărilor, precum și de eventualele clauze de indexare a chiriilor. Efectele cursului asupra rezultatului contabil pot apărea la momente diferite de cele ale plăților efective. Din acest motiv, pierderea contabilă din diferențe de curs și efectul valutar prezentat în fluxurile de trezorerie trebuie interpretate distinct.

Investiții și exploatarea proprietăților

Tranzacțiile imobiliare presupun condiții de transfer, costuri și termene care pot modifica momentul recunoașterii activelor, veniturilor și finanțării. Mentenanța, asigurarea și cerințele de funcționare influențează exploatarea proprietăților. Incertitudinea privind Aquamarin este prezentată în secțiunea dedicată.

În cazul Aquamarin, calendarul achiziției trebuie corelat cu termenele finanțării aprobate. Data-limită de utilizare a facilității, 31 ianuarie 2027, este anterioară termenului-limită contractual al tranzacției, 20 decembrie 2027. Dacă finalizarea se amână dincolo de perioada de utilizare a creditului, poate deveni necesară prelungirea disponibilității finanțării sau identificarea unei alte soluții, în condițiile agreate cu finanțatorul.

Lucrările de reparații, defecțiunile sau indisponibilitatea temporară a unor spații pot conduce simultan la cheltuieli suplimentare și la reducerea veniturilor. Impactul depinde de starea tehnică a proprietăților, de durata intervențiilor și de repartizarea contractuală a responsabilităților între proprietar și utilizatori. Acoperirea prin asigurare și condițiile polițelor sunt, de asemenea, relevante pentru evaluarea consecințelor financiare ale unor asemenea evenimente.

Guvernanță și acționariat

Consiliul de Administrație

Membru	Funcție
Ahmet-Emre Buyukhanli	Președinte
Bora Topbaş	Membru
Ömer Zühtü Topbaş	Membru
Ersin Eresin	Membru
Klaus Reisenauer	Membru

Componența Consiliului de Administrație este cea raportată public pentru mandatele 23.11.2023 - 23.11.2027 și reluată în raportul S1 2026.

Consiliul de Administrație cuprinde cinci membri, funcția de președinte fiind exercitată de Ahmet-Emre Buyukhanli. Mandatele publicate au o durată de patru ani și includ perioada aferentă prezentului raport. Componența prezentată are ca reper informațiile reluate în raportarea semestrială pentru 2026.

Dintre membrii Consiliului, Ersin Eresin și Ahmet-Emre Buyukhanli figurează și între acționarii nominalizați în structura clasei A din 9 octombrie 2026. Deținerile individuale prezentate pentru cei doi însumează 541.178 de acțiuni, reprezentând 30,4410% din această clasă. Aceste informații descriu suprapunerea dintre calitatea de administrator și cea de acționar, fără a presupune exercitarea în comun a drepturilor aferente participațiilor.

Structura clasei A la 9 octombrie 2026

Acționar / categorie	Acțiuni	Pondere
Persoane fizice, categorie agregată	735.948	41,3970%
Ersin Eresin	294.696	16,5765%
Buyukhanli Ahmet-Emre	246.482	13,8645%
Topbas Bulent	219.739	12,3602%
Beygo Okan	219.596	12,3521%
Persoane juridice, categorie agregată	61.328	3,4497%
Total clasa A	**1.777.789**	**100,0000%**

Sursa: Depozitarul Central, structura sintetică la 09.10.2026, emisă la 13.10.2026, nr. 41159. Procentele se raportează la 1.777.789 acțiuni clasa A; cele 8.880 acțiuni clasa B nu sunt incluse. Data structurii este ulterioară încheierii trimestrului.

Cei patru acționari nominalizați în tabel dețin cumulat 980.513 acțiuni, reprezentând 55,1533% din clasa A. Categoriile agregate de persoane fizice și juridice însumează restul de 797.276 de acțiuni, respectiv

44,8467%. Cumularea participațiilor nominalizate reprezintă o prezentare aritmetică și nu indică, prin ea însăși, existența unei acțiuni concertate.

Structura prezentată constituie un reper ulterior datei bilanțului, fiind întocmită la 9 octombrie 2026. Ponderile descriu exclusiv distribuția acțiunilor din clasa A și nu reprezintă procente calculate asupra tuturor acțiunilor emise de Societate. Cele 8.880 de acțiuni din clasa B trebuie avute în vedere separat atunci când este analizată structura integrală a capitalului social.

Hotărâri ale acționarilor și dividende

AGOA din 29 aprilie 2026 a aprobat raportarea anuală 2025, descărcarea de gestiune, bugetul 2026 și menținerea remunerației administratorilor. Profitul de 1.853.971 lei a fost repartizat astfel: 92.389 lei la rezerva legală și 1.761.582 lei la rezultatul reportat, fără dividende din profitul 2025.

Politica de dividende din 2024 are în vedere dividende ordinare începând cu anul 2027, pe baza rezultatelor 2026. Aceasta este o orientare de politică, iar o eventuală distribuire depinde de hotărârea acționarilor și de condițiile aplicabile.

Prin repartizarea aprobată, profitul exercițiului 2025 a fost păstrat în structura capitalurilor proprii, prin constituirea rezervei legale și transferul diferenței la rezultatul reportat. Această repartizare privește destinația contabilă a profitului și nu trebuie confundată cu existența unei sume echivalente de numerar disponibil. Resursele efective pentru investiții și plata obligațiilor depind de încasările și plățile Societății.

Orientarea politicii de dividende către distribuiri începând cu 2027 trebuie analizată în raport cu rezultatul întregului exercițiu 2026 și cu necesarul de finanțare al Societății, inclusiv pentru investițiile aprobate. Profitul înregistrat la nouă luni reprezintă un rezultat interimar, care poate evolua până la închiderea anului. Politica nu stabilește, prin ea însăși, o sumă de distribuit sau un dividend pe acțiune.

Perspective și declarația persoanei responsabile

Perspective pentru finalul anului

Pentru ultimul trimestru, principalele elemente de urmărit sunt veniturile din exploatarea portofoliului, încasarea creanțelor și costul finanțării. Finalizarea Aquamarin poate modifica portofoliul și necesarul de finanțare, în funcție de îndeplinirea condițiilor contractuale și de momentul transferului.

Bugetul pentru 2026 a fost aprobat de AGOA din 29 aprilie 2026. Prezentul raport nu introduce o prognoză nouă de profit sau de randament.

Rezultatul anual va fi influențat atât de contribuția veniturilor recurente din chirii, cât și de eventualele câștiguri din cedarea proprietăților și de celelalte venituri din exploatare. Evoluția acestor componente, împreună cu nivelul costurilor operaționale și financiare, poate modifica profitabilitatea în ultimul trimestru. Din acest motiv, rezultatele primelor nouă luni nu pot fi extrapolate automat asupra întregului exercițiu financiar.

În cazul finalizării achiziției Aquamarin până la sfârșitul anului, contribuția acesteia la rezultatele din 2026 va depinde de momentul preluării activității și de veniturile și cheltuielile aferente perioadei rămase. Utilizarea finanțării aprobate poate genera, concomitent, obligații suplimentare de plată. Impactul asupra numerarului va depinde de corelarea plăților pentru achiziție cu tragerile din credit și cu încasările din exploatarea proprietății.

Declarația persoanei responsabile

Subsemnatul Ahmet-Emre Buyukhanli, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație al IMMO GURU S.A., declar că, după cunoștințele mele, situațiile financiare aferente perioadei 1 ianuarie–30 septembrie 2026, întocmite potrivit reglementărilor contabile aplicabile, oferă o imagine fidelă a activelor, obligațiilor, poziției financiare și rezultatului Societății.

De asemenea, declar că, după cunoștințele mele, raportul trimestrial prezintă corect activitatea și evoluția Societății, rezultatele acesteia, precum și principalele riscuri și incertitudini relevante, astfel cum sunt descrise în cuprinsul raportului.

Data raportului: 27.11.2026

Ahmet-Emre Buyukhanli
Președintele Consiliului de Administrație

Semnătura: Ahmet-Emre Buyukhanli Digitally signed by Ahmet-Emre Buyukhanli Date: 2026.11.26 15:20:32 +02'00'

Situațiile financiare anexate

La final sunt reproduse cele trei pagini ale situațiilor financiare: poziția financiară, contul de profit și pierdere și fluxurile de trezorerie

Immo Guru SA

Situatia pozitiei financiare la 30 Septembrie 2026

	31.12.2025		30.09.2026	
Curs BNR EUR/RON	5,0985		5,2780	
ACTIVE	**RON**	**EUR**	**RON**	**EUR**
Disponibilitati si asimilate	1.921.371	376.850	1.558.655	295.312
Creante clienti	325.842	63.909	976.087	184.935
Bilete la ordin de incasat	0	0	0	0
Avansuri platite la furnizori	37	7	37	7
Creante fiscale	66.215	12.987	38.551	7.304
Cheltuieli in avans	117.930	23.130	182.528	34.583
Imobilizari corporale	71.700.813	14.063.119	69.977.238	13.258.287
Imobilizari necorporale	10.454	2.050	8.419	1.595
TOTAL ACTIVE	**74.142.663**	**14.542.054**	**72.741.516**	**13.782.023**
DATORII	**RON**	**EUR**	**RON**	**EUR**
Furnizori	598.726	117.432	404.796	76.695
Avansuri incasate de la clienti	1.036.763	203.347	963.149	182.484
Datorii personal	8.144	1.597	11.804	2.236
Datorii actionari	327.127	64.161	20.477	3.880
Taxe si contributii la stat	76.762	15.056	152.375	28.870
Alte datorii	28.285	5.548	23.973	4.542
Venituri in avans	34.341	6.736	14.107	2.673
Imprumuturi bancare	25.424.579	4.986.678	23.704.182	4.491.130
TOTAL DATORII	**27.534.728**	**5.400.555**	**25.294.863**	**4.792.509**
PROVIZIOANE	**RON**	**EUR**	**RON**	**EUR**
Provizioane personal	13.040	2.558	13.040	2.471
Alte provizioane	0	0	0	0
TOTAL PROVIZIOANE	**13.040**	**2.558**	**13.040**	**2.471**
CAPITALURI PROPRII	**RON**	**EUR**	**RON**	**EUR**
Capital social	17.866.690	3.504.303	17.866.690	3.385.125
Profit/pierdere reportate	5.748.413	1.127.471	7.517.960	1.424.396
Prime de emisiune	18.402.861	3.609.466	18.402.861	3.486.711
Rezerve	2.722.960	534.071	2.807.385	531.903
Profit (+) / pierdere (-)	1.853.971	367.625	838.717	161.887
Diferente de curs la final de an	0	-3.994	0	-2.979
TOTAL CAPITALURI PROPRII	**46.594.895**	**9.138.942**	**47.433.612**	**8.987.043**
TOTAL DATORII + CAPITALURI + PROVIZ.	**74.142.663**	**14.542.054**	**72.741.516**	**13.782.023**

Reprezentantul legal,
Buyukhanli Ahmet-Emre

Intocmit,
Felician Silviu-Ioan

Immo Guru SA

Situatia contului de profit si pierdere pentru exercitiul financiar incheiat la 30 Septembrie 2026

	30.09.2025		30.09.2026	
Curs BNR EUR/RON	5,0277		5,1809	
Rezultat din vanzari	**RON**	**EUR**	**RON**	**EUR**
Venituri din chirii	6.126.642	1.218.578	6.399.639	1.235.243
Cheltuieli aferente chiriilor	-1.959.170	-389.675	-1.990.268	-384.157
Rezultat brut din vanzari	**4.167.472**	**828.903**	**4.409.371**	**851.086**
Cheltuieli de publicitate	-9.439	-1.877	0	0
Cheltuieli cu comisioane si onorarii	-21.761	-4.328	-58.283	-11.250
Cheltuieli cu deprecierea & amortizarea	-1.629.933	-324.191	-1.628.132	-314.258
Cheltuieli generale de management	-708.452	-140.910	-963.577	-185.987
Alte cheltuieli operationale	**-2.369.585**	**-471.306**	**-2.649.991**	**-511.495**
Venituri din vanzare imobile	1.040.212	206.896	179.812	34.707
Costul cu descarcarea imobilelor vandute	-474.308	-94.339	-113.479	-21.903
Rezultat brut din vanzare imobile	**565.904**	**112.557**	**66.333**	**12.803**
Alte venituri din exploatare	1.195.799	237.842	939.147	181.272
Alte cheltuieli din exploatare	-1.191	-237	-1.365	-264
Venituri din provizioane	0	0	0	0
Cheltuieli cu provizioane	0	0	0	0
Rezultat operational	**3.558.399**	**707.759**	**2.763.494**	**533.403**
Venituri din dobanzi	10.568	2.102	14.784	2.854
Cheltuieli cu dobanzile	-1.525.914	-303.501	-1.535.881	-296.452
Rezultat din diferente curs valutar	-191.455	-38.080	-242.338	-46.775
Rezultat financiar	**-1.706.801**	**-339.480**	**-1.763.435**	**-340.374**
Profit brut (inainte de impozitul pe profit	**1.851.599**	**368.280**	**1.000.059**	**193.029**
Cheltuiala cu impozitul pe profit	-301.275	-59.923	-161.342	-31.142
Profitul net al exercitiului financiar	**1.550.324**	**308.357**	**838.717**	**161.887**

Reprezentantul legal,
Buyukhanli Ahmet-Emre

Intocmit,
Felician Silviu-Ioan

Immo Guru SA

Situatia fluxurilor de trezorerie la 30 Septembrie 2026

Denumirea indicatorului	Cod rand	Valoare (lei)	Valoare (lei)	Observatii perioada curenta
A	B	30.sept.25	30.sept.26	D
I. Numerar din activitatea operationala	01			
1. Incasari	02	9.173.264,91	8.028.552,49	incasari clienti
2. Plati	03	5.174.527,21	4.910.138,85	plati furnizori, taxe & impozite
Numerar net din activitatea operationala (rd.02-rd.03)	04	**3.998.737,70**	**3.118.413,64**	
II. Numerar din activitatea de investitii	05			
1. Incasari	06	10.567,70	14.784,08	
2. Plati	07	0,00	0,00	
Numerar net din activitatea de investitii (rd.06-rd.07)	08	**10.567,70**	**14.784,08**	
III. Numerar din activitatea de finantare	09			
1. Incasari	10	0,00	0,00	
2. Plati	11	3.956.643,53	3.498.088,19	rambursari imprumut + dobanzi
Numerar net din activitatea de finantare (rd.10-rd.11)	12	**-3.956.643,53**	**-3.498.088,19**	
IV. Diferente din curs valutar nerealizate	13			
1. Pozitive	14	6.598,00	14.764,70	
2. Negative	15	21.995,26	12.590,01	
Diferenta neta din curs valutar (rd.14-rd.15)	16	**-15.397,26**	**2.174,69**	
V. Cresterea/descresterea neta de numerar si echivalent de numerar (rd.04+rd.08+rd.12+rd.16)	17	**37.264,61**	**-362.715,78**	
VI. Numerar si echivalent de numerar la inceputul anului	18	**1.524.738,72**	**1.921.371,00**	
VII. Numerar si echivalent de numerar la sfarsitul perioadei (rd.17+rd.18), din care:	19	**1.562.003,33**	**1.558.655,22**	
In curs de decontare	20	45.596,14	57.936,00	

Reprezentantul legal,
Buyukhanli Ahmet-Emre

Intocmit,
Felician Silviu-Ioan