

RAPORT FINANCIAR SEMESTRIAL

SEMESTRUL I 2026

01.01.2026 – 30.06.2026



IMMO GURU S.A.

Societate pe acțiuni

J2013001604236 | CUI 31706228

Ștefăneștii de Jos, Str. Linia de Centură nr. 50,
etaj 1, camera 8, jud. Ilfov

IMMO | SMT – AeRO Premium

Rezultate esențiale S1 2026

IMMO GURU S.A. a încheiat primul semestru cu venituri din chirii de 4,41 milioane lei, în creștere cu 7,8%, și un profit net de 0,60 milioane lei, în scădere cu 41,8% față de aceeași perioadă din 2025.

Performanța semestrului

Indicator	S1 2026 milioane lei	Variație față de S1 2025
Venituri din chirii	4,41	+7,8%
Profit operațional	1,94	-18,9%
Profit net	0,60	-41,8%

Poziția financiară la 30 iunie 2026

Indicator	30.06.2026 milioane lei	Variație față de 31.12.2025
Active totale	73,32	-1,1%
Capitaluri proprii	47,19	+1,3%
Împrumuturi bancare	24,33	-4,3%

Valorile din sinteză sunt rotunjite la două zecimale în milioane lei. Variațiile sunt calculate din valorile în lei prezentate în tabelele detaliate; veniturile din chirii au un comparator distinct de cifra de afaceri totală.

Ce explică rezultatele

În S1 2025, cedarea a patru apartamente a generat un câștig brut de 0,57 milioane lei, în timp ce în S1 2026 nu sunt înregistrate vânzări de imobile. Această diferență contribuie la evoluția profitului și se analizează împreună cu celelalte venituri și cheltuieli. Dobânzile din S1 2026 au însumat 1,04 milioane lei, iar pierderea netă din diferențe de curs a fost de 0,20 milioane lei.

Investiții și elemente de urmărit în S2

Operațiunea Aquamarin a fost aprobată de AGEA în iunie 2026. Actualizările intervenite după 30 iunie și propunerile de finanțare sunt prezentate la evenimente ulterioare. Pentru semestrul al doilea, încasarea creanțelor, serviciul datoriei și etapele achiziției sunt relevante pentru lichiditate și rezultatele viitoare.

Informații despre emitent și raport

Element	Informație
Perioada de raportare	01.01.2026 – 30.06.2026
Data publicării	25.09.2026
Data raportului	25.09.2026
Denumirea emitentului	IMMO GURU S.A.
Sediul social	Ștefăneștii de Jos, Str. Linia de Centură nr. 50, etaj 1, camera 8, jud. Ilfov
CUI și număr în Registrul Comerțului	31706228 / J2013001604236
Capital social subscris și vărsat	17.866.690,00 RON
Acțiuni și valoare nominală	1.786.669 acțiuni / 10 lei pe acțiune
Acțiuni ordinare clasa A	1.777.789 acțiuni admise la tranzacționare
Acțiuni preferențiale clasa B	8.880 acțiuni nelistate
Piață și simbol	SMT – AeRO Premium / IMMO
ISIN	ROBN9PSSTX99
Contact	+40 310 052 170 / 0372 15 45 08 office@immoguru.ro / investors@immoguru.ro www.immoguru.ro

Raportul privește situația individuală a IMMO GURU S.A. și este redactat potrivit Legii nr. 24/2017, Regulamentului ASF nr. 5/2018, art. 223 lit. B și Anexei nr. 14, precum și Codului BVB pentru SMT, în formele aplicabile. Moneda de prezentare este leul (RON).

Raportarea financiară aferentă semestrului I 2026 nu a fost auditată și nici revizuită de un auditor.

Anexa contabilă inclusă în PDF-ul integral cuprinde situația poziției financiare, contul de profit și pierdere și situația fluxurilor de trezorerie, în forma semnată furnizată de contabilitate. Anexa se citește împreună cu explicațiile de comparabilitate din Nota 1.

Cuprins

Rezultate esențiale S1 2026.....	2
Informații despre emitent și raport.....	3
I Raportul Consiliului de Administrație.....	4
II Situații financiare semestriale și note explicative.....	9
III Declarația persoanei responsabile.....	14
Anexa contabilă.....	15

I Raportul Consiliului de Administrație

1 Activitatea și evenimentele din S1 2026

În semestrul I 2026, IMMO GURU S.A. a realizat venituri din chirii de 4.412.737,27 lei și un profit net de 596.297,54 lei. Față de S1 2025, veniturile din chirii au crescut cu 7,8%, iar profitul net a scăzut cu 41,8%. Rezultatele reflectă activitatea de închiriere, absența veniturilor din vânzări de imobile și costul finanțării portofoliului.

Activitatea principală a Societății este cea de hoteluri și alte facilități de cazare similare, CAEN 5510, completată de închirierea și administrarea activelor imobiliare. Modelul de afaceri combină închirierile rezidențiale pe termen lung și scurt, în cadrul Cosmopolis, cu închirierea de spații comerciale și valorificarea selectivă a unor active.

Segment	Portofoliu de referință
Rezidențial	133 unități în Cosmopolis, în blocurile A6 și Q18, conform raportării T1 2026.
Retail	8 proprietăți comerciale în Mangalia, Satu Mare, Hunedoara, Sibiu și zona Balotești, conform raportării T1 2026.

În aprilie 2026, numărul apartamentelor Q18 alocate închirierii pe termen scurt a crescut de la 14 la 19, conform raportului T1 2026. Modelul operațional combină închirierea rezidențială cu administrarea unor proprietăți comerciale cu contracte pe termen lung. Raportul anual 2025 descrie contractele de retail ca fiind, în principiu, de tip „triple-net”, cu indexare anuală a chiriei și transferul unor costuri către chiriași.

Hotărârile acționarilor din aprilie și iunie

AGOA din 29 aprilie 2026 a aprobat situațiile financiare anuale pentru 2025, descărcarea de gestiune, bugetul pentru 2026 și repartizarea profitului net de 1.853.971 lei: 92.389 lei la rezerva legală și 1.761.582 lei ca rezultat reportat, fără aprobarea distribuirii de dividende din profitul anului 2025 prin această hotărâre.

În iunie 2026, AGEA a aprobat operațiunea Aquamarin, privind ansamblul imobiliar și afacerea galeriei comerciale de la Șos. București–Târgoviște nr. 50, București, la prețul de 3.065.000 EUR, fără TVA, precum și finanțarea bancară și garanțiile aferente. Actualizările ulterioare datei de 30 iunie sunt prezentate distinct în secțiunea 6. Aprobarea operațiunii nu echivalează cu transferul proprietății sau tragerea finanțării.

2 Performanța financiară a semestrului

Indicator în lei	S1 2025	S1 2026	Variație
Cifra de afaceri netă	4.097.856	4.412.737,27	7,7%
Venituri din exploatare	5.835.617	5.013.504,80	-14,1%
Cheltuieli de exploatare	3.441.226	3.071.185,02	-10,8%
Rezultat operațional	2.394.391	1.942.319,78	-18,9%
Rezultat financiar	-1.145.808	-1.232.519,24	7,6%
Profit înainte de impozitare	1.248.583	709.800,54	-43,2%
Impozit pe profit	224.693	113.503,00	-49,5%
Profit net	1.023.890	596.297,54	-41,8%

Comparație între perioadele 01.01–30.06. S1 2025: formularele F20 și F30 din raportul publicat, în lei întregi. S1 2026: evidențele contabile furnizate, la două zecimale. Pentru rezultatul financiar negativ, variația de 7,6% exprimă majorarea pierderii.

Venituri și comparabilitate

Cifra de afaceri netă a crescut cu 314.881,27 lei, respectiv 7,7%, față de S1 2025. În S1 2026, aceasta este formată din venituri din chirii. Comparatorul distinct pentru chirii din S1 2025 este de 4.094.208 lei, ceea ce conduce la creșterea de 7,8%. Diferența față de cifra de afaceri comparativă totală este de 3.648 lei.

Veniturile din exploatare au fost de 5.013.504,80 lei. Pe lângă chirii, acestea includ alte venituri din exploatare de 600.767,53 lei, provenite în principal din refacturări de energie electrică și întreținere. În S1 2025, veniturile din exploatare au inclus cedarea a patru apartamente: venituri de 1.040.211,78 lei și costuri de 474.307,60 lei, cu un rezultat brut de 565.904,18 lei. În S1 2026 nu sunt înregistrate venituri sau costuri din vânzarea de imobile.

Profitul net a scăzut cu 427.592,46 lei. Diferența se reconciliază prin diminuarea rezultatului operațional cu 452.071,22 lei și majorarea pierderii financiare cu 86.711,24 lei, parțial compensate de reducerea cheltuielii cu impozitul pe profit cu 111.190 lei. Absența câștigului din cedări se reflectă în rezultatul operațional, alături de evoluția celorlalte venituri și cheltuieli.

Costuri semnificative

Costurile aferente închirierii sunt de 1.449.053,53 lei (32,8% din cifra de afaceri), amortizarea de 1.085.853,48 lei (24,6%), iar dobânzile de 1.042.510,34 lei (23,6%). Cheltuielile cu utilitățile au crescut cu 171.144,18 lei (+27,0%), la 805.615,18 lei, iar cheltuielile cu personalul cu 27.532 lei (+29,6%), la 120.493 lei. Marja operațională, calculată ca profit operațional/cifra de afaceri, este de 44,0%, față de 58,4% în S1 2025; marja netă este de 13,5%, față de 25,0%. Comparația include efectul cedărilor de imobile din S1 2025.

3 Poziția financiară și lichiditatea

Indicator în lei	30.06.2025	31.12.2025	30.06.2026
Active imobilizate	72.833.150	71.711.267	70.625.413,92
Active circulante fără cheltuieli în avans	1.333.664	2.320.948	2.406.078,66
Cheltuieli în avans	266.493	117.930	285.758,86
Total active	74.433.307	74.150.145	73.317.251,44
Numerar și asimilate	985.075	1.921.371	1.708.377,03
Datorii, venituri în avans și provizioane	28.668.493	27.555.250	26.126.058,66
Capitaluri proprii	45.764.814	46.594.895	47.191.192,78

Activele totale au scăzut cu 1,1% față de 31 decembrie 2025. Imobilizările corporale, de 70.616.316,87 lei, reprezintă 96,3% din active. Reducerea valorii nete a imobilizărilor reflectă cheltuiala de amortizare a semestrului, de 1.085.853,48 lei. Datele comparative din bilanț sunt preluate din formularul F10 publicat pentru 2025, în lei întregi. Pentru diferența față de anexa contabilă, a se vedea Nota 1.

Împrumuturile bancare au scăzut de la 25.424.579 lei la 24.326.787,65 lei, o diminuare netă a soldului de 1.097.791,35 lei. Capitalurile proprii au ajuns la 47.191.192,78 lei, reprezentând 64,4% din active. Raportul dintre împrumuturile bancare și capitalurile proprii s-a redus de la 54,6% la 51,5%. Variațiile soldurilor de datorii pot include efecte fără flux de numerar și nu reprezintă, în sine, valoarea rambursărilor efectuate.

Fluxuri de numerar

Element	S1 2025 (lei)	S1 2026 (lei)
Numerar la începutul perioadei	1.524.738,72	1.921.371,00
Flux net din exploatare	1.347.462,07	2.430.607,79
Flux net din investiții	897.083,21	0,00
Flux net din finanțare	-2.769.387,22	-2.644.531,65
Efectul diferențelor de curs	-14.822,03	929,89
Variația netă a numerarului	-539.663,97	-212.993,97
Numerar la sfârșitul perioadei	985.074,75	1.708.377,03

Fluxul operațional pozitiv de 2.430.607,79 lei a acoperit parțial plățile de finanțare de 2.644.531,65 lei, reprezentând rambursări de împrumuturi și dobânzi. Nu au existat fluxuri de investiții în S1 2026. După efectul valutar pozitiv de 929,89 lei, numerarul s-a redus cu 212.993,97 lei. Tabelul prezintă fluxurile efective pentru 01.01–30.06 în ambii ani, conform situației furnizate de contabilitate.

4 Riscuri și incertitudini pentru S2 2026

Finanțare și dobânzi

La 30 iunie 2026, soldul creditelor bancare este de 24,33 milioane lei. Cheltuielile cu dobânzile de 1,04 milioane lei au absorbit aproximativ 53,7% din rezultatul operațional. Evoluția ratelor de dobândă, condițiile contractuale și scadențele pot afecta rezultatul și lichiditatea. Noua finanțare propusă pentru Aquamarin ar majora expunerea la finanțare și serviciul datoriei după utilizare.

Lichiditate și încasarea creanțelor

Numerarul și disponibilitățile asimilate s-au redus cu 11,1% față de sfârșitul anului 2025, iar creanțele comerciale au ajuns la 645.215,72 lei. Datoriile exigibile în maximum un an sunt de 4.416.505,99 lei, inclusiv rate bancare de 2.669.264,51 lei. Activele circulante, fără cheltuieli în avans, acoperă aceste datorii în proporție de 0,54 ori; diferența este de 2.010.427,33 lei. Încasările recurente, scadențele și plățile de investiții sunt relevante pentru gestionarea lichidității.

Curs valutar

Rezultatul net din diferențe de curs în S1 2026 este negativ, de 198.800,51 lei. Variațiile EUR/RON influențează obligațiile și fluxurile denominate în valută. Corelarea monedei chiriilor cu cea a creditelor poate atenua expunerea, însă nu exclude diferențele de curs sau decalajele de încasare și plată.

Chiriași și concentrare

Veniturile depind de ocuparea spațiilor, continuitatea contractelor și solvabilitatea chiriașilor. Portofoliul rezidențial este concentrat în Cosmopolis, iar închirierile pe termen scurt sunt expuse

sezonality și costurilor de operare. Portofoliul comercial din mai multe localități diversifică geografic activitatea, păstrând expunerea la sectorul de retail.

Piață imobiliară și valoarea activelor

Ponderea ridicată a imobilizărilor corporale expune Societatea la modificarea randamentelor de piață, a cererii și a costurilor de întreținere. Valoarea contabilă și evaluările de piață au baze diferite. O modificare a valorii de piață nu produce automat venituri, numerar sau o reevaluare contabilă.

Implementarea Aquamarin și riscuri juridice

Finalizarea operațiunii depinde de documentele tranzacției, condițiile finanțării și formalitățile de transfer și garantare. Raportul anual 2025 menționa un litigiu privind proiectul, între dezvoltator și o altă societate. Aprobările corporative și prelungirea termenelor nu demonstrează singure înlăturarea acestei incertitudini. Stadiul tranzacției și efectele juridice sunt tratate în secțiunea 6.

Operare și conformare

Costurile cu utilitățile, mentenanța și serviciile externalizate pot afecta marjele. Societatea este expusă și riscurilor asociate siguranței clădirilor, continuității serviciilor, sistemelor informatice și îndeplinirii obligațiilor de raportare și de gestionare a informațiilor privilegiate.

5 Părți afiliate, capital și administrare

Tranzacții cu părți afiliate

La 30 iunie 2026, datoriile înregistrate față de acționari sunt de 20.476,47 lei, față de 327.127 lei la 31 decembrie 2025. Diminuarea netă a soldului este de 306.650,53 lei.

Pentru perioada comparativă, raportul S1 2025 a prezentat, în secțiunea privind părțile afiliate, lucrări de renovare realizate de High Construction S.R.L., servicii de administrare prestate de Opus Land Development S.A. și servicii auxiliare și refacturări cu Opus Land Residential Development S.R.L.

Responsabilul financiar a comunicat că Societatea nu are părți afiliate în perioada curentă. Soldurile față de acționari sunt prezentate distinct mai sus.

Capital și drepturile deținătorilor de acțiuni

Capitalul social este de 17.866.690 lei, neschimbat în evidențele financiare ale semestrului. Structura publicată cuprinde 1.777.789 acțiuni ordinare clasa A și 8.880 acțiuni preferențiale clasa B, fiecare cu valoare nominală de 10 lei. Acțiunile clasa A conferă drepturile prevăzute de lege și actul constitutiv și sunt tranzacționate sub simbolul IMMO. Acțiunile clasa B sunt nelistate, cu dividend prioritar și fără drept de vot, în condițiile actului constitutiv și ale legii.

Politica de dividende aprobată în 2024 are în vedere dividende ordinare începând cu anul 2027, pe baza situațiilor financiare pentru 2026. Hotărârea AGOA din aprilie 2026 a prevăzut reinvestirea profitului 2025.

Conducere și obligații financiare

Conform ultimei raportări anuale, Consiliul de Administrație cuprinde Ahmet Emre Buyukhanli, președinte, Bora Topbaş, Ömer Zühtü Topbaş, Ersin Eresin și Klaus Reisenauer, cu mandate pentru perioada 23.11.2023–23.11.2027.

Conducerea a comunicat că nu au existat alte evenimente semnificative în afara operațiunii Aquamarin. Capitalul social este neschimbat în evidențele semestriale.

6 Evenimente ulterioare și perspective

Această secțiune prezintă evenimentele ulterioare datei de 30 iunie 2026, pe baza informațiilor comunicate de Societate și a raportărilor publice disponibile la 24 septembrie 2026.

Actualizarea operațiunii Aquamarin

La 12 august 2026, Societatea a publicat Raportul curent nr. 10/2026 privind Actul adițional nr. 2, autentificat la 10 iulie 2026, la promisiunea de vânzare-cumpărare Aquamarin. Prețul a fost actualizat la 3.125.814 EUR, fără TVA. Contractul final este prevăzut în maximum trei luni de la îndeplinirea cumulativă a condițiilor și cel târziu la 20 decembrie 2027, cu posibilitatea prelungirii conform actului adițional.

Prin Raportul curent nr. 12/2026 din 11 septembrie a fost anunțată AGEA pentru 15/16 octombrie. Convocarea a fost revocată la 14 septembrie, prin Raportul curent nr. 13/2026, pentru refacerea calendarului. Societatea a anunțat că noul convocator va fi comunicat separat după aprobarea Consiliului.

Ulterior, Societatea a publicat noul convocator pentru AGEA din 19 octombrie 2026, ora 16:00, respectiv 20 octombrie 2026, ora 16:00, la a doua convocare. Data de referință pentru participare este 9 octombrie 2026. Ordinea de zi cuprinde actualizarea achiziției Aquamarin și aprobarea finanțării și a garanțiilor aferente.

Achiziție și finanțare propuse

Element	Parametru propus
Preț maxim de achiziție	3.125.814 EUR exclusiv TVA
Vânzător	AQUAMARIN INVEST S.R.L.
Facilitate bancară	Până la 3.065.000 EUR de la Garanti Bank S.A.
Durată contractuală	Până la 144 luni
Perioadă de rambursare	Până la 120 luni de la utilizare
Data limită de utilizare	31.01.2027

Proiectul privește imobilele cu numerele cadastrale 274911, 274909, 274910 și 274912, împreună cu afacerea de închiriere a galeriei comerciale și drepturile accesorii transferabile. Documentația descrie o galerie cu suprafață construită desfășurată de 1.581 mp și terenurile aferente.

La prețul maxim și utilizarea integrală a creditului, diferența de preț este de 60.814 EUR, de acoperit din surse proprii, la care se pot adăuga TVA și costurile tranzacției. Pachetul de garanții propus privește activele Aquamarin, conturi, creanțe din chirii și polițe de asigurare, precum și anumite active Cosmoville și creanțe din exploatarea A6 și Q18.

Parametrii de mai sus sunt supuși aprobării AGEA. Implementarea operațiunii depinde de aprobările corporative, condițiile prevăzute în documentația tranzacției și formalitățile de finanțare și garantare.

Perspective pentru semestrul al doilea

Prioritățile pentru semestrul al doilea sunt administrarea portofoliului de închiriere, urmărirea încasărilor, controlul costurilor și parcurgerea etapelor Aquamarin potrivit aprobărilor și documentelor aplicabile. Aceste priorități nu constituie o prognoză a rezultatului financiar.

Ahmet Emre Buyukhanli, Președintele Consiliului de Administrație

Semnătura _____

II Situații financiare semestriale

1 Situația poziției financiare: active

Datele la 30.06.2026 provin din evidențele contabile ale Societății și sunt prezentate la două zecimale. Comparativa la 31.12.2025 este preluată din formularul F10 al situațiilor financiare anuale publicate, în lei întregi. Soldurile comparative sunt păstrate în prezentarea publicată. Diferența față de comparativa din anexa contabilă este explicată în Nota 1.

Element	31.12.2025	30.06.2026
Disponibilități și asimilate	1.921.371	1.708.377,03
Creanțe	399.540	697.664,62
Stocuri și avansuri pentru stocuri	37	37,01
Active circulante fără cheltuieli în avans	2.320.948	2.406.078,66
Cheltuieli în avans	117.930	285.758,86
Imobilizări corporale nete	71.700.813	70.616.316,87
Imobilizări necorporale nete	10.454	9.097,05
Total active imobilizate	71.711.267	70.625.413,92
TOTAL ACTIVE	74.150.145	73.317.251,44

Detalierea imobilizărilor corporale

Categorie	Valoare brută	Amortizare cumulată	Valoare netă
Terenuri	8.748.614,39	0,00	8.748.614,39
Construcții	32.171.924,11	2.764.774,36	29.407.149,75
Mobilier și alte active	2.540.803,31	424.131,84	2.116.671,47
Investiții imobiliare	34.136.885,19	4.179.758,37	29.957.126,82
Imobilizări în curs	386.754,44	0,00	386.754,44
Total	77.984.981,44	7.368.664,57	70.616.316,87

Investițiile imobiliare și construcțiile sunt prezentate separat, conform conturilor 215 și 212. Notele explicative fac parte din această prezentare.

2 Situația poziției financiare: datorii și capitaluri

Element	31.12.2025	30.06.2026
Datorii exigibile în maximum un an	1.698.845	4.416.505,99
Datorii exigibile peste un an	25.809.024	21.657.523,14
Total datorii	27.507.869	26.074.029,13
Venituri în avans	34.341	38.989,53
Provizioane	13.040	13.040,00
Capital social	17.866.690	17.866.690,00
Prime de capital	18.402.861	18.402.860,88
Rezerve din reevaluare	2.081.883	2.081.883,48
Rezerve legale	733.466	733.465,73
Rezultat reportat	5.748.413	7.509.995,15
Profitul perioadei	1.853.971	596.297,54
Repartizarea profitului	-92.389	0,00
Total capitaluri proprii	46.594.895	47.191.192,78
TOTAL DATORII, VENITURI ÎN AVANS, PROVIZIOANE ȘI CAPITALURI PROPRII	74.150.145	73.317.251,44

Avansurile de la clienți și garanțiile primite totalizează 1.057.061,43 lei: 667.675,01 lei în contul 419 și 389.386,42 lei în contul 167. Conform explicației contabile, contul 167 include garanții aferente contractelor de închiriere, de 281.435 lei, și garanții pentru lucrări la spațiile comerciale, de 107.951 lei, detalii comunicate în lei întregi.

Creditele bancare includ 2.669.264,51 lei exigibili în maximum un an și 21.657.523,14 lei peste un an. Celelalte datorii sunt pe termen scurt, potrivit confirmării contabile. Comparativa păstrează clasificarea pe scadențe publicată pentru 31.12.2025, fără reclasificare. La 30.06.2026, categoria curentă include explicit partea creditelor bancare exigibilă în următoarele 12 luni; această diferență de prezentare se ia în considerare la compararea scadențelor.

3 Contul de profit și pierdere

Element în lei	01.01–30.06.2025	01.01–30.06.2026
Cifra de afaceri netă	4.097.856	4.412.737,27
Alte venituri din exploatare	1.737.761	600.767,53
Total venituri din exploatare	5.835.617	5.013.504,80
Cheltuieli materiale	35.638	48.420,82
Cheltuieli cu utilitățile	634.471	805.615,18
Cheltuieli cu personalul	92.961	120.493,00
Amortizare	1.087.496	1.085.853,48
Alte cheltuieli de exploatare	1.590.660	1.010.802,54
Total cheltuieli de exploatare	3.441.226	3.071.185,02
Rezultat operațional	2.394.391	1.942.319,78
Venituri financiare	11.324	31.763,60
Cheltuieli financiare	1.157.132	1.264.282,84
Rezultat financiar	-1.145.808	-1.232.519,24
Profit înainte de impozitare	1.248.583	709.800,54
Impozit pe profit	224.693	113.503,00
PROFIT NET	1.023.890	596.297,54

Cheltuielile sunt prezentate cu valori pozitive și se deduc la determinarea rezultatelor. Comparăția S1 2025 este preluată din formularele F20 și F30 ale raportului semestrial publicat, care prezintă sume în lei întregi. Datele S1 2026 sunt prezentate pe venituri și cheltuieli, conform evidențelor contabile ale Societății.

Componentele rezultatului financiar

Element în lei	S1 2026
Venituri din dobânzi	8.791,61
Venituri din diferențe de curs	22.971,99
Cheltuieli cu dobânzile	1.042.510,34
Cheltuieli din diferențe de curs	221.772,50
Rezultat financiar net	-1.232.519,24

4 Note explicative: baza de întocmire și activele

Nota 1 Baza de întocmire și comparabilitatea

Raportarea financiară individuală pentru perioada 1 ianuarie–30 iunie 2026 este prezentată în lei și utilizează datele contabile ale Societății. Cadrul de referință este cel românesc, inclusiv OMFP nr. 1802/2014, cu modificările ulterioare.

Bilanțul principal compară 30 iunie 2026 cu 31 decembrie 2025. Analiza din partea I include și principalele valori la 30 iunie 2025. Contul de profit și pierdere compară două perioade de șase luni. Comparativele sunt preluate din raportările publicate, în lei întregi; prezentarea la două zecimale a datelor curente poate genera diferențe de rotunjire. Datele comparative privind fluxurile de numerar sunt preluate din situația contabilității, la două zecimale.

În tabelele raportului, comparativa la 31.12.2025 este preluată din situațiile financiare anuale publicate după auditare. Anexa contabilă, reprodusă în forma furnizată de contabilitate, prezintă pentru aceeași dată active totale de 74.142.663 lei, față de 74.150.145 lei în raport. Diferența de 7.482 lei provine, potrivit explicației contabilității, din ajustările efectuate la auditarea exercițiului 2025 față de datele preliminare. Această diferență privește soldurile comparative la 31.12.2025.

Contul de profit și pierdere din anexa contabilă prezintă semestrul I 2026 alături de întregul an 2025. Comparatia pentru perioadele 1 ianuarie–30 iunie 2026 și 1 ianuarie–30 iunie 2025 este prezentată în tabelele din corpul raportului.

Politicile descrise în Nota 6 la situațiile financiare anuale 2025 prevăd evaluarea imobilizărilor la cost sau valoare reevaluată, din care se scad amortizarea și deprecierile cumulate, utilizarea amortizării liniare și recunoașterea dobânzilor bancare în cheltuielile perioadei, fără capitalizare.

Nota 2 Imobilizări

Imobilizările corporale nete sunt de 70.616.316,87 lei, iar cele necorporale de 9.097,05 lei. Amortizarea totală înregistrată în semestru este de 1.085.853,48 lei. Pentru imobilizările corporale, valoarea brută agregată din conturi este de 77.984.981,44 lei, iar amortizarea cumulată de 7.368.664,57 lei. Imobilizările în curs au un sold de 386.754,44 lei.

În S1 2026, veniturile și cheltuielile din vânzări de imobile sunt zero. Amortizarea înregistrată în semestru explică diminuarea valorii nete a imobilizărilor. Operațiunea Aquamarin și condițiile sale de implementare sunt prezentate în raportul Consiliului de Administrație.

Nota 3 Creanțe și cheltuieli în avans

Creanțele comerciale de 645.215,72 lei includ clienți de 560.062,06 lei și efecte de primit de 85.153,66 lei. Creanțele fiscale de 52.448,90 lei includ TVA neexigibilă de 14.762,90 lei și alte creanțe bugetare de 37.686 lei. Cheltuielile în avans sunt de 285.758,86 lei.

Nota 4 Numerar

Disponibilitățile și asimilatele totalizează 1.708.377,03 lei: conturi bancare în lei 1.437.815,03 lei, conturi în valută 139.415,62 lei, sume în curs de decontare 64.760,70 lei și casă 66.385,68 lei.

5 Note explicative: finanțarea și rezultatele

Nota 5 Datorii și garanții

Soldul împrumuturilor bancare este de 24.326.787,65 lei. Furnizorii însumează 425.422,65 lei, iar taxele și contribuțiile de plată 218.808,56 lei. Provizionul pentru personal este de 13.040 lei, neschimbat față de 31 decembrie 2025. Veniturile în avans sunt de 38.989,53 lei și sunt prezentate separat de datoriile propriu-zise.

Împrumuturile bancare, de 24.326.787,65 lei, se împart în 2.669.264,51 lei pe termen scurt și 21.657.523,14 lei pe termen lung. Celelalte datorii, inclusiv garanțiile primite în contul 167, sunt clasificate pe termen scurt conform explicației contabile. Raportul anual 2025 descrie ipoteci de prim rang asupra unor proprietăți în favoarea băncilor finanțatoare. Garanțiile propuse pentru finanțarea Aquamarin sunt prezentate la evenimente ulterioare.

Nota 6 Venituri și cheltuieli

Analiză managerială în lei	S1 2026
Venituri din chirii	4.412.737,27
Cheltuieli aferente chiriilor	1.449.053,53
Rezultat brut din chirii	2.963.683,74
Comisioane și onorarii	46.032,20
Cheltuieli generale de management	489.290,61
Amortizare	1.085.853,48

Rezultatul brut din chirii este calculat ca diferență între veniturile din chirii și cheltuielile alocate acestora. Marja aferentă este de 67,2%. Indicatorul este calculat înaintea deducerii costurilor generale și a amortizării. Cheltuielile cu personalul de 120.493 lei sunt incluse în cheltuielile generale de management.

Alte venituri din exploatare, de 600.767,53 lei, includ refacturări de energie electrică și întreținere de 600.757,53 lei, înregistrate în contul 7588, și 10 lei în contul 7581.

Nota 7 Impozitare și capitaluri proprii

Cheltuiala cu impozitul pe profit este de 113.503 lei, iar profitul net de 596.297,54 lei. Rezervele la 30.06.2026 cuprind 2.081.883,48 lei din reevaluare și 733.465,73 lei rezerve legale. Rezultatul reportat este de 7.509.995,15 lei. În comparația la 31.12.2025, repartizarea profitului este prezentată distinct, în diminuarea capitalurilor proprii. Capitalul social și primele de capital sunt neschimbate.

Nota 8 Alte informații

Părțile afiliate și evenimentele ulterioare sunt prezentate în secțiunile 5 și 6 ale raportului Consiliului de Administrație și se citesc împreună cu aceste note.

Informațiile privind Aquamarin se referă la operațiunea aprobată în iunie și la actualizările ulterioare. Aprobările și garanțiile propuse se disting de etapele de implementare efectiv realizate.

III Declarația persoanei responsabile

Subsemnatul, Ahmet Emre Buyukhanli, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație și reprezentant autorizat al IMMO GURU S.A., declar că, după cunoștințele mele:

a) raportarea contabilă semestrială individuală la 30 iunie 2026, aferentă perioadei 1 ianuarie–30 iunie 2026, întocmită în conformitate cu reglementările contabile aplicabile, oferă o imagine corectă și conformă cu realitatea a activelor, obligațiilor, poziției financiare și contului de profit și pierdere ale Societății;

b) raportul Consiliului de Administrație aferent semestrului I 2026 prezintă în mod corect și complet informațiile despre Societate, inclusiv evenimentele importante ale semestrului și impactul lor financiar, principalele riscuri și incertitudini pentru următoarele șase luni și principalele tranzacții cu părți afiliate.

Prezenta declarație este dată în conformitate cu art. 223 lit. B alin. (1) lit. c) din Regulamentul ASF nr. 5/2018 și privește raportul semestrial în forma finală, împreună cu raportarea contabilă și anexele sale.

Ștefăneștii de Jos, Ilfov

Data 25.09.2026

Ahmet Emre Buyukhanli

Președinte al Consiliului de Administrație

IMMO GURU S.A.

Semnătura _____

Immo Guru SA

Situatia pozitiei financiare la 30 Iunie 2026

	31.12.2025		30.06.2026	
Curs BNR EUR/RON	5,0985		5,2438	
ACTIVE	RON	EUR	RON	EUR
Disponibilitati si asimilate	1.921.371	376.850	1.708.377	325.790
Creante clienti	325.842	63.909	645.216	123.044
Bilete la ordin de incasat	0	0	0	0
Avansuri platite la furnizori	37	7	37	7
Creante fiscale	66.215	12.987	52.449	10.002
Cheltuieli in avans	117.930	23.130	285.759	54.495
Imobilizari corporale	71.700.813	14.063.119	70.616.317	13.466.630
Imobilizari necorporale	10.454	2.050	9.097	1.735
TOTAL ACTIVE	74.142.663	14.542.054	73.317.251	13.981.702
DATORII	RON	EUR	RON	EUR
Furnizori	598.726	117.432	425.423	81.129
Avansuri incasate de la clienti	1.036.763	203.347	1.057.061	201.583
Datorii personal	8.144	1.597	1.638	312
Datorii actionari	327.127	64.161	20.476	3.905
Taxe si contributii la stat	76.762	15.056	218.809	41.727
Alte datorii	28.285	5.548	23.834	4.545
Venituri in avans	34.341	6.736	38.990	7.435
Imprumuturi bancare	25.424.579	4.986.678	24.326.788	4.639.152
TOTAL DATORII	27.534.728	5.400.555	26.113.019	4.979.789
PROVIZIOANE	RON	EUR	RON	EUR
Provizioane personal	13.040	2.558	13.040	2.487
Alte provizioane	0	0	0	0
TOTAL PROVIZIOANE	13.040	2.558	13.040	2.487
CAPITALURI PROPRII	RON	EUR	RON	EUR
Capital social	17.866.690	3.504.303	17.866.690	3.407.203
Profit/pierdere reportate	5.748.413	1.127.471	7.509.995	1.432.167
Prime de emisiune	18.402.861	3.609.466	18.402.861	3.509.451
Rezerve	2.722.960	534.071	2.815.349	536.891
Profit (+) / pierdere (-)	1.853.971	367.625	596.298	115.940
Diferente de curs la final de an	0	-3.994	0	-2.225
TOTAL CAPITALURI PROPRII	46.594.895	9.138.942	47.191.193	8.999.427
TOTAL DATORII + CAPITALURI + PROVIZ.	74.142.663	14.542.054	73.317.251	13.981.702

Reprezentantul legal,

Buyukhanli Ahmet-Emre

Ahmet-

Emre

Buyukhanli

Digitally signed
by Ahmet-Emre
Buyukhanli

Date: 2026.09.23

17:04:45 +03'00'

Intocmit,

Felician Silviu-Ioan

FELICIAN

SILVIU-

IOAN

Digitally signed
by FELICIAN
SILVIU-IOAN

Date: 2026.09.23

17:03:24 +03'00'

Immo Guru SA*Situatia contului de profit si pierdere pentru exercitiul financiar incheiat la 30 Iunie 2026*

	31.12.2025		30.06.2026	
Curs BNR EUR/RON	5,0431		5,1432	
Rezultat din vanzari	RON	EUR	RON	EUR
Venituri din chirii	8.021.479	1.590.582	4.412.737	857.980
Cheltuieli aferente chiriilor	-2.616.606	-518.848	-1.449.054	-281.743
Rezultat brut din vanzari	5.404.873	1.071.734	2.963.684	576.237
Cheltuieli de publicitate	-15.067	-2.988	0	0
Cheltuieli cu comisioane si onorarii	-37.328	-7.402	-46.032	-8.950
Cheltuieli cu deprecierea & amortizarea	-2.172.425	-430.771	-1.085.853	-211.125
Cheltuieli generale de management	-874.357	-173.376	-489.291	-95.134
Alte cheltuieli operationale	-3.099.177	-614.537	-1.621.176	-315.210
Venituri din vanzare imobile	1.040.212	206.264	0	0
Costul cu descarcarea imobilelor vandute	-474.308	-94.051	0	0
Rezultat brut din vanzare imobile	565.904	112.213	0	0
Alte venituri din exploatare	1.562.233	309.776	600.768	116.809
Alte cheltuieli din exploatare	-1.381	-274	-955	-186
Venituri din provizioane	20.856	4.135	0	0
Cheltuieli cu provizioane	-5.030	-997	0	0
Rezultat operational	4.448.278	882.051	1.942.320	377.650
Venituri din dobanzi	16.094	3.191	8.792	1.709
Cheltuieli cu dobanzile	-2.097.791	-415.972	-1.042.510	-202.698
Rezultat din diferente curs valutar	-217.527	-43.134	-198.801	-38.653
Rezultat financiar	-2.299.224	-455.914	-1.232.519	-239.642
Profit brut (inainte de impozitul pe profit)	2.149.054	426.137	709.801	138.008
Cheltuiala cu impozitul pe profit	-295.083	-58.512	-113.503	-22.069
Profitul net al exercitiului financiar	1.853.971	367.625	596.298	115.940

Reprezentantul legal,
Buyukhanli Ahmet-Emre

Ahmet-
Emre
Buyukhanli

Digitally signed
by Ahmet-Emre
Buyukhanli
Date: 2026.09.23
17:05:03 +03'00'

Intocmit,
Felician Silviu-Ioan

FELICIAN
SILVIU-
IOAN

Digitally signed
by FELICIAN
SILVIU-IOAN
Date:
2026.09.23
17:03:44 +03'00'

Immo Guru SA

Situatia fluxurilor de trezorerie la 30 Iunie 2026

Denumirea indicatorului	Cod rand	Valoare (lei)	Valoare (lei)	Observatii perioada curenta
A	B	30.iun.25	30.iun.26	D
I. Numerar din activitatea operationala	01			
1. Incasari	02	5.464.572,58	5.807.520,95	incasari clienti
2. Plati	03	4.117.110,51	3.376.913,16	plati furnizori, taxe & impozite
Numerar net din activitatea operationala (rd.02-rd.03)	04	1.347.462,07	2.430.607,79	
II. Numerar din activitatea de investitii	05			
1. Incasari	06	897.083,21	0,00	
2. Plati	07	0,00	0,00	
Numerar net din activitatea de investitii (rd.06-rd.07)	08	897.083,21	0,00	
III. Numerar din activitatea de finantare	09			
1. Incasari	10	0,00	0,00	
2. Plati	11	2.769.387,22	2.644.531,65	rambursari imprumut + dobanzi
Numerar net din activitatea de finantare (rd.10-rd.11)	12	-2.769.387,22	-2.644.531,65	
IV. Diferente din curs valutar nerealizate	13			
1. Pozitive	14	3.339,88	11.333,73	
2. Negative	15	18.161,91	10.403,84	
Diferenta neta din curs valutar (rd.14-rd.15)	16	-14.822,03	929,89	
V. Cresterea/descrerea neta de numerar si echivalent de numerar (rd.04+rd.08+rd.12+rd.16)	17	-539.663,97	-212.993,97	
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.13+rd.14), din care:	19	985.074,75	1.708.377,03	
In curs de decontare	20	46.646,04	64.760,70	

Reprezentantul legal,
Buyukhanli Ahmet-Emre

Ahmet-
Emre
Buyukhan
li

Digitally signed
by Ahmet-Emre
Buyukhanli
Date:
2026.09.23
17:05:19 +03'00'

Intocmit,
Felician Silviu-Ioan

FELICIAN
SILVIU-
IOAN

Digitally signed
by FELICIAN
SILVIU-IOAN
Date:
2026.09.23
17:04:01 +03'00'