MEMORANDUM

aferent emisiunii unui număr de 250.000 obligațiuni corporative, neconvertibile, garantate, denominate în lei, cu valoare totală de 25.000.000 lei, cu o rată a dobânzii de 9% pe an, plătibilă trimestrial

NUSCO IMOBILIARA S.A.

Consultant autorizat:

Acest document de prezentare a fost întocmit în vederea admiterii la tranzacționare a emisiunii de obligațiuni a Nusco Imobiliara S.A., societate pe acțiuni înființată și care funcționează în conformitate cu legislația din România (denumită în cele ce urmează „Societatea" sau „Emitentul"), cu sediul în Municipiul București, Sectorul 2, Şos. Pipera, nr. 48, etaj 2, CUI 10061498, reprezentată legal de către Nusco Michele în calitate de Administrator, respectiv a unui număr de 250.000 de obligațiuni corporative, garantate, emise în formă dematerializată, neconvertibile, denominate în lei, având o valoare nominală de 100 lei/obligațiune și o valoare totală de 25.000.000 lei.

Potențialii investitori în societățile admise în cadrul SMT trebuie să fie în cunoștință de cauză cu privire la faptul că sistemul multilateral de tranzacționare este o piață pentru care exista tendința să se atașeze un risc investițional mai ridicat decât pentru societățile admise la tranzacționare pe o piață reglementat.

Aprobarea de către Bursa de Valori București S.A. a admiterii la tranzacționare a instrumentelor financiare care fac obiectul prezentului Memorandum nu are valoare de garanție și nici nu reprezintă o formă de apreciere a Bursei de Valori București S.A. cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzacțiile care se vor încheia ulterior admiterii la tranzacționare. Bursa de Valori București S.A. nu este responsabilă pentru eventuale erori sau omisiuni din cadrul Memorandumului sau pentru orice alte decizii în legătură cu acestea. Decizia de admitere emisă de Bursa de Valori București S.A. certifică numai regularitatea Memorandumului în privința conformității cu cerințele de admitere prevăzute în Codul BVB - sistem multilateral de tranzacționare.

DOCUMENTUL DE PREZENTARE NU A FOST SI NU VA FACE OBIECTUL UNEI APROBARI DIN PARTEA AUTORITATII DE SUPRAVEGHERE FINANCIARA („ASF").

9 Octombrie 2025

CUPRINS

NOTĂ CĂTRE INVESTITORI 3
DEFINIȚII 4
1. Persoane responsabile 6
2. Declarații ale reprezentantului legal al Emitentului 7
3. Informații generale despre Emitent 7
4. Rezumat – prezentare generală 8
4.1 Caracteristicile emisiunii de obligațiuni 8
4.2 Situația financiară a Emitentului 10
4.3 Riscurile asociate obligațiunilor 10
5. Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor si Decizia Administratorului corespunzătoare emisiunii 12
6. Informații cu privire la ofertă 13
6.1. Destinația fondurilor atrase 13
6.2. Emisiunea de obligațiuni - caracteristici 13
7. Informații cu privire la alte oferte de IF derulate de Emitent în perioada de 12 luni anterioare 15
8. Scurt istoric al Emitentului 15
9. Descrierea activității Emitentului 16
10. Informații cu privire la structura capitalului social și a acționariatului Emitentului 18
11. Societăți afiliate și procentul de acțiuni deținute 18
12. Informații cu privire la conducerea Emitentului 20
13. Detalii cu privire la angajații Emitentului 21
14. Cota de piață și principalii competitori 22
15. Detalierea structurii veniturilor pe segmente de activitate sau linii de business 23
16. Clienți principali/contracte semnificative 24
17. Principalii indicatori operaționali 25
18. Scurta descriere a ultimelor rezultate financiare disponibile și gradul de îndatorare al Emitentului 25
19. Implementarea principiilor de Guvernanță Corporativă aplicabile SMT 29
20. Descrierea planului de dezvoltare a afacerii 30
21. Factorii de risc 33
22. Activitatea juridică a Nusco Imobiliara S.A. – situația dosarelor în curs 38
23. Planuri legate de operațiuni viitoare pe piața de capital, dacă există 40
24. Auditorul financiar al Emitentului 40
25. Interesele persoanelor fizice și juridice implicate în emisiune/ofertă 41
26. Anexe 41

NOTĂ CĂTRE INVESTITORI

Emitentul își asumă răspunderea pentru conținutul Memorandumului și confirmă realitatea, acuratețea și integralitatea informațiilor conținute în acesta. Emitentul declară că, după toate cunoștințele sale, informațiile cuprinse în Memorandum sunt reale, corecte și complete în toate aspectele lor semnificative.

Consultantul autorizat nu are calitatea de a aprecia sau de a face nicio declarație cu privire la realitatea sau integralitatea informațiilor din acest document. Consultantul Autorizat trebuie să respecte întrutotul Precizările tehnice cu privire la autorizarea și activitatea Consultanților Autorizați aprobate de BVB și să:

- *familiarizeze Emitentul cu activitățile specifice pieței de capital, reglementările B.V.B., precum și cu legislația incidentă;*
- *îndrume Emitentul cu privire la obligațiile sale continue ulterior admiterii la tranzacționare.*

DEFINIȚII

În acest document, următorii termeni vor avea următoarele înțelesuri:

Emitentul sau Societatea sau Compania	Nusco Imobiliara S.A. cu sediul în Municipiul București, Sectorul 2, Şos. Pipera, nr. 48, etaj 2, CUI 10061498, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul J40/10478/1997.
BVB	Bursa de Valori București S.A.
SMT	Sistemul multilateral de tranzactionare (SMT) operat de Bursa de Valori Bucuresti. Piata pe care, ulterior închiderii cu succes a ofertei, se vor tranzacționa obligațiunile Emitentului
Act Constitutiv	Actul Constitutiv al Emitentului.
AGA	Adunarea Generala a Actionarilor Societatii
AGEA	Adunarea Generala Extraordinară a Acționarilor Societatii
AGOA	Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor Societatii
Obligațiunile Oferite sau Obligațiunile noi sau Obligațiuni	Un numar de 250.000 obligatiuni nou emise de catre Emitent.
Plasamentul Privat	Oferta de vânzare de obligațiuni emise de Nusco Imobiliara S.A., care s-a derulat în perioada 17.12.2024 – 31.01.2025
Dobânda	Reprezintă o rată fixă a dobânzii de 9% pe an
Document de prezentare și/sau Memorandum	Prezentul Document, întocmit în vederea admiterii la tranzacționare a obligațiunilor emise de Nusco Imobiliara S.A.
ASF	Autoritatea de Supraveghere Financiară
CAEN	Clasificarea Activităților în Economia Națională
Data de Referință	Data calendaristică care servește la identificarea Deținătorilor de Obligațiuni care au dreptul la încasarea Valorii Cuponului și/sau a Valorii Nominale Unitare pentru fiecare Obligațiune
Data de Plată a Cuponului	Cuponul se va plăti trimestrial, terminând cu Data Maturității finale (inclusiv) cu condiția ca aceasta zi să fie o Zi Lucrătoare.
Data Începerii Acumulării Cuponului	Data de la care Obligațiunile sunt purtătoare de Cupon, care coincide cu Data Emisiunii.
Depozitarul Central	Depozitarul Central S.A., entitatea care operează sistemul de compensare, decontare, custodie, depozitare și înregistrare a instrumentelor financiare admise la tranzacționare pe BVB, cu sediul social in București, sector 1, Șoseaua Nicolae Titulescu nr. 4-8, Clădirea America House, Aripa de Est, etajul 1, România, înregistrată în Registrul Comerțului sub nr. J40/5890/1997, având codul unic de înregistrare 9638020.
SSIF BRK FINANCIAL GROUP S.A. sau BRK, sau Consultantul autorizat sau Intermediarul	S.S.I.F. BRK FINANCIAL GROUP S.A., SSIF autorizată pentru activități specifice pieței de capital cu sediul in Cluj-Napoca, Calea Moților nr. 119, înregistrată la Registrul Comerțului Cluj sub nr. J12/3038/1994, Cod Unic de înregistrare

	6738423, e-mail office@brk.ro ("Consultant Autorizat"), reprezentat prin Monica Ivan – Director General.
Legea 24/2017 sau Legea Emitenților	Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, cu modificările și completările ulterioare.
Legea Societăților	Legea societăților comerciale nr. 31/1990, republicată în Monitorul Oficial nr. 1066 din 17.11.2004, cu modificările și completările ulterioare.
Regulamentul 5/2018	Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitentii si operatiunile cu valori mobiliare, cu modificarile si completarile ulterioare
Lei / RON	Moneda națională a României.
Euro sau EUR	Moneda Oficială a Uniunii Europene

1. Persoane responsabile

Persoanele responsabile de întocmirea Documentului de prezentare sunt Emitentul și Consultantul Autorizat.

Emitentul este Nusco Imobiliara S.A. cu sediul în Municipiul București, Sectorul 2, Şos. Pipera, nr. 48, etaj 2, CUI 10061498, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul J40/10478/1997, reprezentată legal prin Nusco Michele în calitate de Administrator.

Consultantul autorizat este SSIF BRK Financial Group S.A., societate de servicii de investiții financiare cu sediul în Cluj-Napoca, Str. Moților, nr. 119, județul Cluj, România, număr de înregistrare la Oficiul Registrul Comerțului: J12/3038/1994, cod unic de înregistrare RO 6738423, autorizată de ASF prin Decizia nr. 1197/16.07.2007, e-mail: office@brk.ro, reprezentată prin Dna Monica Ivan, în calitate de Director General.

Emitentul este cel care își asuma întreaga responsabilitate pentru informațiile incluse în acest Document de prezentare. Emitentul declară că după realizarea tuturor verificărilor rezonabile pentru a se asigura că această declarație este corectă, toate informațiile incluse în Document sunt, după cunoștința sa, conforme cu realitatea și Documentul de prezentare nu conține omisiuni susceptibile să îi afecteze semnificația.

Conform cunoștințelor Emitentului, informațiile cuprinse în Documentul de prezentare sunt corecte la data elaborării prezentului Document.

Activitatea și situația financiară a Emitentului și informațiile incluse în Documentul de prezentare a ofertei pot suferi modificări ulterior acestei date. Cu excepția situațiilor menționate în mod expres în cadrul legal aplicabil, Emitentul nu își asumă obligația de a actualiza sau revizui informațiile cuprinse în acest Document.

Persoana responsabilă din partea S.S.I.F. BRK Financial Group S.A. este doamna Monica Ivan, Director General. Consultantul autorizat nu își asumă nicio răspundere pentru conținutul acestui Document de prezentare sau pentru alte declarații făcute sau pretins a fi făcute prin acesta sau în numele acestora în legătură cu Emitentul, cu obligațiunile obiect al admiterii la tranzacționare sau cu prezentul Document. Consultantul autorizat, în mod corespunzător, își declină, în măsura maximă permisă de legea aplicabilă, orice răspundere, indiferent dacă este delictuală sau contractuală sau de orice altă natură (cu excepția celor menționate mai sus) pe care ar putea-o avea în legătură cu acest Document de prezentare sau cu o astfel de declarație.

Totuși, S.S.I.F. BRK Financial Group S.A., în calitate de Consultant Autorizat, a întreprins toate demersurile necesare în cadrul procedurilor de due diligence pentru a se asigura că, în conformitate cu documentele și informațiile puse la dispoziție de Emitent, informațiile cuprinse în Documentul de prezentare sunt conforme cu realitatea și nu conțin omisiuni de natură să afecteze semnificativ conținutul Memorandumului.

Emitentul este singur responsabil pentru conținutul, realitatea și corectitudinea documentelor și informațiilor pe care acesta le-a furnizat Consultantului autorizat pentru redactarea Documentul de prezentare. Consultantul Autorizat nu a verificat în mod independent și nu își asumă nicio răspundere în legătură cu nicio informație cuprinsă în prezentul Document.

Răspunderea exclusivă și completă cu privire la informațiile cuprinse în prezentul Document de prezentare revine doar Emitentului.

Emitentul declară că toate opiniile exprimate în acest document sunt rezultatul unei analize atente și diligente, fiind fundamentate pe ipoteze și prezumții de bună credință și rezonabile. În baza cunoștințelor sale, Emitentul confirmă că acest document conține toate informațiile importante cu privire la acesta, la afacerile acestuia și la instrumentele financiare emise și că toate acestea sunt reale

și corecte. De asemenea, Emitentul confirmă că informațiile prezentate nu sunt de natură să inducă în eroare și că toate opiniile, previziunile și intențiile Emitentului incluse în prezentul Document sunt exprimate cu bună credință.

Emitentul confirmă că, după știința sa, nu există nicio altă informație care să fi fost omisă spre a fi inclusă în acest Document de prezentare și:

(i) care ar fi fost necesară pentru a permite investitorilor și celor care-i consiliază pe aceștia în privința intenției investiționale să facă o evaluare corectă a tuturor activelor și pasivelor, a profitului sau pierderilor și a perspectivelor Emitentului precum și a drepturilor decurgând din acțiuni/obligațiuni,

(ii) a cărei omisiune să ducă la formarea unei opinii eronate cu privire la activitatea Emitentului,

(iii) sau care, în contextul admiterii la tranzacționare, să fi fost sau să fie importantă și necesar a fi inclusă în cadrul prezentului Document.

2. Declarații ale reprezentantului legal al Emitentului

Nusco Michele în calitate de reprezentant legal al Nusco Imobiliara S.A., declară că:

(i) Emitentul nu se află în situația în care activul net al societății, determinat ca diferență între totalul activelor și totalul datoriilor acesteia, s-a diminuat la mai puțin de jumătate din valoarea capitalului social subscris;

(ii) Emitentul nu se află în procedura generală a insolvenței, a falimentului sau a concordatului preventiv și nu intenționează să solicite deschiderea acestor proceduri pentru o perioadă de cel puțin 6 luni de la data admiterii la tranzacționare;

(iii) Emitentul deține toate avizele necesare funcționării și îndeplinirii obiectului de activitate al acesteia;

(iv) Gradul de îndatorare al Emitentului, la data ultimei situații financiare încheiate, respectiv la data de 31 decembrie 2024, este de 8,4% (calculat ca raport între totalul datoriilor și totalul activelor).

(v) Emitentul deține capital de lucru suficient pentru o perioadă de cel puțin 12 luni, începând cu prima zi de tranzacționare

(vi) Persoanele care exercită responsabilități de conducere și persoanele în strânsă legătură cu acestea nu vor încheia tranzacții având ca efect înstrăinarea acțiunilor societății, pentru o perioadă de 6 luni ulterioară datei începerii tranzacționării instrumentelor financiare.

3. Informații generale despre Emitent

Denumire emitent	Nusco Imobiliara S.A.
Număr de înregistrare la Registrul Comerțului	J40/10478/1997
Cod CAEN	6810
Domeniul de activitate	Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii
Cod Unic de Înregistrare	10061498
Cod LEI	315700P8GC9XWADVOY80
Sediul social	Municipiul București, Sectorul 2, Şos. Pipera, nr. 48, etaj 2
Adresa de corespondență	Mun. Bucuresti, Cal. Floreasca nr 133-135-137, Etaj 2, Sector 1
Forma juridică	Societate pe Acțiuni
Țara în care este înregistrat emitentul	România
Telefon	+40 311 309 748
E-mail	info@nusco.ro
Adresa paginii web	https://nusco.ro/

4. Rezumat – prezentare generală

4.1 Caracteristicile emisiunii de obligațiuni

Simbol de tranzacționare	NUSCO28
Cod ISIN	ROT1VJBPO7E9
FISN	NUSCO/9 BD 20280805 SECD
Cod CFI	DBFSGR
Număr total obligațiuni	250.000
Valoare nominală	100 RON
Valoare nominală emisiune	25.000.000 RON
Moneda	RON
Preț de subscriere	100 RON/obligațiune
Rată dobândă (fixă)	9%
Frecvența de plată a dobânzii	trimestrial
Dată emisiune (data decontării)	05.02.2025
Dată maturitate	05.08.2028
Număr deținători IF	15

Fondurile obținute din emisiunea de obligațiuni vor fi utilizate pentru susținerea programului de investiții al companiei care este prezentat în cadrului punctului 6.1 Destinația fondurilor atrase.

Obligațiunile ofertei sunt purtătoare de dobândă începând cu Data de emisiune. Pentru numărul de zile al perioadei de calcul al dobânzii (cuponul) se utilizează convenția ***"30/360 Bond Basis"****, respectiv orice lună calendarisică se tratează a avea 30 de zile și orice an calendaristic se tratează a avea 360 zile. În cazul plăților trimestriale ale cuponului, vor rezulta sume de plată egale pentru fiecare perioadă.*

$$Coef.ponderare\ Număr\ zile\ perioadă = \frac{[360\times(An2-An1)]+[30\times(Luna2-Luna1)]+(Ziua2-Ziua1)}{360}$$

unde:

An1 – reprezintă anul, exprimat ca și număr, în care cade prima zi de calcul a perioadei purtătoare de dobândă (data ex-cupon)
An2 – reprezintă anul, exprimat ca și număr, în care cade prima zi imediat următoare ultimelei zile de calcul a perioadei purtătoare de dobândă (data cupon curent)
Luna1 – reprezintă luna, exprimată ca și număr, în care cade prima zi de calcul a perioadei purtătoare de dobândă (data ex-cupon)
Luna2 – reprezintă luna, exprimată ca și număr, în care cade prima zi imediat următoare ultimelei zile de calcul a perioadei purtătoare de dobândă (data cupon curent)
Ziua1 – reprezintă ziua, exprimată ca și număr, în care cade prima zi de calcul a perioadei purtătoare de dobândă (data ex-cupon)
Ziua2 – reprezintă ziua, exprimată ca și număr, în care cade prima zi imediat următoare ultimelei zile de calcul a perioadei purtătoare de dobândă (data cupon curent)

Nr. crt	Rata cupon %	Data cupon precedent	Data referinta	Data cupon curent	Data ex-cupon	Principal
1	9,00%	05/02/2025	24/04/2025	05/05/2025	25/04/2025	0
2	9,00%	05/05/2025	25/07/2025	05/08/2025	28/07/2025	0
3	9,00%	05/08/2025	27/10/2025	05/11/2025	28/10/2025	0
4	9,00%	05/11/2025	27/01/2026	05/02/2026	28/01/2026	0
5	9,00%	05/02/2026	24/04/2026	05/05/2026	27/04/2026	0
6	9,00%	05/05/2026	27/07/2026	05/08/2026	28/07/2026	0
7	9,00%	05/08/2026	27/10/2026	05/11/2026	28/10/2026	0
8	9,00%	05/11/2026	27/01/2027	05/02/2027	28/01/2027	0
9	9,00%	05/02/2027	26/04/2027	05/05/2027	27/04/2027	0
10	9,00%	05/05/2027	27/07/2027	05/08/2027	28/07/2027	0
11	9,00%	05/08/2027	27/10/2027	05/11/2027	28/10/2027	0
12	9,00%	05/11/2027	27/01/2028	05/02/2028	28/01/2028	0
13	9,00%	05/02/2028	26/04/2028	05/05/2028	27/04/2028	0
14	9,00%	05/05/2028	27/07/2028	05/08/2028	28/07/2028	100

Datele de plată/referință/ex-cupon enumerate mai sus vor cădea conform actualelor prevederi legale în zile lucrătoare (orice zi în care atât piața românească interbancară, cât și sistemele de tranzacționare ale BVB și sistemele de compensare-decontare ale Depozitarului Central sunt deschise pentru desfășurarea activității). Daca pe parcursul maturității obligațiunilor vor apărea modificările legislative cu privire la zilele nelucrătoare, tabelul de plata se va modifica în concordanță cu legislația. Dacă data plății cuponului, sau a cuponului și a principalului, va fi într-o zi nelucrătoare, plata se va efectua în ziua lucrătoare imediat următoare respectivei date de plată.

Ultima dată de plată va coincide cu Data de Răscumpărare a obligațiunilor, atunci când Principalul va fi achitat la valoarea nominală, alături de valoarea ultimului cupon atașat emisiunii de obligațiuni.

Pretențiile formulate împotriva Emitentului cu privire la plata valorii nominale sau a cuponului obligațiunilor, se supun unei perioade de 3 (trei) ani de zile de la data scadenței plății. Prescripția dreptului la acțiune privind plata valorii nominale sau a cuponului nu atrage și stingerea dreptului.

După data începerii tranzacționării obligațiunilor, plățile aferente cupoanelor si a principalului se vor realiza prin intermediul Depozitarului Central S.A. Toate plățile in ceea ce privește obligațiunile emise, principal si dobânzi, vor fi efectuate la data de plata a dobânzii către deținătorii de obligațiuni înregistrași la datele de referință aplicabile. Emitentul va efectua plățile prin intermediul Depozitarului Central. Data de plată a dobânzii va fi ulterioară datei de referință cu 7 zile lucrătoare.

4.2 Situația financiară a Emitentului

În tabelul următor este prezentată situația celor mai importanți indicatori financiari:

	31 Decembrie 2022 - auditate -	31 Decembrie 2023 - auditate -	31 Decembrie 2024 - auditate -
Lichiditate generală (Active circulante/TD)	0,35	0,33	0,35
Lichiditate curentă (Active circulante/Datorii sub 1 an)	2,76	1,65	0,69
Solvabilitate generală (TA/TD)	16,29	16,82	11,87
Rentabilitate generala (Rezultat net/Cifra de afaceri)	16%	33%	464%
Rentabilitate capital propriu (Profit net/Capitaluri proprii	0,25%	0,46%	7,02%
Rentabilitatea activelor (Profit net/TA)	0,23%	0,43%	6,34%
Gradul de îndatorare al societății (TD/TA)	6,1%	5,9%	8,4%

4.3 Riscurile asociate obligațiunilor

Investitorii trebuie să aibă în vedere că deținerea obligațiunilor implică o expunere la risc, fiind posibil ca evenimente incerte să aibă loc, cu o probabilitate necunoscută şi care pot avea un impact negativ asupra unora sau a tuturor plăților legate de Obligațiunile emise şi/sau asupra prețului de piață al Obligațiunilor. Punctele următoare prezintă astfel de riscuri, dar numai pe cele pe care la data prezentei Note Emitentul le consideră a fi (i) specifice Obligațiunilor şi/sau Emitentului şi (ii) suficient de relevante pentru a influența decizia investitorilor în legătură cu Obligațiunile. Există posibilitatea ca și alți factori de risc sau incertitudine să existe, chiar dacă managementul nu este conștient de ele la data prezentării acestui Document. Investitorii trebuie să determine singuri care sunt riscurile la care se supun prin investiția în obligațiunile emise de Nusco Imobiliara S.A.. Lista riscurilor prezentate mai jos nu poate fi considerată exhaustivă, dar ele trebuie analizate integral de către investitori.

Riscuri referitoare la o investiție în Obligațiuni

Investitorii ar trebui să fie conștienți asupra riscului asociat cu o investiție directă în obligațiuni corporative, risc mult mai mare decât cel asociat unei investiții în titluri de stat sau participații în fonduri de investiții, în principal din cauza volatilității și evoluției imprevizibile atât a instrumentului cât și a businessului companiei care îl emite, a prețurilor acestora, atât pe termen scurt, cât și pe termen lung, dar și a lichidității acestora odată cu listarea lor pe SMT administrat de Bursa de Valori București.

Prețul obligațiunilor și lichiditatea tranzacțiilor depind de numărul și mărimea ordinelor de cumpărare și vânzare plasate de investitori. Nu poate exista nicio garanție asupra prețului și nicio garanție asupra lichidității acestora în lipsa unui market maker. Nu se poate garanta faptul că un investitor care cumpără obligațiuni va putea să le vândă oricând la un preț satisfăcător.

Riscul economic

Riscul economic reprezintă impactul negativ pe care evoluția generală a economiei îl poate avea asupra capacității emitentului de a-și onora obligațiile financiare aferente emisiunii de obligațiuni. În perioade de recesiune economică veniturile emitentului pot scădea semnificativ, ceea ce poate afecta abilitatea sa de a plăti dobânzile și de a rambursa principalul la maturitate.

Inflația ridicată poate crește costurile operaționale și financiare ale emitentului, reducând profitabilitatea și lichiditatea necesară pentru onorarea obligațiilor. În plus, incertitudinile economice pot afecta piața în care operează emitentul, ducând la scăderea cererii pentru proprietățile rezidențiale și comerciale dezvoltate, la întârzieri în încasarea creanțelor sau la dificultăți în accesarea finanțării suplimentare.

Aceste efecte combinate pot deteriora capacitatea emitentului de a respecta termenele de plată aferente obligațiunilor emise.

Riscul de neplată a dobânzii și/sau a principalului

Emitentul se poate afla în situația de a nu putea plăti la timp, sau a nu putea plăti parțial sau deloc dobânzile și/sau principalul care decurg din actuala emisiune de obligațiuni. Orice nerespectare a graficului de plăți aferente obligațiunilor implică un risc de credit pentru deținătorii acestor titluri. Investitorii sunt dependenți de capacitatea Emitentului de a plăti sumele datorate aferente obligațiunilor emise și astfel investitorii sunt subiectul riscului de credit al Emitentului și al schimbărilor de percepție a pieței asupra bonității Emitentului.

Există posibilitatea ca emitentul să nu fie capabil să achite dobânzile conform termenelor de plată, respectiv a principalului în momentul în care obligațiunile ajung la maturitate. Poate apărea din cauza unei scăderi bruște a veniturilor sau a creșterii cheltuielilor financiare ale emitentului. Depinde de stabilitatea financiară a emitentului și de capacitatea sa de a genera venituri viitoare, de succesul proiectelor imobiliare pe care le dezvoltă, nivelul vânzărilor și chiriilor percepute.

Riscul asociat cu listarea pe SMT/admiterea la tranzacționare

Admiterea la tranzacționare pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare administrat de Bursa de Valori București presupune obținerea aprobărilor necesare de la instituțiile pieței de capital. Emitentul intenționează să ia toate măsurile care se impun pentru a se asigura că obligațiunile vor fi admise la tranzacționare cât mai repede posibil după emisiunea de obligațiuni. Cu toate acestea, nu exista nicio garanție că se vor îndeplini toate cerințele de listare la momentul înaintării cererii de admitere către BVB. Nu există nicio certitudine că obligațiunile vor fi admise la tranzacționare.

Nu există nicio garanție că se va dezvolta o piață lichidă pentru emisiunea de obligațiuni sau, dacă aceasta se va dezvolta, se va menține pe viitor. Obligațiunile listate pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare pot avea o lichiditate mai redusă comparativ cu piața principală. Prețurile obligațiunilor listate pe SMT pot fi mai volatile din cauza lichidității scăzute și a unui număr redus de participanți la piață.

BVB are dreptul de a suspenda de la tranzacționare obligațiunile listate dacă Emitentul nu se conformează reglementărilor BVB (cum ar fi, de exemplu, cerințelor specifice privind diseminarea informațiilor) sau dacă această suspendare este necesară în vederea protejării intereselor participanților la piață ori în eventualitatea în care funcționarea corespunzătoare a pieței este afectată temporar. Nu există nicio garanție că tranzacționarea obligațiunilor nu va fi suspendată.

Valoarea de piață a obligațiunilor

Valoarea Obligațiunilor depinde de o serie de factori interdependenți care includ evenimente economice, financiare și politice care au loc în România sau în altă parte din lume, inclusiv factori care afectează piețele de capital în general și bursele de valori pe care se tranzacționează Obligațiunile. Prețul la care un Deținător de Obligațiuni va putea să vândă Obligațiunile înainte de scadență poate conține o reducere din prețul de emisiune sau prețul de cumpărare plătit de respectivul cumpărător, care ar putea fi substanțială. Nu există nicio garanție că un investitor va putea vinde obligațiunile la un preț staisfăcător.

Riscul de preț este specific obligațiunilor listate și constă în posibilitatea ca unele titluri să intre în declin în viitor. Prețul de piață al obligațiunilor poate fi volatil și poate înregistra scăderi semnificative și bruște, în consecință, investițiile pot fi afectate în mod negativ. Scăderile de preț pot fi determinate de o multitudine de factori cum ar fi: diferența dintre rezultatele anunțate de Emitent și așteptări,

parteneriate strategice, contracte importante, precum și ca urmare a volatilității generale care poate caracteriza Bursa de Valori București la un moment dat.

Prețul Obligațiunilor ar putea scădea ca urmare a fluctuațiilor ratelor de dobândă practicate în piață

În timp ce rata nominală de dobândă a Obligațiunilor este fixă pe durata Obligațiunilor respective, rata de dobândă curentă pe piața de capital pentru emitenți cu aceeași scadență („rata de dobândă de piață") se modifică în mod obișnuit zilnic. Pe măsură ce se schimbă rata de dobândă de piață, se schimbă și prețul Obligațiunilor, în direcția opusă. Dacă dobânda de piață crește, în mod obișnuit prețul Obligațiunilor cu dobândă fixă scade până când randamentul acestora este aproximativ egal cu dobânda de piață. Dacă dobânda de piață scade, în mod obișnuit prețul Obligațiunilor cu dobândă fixă crește până când randamentul acestora este aproximativ egal cu dobânda de piață. Dacă Deținătorul de Obligațiuni cu dobândă fixă păstrează Obligațiunile respective până la scadență, modificările dobânzii de piață nu sunt relevante pentru un astfel de deținător, deoarece Obligațiunile vor fi răscumpărate la valoarea nominală a acestora.

Riscuri legate de aspecte legale, de reglementare și de litigii

Emitentul se confruntă cu riscuri semnificative legate de respectarea legislației, reglementărilor și gestionarea litigiilor. Vânzarea de imobile, și/sau alte spații, și/sau închirierea spațiilor comerciale poate genera obligații de despăgubire și litigii costisitoare în cazul unor declarații sau garanții inexacte. Procesul de obținere a autorizațiilor de construire și urbanism este complex și poate suferi întârzieri din cauza birocrației sau a modificărilor legislative, ceea ce afectează direct derularea proiectelor imobiliare.

În plus, modificările legislative sau fiscale pot crește costurile operaționale, în timp ce instabilitatea sistemului fiscal și interpretările neunitare ale legilor pot crea incertitudini. Emitentul trebuie să respecte reglementări stricte de mediu și să remedieze eventualele contaminări ale imobilelor, ceea ce poate implica cheltuieli neprevăzute. Contestațiile sau opozițiile din partea terților, inclusiv ONG-uri, pot conduce la suspendarea sau anularea proiectelor, generând pierderi financiare și afectând reputația și implicit capacitatea companiei de a genera venituri.

Toate aceste aspecte creează un mediu operațional incert, în care neconformitatea, întârzierile sau erorile din partea autorităților pot avea un impact negativ semnificativ asupra Emitentului, a activității acestuia și rezultatelor financiare ale Emitentului.

5. Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor si Decizia Administratorului corespunzătoare emisiunii

Acționarii Nusco Trade SRL și Golden Share SA au aprobat în data de 10/12/2024 emiterea de către Nusco Imobiliara SA obligațiuni corporative, dematerializate, prin înscriere în cont, neconvertibile, garantate, cu o valoare de maxim 5.000.000 EUR sau 25.000.000 lei și o maturitate de maxim 4 ani. În baza deciziei Administratorului societății, Nusco Michele, nr. 1 din data de 13.12.2024 s-au decis caracteristicile emisiunii de obligațiuni. Prin decizia Administratorului nr. 2 din 17.02.2025 s-a aprobat admiterea la tranzacționare pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare administrat de Bursa de Valori București a unui număr de 250.000 obligațiuni, cu simbolul NUSCO28, cu valoarea nominală de 100 lei/obligațiune, în valoare totală de 25.000.000 lei, subscrise în cadrul plasamentului privat desfășurat în perioada 17.12.2025-31.01.2025.

6. Informații cu privire la ofertă

În perioada 17.12.2024 – 31.01.2025, s-a desfășurat plasamentul privat aferent emisiunii de obligațiuni a societății Nusco Imobiliara S.A., în cadrul căruia au fost subscrise un număr de 250.000 obligațiuni, cu o valoare nominală de 100 lei/obligațiune și un preț de subscriere de 100 lei/ obligațiune.

6.1. Destinația fondurilor atrase

Fondurile atrase în urma emisiunii de obligațiuni vor fi destinate finanțării activității curente sau investiții în dezvoltarea societății, conducând la diversificarea surselor de finanțare, asigurând un acces flexibil și rapid pentru atragerea de resurse financiare, iar capitalul social nu va fi modificat prin această emisiune de obligațiuni.

Fondurile atrase vor fi redirecționate către Faza II a proiectului Nusco City, care a început în anul 2023 și care are termen de finalizare anul 2026. Acest proiect, cu o suprafață construită totală de 69.450 mp, va cuprinde 828 de apartamente și 994 de locuri de parcare. Valoarea brută de dezvoltare estimată de Emitent pentru acest proiect este de 196 milioane euro. În tabelul următor sunt prezentate datele principale ale proiectului Nusco City Faza II.

Nusco City Faza II	
Data inceput	2023
Data finalizare	2026
Total apartamente construite	828
Locuri de parcare construite	994
Suprafata construita totala (mp)	69.490
Suprafata construita rezidential (mp)	67.864
Suprafata construita comercial (mp)	1.626
GDV rezidential	169.660.000 €
GDV comercial	6.504.000 €
GDV parcari	19.872.000 €
Profit brut	53.901.860 €
GPM (%)	30,60
Pret mediu de vanzare construit rezidential (EUR/mp)	2.500 €
Venit anual 2025E	68.612.600 €
Venit anual 2026E	127.423.400 €

Sursa: Nusco Imobiliara S.A.

6.2. Emisiunea de obligațiuni - caracteristici

Obligațiunile emise vor avea o rată anuală a dobânzii de 9% plătibilă trimestrial, o maturitate de 3,5 ani, având data emisiunii egală cu data decontării ofertei prin sistemul Depozitarului Central.

Agentul de plată desemnat de Emitent pentru această emisiune de obligațiuni se va stabili la momentul listării obligațiunilor pe SMT a Bursei de Valori București. Emitentul își rezervă dreptul de a schimba, în orice moment Agentul de Plată, cu condiția ca noul Agent de Plată să aibă sediul social în România. O astfel de modificare va fi notificată deținătorilor de obligațiuni cu 30 de zile înainte de efectuarea schimbului Agentului de Plată, prin publicarea acesteia pe website-ul Emitentului și pe website-ul Bursei de Valori București. Pretențiile formulate împotriva Emitentului cu privire la plata valorii

nominale sau a cuponului obligațiunilor se supun unei perioade de 3 (trei) ani de zile de la data scadenței plății. Prescripția dreptului la acțiune privind plata valorii nominale sau a cuponului nu atrage și stingerea dreptului. Agentul de Calcul al dobânzii este Emitentul.

Răscumpărarea obligațiunilor și scadența anticipată a emisiunii

Obligațiunile emise pot fi răscumpărate anticipat, la alegerea Emitentului, în următoarele condiții:

Răscumpărarea parțială sau totală se va putea realiza de către Emitent în orice moment după primele 12 luni de la data emisiunii, iar deținătorii de obligațiuni vor fi notificați de către Emitent, prin intermediul rapoartelor curente, cu 30 zile calendaristice înainte de data răscumpărării

Prețul de răscumpărare a unei obligațiuni printr-o astfel de operațiune, în intervalul de maturitate 12 luni-41 de luni, inclusiv, va fi de 101 lei, la care se va adăuga dobânda acumulată de la data ultimului cupon plătit până la data răscumpărării.

Emitentul va putea să realizeze, oricând după momentul listării obligațiunilor, operațiuni curente de cumpărare obligațiuni, utilizând Sistemul Multilateral de tranzacționare al B.V.B pe care emisiunea de obligațiuni va fi tranzacționată, în funcție de interesele și disponibilitățile financiare ale societății Nusco Imobiliara S.A..

Obligațiunile astfel răscumpărate, deținute de către Emitent, încetează a mai fi purtătoare de dobândă pe durata deținerii de către acesta, și sunt achiziționate de către acesta pentru a fi anulate, nemaiputând fi re-emise sau re-vândute. Conform art. 171, alin. (4) din Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, actualizată, republicată în Monitorul Oficial al României nr. 1066/17.11.2004, cu modificările și completările ulterioare, Societatea emitentă nu poate participa la deliberările adunării deținătorilor de obligațiuni, în baza obligațiunilor pe care le posedă

Informații referitoare la garantarea emisiunii

Obligațiunile emise de Nusco Imobiliara S.A. sunt garantate cu următoarea proprietate aflată în patrimoniul Emitentului, în baza deciziei CA nr. 1 din data de 31.01.2025:

- Teren în suprafață de 23.145 mp situat în Municipiul București, Șoseaua Pipera, nr. 48A, Sector 2, Lot 168, identificat cu nr. cadastral 242150, având categoria de folosință curți construcții, înscris în Cartea Funciară nr. 242150 a Municipiului București, sector 2, cu încheierea nr. 23630/22.03.2022 emisă de OCPI București -BCPI Sector 2, inclusiv asigurarea drepturilor conexe de acces auto și pietonal până la acest imobil.

Această proprietate a fost evaluată de către JPA Audit & Consultanță SRL ("JPA România") cu sediul în București, Bd. Mircea Vodă 35, Bloc M27, Etaj 3, apt. 9, Sector 3, J40/ 8639/2002, CUI 14863621 tel: 021-327 52 34, 021-327 52 35, fax: 021-327 52 36, E-mail: office@jparomania.ro, membru corporativ ANEVAR conform autorizației nr. 0084. Scopul evaluării este constituirea unei garanții reale imobiliare acordată pentru garantarea obligațiilor față de deținătorii de obligațiuni, în cadrul procedurii emisiunii de obligațiuni garantate.

În baza concluziei evaluării, **valoarea de piață** a terenului supus evaluării, aflat în patrimoniul Nusco Imobiliara S.A., la data de 30.01.2025 este de **75.553.000 lei, respectiv 15.183.000 euro.**

Nivelul de acoperire cu garanții este în procent de 300% considerând valoarea emisiunii de obligațiuni de 25.000.000 lei.

În scopul garantării plății integrale a dobânzilor și principalului obligațiunilor emise de societatea Nusco Imobiliara S.A. a fost semnat un contract de ipotecă imobiliară la data de 12.02.2024, cu Consultantul Autorizat, SSIF BRK Financial Group S.A. care a fost desemnat ca fiduciar al deținătorilor de

obligațiuni, în vederea garantării rambursării emisiunii în valoare de 25.000.000 lei și a dobânzilor, a costurilor și a comisioanelor aferente. Astfel, a fost constituită o ipotecă imobiliară de rang I asupra proprietății terenului prezentat mai sus, aflat în proprietatea Emitentului.

În cartea funciară au fost notate interdicții de înstrăinare, grevare, închiriere, construire, demolare sau modificare a imobilului, precum și calitatea de fiduciar a creditorului ipotecar. De asemenea, garanția a fost înscrisă și în Registrul Național de Publicitate Mobiliară (RNPM) ca aviz de fiducie, având data înscrierii 20.02.2025 și data expirării 20.07.2028, ID 2025-02201459329764-NPD.

În ședința Adunării Generale Extraordinare din 29 ianuarie 2025 și în baza deciziei Administratorului nr. 1/31.01.2025 s-a aprobat constituirea unei ipoteci imobiliare de rang I asupra terenului aflat în proprietatea societății, pentru garantarea emisiunii de obligațiuni. Totodată, a fost desemnat SSIF BRK Financial Group S.A. în calitate de fiduciar.

Societatea Nusco Imobiliara S.A. a decis, prin Hotărârea AGA din 07.07.2025, să dezmembreze terenul în suprafață de 23.145 mp situat în București, Șos. Pipera nr. 48A, Sector 2, înscris în Cartea Funciară nr. 242150.

În urma dezmembrării, au rezultat două loturi:

- Lotul 1, cu o suprafață de 20.480 mp, a primit numărul cadastral 244096;
- Lotul 2, cu o suprafață de 2.665 mp, a primit numărul cadastral 244097.

Operațiunea a fost realizată în baza unei documentații cadastrale aprobate de OCPI București – BCPI Sector 2, iar actul de dezmembrare a fost autentificat la notar în data de 16 iulie 2025.

Totodată, s-a menționat că ipoteca în valoare de 25.000.000 lei, constituită în favoarea SSIF BRK Financial Group S.A., rămâne valabilă și va fi menținută asupra ambelor loturi rezultate.

Societatea a declarat că imobilul este liber de orice alte sarcini sau litigii, cu excepția ipotecii în valoare de 25.000.000 lei, iar dezmembrarea s-a făcut cu acordul fiduciarului.

7. Informații cu privire la alte oferte de IF derulate de Emitent în perioada de 12 luni anterioare

Emitentul nu a derulat alte oferte publice sau plasamente private de valori mobiliare în perioada de 12 luni anterioară admiterii la tranzacționare.

8. Scurt istoric al Emitentului

Nusco Imobiliara activează pe piața imobiliară din România din anul 1997, concentrându-se pe dezvoltarea unor zone urbane importante prin proiectarea și construcția de ansambluri rezidențiale moderne, clădiri de birouri și spații comerciale.

Compania a fost înființată de domnul Mario Felice Nusco, iar în anul 2000 a achiziționat platforma industrială Pipera, situată în nordul Bucureștiului. În perioada 2000–2010, Nusco Imobiliara și-a consolidat portofoliul de birouri și spații comerciale prin construirea Nusco Tower (24.000 mp, birouri clasa A) și prin achiziția mai multor clădiri de birouri situate pe bulevardele Floreasca și Caramfil, precum și prin dezvoltarea unui parc comercial, Pipera 48 (17.500 mp suprafață comercială).

După 2010, compania s-a orientat și către segmentul rezidențial. Proiectul Città Residential, dezvoltat în cartierul Pantelimon, a marcat această tranziție, fiind un parc rezidențial modern cu 480 de apartamente, spații de parcare, zone verzi și facilități comune. Un alt proiect de referință în portofoliu este complexul Premio, situat în prestigiosul cartier Armenească, care include 32 de apartamente de lux, cu finisaje premium.

Începând cu 2020, Nusco Imobiliara a inițiat proiectul Nusco City, un complex rezidențial amplasat strategic în centrul zonei de afaceri a Bucureștiului, pe bulevardul Pipera 48, continuând astfel tradiția companiei de a dezvolta proiecte inovatoare și relevante pentru piața locală.

9. Descrierea activității Emitentului

Activitatea companiei include proiecte imobiliare pe trei direcții principale:

Nusco Office

Divizia de clădiri de birouri a Grupului Nusco, activă pe piața imobiliară din România din 1997. Această divizie include mai multe imobile situate în București, fiecare având caracteristici distincte:

- Nusco Tower: clădire de birouri de clasa A din București, cu o înălțime de 19 etaje și o suprafață închiriabilă de aproximativ 24.000 mp, iar spațiile de birouri pot găzdui până la 2.000 angajați. Această clădire a fost vândută din portofoliul companiei.
- Calea Floreasca 131-137: Construită în 2000, această clădire de birouri are o suprafață închiriabilă totală de 3.426,48 mp și o rată de ocupare de 100%. Venitul obținut din această clădire se ridică la nivelul de 2,8 milioane lei în anul 2024.
- Calea Floreasca 141-143: Finalizată în 2001, această clădire de birouri are o suprafață închiriabilă totală de 1.763,48 mp și o rată de ocupare de 100%. Venitul obținut din această clădire se ridică la nivelul de 1,3 milioane lei în anul 2024.
- Nicolae Caramfil 79: Inaugurată în 2004, această clădire de birouri are o suprafață închiriabilă totală de 1.455,55 mp. Veniturile obținute sunt estimate între 232.500 EUR și 267.000 EUR în perioada 2025-2026.

Nusco Rezidențial

Nusco Rezidențial este divizia de dezvoltare rezidențială a Grupului Nusco, activ pe piața imobiliară din România din 1997. Această divizie a realizat mai multe proiecte notabile în București:

- Nusco City: Lansat în 2020, acest complex, care este dezvoltat în mai multe faze, cuprinde unități rezidențiale și este situat în nordul Bucureștiului, în inima zonei de business. Proiectul se întinde pe 23 de hectare și oferă finisaje de calitate superioară, 5.000 m² de spații verzi, terase generoase și suprafețe vitrate ample, menite să asigure un nivel de trai ridicat și eficient, formând o comunitate durabilă. Prima fază a acestui proiect este finalizată, iar faza a doua se află în construcție.
  În prima fază a proiectului, Nusco City a inclus un număr de 622 de apartamente și 678 de locuri de parcare, cu o suprafață construită totală de 68.553 mp, având un GDV de 97,1 milioane euro, cu o marjă brută de 24,16%. Proiectul a generat venituri în valoare de 40 milioane euro în 2022 și de 51,3 milioane euro în 2023.
- Nusco Città: Finalizat în 2021, acest proiect cuprinde 460 de apartamente și oferă facilități precum parcare privată, parc securizat, spații comerciale și locuri de joacă pentru copii.
- Nusco Premio: Inaugurat în 2018, acest complex exclusivist de 32 de apartamente se remarcă prin designul elegant și rafinat, fiind situat în centrul Bucureștiului.

Nusco Comercial

Nusco Comercial este divizia de spații comerciale a Grupului Nusco, activ pe piața imobiliară din România din 1997. Proiectul acestui segment este Parcul Comercial Pipera, dezvoltat în 2007 pe Platforma Pipera din nordul Bucureștiului.

Parcul Comercial Pipera:

- Suprafață închiriabilă: Peste 17.000 m², cu spații variind între 213 m² și 1.200 m². Acestea pot fi extinse prin module suplimentare cu suprafețe între 560 m² și 1.300 m². Venitul obținut din această clădire se ridică la nivelul de 8,4 milioane lei în anul 2024.
- Amplasament: Situat la 500 m de intersecția dintre Strada Barbu Văcărescu și Șoseaua Pipera, la 10 minute de stația de metrou Aurel Vlaicu.
- Caracteristici: Imobilele au fost reabilitate și modernizate în 2007, oferind spații multifuncționale pentru showroom-uri, birouri, retail, servicii și evenimente. Interiorul de tip "open space" permite amenajări flexibile în funcție de necesități.



Compania mai deține în portofoliul comercial următoarele spații Depozite Pipera, Corp Vestiare Pipera, Pavilion Administrativ Pipera, Spațiu Voluntari. Acestea au o suprafață închiriabilă totală de 10.284.8 mp, iar pentru anul 2024 venitul generat este anticipat la nivelul de 2,52 milioane lei. Compania Nusco Imobiliara urmează un model de afaceri bine structurat, bazat pe patru etape esențiale, fiecare având obiective și durate definite:

Studiu de fezabilitate (4 luni)

Această etapă include realizarea tuturor verificărilor tehnice, administrative, de mediu, comerciale și economico-financiare pentru a evalua viabilitatea proiectului. Este momentul în care se analizează toate aspectele relevante pentru a asigura succesul dezvoltării.

Pre-vânzări (2 luni)

Vânzările încep după finalizarea studiilor de fezabilitate și obținerea autorizației de construcție. Clienții sunt invitați să încheie contracte de pre-vânzare, achitând un avans de 25% + TVA. Această strategie contribuie la reducerea riscului de stocuri nevândute.

Lucrări de construcție (16 luni)

În această etapă se realizează construcția propriu-zisă a proiectului. Totodată, compania intensifică activitățile de marketing pentru a maximiza vânzările și pentru a asigura realizarea cu succes a proiectului.

Livrare (2 luni)

Faza finală presupune predarea unităților către clienți și încasarea a 75% + TVA din valoarea totală a proprietăților. Această etapă finalizează ciclul proiectului și aduce venituri semnificative companiei.

10. Informații cu privire la structura capitalului social și a acționariatului Emitentului

La data întocmirii prezentului Document, conform informațiilor furnizate de Emitent, structura acționariatului se prezintă astfel:

Acționari	Număr acțiuni deținute	Procent acțiuni deținute
NUSCO TRADE SRL	9.950	99,50%
GOLDEN SHARE SA	50	0,50%
TOTAL	**10.000**	**100%**

Sursa: Nusco Imobiliara SA

Capitalul social subscris al societății este în valoare totală de 286.900 lei (echivalent a 199.488 USD), integral în numerar fiind împărțit în 10.000 acțiuni nominative, în valoare nominală de 28,69 lei fiecare. Aporturile acționarilor sunt subscrise și vărsate integral în numerar.

11. Societăți afiliate și procentul de acțiuni deținute

În tabelul următor este prezentată situația entităților afiliate/legate, respectiv procentul de acțiuni deținute de Nusco Imobiliara SA în cadrul acestor societăți, direct sau indirect.

Denumire firmă/ Statut	Obiect de activitate	Natura relației	Acționari/asociați	Procent deținut din capital social la 31 mai. 2025(%)
Nusco Imobiliara SA	Cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii	Societatea mamă, împrumut (asociat)	Nusco Trade SRL	99,50%
		Societatea mamă (asociat)	Golden Share SA	0,50%
Pantelimon Residential Park SRL	Dezvoltare (promovare) imobiliara	Societate afiliată, chirii, avansuri plătite pt imobile	Golden Share SA	0,00%
			Nusco Imobiliara SA	39,24%
			New Genial International SRL	60,76%
			Nusco Trade SRL	0,17%

Denumire firmă/ Statut	Obiect de activitate	Natura relației	Acționari/asociați	Procent deținut din capital social la 31 mai. 2025(%)
Nusco Residential Park SRL	Dezvoltare (promovare) imobiliara	Societate afiliată, chirii	Nusco Imobiliara SA	99,83%
Pinum Doors & Windows SRL	Comert cu ridicata al materialului lemnos si a materialelor de constructie si echipamentelor sanitare	Societate afiliată, chirii, utilități, materiale și servicii	Nusco Spa	99,97%
			Nusco Imobiliara SA	0,03%
Tunari Residence SRL	Dezvoltare (promovare) imobiliara	Societate afiliată, împrumut, chirii	Insieme Imob SRL	22,95%
			Nusco Imobiliara SA	77,05%
Nusco City SRL	Dezvoltare (promovare) imobiliara	Societate afiliată, împrumut, chirii, utilități, vânzare teren	Nusco Imobiliara SA	51,00%
			Nusco Trade SRL	49,00%
NG New Investment SRL	Cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii	Societate afiliată, împrumut, chirii	Nusco Trade SRL	5,00%
			Golden Share SA	95,00%
New Genial International SRL	Cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii	Societate afiliată, împrumut, chirii	Nusco Trade SRL	51,00%
			Golden Share SA	49,00%
Nusco Homes SRL	Dezvoltare (promovare) imobiliara	Societate afiliată, chirii	Nusco City SRL	1,00%
			Nusco Imobiliara SA	99,00%
Nusco City Park SRL	Dezvoltare (promovare) imobiliara	Societate afiliată, chirii, refacturare investiție City Park, fact.avans teren	Nusco City SRL	1,00%
			Nusco Imobiliara SA	99,00%
Nusco Management SA	Activitati de consultanta pentru afaceri si management	Societate legată, chirii	New Genial International SRL	99,80%
			Nusco Trade SRL	0,20%
MJM Charter JETS SRL	Transporturi aeriene de pasageri	Societate legată, împrumut	Nusco Imobiliara SA	60,20%
			Ravenclaw Consult SRL	9,50%
			Stratos Aviation SRL	10,80%
			AP Ventures SRL	10,00%
			Aerovista Aviation Investment SRL	9,50%

Denumire firmă/ Statut	Obiect de activitate	Natura relației	Acționari/asociați	Procent deținut din capital social la 31 mai. 2025(%)
Parfin SARL	Societate holding	Societate afiliată, împrumut	Nusco Imobiliara SA	99,99%
Agora SRL	Inchirierea bunurilor imobiliare	Societate afiliată, avans pentru achiziție imobil	Nusco Imobiliara SA	100,00%
Nusco Immobiliare SRL	Vanzarea, inchirierea bunurilor imobiliare	Societate afiliată, împrumut, avans achiziție imobil	Nusco Imobiliara SA	21,11%
Modo SRL	Prestari servicii	Societate legată, împrumut	Nusco Imobiliara SA	51,66%
Nusco Invest SRL	Societate holding, investitii imobiliare	Societate legata	Nusco Imobiliara SA	50,45%

Sursa: Nusco Imobiliara S.A.

Proiectul de fuziune al NUSCO IMOBILIARA S.A.

NUSCO IMOBILIARA S.A. are în vedere implementarea unui proiect de fuziune prin absorbție, în cadrul căruia Societatea va absorbi alte entități afiliate din cadrul grupului. Fuziunea se va realiza în baza unei proceduri simplificate și are ca scop optimizarea structurii corporative, prin consolidarea deținerilor și simplificarea lanțului de participații.

În urma fuziunii, NUSCO IMOBILIARA S.A. va rămâne societatea absorbantă, păstrându-și personalitatea juridică, drepturile și obligațiile existente, fără transferuri de acțiuni către terțe persoane. De asemenea, acționarul final, GOLDEN SHARE S.A., va continua să dețină integral capitalul social al Societății, modificându-se doar structura deținerilor indirecte din cadrul grupului. Societatea menționează că această operațiune nu implică nicio înstrăinare de acțiuni către terți.

Procedura de fuziune se află în prezent în etapa de pregătire prealabilă, nefiind încă adoptate hotărârile AGA privind aprobarea planului de fuziune.

Obligatarii vor fi informați cu privire la statusul și evoluția proiectului de fuziune, pe măsură ce procedura avansează, în conformitate cu cerințele legale și de transparență aplicabile.

12. Informații cu privire la conducerea Emitentului

NUSCO MICHELE

Michele Nusco este CEO-ul Nusco de peste 17 ani și un pilon esențial al afacerii, cu o implicare activă de peste 25 de ani. Reprezentând a treia generație de lideri ai familiei Nusco, Michele este sinonim cu viziunea, motivația și angajamentul. Sub conducerea sa, compania a crescut exponențial, punând accent pe o valoare centrală: reputația. Fiecare proiect dezvoltat de Nusco Imobiliara reflectă această valoare, consolidând prestigiul companiei de-a lungul anilor.

Rutina zilnică a lui Michele începe întotdeauna cu vizite pe șantierele în lucru, o tradiție inspirată de liderii anteriori ai familiei. Această implicare hands-on se extinde la fiecare etapă a proiectelor, de la cercetare și studii preliminare, selecția locațiilor și colaborarea cu arhitecți și designeri, până la marketing, PR și vânzări, toate în strânsă colaborare cu echipa internă.

Stilul său de leadership inspiră echipa Nusco, aducând motivație și coeziune. Michele este un susținător dedicat al echipei sale, implicându-se activ în găsirea celor mai bune soluții pentru fiecare provocare. Prin acest tip de colaborare, fiecare proiect devine o poveste de succes, iar rezultatele sunt sărbătorite împreună, ca o echipă.

Michele Nusco reprezintă combinația perfectă între tradiție și inovație, continuând să dezvolte proiecte remarcabile pentru comunitate și să inspire noi generații de lideri.

Ca urmare a decesului Dlui Nusco Mario Felice, Administrator și fondator al Societăților NUSCO din România și Italia, Societatea a constatat eliberarea funcției de Administrator, iar, în conformitate cu Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății din data de 16.06.2025, a hotărât numirea unui Consiliu de Administrație al Societății, format din următorii administratori:Dl. NUSCO MICHELE – Președinte al Consiliului de Administrație – Administrator existent în funcție, cu puteri depline;

Dl. VASSALLUZZO GUERINO LUCIANO – Administrator – membru al Consiliului;

D-na BUCURESCU ANGELA – Administrator – membru al Consiliului;

Dl. VASSALLUZZO GUERINO – LUCIANO are o experiență de management remarcabilă, exercitând calitatea de CEO al Societății afiliate NUSCO S.p.A., listată la Bursa din Milano, categoria Euronext Growth.

Este absolvent în Economie și Afaceri, iar din 2004 s-a alăturat Companiilor Nusco din Italia, unde a ocupat funcția de director administrativ până la numirea sa în funcția de Președinte și CEO al Societății NUSCO S.p.A. Si-a consolidat experiența profesională acumulată în douăzeci de ani de activitate în cadrul Companiilor Nusco, aducând contribuția la managementul și dezvoltarea companiilor Nusco din Italia și deținând roluri de conducere în coordonarea și implementarea strategiilor corporative ce vizează dezvoltarea culturii organizaționale și a managementului strategic.

ANGELA BUCURESCU

Angela Bucurescu are o experiență profesională remarcabilă în domeniul financiar-contabil, acumulată în cadrul unor companii de renume. Angela s-a alăturat grupului Nusco în iulie 1994, iar în septembrie 1996 a devenit contabil în cadrul companiei. Din septembrie 1998, a fost promovată șef serviciu contabilitate, iar în august 2000 a preluat rolul de Director Economic la Sintofarm SA.

În iunie 2005, Angela s-a întors în grupul Nusco, ocupând funcția de Director Economic la Nusco Trade. Din iunie 2009, a extins această responsabilitate devenind Director Economic la Nusco Management SA. Din aprilie 2013, Angela deține funcția de Chief Financial Officer (CFO) la Nusco Imobiliara, coordonând cu succes activitățile financiare ale companiei.

Angela este Expert Contabil și contribuie cu expertiza sa la obținerea unor rezultate financiare solide pentru companie.

BOGDAN ILIESCU – Director Comercial

Bogdan Iliescu este unul dintre cei mai cunoscuți consultanți români din industria imobiliară și are o experiență de peste 17 ani. Bogdan a ocupat funcții importante de conducere, în roluri pe termen lung în companii precum Crosspoint Real Estate sau Adama. Din septembrie 2022, Bogdan este noul Director Comercial al Nusco Imobiliara și intenționează să-și dedice și să-și extindă experiența în companie pentru rezultate deosebite și performanțe ridicate în echipele și proiectele sale.

13. Detalii cu privire la angajații Emitentului

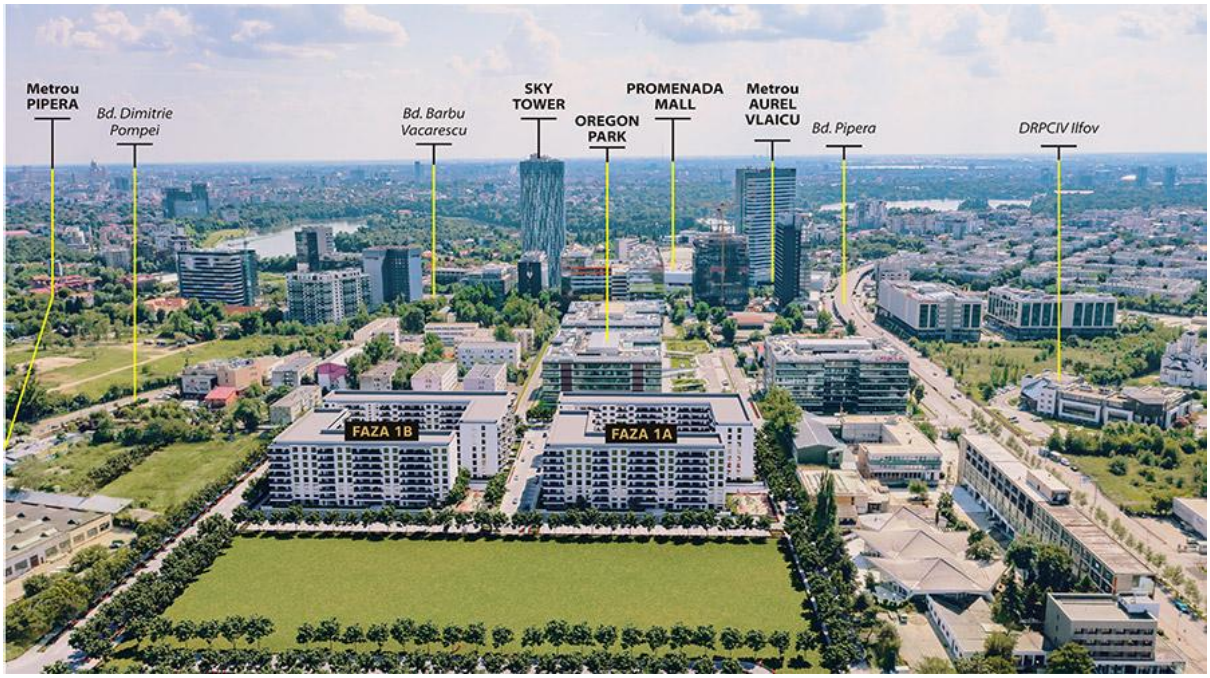
La finalul anului 2023 compania a avut un total de 18 angajați, din care 9 au studii superioare, iar 9 studii medii. La 30 iunie 2024 Nusco Imobiliara SA a avut 16 angajați, din care 7 au studii superioare,

iar 9 studii medii, iar la data de 31.12.2024, Societatea a avut un număr de 17 salariați, din care 8 cu studii superioare, iar 9 cu studii medii.

14. Cota de piață și principalii competitori

Unul din cele mai importante proiecte din portofoliul Nusco Imobiliara S.A. este Nusco City care se dezvoltă pe o suprafață de 23 de hectare, Nusco City va acomoda un total de peste 4.000 de apartamente, parcuri, zone verzi și infrastructură – care vor acoperi aproximativ 40% din întreaga suprafață a proiectului, unități de învățământ, zone comerciale dedicate, dar și zone de birouri.

Proiectul este localizat în zona de nord a Bucureștiului și în imediata apropriere a zonelor Aviației și Floreasca. Prima fază a proiectului a fost formată din 4 blocuri cu 310 apartamente de 2, 3 și 4 camere. A doua fază a proiectului Nusco City a fost demarată în toamna anului 2023, iar la finalul lunii noiembrie 90% din unități sunt vândute.



Sursa: Nusco Imobiliara S.A.

În harta de mai jos se pot observa principalii competitorii ai companiei, pentru proiectul Nusco City. Din totalul de 5.545 de unități din zonă, Nusco City (cu fazele 1 și 2 = 1.450 unități) reprezintă o cotă de piață de 26%. Conform datelor agregate de către Emitent, situația principalelor proiecte dezvoltate în zonă este prezentată mai jos:

- Aviatiei Tower – Preț mediu net/mp = 4.329 Euro + TVA (148 unități)
- BHB Properties - Preț mediu net/mp = 4.226 Euro + VAT (116 unități)
- City Point - Preț mediu net/mp = 2.672 Euro + VAT (407 unități)
- Cloud9 Residence - Preț mediu net/mp = 3.141 Euro + VAT (612 unități)
- One Floreasca Towers - Preț mediu net/mp = 5.465 Euro + VAT (208 unități)
- One High District - Preț mediu net/mp = 3.748 Euro + VAT (786 unități)
- One Lake Club - Preț mediu net/mp = 5.466 Euro + VAT (720 unități)
- Prima Vista - Preț mediu net/mp = 3.214 Euro + VAT (482 unități)
- Quartier du Nord - Preț mediu net/mp = 3.642 Euro + VAT (129 unități)
- UP-site - Preț mediu net/mp = 5.896 Euro + VAT (270 unități)
- Yacht Kid - Preț mediu net/mp = 5.306 Euro + VAT (217 unități)



Sursa: Nusco Imobiliara S.A

15. Detalierea structurii veniturilor pe segmente de activitate sau linii de business

În tabelul următor este prezentată structura veniturilor din exploatare a Nusco Imobiliara SA.

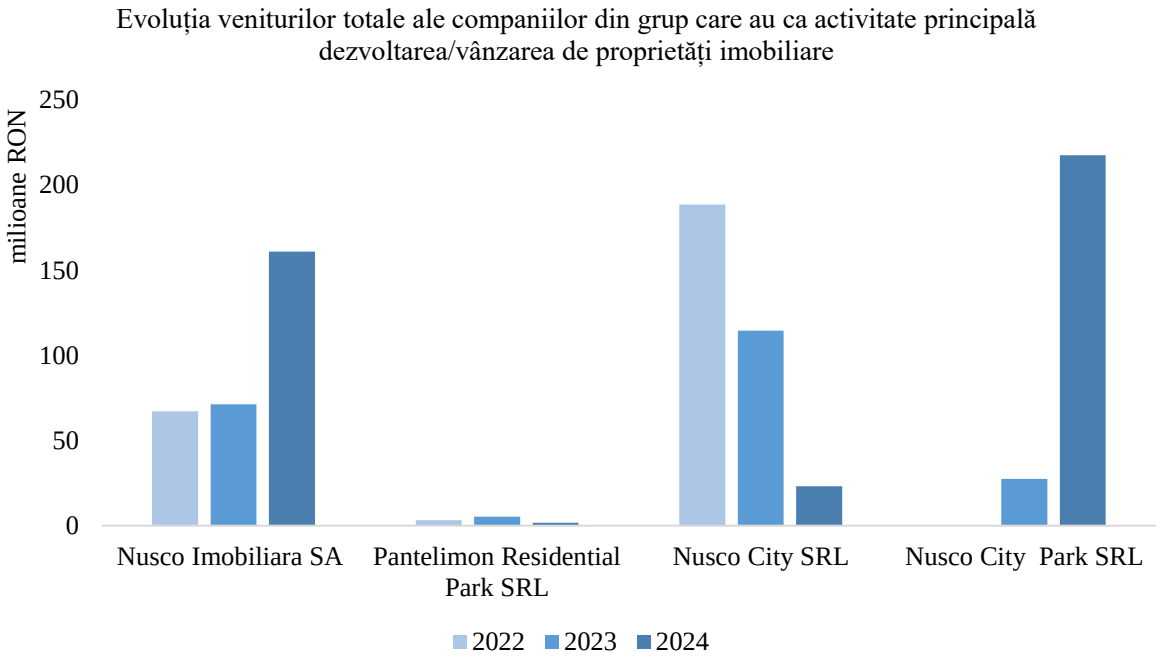
RON	**2022**	**2023**	**2024**
Venituri din vânzarea produselor reziduale	90.776	16.776	-
Venituri din servicii prestate	1.315.328	1.559.329	2.038.268
Venituri din redevențe, locații de gestiune și chirii	**14.239.909**	**14.141.241**	**14.969.102**
Venituri din vânzarea mărfurilor	3.717.123	186.326	-
Venituri din activități diverse	4.572.719	4.305.563	4.182.114
Total cifra de afaceri	**23.935.855**	**20.209.235**	**21.189.484**
Venituri din vânzarea imobilizărilor corporale	**39.199.278**	**39.306.437**	**137.827.638**
Alte venituri din exploatare	1.003.145	9.142.760	795.361
Total venituri din exploatare	**64.138.278**	**68.658.432**	**159.812.483**

Sursa: Situațiile financiare ale societății

Veniturile din exploatare ale Nusco Imobiliara SA au ajuns în 2024 la nivelul de 159,8 milioane lei, în creștere cu 133% față de anul 2023. În luna Decembrie 2024 a avut loc vânzarea de teren pentru proiectul NUSCO CITY PARK (în suprafață de 23.725 mp) la prețul de 23.013.250 Euro (echivalent in LEI 114.463.722,60).

În structura veniturilor raportate de companie ponderea cea mai mare este reprezentată de veniturile din vânzarea imobilizărilor corporale (vânzarea de unități rezidențiale dezvoltate de către companie), 61% din totalul veniturilor operaționale raportate în 2022 (64 milioane lei) și 57% din totalul veniturilor operaționale raportate în 2023 (68,7 milioane lei).

Veniturile din redevențe, locații de gestiune și chirii reprezintă a doua categorie de venituri ca pondere mai mare în totalul acestora, respectiv de 22% în anul 2022, 21% în anul 2023 și 9% în 2024. Din punct de vedere al evoluției anuale, s-a înregistrat o ușoară scădere de 1% în 2023 (14,14 milioane lei) comparativ cu anul 2022 (14,24 milioane lei), dar în 2024 a înregistrat o creștere de 6% (15 milioane lei).



Sursa: Datele companiei

16. Clienți principali/contracte semnificative

Cifra de afaceri a companiei Nusco Imobiliara S.A. include în special sumele încasate pe baza contractelor de închiriere pentru spațiile pe care le deține compania. Astfel, în tabelul de mai jos este prezentată situația soldurilor facturate în 2023 către cei mai importanți 5 clienți (inclusiv TVA) ca pondere în cifra de afaceri.

RON	Valoare la 31 decembrie 2024	% în cifra de afaceri 2024
Client 1	2.127.776	4,56%
Client 2	1.953.703	4,19%
Client 3	1.592.733	3,41%
Client 4	1.446.225	3,10%
Client 5	1.265.862	2,71%

Sursa: Datele companiei

17. Principalii indicatori operaționali

Categorie	Indicator	2021	2022	2023	2024
Financiar	Venituri totale generate din vânzările și închirierea proprităților (CA)	21.332.934	23.935.855	20.209.235	21.189.484
	Venituri totale generate din vanzarile de active	7.732.359	39.199.278	39.306.437	137.827.638
	Profit net	(5.209.960)	3.836.316	6.686.791	98.420.342
	EBITDA (EBIT plus D&A)	744.187	33.257.260	35.579.056	131.243.522

Sursa: Datele companiei

18. Scurta descriere a ultimelor rezultate financiare disponibile și gradul de îndatorare al Emitentului

Activele imobilizate au crescut în 2022, de la 1.278,6 milioane RON în 2021 la 1.596,8 milioane RON, datorită creșterii investițiilor imobiliare. În 2023, acestea au scăzut la 1.532,4 milioane RON, dar au înregistrat o ușoară redresare până la 1.563,8 milioane RON în prima jumătate a anului 2024.

Activele circulante au înregistrat o scădere abruptă, de la 61 milioane RON în 2021 la 30,9 milioane RON în 2023, însă au crescut la 36,4 milioane RON în prima jumătate din 2024, influențate de creșterea stocurilor.

Totalul activelor a urmat o tendință similară, crescând de la 1.339,9 milioane RON în 2021 la 1.632,7 milioane RON în 2022, urmat de o scădere la 1.563,7 milioane RON în 2023 și o revenire la 1.601 milioane RON în prima jumătate a anului 2024.

Datoriile pe termen scurt au fluctuat semnificativ, scăzând de la 60 milioane RON în 2021 la 12,8 milioane RON în 2022, dar au urcat din nou la 61,2 milioane RON în 2024.

Datoriile pe termen lung au crescut semnificativ în 2022, de la 25,8 milioane RON în 2021 la 87,4 milioane RON, menținându-se relativ stabile în jurul valorii de 74 milioane RON în 2023 și prima jumătate a anului 2024.

Capitalurile proprii au avut o evoluție pozitivă în 2022, ajungând la 1.517,1 milioane RON de la 1.254,1 milioane RON în 2021, însă au scăzut la 1.453,6 milioane RON în 2023.

RON	**31 Decembrie 2022** ***- auditate -***	**31 Decembrie 2023** ***- auditate -***	**31 Decembrie 2024** ***- auditate -***
Imobilizări necorporale	8.843	9.663	22.118
Imobilizări corporale	1.506.582.329	1.455.403.183	1.347.007.155
Imobilizări financiare	90.217.436	77.005.703	157.636.702
Total active imobilizate	**1.596.808.608**	**1.532.418.549**	**1.504.665.975**
Stocuri	2.333.172	1.202.423	1.474.739
Creanțe	18.235.865	27.075.002	28.132.021
Casa și conturi la bănci	14.775.194	2.688.481	15.522.174
Total active circulante	**35.344.231**	**30.965.906**	**45.128.934**
Cheltuieli in avans	514.111	334.136	1.502.579
Total active	**1.632.666.950**	**1.563.718.591**	**1.551.297.488**
Datorii pe termen scurt	12.788.692	18.798.576	64.963.641
Datorii pe termen lung	87.441.629	74.176.985	65.695.861
Provizioane	15.299.379	17.150.020	18.889.475
Venituri in avans	32.686	42.878	38.060

RON	**31 Decembrie 2022** ***- auditate -***	**31 Decembrie 2023** ***- auditate -***	**31 Decembrie 2024** ***- auditate -***
Capital	286.900	286.900	286.900
Rezerve din reevaluare	1.392.563.785	1.305.677.073	1.148.467.821
Rezerve	19.703.932	19.703.932	19.703.932
Profitul sau pierderea reportată	100.713.631	121.195.436	134.831.456
Profitul sau pierderea exercițiului financiar	3.836.316	6.686.791	98.420.342
Total capitaluri proprii	**1.517.104.564**	**1.453.550.132**	**1.401.710.451**
Total capitaluri proprii și datorii	**1.632.666.950**	**1.563.718.591**	**1.551.297.488**

Sursa: Situațiile financiare ale societății

În tabelul următor este prezentată situația datoriilor Emitentului, Nusco Imobiliara SA.

Categorie datorii (RON)	**31.12.2022**		**31.12.2023**		**31.12.2024**	
	Sub 1 an	**Peste 1 an**	**Sub 1 an**	**Peste 1 an**	**Sub 1 an**	**Peste 1 an**
Alte finanțări pe termen lung	683.685	269.213	1.420.058	106.056	1.062.970	-
Datorii și împrumuturi cu societățile afiliate/legate	2.355.208	44.350.383	7.252.114	24.873.000	31.636.337	-
Sume datorate instituțiilor de credit	5.166.338	42.822.033	5.269.345	38.041.058	9.460.477	54.538.990
Avansuri de la clienți	1.900.720	-	1.980.132	-	2.645.729	-
Furnizori	1.374.249	-	1.427.959	-	1.151.604	-
Furnizori facturi nesosite	1.167.751	-	1.228.478	-	1.160.926	-
Datorii față de personal	51.904	-	63.909	-	61.131	-
Impozite și taxe aferente salariilor	63.008	-	156.581	-	78.628	-
Impozit pe profit curent			-	-	17.705.581	-
Alte datorii față de bugetul statului			55	-	42	-
Datorii față de asociați	24.207	-	-	11.156.871	-	11.156.871
Creditori diverși	1.622	-	-	-	216	-
Total	**12.788.692**	**87.441.629**	**18.798.631**	**74.176.985**	**64.963.641**	**65.695.861**

Sursa: Situațiile financiare ale societății

La 19 iulie 2022, societatea a obținut o facilitate de credit cash non-revolving neangajantă pentru suma maximă de 10.000.000 EUR din care o parte (5.601.016,03 EUR) s-a utilizat pentru restituirea creditelor anterioare, semnate cu aceeași bancă – OTP Bank. Societatea va rambursa toate sumele datorate până la data de 19 iulie 2032. La 31 decembrie 2023 sumele scadente sub un an sunt în valoare de 5.016.404 RON, iar pe termen lung sunt în valoare de 38.041.058 RON. Dobânda datorată la 31 decembrie 2023 aferentă creditului este în valoare de 252.941 RON.

Societatea înregistrează la 31.12.2024 următoarele împrumuturi cu societățile afiliate/legate: de la Parfin SRL, în valoare de 28.518.007 RON și un împrumut pe termen lung de la asociatul Societății, Nusco Trade SRL, în valoare de 11.156.871 RON.

În data de 17.02.2025 Nusco Imobiliara a semnat cu OTP un act adițional de majorare cu 3.021.008,60 EUR a creditului existent, astfel încât valoarea creditului acordat este de 10.500.000 EUR, iar scadența acestuia este la 05.02.2035. Suma de 3.021.008,60 EUR a fost redirecționată către faza 2 a proiectului dezvoltat pe Nusco City Park.

Gradul de îndatorare al emitentului și gradul de acoperire a cheltuielilor de dobânzi prin EBITDA

	31 Decembrie 2022 - auditate -	31 Decembrie 2023 - auditate -	31 Decembrie 2024 - auditate -
Gradul de indatorare	6,1%	5,9%	8,4%
EBITDA	33.257.260	35.579.056	131.243.522
Cheltuieli dobânzi	1.271.031	2.823.935	2.738.369
Acoperire dobandă prin EBITDA	26,2	12,6	47,9

Sursa: Situațiile financiare ale societății

În tabelul următor este prezentată situația creanțelor Emitentului, Nusco Imobiliara SA.:

Categorie creanțe (RON)	Sold la 31 decembrie 2022	Sold la 31 decembrie 2023	Sold la 31 decembrie 2024
Avansuri către furnizorii de servicii	991.376	3.080.630	10.359.283
Clienți și conturi asimilate	5.681.387	4.273.222	5.121.837
Ajustări de valoare creanțe - clienți	(1.566.755)	(1.511.875)	(1.566.338)
TVA neexigibilă	70.570	128.038	29.481
TVA de recuperat	218.170	4.733.289	13.257.405
Alte creanțe față de bugetul statului	18.867	1.277.309	58.243
Creanțe față de societățile din cadrul grupului	238.343	15.607.703	1.549.587
Debitori diverși și alte creanțe	13.472.652	549.165	385.003
Ajustări de valoare creanțe - debitori diverși/din cadrul grupului	(1.288.892)	(1.072.981)	(1.072.981)
Creanțe privind capitalul subscris și nevărsat	389.703		
Subvenții pentru investiții	10.444		
Creante privind interese de participare		10.501	10.501
Total	**18.235.865**	**27.075.001**	**28.132.021**

Sursa: Situațiile financiare ale societății

În tabelul următor este prezentată situația creanțelor Emitentului, Nusco Imobiliara SA, cu societățile afiliate/legate.

Creanțe cu societățile afiliate/legate (RON)	Sold la 31 decembrie 2022	Sold la 31 decembrie 2023	Sold la 31 decembrie 2024
New Genial International SRL	108.397	108.250	108.842
Mozzafiato SRL	740.406	747.465	754.569
Nusco SPA	260.951	262.385	262.359
Nusco City SRL	6.009.123	-	-
Pinum Doors&windows SRL	5.581.640	4.271.953	-
Nusco Management SA	358	947	1.539
Interarms Impex SRL	253.648	357.751	357.751
Mozzafiato Restaurant SRL	518.132	144.554	64.527
Nusco City Park SRL	-	9.714.398	-
Total	**13.472.655**	**15.607.703**	**1.549.587**

Sursa: Situațiile financiare ale societății

În 2023, cifra de afaceri a scăzut 20,2 milioane RON (-16% vs. 2022) , iar în 2024 a înregistrat o creștere de 5%, până la 21,2 milioane lei.

Alte venituri din exploatare au crescut semnificativ în 2024, pe fondul creșterii veniturilor din vânzarea imobilizărilor corporale, ajungând la 60 milioane lei, de 2,3 ori mai mari comparativ cu 2023.

Totalul veniturilor din exploatare a înregistrat o creștere majoră de la 68,7 milioane lei în 2023, la 159,8 milioane lei în 2024.

Cheltuielile din exploatare au crescut cu 50% în 2023, la 52 milioane lei, dar în 2024 nivelul acestora a scăzut la 39 milioane lei (-26% vs. 2023).

Astfel, profitul din exploatare a crescut de 7,3 ori în 2024 comparativ cu anul precedent, ajungând la valoare de 121,2 milioane lei, respectiv, după un declin de 44% în 2023.

Veniturile financiare au scăzut în perioada 2022-2024, ajungând la 31.12.2024 la valoarea de 1,1 milioane lei (vs. 2,5 milioane lei în 2023).

Cheltuielile financiare au scăzut la 7,7 milioane RON în 2023, iar la finalul anului 2024 au ajuns la nivelul de 5 milioane lei.

Rezultatul net a crescut în ultimii trei ani, iar în 2024 a ajuns la nivelul de 98,4 milioane lei (14,7x peste nivelul anului 2023).

RON	**31 Decembrie 2022 - auditate -**	**31 Decembrie 2023 - auditate -**	**31 Decembrie 2024 - auditate -**
Cifra de afaceri netă	23.935.855	20.209.235	21.189.484
Alte venituri din exploatare	40.202.423	48.449.197	138.622.999
Total venituri din exploatare	64.138.278	68.658.432	159.812.483
Cheltuieli din exploatare	34.650.214	52.034.785	38.595.012
Profitul sau pierderea din exploatare	**29.488.064**	**16.623.647**	**121.217.471**
Venituri financiare	3.056.046	2.535.073	1.106.526
Cheltuieli financiare	23.032.950	7.700.806	4.997.155
Profitul sau pierderea financiară	**(19.976.904)**	**(5.165.733)**	**(3.890.629)**
Profit brut	9.511.160	11.457.914	117.326.842
Impozit pe profit	5.674.844	4.771.123	18.906.500
Rezultat net	**3.836.316**	**6.686.791**	**98.420.342**

Sursa: Situațiile financiare ale societății

În tabelul următor este prezentată sinteza datelor financiare ale companiilor din grupul Nusco la nivel individual.

Companie	**RON**	**2022**	**2023**	**2024**
Nusco Imobiliara SA	Cifra de afaceri	23.935.855	20.209.235	21.189.484
	Venituri totale	67.194.324	71.193.505	160.919.009
	Cheltuieli totale	57.683.164	59.735.591	43.592.167
	Profitul brut	9.511.160	11.457.914	117.326.842
	Profit net	3.836.316	6.686.791	98.420.342
	Total active	1.632.666.950	1.563.718.591	1.551.297.488
	Datorii totale	115.562.386	110.168.459	149.587.037
Pantelimon Residential Park SRL	Cifra de afaceri	8.947.626	6.083.239	1.403.543
	Venituri totale	3.258.427	5.349.517	1.648.086
	Cheltuieli totale	8.769.694	8.021.489	4.512.834

	Profitul brut	-5.511.267	-2.671.972	-2.864.748
	Profit net	-5.511.267	-2.671.972	-2.864.748
	Total active	58.269.745	54.325.820	48.080.513
	Datorii totale	5.469.565	4.197.613	834.102
Nusco City SRL	Cifra de afaceri	187.392.831	253.881.717	42.192.507
	Venituri totale	188.619.965	114.428.274	23.192.496
	Cheltuieli totale	153.513.842	56.749.581	22.054.051
	Profitul brut	35.106.123	57.678.693	1.138.445
	Profit net	29.844.891	50.150.040	362.225
	Total active	225.587.697	93.088.363	83.409.734
	Datorii totale	197.111.160	14.455.282	4.406.392
Nusco City Park SRL	Cifra de afaceri		46.798	390.736
	Venituri totale		27.537.134	217.391.780
	Cheltuieli totale		27.633.059	217.931.194
	Profitul brut		-95.925	-539.414
	Profit net		-95.925	-539.414
	Total active		79.161.368	464.038.659
	Datorii totale		79.247.293	464.663.998

Sursa: Nusco Imobiliara S.A.

19. Implementarea principiilor de Guvernanță Corporativă aplicabile SMT

Nusco Imobiliara S.A. se angajează să implementeze și să respecte principiile de guvernanță corporativă ale Bursei de Valori București, aplicabile emitenților de instrumente financiare listate în cadrul Segmentului Multilateral de Tranzacționare, în vederea menținerii unei relații transparente cu părțile interesate și consolidarea unei relații bazate pe încredere cu deținătorii de obligațiuni corporative. Emitentul va desemna o persoană care se va ocupa de realația cu investitorii în cadrul companiei.

Societatea se va asigura că va avea o comunicare adecvată cu acționarii, indevtitorii, autoritățile de reglementare și alte părți interesate și va stabili sisteme adecvate pentru raportarea financiară și de durabilitate.

Structura de guvernanță a companiei va fi asigurată de Consiliul de Administrație și de Conducerea Executivă, fiecare având roluri și responsabilități clar definite. Consiliul de Administrație, împreună cu echipa de management, urmărește îndeaproape evoluția indicatorilor financiari ai companiei, cadrul de reglementare aplicabil și dinamica pieței în care activează. Aceste aspecte sunt esențiale pentru elaborarea și actualizarea bugetului de venituri și cheltuieli, precum și a planurilor strategice de dezvoltare ale societății.

În ceea ce privește raportarea financiară și transparența decizională, Nusco Imobiliara S.A. va respecta cerințele de publicare a bugetelor aprobate în cadrul Adunării Generale Ordinare Anuale a Acționarilor și va include proiecțiile bugetare aferente exercițiilor financiare în curs în rapoartele anuale ale companiei.

Nusco Imobiliara S.A. își propune să integreze sustenabilitatea în strategia sa de afaceri, având în vedere atât impactul social, cât și cel de mediu al activităților sale. În acest sens, compania va adopta o abordare responsabilă, care să contribuie la dezvoltarea economică durabilă, la protejarea mediului înconjurător și la îmbunătățirea calității vieții comunităților în care activează.

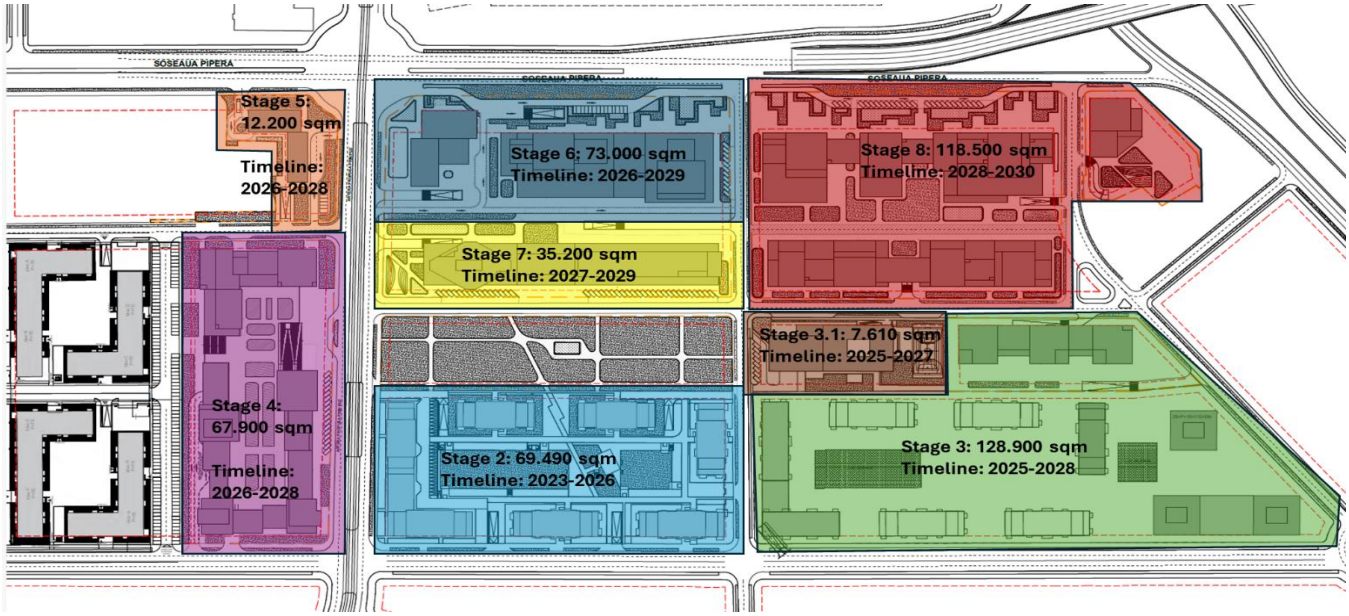
Repartizarea profitului va fi decisă de Adunarea Generală Ordinară Anuală a Acționarilor, care va hotărî cu privire la distribuirea dividendelor, ținând cont de performanța financiară a companiei și de

necesitățile de finanțare pentru proiectele viitoare. Astfel, Nusco Imobiliara S.A. își reafirmă angajamentul de a asigura o administrare eficientă și responsabilă, menită să protejeze și să maximizeze valoarea pentru acționari și investitori.

20. Descrierea planului de dezvoltare a afacerii

Unul din cele mai importante proiecte din portofoliul Nusco Imobiliara S.A. este Nusco City care se dezvoltă pe o suprafață de 23 de hectare, Nusco City va acomoda un total de peste 5.000 de apartamente (fazele 2-8), parcuri, zone verzi și infrastructură – care vor acoperi aproximativ 40% din întreaga suprafață a proiectului, unități de învățământ, zone comerciale dedicate, dar și zone de birouri.

Proiectul va fi format din 8 faze de dezvoltare, până în anul 2030, cu o suprafață totată de aproximativ 480.000 mp. Din totalul celor 8 faze de dezvoltare, prima fază a fost finalizată, iar a doua este în construcție, începând cu toamna anului 2023. La finalul lunii noiembrie, 90% din unitățile aferente fazei 2 au fost vândute și pre-vândute. Planul grafic al acestor faze este prezentat mai jos.



Sursa: Nusco Imobiliara S.A.

Conform datelor prezentate de catre Nusco Imobiliara S.A., în tabelele următoare sunt prezentate fazele proiectului Nusco City. La data emiterii prezentului document, doar Faza II a proiectului Nusco City, aflată în curs de desfășurare, dispune de autorizație de construire.

Nusco City Faza II	
Data inceput	2023
Data finalizare	2026
Total apartamente construite	828
Locuri de parcare construite	994
Suprafata construita totala (mp)	69.490
Suprafata construita rezidential (mp)	67.864
Suprafata construita comercial (mp)	1.626
GDV rezidential	169.660.000 €
GDV comercial	6.504.000 €
GDV parcari	19.872.000 €
Profit brut	53.901.860 €
GPM (%)	30,60
Pret mediu de vanzare construit rezidential (EUR/mp)	2.500 €
Venit anual 2025E	68.612.600 €
Venit anual 2026E	127.423.400 €

Nusco City Faza III	
Data inceput	2025
Data finalizare	2028
Total apartamente construite	1.535
Locuri de parcare construite	1.841
Suprafata construita totala (mp)	128.900
Suprafata construita rezidential (mp)	122.900
Suprafata construita comercial (mp)	6.000
GDV rezidential	307.250.000 €
GDV comercial	21.000.000 €
GDV parcari	36.828.571 €
Profit brut	100.873.900 €
GPM (%)	30,73
Pret mediu de vanzare construit rezidential (EUR/mp)	2.500 €
Venit anual 2026E	91.269.643 €
Venit anual 2027E	127.777.500 €
Venit anual 2028E	146.031.429 €

Sursa: Nusco Imobiliara S.A.

Nusco City Faza IV	
Data inceput	2026
Data finalizare	2028
Total apartamente construite	657
Locuri de parcare construite	789
Suprafata construita totala (mp)	67.900
Suprafata construita rezidential (mp)	55.224
Suprafata construita comercial (mp)	11.700
GDV rezidential	165.672.000 €
GDV comercial	46.800.000 €
GDV parcari	15.778.286 €
Profit brut	74.848.000 €
GPM (%)	35,23
Pret mediu de vanzare construit rezidential (EUR/mp)	3.000 €
Venit anual 2027E	114.125.143 €
Venit anual 2028E	114.125.143 €

Nusco City Faza VI	
Data inceput	2027
Data finalizare	2029
Total apartamente construite	632
Locuri de parcare construite	758
Suprafata construita totala (mp)	53.068
Suprafata construita rezidential (mp)	43.053
Suprafata construita comercial (mp)	10.015
GDV rezidential	129.159.000 €
GDV comercial	40.060.000 €
GDV parcari	15.162.286 €
Profit brut	49.598.000 €
GPM (%)	29,31
Pret mediu de vanzare construit rezidential (EUR/mp)	3.000 €
Venit anual 2028E	92.190.643 €
Venit anual 2029E	92.190.643 €

Sursa: Nusco Imobiliara S.A.

Nusco City Faza VII	
Data inceput	2027
Data finalizare	2029
Total apartamente construite	574
Locuri de parcare construite	689
Suprafata construita totala (mp)	48.211
Suprafata construita rezidential (mp)	40.663
Suprafata construita comercial (mp)	7.548
GDV rezidential	203.315.000 €
GDV comercial	33.966.000 €
GDV parcari	13.774.571 €
Profit brut	132.583.650 €
GPM (%)	55,88
Pret mediu de vanzare construit rezidential (EUR/mp)	5.000 €
Venit anual 2028E	87.869.450 €
Venit anual 2029E	163.186.121 €

Nusco City Faza VIII	
Data inceput	2028
Data finalizare	2030
Total apartamente construite	1.530
Locuri de parcare construite	1.836
Suprafata construita totala (mp)	128.528
Suprafata construita rezidential (mp)	112.006
Suprafata construita comercial (mp)	16.522
GDV rezidential	358.419.200 €
GDV comercial	66.088.000 €
GDV parcari	36.722.286 €
Profit brut	187.563.300 €
GPM (%)	44,18
Pret mediu de vanzare construit rezidential (EUR/mp)	3.200 €
Venit anual 2029E	138.368.846 €
Venit anual 2030E	138.368.846 €
Venit anual 2031E	184.491.794 €

Sursa: Nusco Imobiliara S.A.

Nusco City Faza V – HOTEL	
Data inceput	2026
Data finalizare	2028
Suprafață închiriabilă totală (mp)	22.487
Valoarea de piață estimată de Emitent	42.000.000 €
Venit anual 2029E	2.988.000 €
Venit anual 2030E	4.388.000 €
Venit anual 2031E	5.660.000 €
Venit anual 2032E	5.805.000 €
Venit anual 2033E	5.969.000 €

Nusco City Faza VI - SPITAL	
Data inceput	2026
Data finalizare	2028
Suprafață închiriabilă totală (mp)	22.000
Valoarea de piață estimată de Emitent	46.200.000 €
Venit anual 2029E	3.780.000 €
Venit anual 2030E	3.893.400 €
Venit anual 2031E	4.010.202 €
Venit anual 2032E	4.130.508 €
Venit anual 2033E	4.254.423 €

Nusco City Faza III.1 - SCOALA	
Data inceput	2025
Data finalizare	2027
Suprafață închiriabilă totală (mp)	7.610
Valoarea de piață estimată de Emitent	18.661.000 €
Venit anual 2029E	1.461.120 €
Venit anual 2030E	1.504.954 €
Venit anual 2031E	1.550.102 €
Venit anual 2032E	1.596.605 €
Venit anual 2033E	1.644.503 €

Sursa: Nusco Imobiliara S.A.

Un alt proiect important, aflat în dezvoltare este Nusco Homes, localizat în zona verde a orașului Tunari, beneficiind de o poziționare chiar pe Șoseaua Pipera-Tunari. Ansamblul de 118 vile este situat pe un teren valoros de 50.000 mp, cu regim de înălțime P+1 și cu acces direct din drumul principal. Este primul proiect de vile din portofoliul companiei pe piața locală, fiind un ansamblu care are toate facilitățile necesare unei properiteăți de calitate superioară. Acest proiect se adresează unui segment de piață cu venit mediu spre ridicat. Valoarea investițiilor alocate acestui proiect depășește suma de 30 milioane euro.

Prima fază a proiectului, care curpinde 52 de vile, a fost finalizată în T2 2024, iar proiectul integral va fi pregatit pentru livrare la finalul anului 2025. Facilitățile ansamblului va cuprinde un parc de peste 2.000 de mp, alei și spații verzi, locuri de joacă, zone de sport, dar și spații dedicate animalelor de companie, spații de socializare și de relaxare. Nusco Homes va cuprinde și o grădiniță privată și un centru comercial dedicat.



21. Factorii de risc

21.1 Riscuri referitoare la activitatea și domeniul de activitate al Emitentului

Compania ar putea să întâmpine dificultăți în implementarea strategiei sale și finalizarea proiectelor imobiliare în curs sau viitoare.

Compania ar putea întâmpina dificultăți în implementarea strategiei sale, precum și în ceea ce privește finalizarea proiectelor imobiliare în curs sau viitoare, în condițiile de piață actuale sau viitoare. Investițiile în imobiliare pot fi supuse unor riscuri variate, precum: schimbări negative în condițiile economice naționale și internaționale; condiții dezavantajoase pe piața locală; condițiile financiare în sectorul rezidențial/comercial/office; posibilitatea de a obține finanțările necesare în vederea derulării

proiectelor; legile și reglementările cu privire la domeniul în care activează compania; cereri de despăgubiri/solicitări de remediere a unor încălcări ale legislației de mediu în ceea ce privește proprietățile achiziționate cu probleme de mediu care au fost nedivulgate sau necunoscute; prețurile energiei; riscurile și problemele operaționale generate de folosirea anumitor materiale de construcție.

Nereușita Emitentului de a achiziționa la prețuri favorabile proprietăți imobiliare identificate pentru dezvoltarea proiectelor sale ar putea afecta perspectivele Grupului și, pe termen mediu, posibilitatea de a genera rezultate financiare bune. De asemenea, nu există certitudine cu privire la faptul că implementarea strategiei Emitentului va genera o creștere de valoare pentru acesta și investitorii în instrumentele financiare emise de acesta.

Veniturile obținute din proiectele imobiliare rezidențiale ar putea fi mai mici decât valorile brute de dezvoltare (GDV) estimate.

Estimarea valorii brute de dezvoltare a unui viitor proiect este inerent subiectivă, datorită particularităților fiecărei proprietăți, precum și a faptului că această valoare poate fi afectată de condițiile de piață sau de alte aspecte ce nu se află sub controlul Emitentului. Factori precum creșterea accelerată a prețurilor materialelor de construcție, modificările cerințelor legale aplicabile (în domenii precum urbanismul, construcțiile, mediul și fiscal), condițiile politice și geopolitice, starea piețelor financiare accesibile Emitentului, starea financiară a potențialilor cumpărători, inflația și fluctuațiile ratei dobânzii bancare contribuie, de asemenea, la o posibilă modificare a evaluărilor inițiale.

Nu există nicio asigurare că dezvoltările propuse de companie vor reflecta prețurile reale de vânzare realizate pentru proiectele în curs de dezvoltare sau planificate. Nereușita în a vinde numărul de unități locative sau la prețurile de vânzare avute în vedere de Emitent, ar putea duce la nerealizarea valorilor brute de dezvoltare estimate.

Capacitatea Emitentului de a obține fonduri pentru achiziția imobilelor și dezvoltarea proiectelor imobiliare ar putea fi afectată, ceea ce ar putea avea efecte negative semnificative asupra activității Emitentului.

Dezvoltarea proiectelor imobiliare ale Emitentului necesită resurse financiare importante.

Optimizarea costurilor de achiziție și dezvoltare a proiectelor imobiliare ale Emitentului are loc când: (a) o proporție suficientă (de la caz la caz) a unităților locative ce urmează a fi dezvoltate este contractată în avans, prin promisiuni bilaterale de vânzare și (b) Emitentul obține finanțări bancare în condiții acceptabile. Reducerea volumului de pre-vânzări sau o creștere generală a ratelor dobânzii bancare, inclusiv în contextul inflației, ar putea duce la o creștere a costurilor de finanțare a achiziției de proprietăți imobiliare noi precum și a costurilor de dezvoltare a acestora. Incapacitatea Emitentului de a asigura fonduri suficiente pentru finanțarea proiectelor imobiliare, pentru refinanțarea datoriilor sau pentru a obține finanțare la un cost acceptabil, ar putea afecta în mod negativ situația financiară și perspectivele de dezvoltare ale Emitentului. Ca efect subsecvent, lipsa fondurilor necesare la momentul oportun și la un cost acceptabil poate avea un impact negativ asupra costului de dezvoltare a proiectelor, însă poate afecta și elemente de execuție, precum termenele de finalizare ale proiectelor.

Lichiditatea Emitentului poate fi negativ afectată și de întârzieri la plată ale promitenților cumpărători sau ale chiriașilor. Nu există nicio garanție că Grupul va dispune în orice moment de suficiente resurse de numerar pentru a susține nevoile de investiții, cheltuielile sau serviciul datoriei, în cazul finanțărilor obținute de Emitent. Dificultățile în obținerea de fonduri pentru investiții sau pentru menținerea unui flux de numerar stabil care poate susține operațiunile Grupului, ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității acestuia, perspectivelor, rezultatelor și situației financiare.

Costurile și durata dezvoltării proiectelor imobiliare pot depăși estimările inițiale ale Emitentului.

Emitentul se confruntă cu riscul ca anumite proiecte să necesite mai multe fonduri sau mai mult timp pentru finalizare decât a fost anticipat în estimările inițiale.

Creșterea costurilor de dezvoltare poate fi generată de variația costurilor materialelor de construcție, erori de proiectare sau de execuție, creșterea costurilor salariale, creșterea costurilor în domeniul energetic, întârzieri în calendarul de execuție al proiectelor și inflație, în general. De asemenea, activitatea de construcții, esențială pentru activitatea de dezvoltare imobiliară a Emitentului, ar putea fi afectată negativ de evenimente naturale sau provocate de către om, fără a se limita la erori umane, acte de furt sau de vandalism, condiții climatice adverse, cutremure, furtuni sau alte dezastre naturale și alte fenomene ale naturii sau evenimente de forță majoră, care pot opri sau întârzia activitatea de construcție a Emitentului. De asemenea, pandemia Covid-19 a contribuit și e posibil să contribuie pe viitor la asemenea întârzieri. Aceste fenomene pot afecta în mod negativ activitatea Grupului în funcție de intensitatea și frecvența lor.

În condițiile în care Grupul încheie promisiuni bilaterale de vânzare pentru o proporție importantă a suprafețelor și unităților locative din proiecte pe care le dezvoltă, la prețul fixat la data semnării promisiunilor bilaterale de vânzare, cu un avans semnificativ față de momentul finalizării proiectelor, inflația și creșterea costurilor de execuție au un impact negativ semnificativ asupra marjelor de profit si pot duce, în situația unor întârzieri semnificative la rezoluțiuni ale promisiunilor bilaterale de vânzare și la aplicarea de penalități contractuale.

Riscurile enumerate mai sus ar putea avea un efect negativ asupra situației financiare, activității, rezultatelor operaționale sau perspectivelor de dezvoltare ale Emitentului sau, în funcție de tipul de risc, chiar reputației acestuia și a companiilor pe care le deține.

Activitatea de dezvoltare imobiliară implică riscuri de securitate și sănătate în muncă.

Nerespectarea cu strictețe a standardelor în domeniul securității și sănătății în muncă ar putea expune riscului de accidentare angajații, contractanții, subcontractanții sau publicul larg, și ar putea conduce la sancțiuni și daune semnificative, respectiv la deteriorarea reputației Emitentului. Aceleași consecințe sunt aplicabile și în cazul nefericit al unui accident de muncă pe unul din șantierele Emitentului (care poate implica personal propriu sau personal al entităților contractate de acesta). Respectarea cerințelor în domeniul securității, sănătății și siguranței operaționale și ocupaționale este esențială pentru succesul și reputația Emitentului. Orice deficiență în materie (inclusiv orice întârziere în a modifica practicile din domeniul securității și sănătății în muncă ulterior detectării oricărei deficiențe sau a modificării oricăror cerințe legale) poate duce la sancțiuni pentru nerespectarea cerințelor legale relevante. Mai mult, orice accident de muncă grav poate duce la angajarea de costuri semnificative pentru Emitent, respectiv poate dăuna reputației Companiei, având un efect negativ semnificativ asupra activității, perspectivelor, rezultatelor operațiunilor și situației financiare ale acesteia.

Cheltuielile Emitentului de capital şi alte costuri de construire, dezvoltare şi întreținere pot fi mai mari decât cele previzionate, putând afecta veniturile obținute de Emitent din proiectele rezidențiale în curs de dezvoltare sau planificate.

Planul de investiții al companiei presupune cheltuieli planificate semnificative. Există riscul ca anumite proiecte să necesite alocarea de mai multe fonduri sau să necesite mai mult timp pentru finalizare decât a fost anticipat inițial. Creșterea costurilor poate fi generată de o serie de factori pe care Emitentul nu îi poate cuantifica la momentul inițial al proiectelor pe care intenționează să le dezvolte.

În condițiile în care Emitentul vinde anticipat o proporție importantă din proiectele pe care le dezvoltă, la prețul fixat prin antecontracte de vânzare, inflația și creșterea costurilor în timpul desfășurării proiectelor are un impact negativ semnificativ asupra marjelor de profit și poate duce, în situația unor întârzieri semnificative, la pierderea clienților, penalități contractuale sau rezilierea unor contracte.

Nerespectarea legilor şi reglementărilor în vigoare, a reglementărilor guvernamentale suplimentare aplicabile ale activității Emitentului sau rezultatul unor inspecţii guvernamentale pot conduce la costuri, la diferite sancţiuni sau hotărâri judecătoreşti nefavorabile.

Activitatea Emitentului este influențată semnificativ de reglementările și deciziile emise de autoritățile publice și instituțiile relevante. Acestea includ norme legate de urbanism, sănătate și securitate în muncă, protecția mediului, taxe și impozite, precum și alte reglementări naționale, locale și europene. Imobilele aflate în proprietatea Emitentului trebuie să dețină autorizațiile de construire, avizele, acordurile și alte documente solicitate de instituțiile de reglementare în domeniu, pentru desfășurarea activităților necesare pentru construirea, dezvoltarea și darea în folosință a construcțiilor.

Nu se poate garanta că Emitentul va obține autorizațiile și avizele necesare într-un timp suficient de rapid și cu costuri rezonabile astfel încât să nu existe întârzieri în desfășurarea proiectelor, astfel încât termenele propuse inițial pot suferi modificări care pot duce la pierderi financiare semnificative pentru companie.

Activitatea Emitentului ar putea fi afectată de erori ale autorităților în emiterea unor documente necesare proiectelor dezvoltate.

Activitatea de dezvoltare imobiliară ar putea fi întârziată, respectiv ar putea fi angajate costuri semnificative ca urmare a erorilor autorităților în procesul de avizare și autorizare. Astfel de erori pot lua forma unor refuzuri neîntemeiate sau prin erori materiale în documentație care necesită ulterior îndreptarea sau modificarea proiectelor avute în vedere de Emitent pentru a corespunde parametrilor impuși din eroare de către autorități.

Orice întârziere, cost sau modificare a unui proiect din cauza unei erori comise de autorități în emiterea unor documente de avizare și autorizare a proiectelor poate avea efecte negative asupra afacerii, asupra situației financiare, a perspectivelor și a rezultatelor operaționale ale Emitentului și societăților pe care le deține.

Actele de autorizare ale proiectelor imobiliare ale Grupului pot face obiectul contestațiilor din partea terților.

În măsura în care pot justifica un interes legitim, terții au posibilitatea de a contesta acte administrative individuale sau acte administrative cu caracter normativ prin intermediul unei acțiuni directe care este guvernată de reglementări parțial diferite, în funcție de caracterul individual (cum ar fi o autorizație de construire) sau normativ (cum ar fi planurile urbanistice) al actului administrativ respectiv.

În cazul în care contestațiile din partea terților sunt admise și, respectiv, actele de autorizare ale anumitor proiecte dezvoltate de Emitent sunt anulate, acesta poate fi obligat să achite despăgubiri potențialilor cumpărători față de care și-a asumat anumite obligații contractuale, respectiv să efectueze lucrări de desființare/modificare și/sau să obțină noi autorizații, ceea ce ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității Emitentului, situației financiare, a rezultatelor operaționale, dar și asupra reputației acestora.

21.2 Factori de risc specifici obligațiunilor emise

Riscuri referitoare la o investiție în Obligațiuni

Investitorii ar trebui să fie conștienți asupra riscului asociat cu o investiție directă în obligațiuni corporative, risc mult mai mare decât cel asociat unei investiții în titluri de stat sau participații în fonduri de investiții, în principal din cauza volatilității și evoluției imprevizibile atât a instrumentului cât și a businessului companiei care îl emite, a prețurilor acestora, atât pe termen scurt, cât și pe termen lung, dar și a lichidității acestora odată cu listarea lor pe SMT administrat de Bursa de Valori București.

Prețul obligațiunilor și lichiditatea tranzacțiilor depind de numărul și mărimea ordinelor de cumpărare și vânzare plasate de investitori. Nu poate exista nicio garanție asupra prețului și nicio garanție asupra

lichidității acestora în lipsa unui market maker. Nu se poate garanta faptul că un investitor care cumpără obligațiuni va putea să le vândă oricând la un preț satisfăcător.

Riscul economic

Riscul economic reprezintă impactul negativ pe care evoluția generală a economiei îl poate avea asupra capacității emitentului de a-și onora obligațiile financiare aferente emisiunii de obligațiuni. În perioade de recesiune economică veniturile emitentului pot scădea semnificativ, ceea ce poate afecta abilitatea sa de a plăti dobânzile și de a rambursa principalul la maturitate.

Inflația ridicată poate crește costurile operaționale și financiare ale emitentului, reducând profitabilitatea și lichiditatea necesară pentru onorarea obligațiilor. În plus, incertitudinile economice pot afecta piața în care operează emitentul, ducând la scăderea cererii pentru proprietățile rezidențiale și comerciale dezvoltate, la întârzieri în încasarea creanțelor sau la dificultăți în accesarea finanțării suplimentare. Aceste efecte combinate pot deteriora capacitatea emitentului de a respecta termenele de plată aferente obligațiunilor emise.

Riscul de neplată a dobânzii și/sau a principalului

Emitentul se poate afla în situația de a nu putea plăti la timp, sau a nu putea plăti parțial sau deloc dobânzile și/sau principalul care decurg din actuala emisiune de obligațiuni. Orice nerespectare a graficului de plăți aferente obligațiunilor implică un risc de credit pentru deținătorii acestor titluri. Investitorii sunt dependenți de capacitatea Emitentului de a plăti sumele datorate aferente obligațiunilor emise și astfel investitorii sunt subiectul riscului de credit al Emitentului și al schimbărilor de percepție a pieței asupra bonității Emitentului.

Există posibilitatea ca emitentul să nu fie capabil să achite dobânzile conform termenelor de plată, respectiv a principalului în momentul în care obligațiunile ajung la maturitate. Poate apărea din cauza unei scăderi bruște a veniturilor sau a creșterii cheltuielilor financiare ale emitentului. Depinde de stabilitatea financiară a emitentului și de capacitatea sa de a genera venituri viitoare, de succesul proiectelor imobiliare pe care le dezvoltă, nivelul vânzărilor și chiriilor percepute.

Riscul asociat cu listarea pe SMT/admiterea la tranzacționare

Admiterea la tranzacționare pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare administrat de Bursa de Valori București presupune obținerea aprobărilor necesare de la instituțiile pieței de capital. Emitentul intenționează să ia toate măsurile care se impun pentru a se asigura că obligațiunile vor fi admise la tranzacționare cât mai repede posibil după emisiunea de obligațiuni. Cu toate acestea, nu exista nicio garanție că se vor îndeplini toate cerințele de listare la momentul înaintării cererii de admitere către BVB. Nu există nicio certitudine că obligațiunile vor fi admise la tranzacționare.

Nu există nicio garanție că se va dezvolta o piață lichidă pentru emisiunea de obligațiuni sau, dacă aceasta se va dezvolta, se va menține pe viitor. Obligațiunile listate pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare pot avea o lichiditate mai redusă comparativ cu piața principală. Prețurile obligațiunilor listate pe SMT pot fi mai volatile din cauza lichidității scăzute și a unui număr redus de participanți la piață.

BVB are dreptul de a suspenda de la tranzacționare obligațiunile listate dacă Emitentul nu se conformează reglementărilor BVB (cum ar fi, de exemplu, cerințelor specifice privind diseminarea informațiilor) sau dacă această suspendare este necesară în vederea protejării intereselor participanților la piață ori în eventualitatea în care funcționarea corespunzătoare a pieței este afectată temporar. Nu există nicio garanție că tranzacționarea obligațiunilor nu va fi suspendată.

Orice suspendare a sesiunilor de tranzacționare ar putea avea un impact negativ asupra prețului de tranzacționare al obligațiunilor emise. Mai mult decât atât, dacă Emitentul nu îndeplinește anumite

cerințe sau obligații în baza legilor și reglementărilor aplicabile relevante pentru societățile ale căror valori mobiliare sunt admise la tranzacționare pe SMT administrat de BVB, sau dacă sunt periclitate tranzacționarea corespunzătoare pe Bursa de Valori, siguranța operațiunilor desfășurate pe aceasta bursă sau interesele investitorilor, Obligațiunile pot fi excluse de la tranzacționare. Nu există siguranța că o asemenea situație nu se va produce în legătură cu Obligațiunile emise de Nusco Imobiliara SA.

Valoarea de piață a obligațiunilor

Valoarea Obligațiunilor depinde de o serie de factori interdependenți care includ evenimente economice, financiare și politice care au loc în România sau în altă parte din lume, inclusiv factori care afectează piețele de capital în general și bursele de valori pe care se tranzacționează Obligațiunile. Prețul la care un Deținător de Obligațiuni va putea să vândă Obligațiunile înainte de scadență poate conține o reducere din prețul de emisiune sau prețul de cumpărare plătit de respectivul cumpărător, care ar putea fi substanțială. Nu există nicio garanție că un investitor va putea vinde obligațiunile la un preț satisfăcător.

Riscul de preț este specific obligațiunilor listate și constă în posibilitatea ca unele titluri să intre în declin în viitor. Prețul de piață al obligațiunilor poate fi volatil și poate înregistra scăderi semnificative și bruște, în consecință, investițiile pot fi afectate în mod negativ. Scăderile de preț pot fi determinate de o multitudine de factori cum ar fi: diferența dintre rezultatele anunțate de Emitent și așteptări, parteneriate strategice, contracte importante, precum și ca urmare a volatilității generale care poate caracteriza Bursa de Valori București la un moment dat.

Prețul Obligațiunilor ar putea scădea ca urmare a fluctuațiilor ratelor de dobândă practicate în piață

În timp ce rata nominală de dobândă a Obligațiunilor este fixă pe durata Obligațiunilor respective, rata de dobândă curentă pe piața de capital pentru emitenți cu aceeași scadență („rata de dobândă de piață") se modifică în mod obișnuit zilnic. Pe măsură ce se schimbă rata de dobândă de piață, se schimbă și prețul Obligațiunilor, în direcția opusă. Dacă dobânda de piață crește, în mod obișnuit prețul Obligațiunilor cu dobândă fixă scade până când randamentul acestora este aproximativ egal cu dobânda de piață. Dacă dobânda de piață scade, în mod obișnuit prețul Obligațiunilor cu dobândă fixă crește până când randamentul acestora este aproximativ egal cu dobânda de piață. Dacă Deținătorul de Obligațiuni cu dobândă fixă păstrează Obligațiunile respective până la scadență, modificările dobânzii de piață nu sunt relevante pentru un astfel de deținător, deoarece Obligațiunile vor fi răscumpărate la valoarea nominală a acestora.

22. Activitatea juridică a Nusco Imobiliara S.A. – situația dosarelor în curs

Nusco Imobiliara S.A. este implicată în multiple litigii, fiind atât reclamant, cât și pârât în procese de natură civilă, comercială și administrativă. Mai jos este o prezentare detaliată a principalelor cazuri:

Nr. crt	Dosar	Instanta	Termen	Calitate a firmei in litigiu (PARAT /RECLAMANT)	(Parat/Reclamant)	Obiect si Valoare pretentii
1.	43089/3/2018	TMB	-	Creditor	SEERS CRM S.R.L.	166.123.63 LEI
2.	18268/300/2022	Judecatoria Sector 2	-	Reclamant	CNAIR	Contestare PV
3.	11G06/3/2023	Inalta curte de Casatie si Justitie	-	Reclamant	HITMAN	88.788,27 Euro si 87509,26 lei

4.	2G337/3/2022	TMB		Creditor	Perfect Event Solutions	826.561,85lei
5.	53/2022	Executor	BEJ	Creditor	Perfect Event Solutions	808.767,55lei
6.	1863G/300/2022	TMB		Reclamant	Hitman	88.788,27Euro si 87509,26 lei
7.	34010/3/2021	CAB	-	Intimați	Primăria Generală	Obligația de a emite aviz de defrișare
8.	4068/2/2024	CAB	-		Primaria Generala	Contestatie in anulare/ recurs
9.	30605/3/2022	TMB	03.03.2025	Reclamant	Subdiviziunea Administrativ Teritoriala Sector 1 Pârât Primaria Muncipiului Bucuresti	Pretentii
10.	11432/3/2023	TMB 11432/3/2023	-	Reclamant	Consiliul General al Municipiului Bucuresti	acțiune în constatare valoare 55 mil euro
11	12970/3/2024	TMB 11432/3/2023	-	Reclamant	Consiliul General al Municipiului Bucuresti	acțiune civila de despagubire valoare 55 mil euro, disjuns din dosar nr. 11432/3/2023
12	12970/3/2024**	TMB	15.0G.2025	Reclamant	Consiliul General al Municipiului Bucuresti	Actiune de expropriere disjuns din dosar nr. 11432/3/2023
13.	1G58/62/2023	Curtea de Apel Brasov	-	Reclamant	Roman S.A.	Litigiu de drept comun, în valoare de 312,500 ron
14.	18680/302/2023	J5		Reclamant	Primaria Mun. București	Încuviintarea executarii silite
15.	46G3/2/2023	Curtea de Apel	-	Reclamant	Administrația Fondului pentru Mediu	pretentii
16.	20211/300/2023			Contestator	Ministerul Mediului	Contestatia la executare

						-
17.	23427/300/2023	JS2	-	Contestator	Administrația Fondului pentru Mediu	Penalitati 629.000
18.	32183/3/2023	TMB	-	Reclamant	UAT Primaria MUN. Buc	Daune cominatorii
19.	14G0/3/2024	TMB	10.10.2025		Mozzafiato Lounge	Insolventa 162.534,67 ron
20.	3430G/2GG/2024	JS1	15.0G.2025	Reclamant	Politia Locala Sector 1 Bucuresti Intimat UAT Sector 1 București	Anularea procesului verbal de contraventie
21.	35325/2GG/2024	TMB	-	Apelant	Politia Locala Sector 1 Bucuresti Intimat UAT Sector 1 București	Ordonanta presedintiala
22	*2834/3/2024*	TMB	18.0G.2025	Creditor	Perfect Event Solutions SRL	Insolventa
23	*373CD/2024*	Curtea Constitutionala		Contestator	-	Exceptia de neconstitutionalitate
24	-	Curtea Constitutionala		Contestator	-	Exceptia de neconstitutionalitate
25.	*433/1/2025*	Inalta Curte de Casatie si justitie		Contestator		Contestația în anulare
26.	47G30/3/2025	TMB	-	Reclamant	Nedsea SRL	Actiune in pretentii
27.	718G/300/2025	Judecatoria sector 2	23.0G.2025	Parat	Primaria Mun Bucuresti	Cheltuieli de judecata in valoare de 22.000 de ron

23. Planuri legate de operațiuni viitoare pe piața de capital, dacă există

Acționarii societății vor evalua în perioada 2025-2028 potențialul si utilitatea operațiunilor prin piața de capital în viitoare proiecte. Aceste operațiuni vor fi evaluate atât din perspectiva evoluției pieței în care activează, cât si din perspectiva evoluțiilor din piața de capital

24. Auditorul financiar al Emitentului

Auditorul societății Nusco Imobiliara S.A. este societatea de audit DELOITTE AUDIT SRL, cu sediul în București, Calea Griviței nr. 82-89 și 100-102, Clădirea The Mark, etaj 9, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului la nr. J40/6775/1995, CUI 7756924, este membru al Camerei Auditorilor Financiari din România, înregistrată în Registrul Public al Auditorilor Financiari cu numărul 25/2001 și este înregistrată în Registrul Public Electronic al Autorității pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar („ASPAAS") cu nr. FA25, în baza vizei nr. 123601/2019.

Opinia Auditorului asupra Situațiilor Financiare aferente anului 2023 este fără rezerve. În opinia auditorului, situațiile financiare reflectă fidel, sub toate aspectele semnificative, poziția financiară a

Societății la data de 31 decembrie 2023, precum și performanța sa financiară pentru exercițiul încheiat la acea dată, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014, cu modificările și completările ulterioare.

25. Interesele persoanelor fizice și juridice implicate în emisiune/ofertă

Emitentul și Consultantul Autorizat declară că niciunul dintre ei nu are niciun interes care ar putea influența în mod semnificativ emisiunea de obligațiuni, cu excepția celor legate de ducerea la îndeplinire a contractului încheiat în vederea intermedierii prezentei Oferte.

26. Anexe

Anexa 1. Sinteza rezultatelor financiare și sumarul principalilor indicatori financiari

Anexa 2. Bugetul de venituri și cheltuieli

Anexa 3. Calendarul de plată al cuponului și al principalului

Anexa 4. Hotărârea AGA/decizia Consiliului de Administrație privind admiterea la tranzacționare

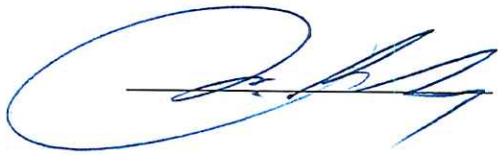
Anexa 5. Actul Constitutiv

Anexa 6. Situațiile financiare aferente anului 2023-2024, rapoartele de audit, rapoartele administratorului, hotărârile AGA, Situația financiară la 30 iunie 2025

Anexa 7. Declarații

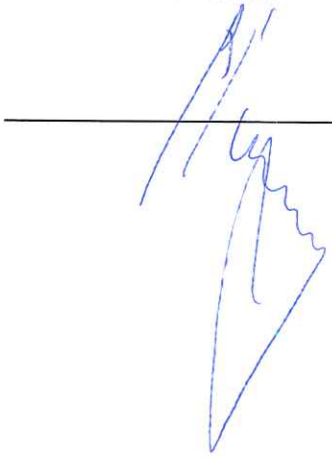
NUSCO IMOBILIARA S.A.

Administrator
MICHELE NUSCO



Consultantul Autorizat:
SSIF BRK FINANCIAL GROUP S.A.

Director General
MONICA IVAN



Anexa 1. Sinteza rezultatelor financiare și sumarul principalilor indicatori financiari

RON	31 Decembrie 2022 - auditate -	31 Decembrie 2023 - auditate -	31 Decembrie 2024 - auditate -
Contul de profit și pierdere			
Cifra de afaceri netă	23.935.855	20.209.235	21.189.484
Total cheltuieli din exploatare	34.650.214	52.034.785	38.595.012
Rezultat operațional	29.488.064	16.623.647	121.217.471
Rezultat financiar	(19.976.904)	(5.165.733)	(3.890.629)
Rezultat brut	9.511.160	11.457.914	117.326.842
Rezultat net	3.836.316	6.686.791	98.420.342
Rezultat net pe acțiune			
Număr acțiuni curente			
Active			
Active imobilizate	1.596.808.608	1.532.418.549	1.504.665.975
Active circulante	35.344.231	30.965.906	45.128.934
Cheltuieli în avans	514.111	334.136	1.502.579
Total activ	1.632.666.950	1.563.718.591	1.551.297.488
Capitaluri proprii și datorii			
Datorii totale, din care:	100.230.321	92.975.561	130.659.502
sub 1 an	12.788.692	18.798.576	64.963.641
peste 1 an	87.441.629	74.176.985	65.695.861
Capitaluri proprii	1.517.104.564	1.453.550.132	1.401.710.451
Provizioane	15.299.379	17.150.020	18.889.475
Venituri în avans	32.686	42.878	38.060
Total pasiv	1.632.666.950	1.563.718.591	1.551.297.488
Principalii indicatori financiari			
Lichiditate generală (Active circulante/TD)	0,35	0,33	0,35
Lichiditate curentă (Active circulante/Datorii sub 1 an)	2,76	1,65	0,69
Solvabilitate generală (TA/TD)	16,29	16,82	11,87
Rentabilitate generala (Rezultat net/Cifra de afaceri)	16%	33%	464%
Rentabilitate capital propriu (Profit net/Capitaluri proprii	0,25%	0,46%	7,02%
Rentabilitatea activelor (Profit net/TA)	0,23%	0,43%	6,34%
Gradul de îndatorare al societății (TD/TA)	6,1%	5,9%	8,4%

Anexa 2. Bugetul de venituri și cheltuieli

RON	**2025E***	**2026E**	**2027E**	**2028E**
Venituri totale din exploatare	**13.445.220**	**18.469.742**	**7.570.204**	**9.644.244**
Cifra de afaceri neta	**12.646.421**	**17.591.063**	**6.559.722**	**8.431.666**
Alte venituri din exploatare	798.800	878.680	1.010.482	1.212.578
Cheltuieli totale de exploatare	11.812.364	16.100.232	5.624.830	5.484.951
Cheltuieli cu personalul	442.339	464.456	487.679	512.063
Amortizari si deprecieri	622.397	622.397	622.397	622.397
Alte cheltuieli de exploatare	9.452.959	14.031.457	3.975.782	3.869.202
Rezultatul din exploatare	1.632.856	2.369.510	1.945.374	4.159.293
Venituri financiare	52.000	52.000	52.000	52.000
Cheltuieli financiare, din care:	1.342.669	1.029.922	586.972	529.289
Cheltuieli cu dobanzile	1.294.669	981.922	538.972	481.289
Rezultat financiar	(1.290.669)	(977.922)	(534.972)	(477.289)
Rezultat brut	342.187	1.391.588	1.410.402	3.682.004
Rezultatul net	**287.437**	**1.168.934**	**1.184.738**	**3.092.883**
Rata crestere profit		307%	1%	161%
EBITDA	**2.255.253**	**2.991.907**	**2.567.771**	**4.781.690**
Rata crestere EBITDA		33%	-14%	86%
Total incasari (venituri)	13.497.220	18.521.742	7.622.204	9.696.244
Total plati (cheltuieli)	4.247.370	4.079.858	3.789.405	3.891.843
Incasari din imprumuturi acordate	-	3.000.000	-	-
Rambursari credite	3.601.320	5.028.000	882.000	939.600
Surplus / deficit	5.648.530	12.413.884	2.950.799	4.864.801

* Bugetul aferent anului 2025 a fost aprobat prin decizia CA nr. 1 din 17.02.2025.

Anexa 3. Calendarul de plată al cuponului și al principalului

Nr crt	Rata cupon %	Data cupon precedent	Data referinta	Data cupon curent	Data ex-cupon	Principal
1	9,00%	05/02/2025	24/04/2025	05/05/2025	25/04/2025	0
2	9,00%	05/05/2025	25/07/2025	05/08/2025	28/07/2025	0
3	9,00%	05/08/2025	27/10/2025	05/11/2025	28/10/2025	0
4	9,00%	05/11/2025	27/01/2026	05/02/2026	28/01/2026	0
5	9,00%	05/02/2026	24/04/2026	05/05/2026	27/04/2026	0
6	9,00%	05/05/2026	27/07/2026	05/08/2026	28/07/2026	0
7	9,00%	05/08/2026	27/10/2026	05/11/2026	28/10/2026	0
8	9,00%	05/11/2026	27/01/2027	05/02/2027	28/01/2027	0
9	9,00%	05/02/2027	26/04/2027	05/05/2027	27/04/2027	0
10	9,00%	05/05/2027	27/07/2027	05/08/2027	28/07/2027	0
11	9,00%	05/08/2027	27/10/2027	05/11/2027	28/10/2027	0
12	9,00%	05/11/2027	27/01/2028	05/02/2028	28/01/2028	0
13	9,00%	05/02/2028	26/04/2028	05/05/2028	27/04/2028	0
14	9,00%	05/05/2028	27/07/2028	05/08/2028	28/07/2028	100

ULMEANU
ALEXANDRINA-MIHAELA
Semnat digital de ULMEANU ALEXANDRINA-MIHAELA
Data: 2024.12.11 10:03:45 +02'00'

NUSCO IMOBILIARA S.A. SOCIETATE PE ACȚIUNI

Societatea Nusco Imobiliara S.A.
Sediul social:Bucureşti, sector 2, Șoseaua Pipera, Nr. 48, pavilion administrativ, Et. 2, cam 20, ,
înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/10478/1997
C.U.I: 10061498, Capital social subscris si varsat integral in valoare totala de 286.900 lei

HOTARAREA ADUNARII GENERALE EXTRAORDINARE A ACȚIONARILOR

Din data de 10.12.2024

Acționarii:

- **NUSCO TRADE S.R.L.**, cu sediul social in Bucuresti, Sos. Pipera nr.48, Pavilion Administrativ, etaj 1, Camera nr.13, sector 2, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului la nr. J40/10632/1997, cod unic de inregistrare 10061480, cod de inregistrare fiscala RO10061480 prin Administrator Unic, Dl. Nusco Mario Felice– reprezentand 99,5% din capitalul social;
- **GOLDEN SHARE S.A.**, cu sediul social in Luxemburg, L-2562 Luxembourg, 2, Place de Strasbourg, avand numarul de inmatriculare B 111920/24.11.2005 inscrisa in Registrul Comertului si al Societatilor Luxemburg, prin reprezentanti, Dna. Bucurescu Angela si dl. Vassalluzzo Guerino – Luciano - reprezentand 0,5% din capitalul social

Adunarea Generală Extraordinară a actionarilor Nusco Imobiliara S.A., statutar și legal constituită, întrunita la sediul social al societății în data de 10.12.2024, renunțând în unanimitate la formalitățile necesare pentru convocarea adunării generale a acționarilor, prevăzute de Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale și de actul constitutiv al Societății, cu votul Acționarilor prezenti in cadrul adunarii reprezentând 100% din capitalul social al Societății, au hotărât :

1. Emiterea de către **S.C. Nusco Imobiliara S.A.** (Societatea) de obligațiuni corporative, dematerializate, prin inscrire în cont, neconvertibile, garantate, cu o valoare de maxim 5.000.000 Euro sau 25.000.0000 lei, cu maturitate de maxim 4 ani.
2. Emisiunea de obligațiuni va fi derulată printr-o ofertă publică sau plasament privat de obligatiuni corporative, adresate investitorilor interesati.
3. Emisiunea de obligatiuni corporative va servi la finanțarea activității curente sau investiții în dezvoltarea societății, conducând la diversificarea surselor de finanțare, asigurând un acces flexibil și rapid pentru atragerea de resurse financiare.
4. Aprobă întocmirea și publicarea unui Memorandum de emisiune/Document de prezentare sau Prospect de Emisiune, urmat de listarea obligațiunilor emise de către Nusco Imobiliara S.A. precum și admiterea la tranzacționare pe sistemul multilateral de tranzacționare (SMT) administrat de Bursa de Valori București S.A. (B.V.B.) a obligațiunilor corporative.
5. In scopul garantarii platii integrale a dobanzilor si rascumpararii obligatiunilor, precum și a eventualelor cheltuieli cu valorificarea sau executarea garanțiilor, societatea Nusco Imobiliara S.A. va constitui o ipoteca imoblliara de rang I asupra imobilelor terenuri si constructii situate in intravilanul Orasului Voluntari, Str. Emil Racovita nr.7 Jud. Ilfov (teren cu supafata rezultata din masuratori de 4830 mp si constructia edificata pe acesta cu suprafata construita de 1651 mp, situate in Loc Voluntari, str Emil Racovita 7, jud Ilfov, Tarla 46, Parcela 941/14, Nr. cad 100004 si teren liber cu supafata rezultata din masuratori de 3789 mp situat in Loc Voluntari, jud Ilfov, Tarla 46, Parcela 941, Nr. cad 105374) precum și asupra imobilului situat în Mun. Bucuresti, Bd Aviatorilor nr.69A, (compusa din teren cu suprafata de 759 mp avand nr. cadastral 254305 si constructia aferenta C1 inscrisa in CF 254305-C1 avand urmatoarea componeta 254305-C1-U1 demisol 7.71 mp; 254305-C1-U2 subsol =167,54 mp, 254305-C1-U3 parter=169,61 MP si 254305-C1-U4 etaj 1=176,63 MP).
6. Pentru eficiență și pentru optimizarea condițiilor în care pot fi emise obligațiunile, mandatează administratorul societății domnul Nusco Michele, cetățean italian, cunoscător al limbii române, născut la data de 03.10.1976 în Italia, Nola (NA), cu reşedinţa permanentă în România, Mun. Bucureşti, Bld. Aviatorilor, nr. 67, Ap. 10, Sectorul 1,

identificat cu cartea de rezidență permanentă seria RPU nr. 45446, emisă de IGI-Bucuresti, la data de 02.02.2021, cu valabilitate pana la data de 01.02.2031, având CNP 7761003400055, să stabilească structura și tipul de ofertă, condițiile listării, precum și să efectueze toate demersurile și formalitățile necesare, conform legii și/sau solicitate de orice instituție, inclusiv, dar fără a se limita la: Autoritatea de Supraveghere Financiară, Bursa de Valori București, Depozitarul Central, Registrul Comerțului, Agenția Națională de Cadastru și Publicitatea Imobiliară, Birouri Notariale Publice, sau terțe părți pentru aducerea la îndeplinire a prezentei hotărârii AGEA.

7. Mandatarea administratorului societății, domnul Nusco Michele să stabilească și să îndeplinească operațiunile și/ sau procedurile specifice privind emisiunea de obligațiuni, incluzând, dar nelimitându-se la:
   A. Să stabilească detaliile finale legate de emisiunea de obligatiuni incluzând, dar fără a se limita la perioada de subscriere a obligațiunilor, tipul de ofertă (ofertă publică sau plasament privat adresat unui număr de maxim 149 investitori), valoarea totală a emisiunii, valoarea nominală a unei obligațiuni, prețul de subscriere al obligațiunilor, maturitatea finală, dobânda anuală, modul de calcul al dobânzii aferent obligațiunilor, forma de garantare, desemnarea și instituirea garanțiilor, numărul obligațiunilor, pragul minim pentru subscrieri pentru încheierea cu succes a ofertei de obligațiuni, subscrierea minimă, mecanismul de alocare al obligațiunilor, posibilitatea de închidere anticipată a ofertei, frecventa plăților de dobandă, modalitatea de plată a principalului, modalitatea de răscumpărare anticipată din partea Societății („call option") precum și orice alte detalii în legătura cu emisiunea de obligațiuni și să semneze orice documente referitoare la emisiunea de obligațiuni, inclusiv dar fără a se limita la: memorandum-uri sau orice documente necesare pentru listarea obligațiunilor pe sistemul multilateral de tranzacționare (SMT) al Bursei de Valori București S.A. (B.V.B.), precum si orice alte documente ce ar putea fi încheiate în legătură cu emisiunea de obligațiuni si aducerea la îndeplinire a hotărârii Adunării Generale a Acționarilor.
   B. Selectarea consultantului/consultanților, a intermediarului autorizat pentru operațiuni pe piața de capital, și să negocieze toate clauzele contractuale si sa le semneze în numele Societății.
   C. Să modifice actul constitutiv al societății în concordanță cu cerințele legislației pieței de capital.
   D. Să stabilească clauzele, sa negocieze, sa realizeze si sa semneze orice contracte, înțelegeri sau alte documente în legătura cu emisiunea de obligațiuni (inclusiv de consultanta, intermediere, prestări servicii, reprezentare, garanții sau ipoteca), formalități sau documente necesare aducerii la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, inclusiv semnarea de contracte sau documente/formalități și reprezentarea Societății în fața Bursei de Valori București, Depozitarul Central, Autoritatea de Supraveghere Financiară, avocați, notari, obligatari sau terțe părți implicate.
   E. Aprobarea oricaror actualizari/modificari/suplimente ale documentației aferente (Prospect de Ofertă/Memorandum de emisiune, documente de prezentare etc), dacă este necesar și depunerea acestora spre aprobare la autoritățile competente și relevante pentru emisiunea de obligațiuni.
   F. Adoptarea oricarei decizii, aprobarea tuturor documentelor și emiterea oricăror declarații necesare sau recomandabile pentru pregătirea și punerea în aplicare a emisiunii de obligațiuni, și a demersurilor necesare Admiterii la Tranzacționare pe sistemul multilateral de tranzacționare (SMT) administrat de Bursa de Valori București S.A. (B.V.B.).
   G. Să îndeplinească orice atribuții de punere în aplicare a hotărârilor Adunării Generale a Acționarilor.

8. Se imputerniceste Administratorul societatii, in persoana domnului NUSCO MICHELE, cetățean italian, cunoscător al limbii române, născut la data de 03.10.1976 în Italia, Nola (NA), cu reşedinţa permanentă în România, Mun. Bucureşti, Bld. Aviatorilor, nr. 67, Ap. 10, Sectorul 1, identificat cu cartea de rezidență permanentă seria RPU nr. 45446, emisă de IGI-Bucuresti, la data de 02.02.2021, cu valabilitate pana la data de 01.02.2031, având CNP 7761003400055, sa reprezinte societatea NUSCO IMOBILIARA SA in fata oricaror terte persoane, fizice si/sau

juridice, autoritati centrale si/sau locale, intermediari financiari (SSIF), in fata subscriitorilor/detinatorilor de obligatiuni, inclusiv la Autoritatea de Supraveghere Financiară, Bursa de Valori București, Depozitarul Central, Registrul Comerțului, Agenția Națională de Cadastru și Publicitatea Imobiliară, Birouri Notariale Publice, avand puteri depline sa reprezinte si sa semneze in numele si pe contul societatii toate documentele indeplinirii prezentei Hotarari, semnand valabil in numele societatii oriunde va fi necesar, semnatura sa, data in conditiile prezentei Hotarari fiind opozabila societatii NUSCO IMOBILIARA S.A. si Administratorilor acesteia.

Mandatul astfel acordat este valabil pentru o perioadă de 5 ani.

Redactată în 3 (trei) exemplare, fiecare cu valoare de original.

ACTIONARI

NUSCO TRADE S.R.L.
Prin NUSCO MARIO FELICE

GOLDEN SHARE S.A.
Prin BUCURESCU ANGELA

NUSCO IMOBILIARA S.A. SOCIETATE PE ACȚIUNI

VASSALLUZZO GUERINO- LUCIANO

Societatea Nusco Imobiliara S.A.
Sediul social: Bucureşti, sector 2, Şoseaua Pipera, Nr. 48, pavilion administrativ, Et. 2, cam 20,
înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/10478/1997
C.U.I: 10061498

Decizia Nr. 1/13.12.2024

Subsemnatul NUSCO MICHELE, cetăţean italian, cunoscător al limbii române, născut la data de 03.10.1976 în Italia, Nola (NA), cu reşedinţa permanentă în România, Mun. Bucureşti, Bld. Aviatorilor, nr. 67, Ap. 10, Sectorul 1, identificat cu cartea de rezidență permanentă seria RPU nr. 45446, emisă de IGI-Bucuresti, la data de 02.02.2021, cu valabilitate pana la data de 01.02.2031, având CNP 7761003400055, în calitate de administrator al societății Nusco Imobiliara S.A. și în baza Hotărarii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din 10.12.2024 decid următoarele :

1. Emiterea de către **Nusco Imobiliara S.A.** (Societatea) a unui număr de maxim 250.000 de obligațiuni corporative neconvertibile, dematerializate, garantate, în valoare de maxim 25.000.000 lei, si cu maturitate de 42 luni, iar plata principalului se va face la maturitate.
2. Se stabileste valoarea nominala a unei obligatiuni la valoarea de 100 lei iar numărul minim de obligațiuni vândute pentru a încheia cu succes oferta va fi de 125.000 obligațiuni.
3. Răscumpararea parțială sau totală se va putea realiza de către Nusco Imobiliara S.A. in orice moment dupa primele 12 luni, de la data emisiunii de obligațiuni, detinatorii de obligatiuni vor fi notificați de către emitent cu 30 zile calendaristice înainte de data rascumpărării iar condițiile răscumpărării vor fi detaliate în Memorandumul ofertei de obligațiuni.
4. Emisiunea se va realiza în perioada 17.12.2024-15.01.2025, iar obligațiunile vor fi oferite spre subscriere în cadrul unui plasament privat, către un număr maxim de 149 investitori persoane fizice și juridice, altii decat investitorii calificati.
5. În funcție de nivelul subscrierilor oferta va putea fi închisa anticipat sau va putea fi prelungita, în baza unei decizii a administratorului împuternicit pentru emisiunea de obligațiuni a Nusco Imobiliara S.A..
6. Emisiunea de obligațiuni va avea o rata a dobânzii anuale de 9%, plata cuponului se va face trimestrial, iar obligațiunile vor fi purtatoare de dobanda incepand cu data de emisiune.
7. Nusco Imobiliara S.A. va putea sa realizeze, oricând după momentul listării obligațiunilor, operațiuni curente de cumpărare obligațiuni, utilizând Sistemul Multilateral de Tranzacționare al Bursei de Valori Bucuresti, pe care emisiunea de obligațiuni va fi tranzacționată, în funcție de interesele și disponibilitățile financiare ale Nusco Imobiliara S.A..
8. Se aproba selectarea societății S.S.I.F. BRK Financial Group S.A. în calitate de intermediar și consultant autorizat pentru realizarea demersurilor necesare realizarii plasamentului privat de obligatiuni și al listării obligațiunilor pe Sistemul Multilateral de Tranzactionare al Bursei de Valori Bucuresti, precum și a asistenței specifice post listare.
9. Celelalte detalii legate de oferta de obligațiuni sau în legătură cu emisiunea de obigațiuni se vor detalia prin documentul de prezentare/Memorandumul privind emisiunea de obligațiuni.

Administrator:

Nusco Michele
Semnătura

Societatea Nusco Imobiliara S.A.
Sediul social: Bucureşti, sector 2, Șoseaua Pipera, Nr. 48, pavilion administrativ, Et. 2, cam 20,
înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/10478/1997
C.U.I: 10061498

Decizia

Nr. 2/17.02.2025

Subsemnatul NUSCO MICHELE, cetăţean italian, cunoscător al limbii române, născut la data de 03.10.1976 în Italia, Nola (NA), cu reşedinţa permanentă în România, Mun. Bucureşti, Bld. Aviatorilor, nr. 67, Ap. 10, Sectorul 1, identificat cu cartea de rezidență permanentă seria RPU nr. 45446, emisă de IGI-Bucuresti, la data de 02.02.2021, cu valabilitate pana la data de 01.02.2031, având CNP 7761003400055, în calitate de administrator al societății Nusco Imobiliara S.A. și în baza Hotărarii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Nusco Imobiliara S.A. din 10.12.2024, decid următoarele :

1. Selectarea companiei S.S.I.F. BRK Financial Group S.A. în calitate de consultant autorizat pentru realizarea procedurilor specifice necesare listării obligațiunilor subscrise în cadrul plasamentului privat, pe sistemul multilateral de tranzacționare administrat de Bursa de Valori București S.A. ("BVB");
2. Aprobarea admiterii la tranzacționare pe sistemul multilateral de tranzacționare administrat de Bursa de Valori București S.A a unui număr de 250.000 de obligațiuni, cu simbolul NUSCO28, cu valoarea nominală de 100 lei/obligațiune, în valoare totală de 25.000.000 lei, subscrise în cadrul plasamentului privat desfasurat în perioada 17.12.2024-31.01.2025.
3. Selectarea BRK Financial Group S.A. pentru acordarea de asistență pentru emitenți ce va avea o valabilitate de 24 luni de la data intrării la tranzacționare a obligațiunilor
4. Incheierea acordurilor cu Depozitarul Central S.A., Bursa de Valori Bucuresti si realizarea demersurilor in relație cu Autoritatea de Supraveghere Financiara, necesare pentru admiterea la tranzactionare a obligatiunilor.

Administrator

Nusco Michele

ACT CONSTITUTIV
al Societatii NUSCO IMOBILIARA S.A.

CAP. I - ACTIONARII

ART. 1. Subscrisele :

- **NUSCO TRADE S.R.L.**, cu sediul social in Bucuresti, Sos. Pipera nr.48, Pavilion Administrativ, etaj 1, Camera nr.13, sector 2, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului la nr. J40/10632/1997, cod unic de inregistrare 10061480, cod de inregistrare fiscala RO10061480 prin Administrator, Dl. Nusco Michele
- **GOLDEN SHARE S.A.**, cu sediul social in Luxemburg, L-2562 Luxembourg, 2, Place de Strasbourg, avand numarul de inmatriculare B 111920/24.11.2005 inscrisa in Registrul Comertului si al Societatilor Luxemburg, prin reprezentanti, Dna. Bucurescu Angela si dl. Vassalluzzo Guerino – Luciano

In calitate de actionari ai societatii **NUSCO IMOBILIARA S.A. – societate pe actiuni,** prin Administrator **NUSCO MICHELE**, conform **Hotararii AGA din data de 16.06.2025**, subscriem, in conformitate cu legislatia in vigoare si cu dispozitiile Legii societatilor nr.31/1990, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, prezentul Act Constitutiv integrator al societatii **NUSCO IMOBILIARA S.A.** - societate pe actiuni/S.A.., de la data infiintarii si pana in prezent, asa dupa cum urmeaza:

CAP. II- DENUMIREA, FORMA JURIDICA, OBIECTUL, SEDIUL, DURATA SOCIETATII

ART .2. DENUMIREA

2.1. Denumirea societatii este **NUSCO IMOBILIARA S.A.**, conform dovezii privind verifcarea disponibilitatii denumirii firmei nr. 78485/1997 emisa de Oficiul Registrului Comertului .

2.2. In orice act, scrisoare, anunt, publicatie si alte documente emanand de la societate se vor indica : denumirea societatii, precedata sau urmata de cuvintele "societate pe actiuni " sau initialele S.A., capitalul subscris si cel efectiv varsat, conform ultimului bilant contabil aprobat, sediul social, numarul de inmatriculare in registrul comertului si codul unic de inregistrarare.

ART. 3. FORMA JURIDICA A SOCIETATII

3.1. Societatea **NUSCO IMOBILIARA S.A.** este persoana juridica romana, avand forma de societate pe actiuni, cu capital integral privat, constituita prin subscriptie integrala si simultana a capitalului social de catre actionarii fondatori. Societatea isi desfasoara activitatea in conformitate cu legea romana, precum si cu prevederile prezentului act constitutiv.

3.2. Obligatiile sociale sunt garantate cu patrimoniul social, iar actionarii raspund numai pana la concurenta capitalului social subscris.

ART. 4. SEDIUL SOCIAL

4.1. Sediul societatii este in Romania, Bucuresti, Sos. Pipera nr. 48, Pavilion Administrativ, Etaj 2, Camera nr. 20., sector 2.

4.2. Societatea isi va putea schimba sediul in Romania, sau va putea sa infiinteze sucursale, reprezentante, agentii, depozite, birouri, magazine, puncte de lucru sau de productie, atat in Romania cat si in strainatate prin hotararea adunarii generale a actionarilor.

ART. 5. OBIECTUL DE ACTIVITATE

5.1. Domeniul principal de activitate il constituie- Cumpararea si vânzarea de bunuri imobiliare proprii – Cod CAEN 681

5.2. Activitatea principala – Cumpararea si vânzarea de bunuri imobiliare proprii – Cod CAEN 6810

5.3. Societatea va putea desfasura, de asemenea, si urmatoarele activitati secundare, codificate in conformitate cu Ordinul nr.337/2007, astfel:

0240 – Activitati de servicii anexe silviculturii
1039 – Prelucrarea si conservarea fructelor si legumelor
1610 – Taierea si rindeluirea lemnului
1621 - Fabricarea de furnire si a panourilor de lemn
1622 - Fabricarea parchetului asamblat în panouri
1623 - Fabricarea altor elemente de dulgherie si tâmplarie, pentru constructii
1624 – Fabricarea ambalajelor din lemn
2823 – Fabricarea masinilor si echipamentelor de birou (exclusiv fabricarea calculatoarelor si a echipamentelor periferice)
2932 – Fabricarea altor piese si accesorii pentru autovehicule si pentru motoare de autovehicule
3011 – Constructia de nave si structuri plutitoare
3012 - Construcţia de ambarcaţiuni sportive şi de agreement – in baza Hot.AGA/04.10.2018
3020 – Fabricarea materialului rulant
3030 – Fabricarea de aeronave si nave spatiale
3101 - Fabricarea de mobilia pentru birouri si magazine
3102 - Fabricarea de mobila pentru bucatarii
3109 - Fabricarea de mobila n.c.a.
3315 - Repararea şi întreţinerea navelor şi bărcilor - in baza Hot.AGA/04.10.2018
3319 - Repararea altor echipamente
3320 - Instalarea masinilor si echipamentelor industriale
3511 – Productia de energie electrica
3512 – Transportul energiei electrice
3513 – Distributia energiei electrice
3514 – Comercializarea energiei electrice
3530 – Furnizarea de abur si aer conditionat
3600 – Captarea, tratarea si distributia apei
3700 – Colectarea si epurarea apelor uzate (conform Hotararii AGA din 26.01.2011)
3812 - Colectarea deseurilor periculoase
4110 – Dezvoltare (promovare) imobiliara
4120 - Lucrari de constructii a cladirilor rezidentiale si nerezidentiale
4211 - Lucrari de constructii a drumurilor si autostrazilor
4212 - Lucrari de constructii a cailor ferate de suprafata si subterane
4213 - Constructia de poduri si tuneluri
4221 - Lucrari de constructii a proiectelor utilitare pentru fluide
4222 - Lucrari de constructii ale proiectelor utilitare pentru electricitate si telecomunicatii
4291 – Constructii hidrotehnice
4299 - Lucrari de constructii a altor proiecte ingineresti n.c.a.

4311 – Lucrari de demolare a construcțiilor
4312 – Lucrari de pregatire a terenului
4321 - Lucrări de instalații electrice
4322 - Lucrari de instalatii sanitare, de încalzire si de aer conditionat
4329 - Alte lucrari de instalatii pentru constructii
4331 - Lucrări de ipsoserie
4332 – Lucrari de tamplarie si dulgherie
4333 - Lucrări de pardosire și placare a pereților
4334 - Lucrări de vopsitorie, zugrăveli și montări de geamuri
4339 - Alte lucrări de finisare
4391 – Lucrari de invelitori, sarpante si terase la constructii
4399 - Alte lucrari speciale de constructii n.c.a.
4611 – Intermedieri in comertul cu materii prime agricole, animale vii, materii prime textile si cu semifabricate
4612 - Intermedieri in comertul cu combustibili, minereuri, metale si produse chimice pentru industrie
4613 - Intermedieri în comerțul cu material lemnos și materiale de construcții
4614 - Intermedieri în comerțul cumasini, echipamente industriale, nave si avioane
4615 - Intermedieri în comerțul cu mobilă, articole de menaj și de fierărie
4616 - Intermedieri în comerțul cu textile, confectii din blana, incaltaminte si articole din piele
4617 - Intermedieri în comerțul cu produse alimentare, bauturi si tutun
4618 - Intermedieri in comertul specializat in vinzarea produselor cu caracter specific, n.c.a.
4619 - Intermedieri în comerțul cu produse diverse
4621 - Comert cu ridicata al cerealelor, semintelor, furajelor si tutunului neprelucrat
4623 - Comert cu ridicata al animalelor vii
4624 - Comert cu ridicata al blanurilor, pieilor brute si al pieilor prelucrate
4631 - Comert cu ridicata al fructelor si legumelor
4632 - Comert cu ridicata al carnii si produselor din carne
4633 - Comert cu ridicata al produselor lactate, oualelor, uleiurilor si grasimilor comestibile
4636 - Comert cu ridicata al zaharului, ciocolatei si produselor zaharoase
4637 - Comert cu ridicata cu cafea, ceai, cacao si condimente
4641 - Comert cu ridicata al produselor textile
4642 - Comert cu ridicata al imbracamintei si incaltamintei
4643 - Comert cu ridicata al aparatelor electrice de uz gospodaresc, al aparatelor de radio si televizoarelor
4644 - Comert cu ridicata al produselor din ceramica, sticlarie si produselor de intretinere
4645 - Comert cu ridicata al produselor cosmetice si de parfumerie
4647 - Comert cu ridicata al mobilei, covoarelor si a articolelor de iluminat
4648 - Comert cu ridicata al ceasurilor si bijuteriilor
4649 - Comert cu ridicata al altor bunuri de uz gospodaresc
4651 - Comert cu ridicata al calculatoarelor, echipamentelor periferice si software-ului
4652 - Comert cu ridicata de componente si echipamente electronice si de telecomunicatii
4661 - Comert cu ridicata al masinilor agricole, echipamentelor si furniturilor
4662 - Comert cu ridicata al masinilor - unelte
4663 - Comert cu ridicata al masinilor pentru industria miniera si constructii
4664 - Comert cu ridicata al masinilor pentru industria textila si al masinilor de cusut si de tricotat
4665 - Comert cu ridicata al mobilei de birou
4666 - Comert cu ridicata al altor masini si echipamente de birou

4669 - Comert cu ridicata al altor masini si echipamente
4671 - Comert cu ridicata al combustibililor solizi, lipizi si gazosi si al produselor derivate
4672 - Comert cu ridicata al metalelor si minereurilor metalice
4673 - Comert cu ridicata al materialului lemnos si a materialelor de constructie si echipamentelor sanitare
4674 - Comert cu ridicata al echipamentelor si furniturilor de fierarie pentru instalatii sanitare si de incalzire
4675 – Comert cu ridicata al produselor chimice
4676 – Comert cu ridicata al altor produse intermediare
4677 – Comert cu ridicata al deseurilor si resturilor
4690 - Comert cu ridicata nespecializat
4741 – Comert cu amanuntul al calculatoarelor, unitatilor periferice si software-ului in magazine specializate
4742 – Comert cu amanuntul al echipamentului pentru telecomunicatii in magazine specializate
4753 - Comert cu amanuntul al covoarelor, carpetelor, tapetelor si a altor acoperitoare de podea, în magazine specializate
4759 - Comerţ cu amănuntul al mobilei, al articolelor de iluminat şi articolelor de uz casnic, n.c.a., in magazine specializate
4764 – Comert cu amanuntul al echipamentelor sportive, in magazine specializate
4765 – Comert cu amanuntul al jocurilor si jucariilor, in magazine specializate
4776 – Comert cu amanuntul al florilor, plantelor si semintelor, comert cu amanuntul al animalelor de companie si a hranei pentru acestea, in magazine specializate
4777 – Comert cu amanuntul al ceasurilor si bijuteriilor, in magazine specializate
4778 – Comert cu amanuntul al altor bunuri noi, in magazine specializate
4939 – Alte transporturi terestre de calatorii n.c.a.
4941 - Transporturi rutiere de mărfuri
4942 - Servicii de mutare
5010 - Transporturi maritime şi costiere de pasageri - in baza Hot.AGA/04.10.2018
5020 - Transporturi maritime şi costiere de marfă - in baza Hot.AGA/04.10.2018
5210 - Depozitări
5224 – Manipulări
5229 - Alte activităţi anexe transporturilor - in baza Hot.AGA/04.10.2018
5510 - Hoteluri si alte facilitati de cazare similare
5520 - Facilitati de cazare pentru vacante si perioade de scu rta durata
5590 - Alte servicii de cazare
5610 – Restaurante
5621 - Activitati de alimentatie (catering) pentru evenimente
5629 – Alte servicii de alimentatie n.c.a.
5630 - Baruri si alte activitati de servire a bauturilor
5920 - Activitati de realizare a înregistrarilor audio si activitati de editare muzicala
6399 - Alte activitati de servicii informationale n.c.a.
6420 – Activitati ale holdingurilor
6492 – Alte activitati de creditare
6499 – Alte intermedieri financiare n.c.a.
6820 – Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate
6832 - Administrarea imobilelor pe baza de comision sau contract
7010 - Activitati ale directiilor (centralelor), birourilor administrative centralizate
7021 - Activitati de consultanta în domeniul relatiilor publice si al comunicarii

7022 - Activitati de consultanta pentru afaceri si management
7111 – Activitati de arhitectura
7112 – Activitati de inginerie si consultanta tehnica legate de acestea
7120 - Activitati de testari si analize tehnice
7311 - Activitati ale agentiilor de publicitate
7312 - Servicii de reprezentare media
7320 - Activitati de studiere a pietei si de sondare a opiniei publice
7410 - Activitati de design specializat
7490 - Alte activitati profesionale, stiintifice si tehnice n.c.a.
7711 - Activitati de închiriere si leasing cu autoturisme si autovehicule rutiere usoare
7712 - Activitati de închiriere si leasing cu autovehicule rutiere grele
7732 - Activitati de închiriere si leasing cu masini si echipamente pentru constructii
7733 - Activitati de închiriere si leasing cu masini si echipamente de birou (inclusiv calculatoare)
7739 - Activitati de închirierea si leasing cu alte masini, echipamente si bunuri tangibile n.c.a.
7740 – Leasing cu bunuri intangibile (exclusiv financiare)
7911 – Activitati ale agentiilor turistice
7912 – Activitati ale tur-operatorilor
7990 - Alte servicii de rezervare si asistenta turistica
8020 - Activitati de servicii privind sistemele de securizare
8110 - Activitati de servicii suport combinate
8230 - Activitati de organizare a expozitiilor, târgurilor si congreselor
8291 - Activitati ale agentiilor de colectare si a birourilor (oficiilor) de raportare a creditului
8299 - Alte activitati de servicii suport pentru întreprinderi n.c.a.
8560 - Activitati de servicii suport pentru învatamânt
9524 – Repararea mobilei si a furniturilor casnice

5.4. In fiecare pozitie a Codului CAEN din prezentul obiect de activitate se cuprind toate activitatile detaliate in acest Cod.

5.5. Activitatile, prevazute in prezentul obiect de activitate, pot fi realizate cu forte proprii sau in colaborare cu alti agenti economici, persoane fizice sau juridice, in conditiile legii. Aceste activitati se vor realiza impreuna sau separate, in oricare dintre domeniile aratate, societatea urmand a desfasura toate acele activitati conexe necesare realizarii obiectului de activitate propus, in conformitate cu reglementarile legale existente.

5.6. Societatea isi va putea realiza obiectul de activitate atat in Romania, cat si in strainatate, precum si in zone libere, in lei sau in valuta, in orice conditii, cu respectarea legislatiei in vigoare.

5.7. Societatea va putea participa, in calitate de actionar sau asociat, in alte societati comerciale.

5.8. Societatea va putea desfasura orice alta activitate legata direct sau indirect de obiectul sau sau isi va putea largi, modifica si adapta obiectul de activitate, in conditiile prevazute de prezentul Act constitutiv si cu respectarea legislatiei in vigoare.

5.9. Pentru realizarea obiectului de activitate, societatea poate desfasura de asemenea orice activitate si orice operatiune (cu exceptia celor interzise de lege in mod expres) inerenta, conexa sau utila atingerii obiectului social.

5.10. Societatea va desfasura operatiuni de import-export cu bunurile enumerate mai sus, in conformitate cu dispozitiile legale in materie. Pentru realizarea obiectului de activitate, societatea poate desfasura de asemenea orice activitate si orice operatiune (cu exceptia celor interzise de lege in mod expres) inerenta, conexa sau utila, chiar indirect, atingerii obiectului social; astfel, cu titlu exemplificativ si nu limitativ, va putea desfasura orice operatiune comerciala, industriala sau financiara, mobiliara sau imobiliara, in lei sau in valuta, in Romania sau in strainatate si sa participe in cadrul altor societati, organizatii sau altor persoane juridice romane sau straine. In

acest scop societatea va putea incheia contracte de asociere, lohn, franchising, concesiune privata sau publica de lucrari, bunuri sau servicii, cooperare, asociere in participatiune, barter, switch, leasing, factoring, consignatie, comision, agentie, precum si orice alt contract comercial sau civil, cu respectarea dispozitiilor legale in vigoare.

ART. 6. DURATA SOCIETATII

6.1. Durata societatii este nedeterminata.

CAP. III – CAPITALUL SOCIAL; ACTIUNILE; DREPTURILE SI OBLIGATIILE ACTIONARILOR ; MAJORAREA SI REDUCEREA CAPITALULUI SOCIAL

ART. 7. CAPITALUL SOCIAL

7.1. Capitalul social total al societatii, subscris si varsat, este in valoare totala de 286.900 lei (echivalentul a 199.488 USD), integral in numerar, fiind impartit in 10.000 actiuni nominative, in valoare nominala de 28,69 lei fiecare, detinute de actionari dupa cum urmeaza:

- **NUSCO TRADE S.R.L.,** detine 9.950 actiuni nominative, in valoare nominala de 28,69 lei fiecare, in valoare nominala totala de 285.465,5 lei numerar (din care 198.490,56USD si 42,78lei), reprezentand 99,5% din capitalul social al societatii;
- **GOLDEN SHARE S.A.**, detine 50 actiuni nominative, in valoare nominala de 28,69 lei fiecare, in valoare nominala totala de 1.434,5 lei numerar (din care 997,44USD si 0,22lei), reprezentand 0,5% din capitalul social al societatii.-

7.2. Aporturile actionarilor sunt subscrise si varsate integral in numerar.

ART. 8. ACTIUNILE

8.1. Actiunile societatii **NUSCO IMOBILIARA S.A.** sunt actiuni nominative, indivizibile si reprezentate prin titluri negociabile. Actiunile vor fi emise in forma materiala, pe suport de hartie sau in forma dematerializata, prin inscriere in Registrul actionarilor care va fi tinut de catre societate, prin grija administratorului. Evidenta actiunilor va putea fi tinuta si pe suport informatic, gestionarea acestor operatiuni fiind in sarcina administratorului societatii. Se pot emite titluri cumulative pentru mai multe actiuni.

8.2. Actiunile societatii vor cuprinde urmatoarele elemente:

a) denumirea si durata societatii;
b) data actului constitutiv, numarul din Registrul Comertului sub care este inmatriculata societatea si numarul Monitorului Oficial al Romaniei –partea a IV-a in care s-a facut publicarea;
c) capitalul social, numarul actiunilor si numarul de ordine, valoarea nominala a actiunilor si varsamintele efectuate, avantajele acordate fondatorilor;
d) numele, prenumele si domiciliul actionarului
e) elemente de securizare;
f) actiunile vor purta stampila societatii si semnatura a doi administratori.

8.3. Societatea va tine evidenta actiunilor intr-un registru numerotat, sigilat si parafat de presedintele consiliului de administratie, care va fi pastrat la sediul societatii.

8.4. Pana la data la care societatea va emite actiuni in forma materiala, aceasta va elibera actionarilor, la cerere sau din oficiu, cate un certificat de actionar, cuprinzand datele prevazute de lege, precum si numarul, categoria si valoarea nominala a actiunilor, proprietate a actionarului si numarul de ordine al actiunilor.

8.5. Adunarea generala a actionarilor poate hotari emiterea de actiuni preferentiale, cu dividend prioritar fara drept de vot, ce confera titularului :

a) dreptul la un dividend prioritar, prelevat asupra beneficiului distribuibil al exercitiului financiar, inaintea oricarei alte prelevari ;
b) drepturile recunoscute actionarilor cu actiuni ordinare, cu exceptia dreptului de a participa si avota , in temeiul acestor actiuni, in adunarile generale ale actionarilor.

8.6. Actiunile cu dividend prioritar fara drept de vot nu pot depasi un sfert din capitalul social si vor avea aceeasi valoare nominala ca si actiunile ordinare.

8.7. Administratorii, cenzorii si reprezentantii societatii nu pot fi titulari de actiuni preferentiale fara drept de vot.

8.8. Actiunile preferentiale si actiunile ordinare vor putea fi convertite dintr-o categorie in cealalta prin hotararea adunarii generale extraordinare a actionarilor luata in conditiile prezentului act constitutiv.

ART. 9.DREPTURILE PATRIMONIALE ALE SOCIETATII

9.1. In eventualitatea constituirii unor bunuri ca aport in natura la capitalul social, acestea devin proprietatea societatii.

ART. 10. MAJORAREA CAPITALULUI SOCIAL

10.1. Capitalul social al societatii poate fi majorat pe baza hotararii adunarii generale extraordinare a actionarilor, in conditiile legii si prezentului act, prin emisiune de noi actiuni, sau prin sau majorarea valorii nominale a actiunilor existente, in schimbul unor noi aporturi in numerar si/sau in natura. De asemenea, capitalul social se poate majora, actiunile noi fiind considerate liberate si prin compensarea unor creante lichide si exigibile asupra societatii, ori in alte modalitati permise de lege.

10.2. Daca marirea capitalului social se face prin aporturi in natura, adunarea generala care va decide aceasta va numi unul sau mai multi experti pentru evaluarea acestor aporturi. Dupa depunerea raportului de expertiza, adunarea generala, convocata din nou, avand in vedere concluziile expertului poate decide majorarea capitalului social.

10.3. Majorarea capitalului social prin majorarea valorii nominale a actiunilor poate fi hotarata numai cu acordul tuturor actionarilor, in afara de cazul in care este realizata prin incorporarea rezervelor, beneficiilor sau primelor de emisiune.

10.4. In cazul aporturilor in numerar actiunile nou emise vor fi oferite spre subscriere actionarilor existenti, in proportie cu numarul actiunilor pe care le poseda. Acestia au obligatia sa-si exercite dreptul de preferinta in termenul si conditiile hotarate de adunarea generala. Dreptul de preferinta inceteaza daca noile actiuni reprezinta aporturi in natura.

ART. 11. REDUCEREA CAPITALULUI SOCIAL

11.1. Capitalul social va putea fi redus in baza hotararii adunarii generale a actionarilor, cu conditia de a nu cobora sub minimul prevazut de lege.

11.2. Capitalul social poate fi redus prin:
a) micsorarea numarului de actiuni;
b) reducerea valorii nominale a actiunilor;
c) dobandirea propriilor actiuni in limitele legale, urmata de anularea lor.

11.3. Capitalul social mai poate fi redus, atunci cand reducerea nu este motivata de pierderi, prin unul din urmatoarele procedee:
a) scutirea totala sau partiala a actionarilor de varsamintele datorate in temeiul hotararii adunarii generale;
b) restituirea catre actionari a unei cote-parti din aporturi, proportionala cu reducerea de capital si calculata egal pentru fiecare actiune ;

c) alte procedee prevazute de lege.

11.4. Hotararea adunarii generale va trebui sa arate motivele pentru care se face reducerea precum si procedeul prin care va fi realizata.

11.5. Reducerea va putea fi facuta numai dupa trecerea termenului prevazut de lege pentru opozitie. Opozitia suspenda fata de oponenti executarea hotararii actionarilor pana la ramanerea definitiva a hotararii judecatoresti.

ART. 12. DREPTURI SI OBLIGATII DECURGAND DIN ACTIUNI

12.1. Fiecare actiune detinuta, subscrisa si varsata de actionar confera proprietarului ei dreptul la cate un vot in adunarea generala a actionarilor, dreptul de a alege si de a fi ales in organele de conducere, in functie de categoria de actiuni detinute, precum si dreptul de a participa, in aceeasi proportie cu participarea la capitalul social la distribuirea beneficiilor, a pierderilor societatii, sau a activelor sale in urma lichidarii, precum si alte drepturi prevazute de lege.

12.2. Detinerea actiunilor implica de drept adeziunea deplina la prezentul act constitutiv, cu toate modificarile ulterioare.

12.3. Cand actionarii nu au efectuat plata varsamintelor pe care le datoreaza in termenele prevazute de lege sau prezentul act constitutiv, societatea ii va invita sa-si indeplineasca aceasta obligatie printr-o somatie colectiva, publicata de doua ori la un interval de 15 zile in Monitorul Oficial al Romaniei si intr-un ziar de larga raspandire. In cazul in care nici in urma somatiei actionarii nu se conformeaza, administratorul va putea decide fie urmarirea actionarilor pentru varsamintele restante cu plata dobanzilor legale si a daunelor pricinuite societatii, fie anularea acestor actiuni in conditiile nominative legii.

Exercitiul dreptului de vot va fi suspendat pentru actionarii care nu sunt la curent cu varsamintele ajunse la scadenta si nevarsate.

12.4. Patrimoniul social nu poate fi grevat de datorii sau alte obligatii personale ale actionarilor. Pe durata societatii creditorii actionarilor pot sa-si exercite drepturile lor numai asupra partii din beneficiile cuvenite actionarilor dupa bilantul contabil, iar dupa dizolvarea societatii, numai asupra partii ce i s-ar cuveni prin lichidare.

12.5. In cazul constituirii unui uzufruct asupra uneia sau mai multor actiuni, este necesr acordul prealabil al adunarii generale extraordinare a actionarilor.

12.6. Actionarii nu pot garanta cu actiunile lor nici o obligatie fara acordul prealabil al adunarii generale extraordinare a actionarilor.

12.7. Drepturile si obligatiile decurgand din calitatea de actionar urmeaza actiunea in cazul trecerii acesteia in proprietatea altei persoane.

ART. 13. TRANSMITEREA ACTIUNILOR

13.1. Dreptul de proprietate asupra actiunilor nominative se transmite prin declaratie facuta in registrul actionarilor al emitentului, subscrisa de cedent si de cesionar sau de catre mandatarii acestora, si prin mentiunea facuta pe actiune.

13.2. In lipsa actiunilor emise in forma materializata, dreptul de proprietate asupra actiunii se poate transmite si prin acte de instrainare in forma autentica sau sub semnatura privata. Cedentul are obligatia sa depuna un original al acestui act, in termen de 10 zile de la data transmiterii actiunilor . In acest caz, administratorul societatii are obligatia sa efectueze in termen de 5 zile de la primirea actului de instrainare, mentiunile din registrul actionarilor, completand la rubrica semnaturilor cedentului si cesionarului felul actului subscris de parti si data contractului.

Transmiterea dreptului de proprietate are loc la data incheierii actului de instrainare; fata de terti, actul va fi opozabil din momentul inscrierii mentiunii de transmitere a actiunilor in registrul actionarilor.

13.3. Subscriitorii si cesionarii ulteriori sunt raspunzatori solidar de plata actiunilor timp de 3 ani, socotiti de la data cand s-a facut mentiunea de transmitere in registrul actionarilor.
13.4. Transmiterea actiunilor intre actionari sau catre terti poate fi facuta numai cu aprobarea Adunarii generale a actionarilor.

ART. 14. PIERDEREA SAU DISTRUGEREA ACTIUNILOR

14.1. In cazul pierderii sau distrugerii inscrisului reprezentand o actiune, proprietarul va trebui sa anunte in scris administratorul societatii si sa faca public faptul pierderii prin presa.
14.2. Dupa sase luni de la publicare se va putea obtine un duplicat al actiunii, efectuandu-se mentiunile corespunzatoare in registrul de evidenta.

CAP. – IV. ADUNAREA GENERALA A ACTIONARILOR

ART. 15. ATRIBUTIILE ADUNARII GENERALE

15.1. Adunarea generala a actionarilor este organul suprem de conducere a societatii, fiind compusa din actionari sau reprezentantii acestora.
15.2. Adunarile generale ale actionarilor sunt ordinare si extraordinare.
15.3. Adunarile generale ordinare ale actionarilor au urmatoarele competente:

a) sa discute, sa aprobe sau sa modifice bilantul dupa ascultarea raportului administratorilor si al cenzorilor si sa hotarasca destinatia beneficiilor;
b) sa aleaga si sa revoce pe administratori si cenzori;
c) sa fixeze remuneratia cuvenita pentru exercitiul in curs administratorilor si cenzorilor;
d) sa se pronunte asupra gestiuniii administratorilor;
e) sa stabileasca bugetul de venituri cheltuieli si, dupa caz, programul de activitate pentru exercitiul urmator;
f) sa hotarasca gajarea, inchirierea, sau desfiintarea uneia sau mai multora dintre unitatile societatii.
g) sa hotarasca instrainarea, constituirea garantiilor reale mobiliare si imobiliare, inchirierea, aducerea ca aport, constituirea in uzufruct a bunurilor imobile ale societatii sau altor active;
h) sa stabileasca liniile generale de dezvoltare a societatii pe termen mediu si lung;
i) sa stabileasca organigrama de personal si grilele de salarizare ale personalului angajat ;
j) sa hotarasca angajarea sau acordarea de imprumuturi cat si constituirea garantiilor reale sau personale accesorii.

15.4. Adunarea generala extraordinara a actionarilor se intruneste ori de cate ori este nevoie de a se lua o hotarare pentru:

a) schimbarea formei juridice a societatii;
b) mutarea sediului societatii;
c) schimbarea obiectului de activitate a societatii;
d) infiintarea sau desfiintarea unor sedii secundare : sucursale, agentii, reprezentante, birouri, puncte de lucru sau alte asemenea unitati fara personalitate juridica;
e) prelungirea duratei societatii;
f) marirea capitalului social;
g) reducerea sau reintregirea capitalului social prin emisiune de actiuni;
h) fuziunea cu alte societati sau divizarea societatii;
i) dizolvarea anticipata a societatii;
j) emisiunea de obligatiuni si toate conditiile de emisiune;
k) conversia actiunilor dintr-o categorie in cealalta;
l) conversia unei categorii de obligatiuni in alta categorie sau in actiuni;

m) orice alta modificare a actului constitutiv sau orice alta hotarare pentru care este ceruta aprobarea adunarii generale extraordinare.

15.5. Delegarea unor competente de catre Adunarea generala a Actionarilor:

a) Adunarea generala extraordinara a Actionarilor (asociatilor) va putea delega Consiliului de Administratie sau respectiv unui Administrator, exercitiul atributiior sale mentionate la punctul 15.4. lit. b), c), d), f), j) din Actul Constitutiv – cu exceptia modificarii domeniului si activitatii principale ;

b) Adunarea generala ordinara a actionarilor (asociatilor) va putea delega Consiliului de Administratie sau respectiv unui Administrator, exercitiul atributiior sale mentionate la punctul 15.3. lit. f), g) i), j) din ACtul Constitutiv – cu exceptia cazurilor in care prin lege se prevad limitari ale acestui drept.

c) Delegarea de competente de catre Adunarea Generala se face pe baza Hotararii Adunarii Generale a Actionarilor/asociatilor, care va fi luata cu respectarea conditiilor de prezenta si de cvorum pentru fiecare tip de hotarare. In cazul in care una sau mai multe atributii ale Adunarii Generale vor fi delegate catre Consiliul de Administratie, Hotararea Consiliului, luata in modalitatile si conditiile prezentului Act Constitutiv va substitui cu depline efecte Hotararea Adunarii Generale si va fi deplin opozabila tertilor. In cazul in care nu se mentioneaza in mod expres, durata delegarii va fi de maxim 3 (trei) ani de la data Hotararii.

15.6. Hotararile actionarilor se iau in adunarea generala.

15.7. Aceasta se poate tine si in alt loc decat sediul social, inclusiv in strainatate.

15.8. Convocarea adunarii generale se face prin aviz, care se poate expedia prin scrisoare recomandata, telegrama, fax sau e-mail cu cel putin 30 zile inainte de data fixata, la domiciliul/sediul indicat in registrul actionarilor sau la cel notificat anterior de actionar. Avizul de convocare trebuie sa indice ziua, ora, si locul unde se va tine adunarea, ordinea de zi, precum si ziua si modalitatile pentru a doua convocare si orice alte elemente prevazute de lege, inclusiv data de referinta pentru aplicarea Hotararilor Adunarii si calitatea de actionar.

15.9. Actionarii reprezentand intregul capital social vor putea, daca niciunul dintre ei nu se opune, sa tina o adunare generala fara respectarea formalitatilor prealabile pentru convocare.

15.10. Adunarea generala va fi convocata de catre Administratorul societatii sau persoana delegata de acesta, cel putin o data pe an, in primele patru luni de la inchiderea exercitiului economico-financiar. Adunarea va fi convocata ori de cate ori se considera ca este oportun sau necesar, sau la cererea actionarilor care detin cel putin 5% din capitalul social, daca cererea indica ordinea de zi si problemele sunt de competenta adunarii.

15.11. Fiecare actionar poate fi reprezentat in adunarea generala de catre alt actionar sau de catre un tert, in baza unei procuri speciale, care va trebui depusa inaintea inceperii sedintei. Fiecare actionar poate fi asistat in cadrul adunarii generale de catre interpreti, juristi, experti.

15.12. Adunarea este prezidata de Administratorul societatii sau de catre o alta persoana desemnata de adunarea generala. Presedintele adunarii numeste un secretar, care poate fi sau nu actionar. Adunarea generala va putea hotara ca, pe cheltuiala societatii, un notar public sa indeplineasca sau sa supravegheze formalitatile cerute de lege si de actul constitutiv pentru tinerea adunarii. Actionarii pot alege si un secretariat tehnic al sedintei.

15.13. Adunarile generale se pot tine si in a doua convocare.

15.14. Adunarea generala extraordinara a actionarilor in prima convocare este intrunita legal in prezenta actionarilor reprezentand trei patrimi din capitalul social si poate adopta hotarari numai cu votului favorabil al actionarilor reprezentand cel putin 75% din capitalul social total. Daca adunarea legal constituita nu poate lua o hotarare valabila din cauza neintrunirii majoritatii cerute, in adoua convocare adunarea poate decide asupra ordinii de zi, inclusiv asupra modificarilor actului constitutiv cu conditia prezentarii in adunare si a votului favorabil al actionarilor

reprezentand cel putin 51% din capitalul social total.

15.15. Adunarea generala ordinara a actionarilor este intrunita legal in prima convocare in prezenta actionarilor reprezentand trei patrimi din capitalul social si poate adopta hotarari cu votul favorabil al actionarilor reprezentand cel putin 51% din capitalul social total. Daca adunarea generala ordinara nu poate lucra din cauza neindeplinirii conditiilor prevazute pentru prima convocare, adunarea ce se va intruni la o a doua convocare va putea sa delibereze asupra punctelor de pe ordinea de zi a celei dintai adunari indiferent de cvorumul intrunit, luand hotarari cu majoritatea voturilor exprimate.

15.16. In cazul in care adunarea generala decide modificarea actului constitutiv al societatii , va putea imputernici pe reprezentantul legal al societatii sau o alta persoana sa semneze actul aditional si sa efectueze toate formalitatile de publicitate prevazute de lege.

15.17. Modul in care se voteaza in cadrul adunarii generale va fi stabilit de fiecare data de catre cel ce prezideaza sedinta. Adunarea generala a asociatilor se poate convoca si poate fi tinuta atat cu prezenta fizica a participantilor, cat si la distanta, prin mijloace informatice care asigura confirmarea comunicarii convocatorului (fax, e-mail, mesagerie electronica, sms, whatsapp, telegram, teams, zoom sau alta aplicatie similara). In cazul tinerii adunarii generale a asociatilor la distanta, Societatea si Secretariatul vor trebui sa asigure posibilitatea participarii si comunicarii simultane audio-video a participantilor (in sistem video-conferinta), caz in care dezbaterile pot fi inregistrate, iar in toate cazurile participantii vor semna olograf sau prin semnatura electronica sau aplicata pe toate actele emise, inclusiv procesul verbal al sedintei, procesul verbal de prezenta, hotararea luata si orice alte documente ale sedintei.

15.18. Hotararile adunarii generale luate in limitele legii si ale actului constitutiv sunt obligatorii chiar si pentru asociatii care nu au luat parte la adunare sau au votat impotriva. Actionarii care nu sunt de acord cu hotararile adunarii generale au dreptul de a se retrage in conditiile legii.

15.19. Hotararile adunarii generale trebuie consemnate intr-un proces verbal care va constata indeplinirea formalitatilor de convocare, data si locul de adunare, actionarii prezenti, dezbaterile in rezumat, hotararile luate, iar la cererea asociatilor, declaratiile facute de ei in sedinta. Procesul verbal va fi semnat de catre presedinte si secretar si va fi trecut in registrul adunarilor generale.

15.20. Adunarile Generale pot fi tinute si la distanta, prin mijloace modern de comunicare, video conferinta, tele conferinta, cu conditia respectarii procedurilor prealabile de convocare, cu acordul tuturor actionarilor participanti si cu conditia transcrierii fidele a tuturor discutiilor si hotararilor luate in procesul verbal de sedinta care va trebui semnat de catre toti actionarii care au participat la adunare si cu atasarea fisierului audio al sedintei la procesul verbal al adunarii tinut de secretarul acestuia.

CAP V- OBLIGATIUNILE

Art. 16 - EMITEREA DE OBLIGAŢIUNI

16.1. Societatea va putea emite obligatiuni, conform dispozitiiilor legale in materie si ale prezentului Act constitutiv.

16.2. Obligațiunile Societatii sunt titluri de valoare emise de catre Societate, care dau dreptul titularului de a primi de la emitent, în principiu la maturitate, o sumă de bani egală cu valoarea nominală, plus un câştig sub formă de dobândă plătibil periodic anterior maturității, la scadențe fixe, conform prospectului de emisiune si ale prezentului Act Constitutiv.

16.3. Detinatorii de obligatiuni legal subscrise si varsate sunt creditori ai Societatii emitente, in conditiile prospectului de emisiune si ale prezentului Act constitutiv;

16.4. Valoarea nominală a unei obligațiuni va fi aprobata de Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor Societatii, insa nu poate fi mai mică de 2,50 LEI (RON).

16.5. Obligațiunile din aceeași emisiune trebuie să fie de o valoare egală și acordă posesorilor lor drepturi egale.
16.6. Obligațiunile pot fi emise în formă materială, pe suport hârtie, sau în formă dematerializată, prin înscriere în cont, conform Hotararii Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor.
16.7. Obligațiunile se rambursează de societatea emitentă la scadența prevazuta in prospectul de emisiune.
16.8. Înainte de scadență, obligațiunile din aceeași emisiune și cu aceeași valoare pot fi rambursate, in conditiile prevazute in prospectul de emisiune.

Art. 17- SUBSCRIPTIA DE OBLIGATIUNI

17.1. Subscripția obligațiunilor va fi făcută in termenul aprobat de Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor, pe exemplarele prospectului de emisiune.
17.2. Valoarea obligațiunilor subscrise trebuie să fie integral vărsată.
17.3. Titlurile obligațiunilor trebuie să cuprindă datele prevăzute în legislația pieței de capital, dupa caz.
17.4. Titlurile vor fi semnate în conformitate cu dispozițiile art. **93 alin. (4)** din Legea nr. 31/1990 republicata si modificata.
17.5. In cazul emisunii de obligațiunilor convertibile în acțiuni, Valoarea nominală a acestor obligații va trebui să fie egală cu cea a acțiunilor.
17.6. Adunarea Generala a Actionarilor va decide tipul de obligatiuni, respectiv dacă vor fi emise în formă materializată sau în formă dematerializată, prin inscriere in cont, in acest ultim caz fiind prevazut si persoana insarcinata sa completeze Registrul Obligatiunilor.

Art. 18- DREPTURILE SI OBLIGATIILE DETINATORILOR DE OBLIGATIUNI;

18.1. Subscrierea si detinerea de obligatiuni reprezinta acordul deplin si fara rezerve al detinatorilor de obligatiuni la dispozitiile prezentului Act Constitutiv.
18.2. Deținătorii de obligațiuni vor avea drepturile si obligatiile prevazute de : prospectul de emisiune a obligatiunilor, aprobat de Adunarea Generala Extraordinara a Actionarilor Societatii, de obligatiunile (titlurile) subscrise si varsate, precum si de dispozitiile prevazute in normele legale aplicabile;
18.3. Deținătorii de obligațiuni emise de Societate, subscrise si varsate integral, au dreptul sa se întruneasca în adunare generală a detinatorilor de obligatiuni, pentru a delibera asupra intereselor lor.
18.4. Adunarea va fi convocată pe cheltuiala societății emitente, la cererea unui număr de deținători care să reprezinte a patra parte din titlurile emise și nerambursate sau, după numirea reprezentanților deținătorilor de obligațiuni, la cererea acestora.
18.5. Dispozițiile prevăzute pentru adunarea ordinară a acționarilor se aplică și adunării deținătorilor de obligațiuni, în ce privește formele, condițiile, termenele convocării, depunerea titlurilor și votarea.
18.6. Societatea emitentă nu poate participa la deliberările adunării deținătorilor de obligațiuni, în baza obligațiunilor pe care le posedă.

Art. 19 - ADUNAREA GENERALA A DETINATORILOR DE OBLIGATIUNI

19.1. Adunarea deținătorilor de obligațiuni legal constituită poate:
a)să numească un reprezentant al deținătorilor de obligațiuni și unul sau mai mulți supleanți, cu dreptul de a-i reprezenta față de societate și în justiție, fixându-le remunerația; aceștia nu pot lua parte la administrarea societății, dar vor putea asista la adunările sale generale;

b)să îndeplinească toate actele de supraveghere şi de apărare a intereselor lor comune sau să autorizeze un reprezentant cu îndeplinirea lor;
c)să constituie un fond, care va putea fi luat din dobânzile cuvenite deţinătorilor de obligaţiuni, pentru a face faţă cheltuielilor necesare apărării drepturilor lor, stabilind, în acelaşi timp, regulile pentru gestiunea acestui fond;
d)să se opună la orice modificare a actului constitutiv sau a condiţiilor împrumutului, prin care s-ar putea aduce o atingere drepturilor deţinătorilor de obligaţiuni;
e)să se pronunţe asupra emiterii de noi obligaţiuni.
19.2. Hotărârile adunării vor fi aduse la cunoştinţă societăţii, în termen de cel mult 3 zile de la adoptarea lor.
19.3. Pentru validitatea deliberărilor prevăzute la pct. 19.1. lit. a), b) , c) hotărârea se ia cu o majoritate reprezentând cel puţin o treime din titlurile emise şi nerambursate; în celelalte cazuri este necesară prezenţa în adunare a deţinătorilor reprezentând cel puţin două treimi din titlurile nerambursate şi votul favorabil a cel puţin patru cincimi din titlurile reprezentate la adunare.
19.4. Hotărârile luate de adunarea deţinătorilor de obligaţiuni sunt obligatorii şi pentru deţinătorii care nu au luat parte la adunare sau au votat contra.
19.5. Hotărârile adunării deţinătorilor de obligaţiuni pot fi atacate în justiţie de către deţinătorii care nu au luat parte la adunare sau au votat contra şi au cerut să se insereze aceasta în procesul-verbal al şedinţei, în termenul şi cu efectele arătate în art. **132** şi **133** din Legea nr. 31/1990 republicata si modificata.

CAP VI- ADMINISTRAREA SOCIETATII

ART. 20 - ORGANUL ADMINISTRATIV

20.1. Societatea va fi administrata de un Consiliu de Administratie, format din 3 (trei) Administratori, condus de un Presedinte, care va fi ales prin Hotararea Adunarii Generale a Actionarilor.

20.2. Mandatul administratorilor va fi de 4 (patru) ani de la numire.

20.3. Administratorii sunt reeligibili, revocabili, ori supusi suspendarii de catre Adunarea Generala a Actionarilor.

20.4. Administratorii pot fi sau nu asociati ai Societatii. Administratorii pot fi cetateni romani sau straini.

20.5. O persoana juridica poate fi aleasa administrator; in acest caz, drepturile si obligatiile partilor se stabilesc printr-un contract de administrare ce va cuprinde clauzele prevazute de lege precum si clauzele negociate de partile contractante. In acest caz, persoana juridica isi va desemna reprezentantul sau pentru indeplinirea acestor atributii.

20.6. Consiliul de Administratie se intruneste in sedinte ordinare lunare, conform unui program aprobat si comunicat de Presedintele Consiliului de Administratie si ori de cate ori este necesar, in sedinte extraordinare, pe baza convocarii Presedintelui Consiliului sau Administratorului Delegat, ori a Administratorilor reprezentand majoritatea membrilor Consiliului.

20.7. Consiliul de Administratie hotaraste in toate problemele Societatii cu exceptia celor care sunt date in competenta Adunarii Generale a Actionarilor, cu conditia participarii si votului favorabil al majoritatii Administratorilor Societatii. In orice situatie, votul Presedintelui Consiliului de Administratie va avea pondere decisiva si drept de veto.

20.8. In cazul in care Consiliul de Administratie nu este in masura sa decida asupra unei probleme aflate pe ordinea de zi a Consiliului de Administratie din cauza neintrunirii cvorumului si/sau majoritatii cerute de lege si/sau de Actul Constitutiv, va avea prevalenta si deplina validitate Hotararea Adunarii generale a asociatilor societatii, care va fi convocata in maxim 30 (treizeci) de zile calendaristice, avand pe ordinea de zi problema nesolutionata. Pentru evitarea oricaror dubii, Adunarea Generala a Actionarilor Societatii poate decide si are competenta deplina in orice problema cu privire la Societate si/sau referitoare la orice aspecte privind activitatea/organizarea/reprezentarea/functionarea acesteia, inclusiv in cazul in care prin Actul Constitutiv sau prin Hotararea Adunarii Generale a Actionarilor au fost delegate competente catre Consiliul de Administratie.

20.9. Consiliul de Administratie se poate convoca si poate fi tinut atat cu prezenta fizica a Administratorilor, cat si la distanta, prin mijloace informatice ce asigura confirmarea comunicarii convocatorului (fax, e-mail, mesagerie electronica, sms, whatsapp, telegram sau alta aplicatie similara). In cazul tinerii sedintei Consiliului de Administratie la distanta, Societatea va trebui sa asigure posibilitatea participarii si comunicarii simultane audio-video a participantilor (in sistem video-conferinta), caz in care dezbaterile pot fi inregistrate, iar in toate cazurile participantii vor semna olograf sau prin semnatura electronica sau aplicata pe procesul verbal al sedintei, procesul verbal de prezenta si orice alte documente ale sedintei.

20.10. Societatea este reprezentata in relatiile cu tertii de catre Presedintele Consiliului de Administratie, care are puteri depline de decizie si de reprezentare a societatii in relatiile cu orice persoane fizice, juridice, autoritati ale Statului, centrale si locale, banci, institutii financiare nebancare si orice alte entitati si/sau persoane de drept public si/sau de drept privat, avand drept de unica semnatura pentru orice operatiuni bancare, comerciale si de orice alta natura, privind activitatea societatii, cu respectarea prevederilor prezentului Act Constitutiv.

20.11. Totodata, Societatea poate fi reprezentata in relatiile cu tertii si de catre un membru al Consiliului de Administratie, altul decat Presedintele, care va avea calitatea de Administrator Delegat al Societatii, pe baza Hotararii Adunarii Generale a Actionarilor. Administratorul Delegat va avea aceleasi puteri de decizie si reprezentare a Societatii ca si Presedintele Consiliului de Administratie, pe toata durata delegarii sale.

20.12. Consiliului de Administratie are dreptul sa numeasca prin Decizie Directorul Executiv al Societatii precum si sa ii stabileasca responsabilitatile, drepturile, obligatiile si remuneratia sau beneficiile.

20.13. Presedintele Consiliului de Administratie, respective Administratorul Delegat are dreptul sa numeasca unul sau mai multi mandatari, care sa reprezinte Societatea, pe baza de delegatie sau procura, pentru anumite acte si/sau categorii de acte aflate in competenta Presedintelui Consiliului de Administratie, stabilind in mod liber intinderea si durata mandatelor acordate. Administratorul delegat va putea sa acorde submandat tertelor persoane numai in masura in care

aceasta posibilitate va fi acordata expres prin Decizia de numire in aceasta calitate emisa de Consiliul de Administratie.

20.14. In caz de vacanta a functiei pentru unul sau mai multi Administratori ai Societatii, Presedintele Consiliului de Administratie si/sau respectiv Administratorii/Administratorul ramasi/ramas in functie vor/va convoca Adunarea generala a Actionarilor in cel mai scurt timp posibil cu respectarea termenelor legale, pentru completarea locului vacant.

20.15. In cazul in care intervine vacanta functiei de Presedinte al Consiliului de Administratie sau/si respectiv functia de Administrator Delegat, care au puteri de reprezentare a Societatii, Administratorii/Administratorul ramasi/ramas in functie vor/va convoca in cel mai scurt timp posibil, cu respectarea termenelor legale, Adunarea generala a asociatilor/actionarilor societatii, pentru completarea locurilor/locului vacant(e). Pana la data completarii locului vacant, Societatea va fi administrata si reprezentata in fata tertilor cu depline efecte de catre Administratorul interimar ramas in functie.

20.16. In cazul in care toti Administratorii Societatii se afla in imposibilitate de a exercita mandatul si/sau mandatul acestora a incetat din orice motiv, Adunarea Generala a Actionarilor va fi convocata de catre Directorul executiv si/sau respectiv de Comisia de cenzori in cel mai scurt timp posibil cu respectarea termenelor legale, pentru completarea locurilor vacante. Pana la data completarii locurilor vacante, Societatea va fi administrata si reprezentata in fata tertilor cu depline efecte de catre Directorul executiv, care va avea puteri limitate la activitatile de gestiune ordinara/curenta a Societatii, strict necesare pentru asigurarea functionarii fara intrerupere.

20.17. Consiliul de Administratie al Societatii este format din urmatorii :

- Administrator existent -Presedintele Consiliului de Administratie - Dl. **NUSCO MICHELE,** cetatean italian, [redacted]

Administrator - Presedinte al Consiliului de Administratie, care declara ca accepta acest mandat – **conform Hotararii Adunarii Generale a Actionarilor din data de 20.09.2021, mandatul sau a inceput de la data de 20.09.2021 si este valabil pana la data de 20.09.2025 si Hotararii AGA din data de 16.06.2025**

-Administrator (membru) - Dl. **VASSALLUZZO GUERINO – LUCIANO ,** cetățean [redacted]

Administrator, membru in Consiliul de Administratie, care accepta mandatul de administrator, **numit in baza Hotararii AGA din data de 16.06.2025, pe o perioada de 4 (patru) ani mandatul sau incepand de la data de 16.06.2025 valabil pana la data de 16.06.2029;**

- **Administrator (membru)** – D-na **BUCURESCU ANGELA,** cetăţean roman, născuta la data [redacted]

Administrator, membru in Consiliul de Administratie, care accepta mandatul de administrator, **numit in baza Hotararii AGA din data de 16.06.2025, pe o perioada de 4 (patru) ani mandatul sau incepand de la data de 16.06.2025 valabil pana la data de 16.06.2029;**

CAP. VII- CONTROLUL SOCIETATII
ART. 21. CONTROLUL ACTIONARILOR

21.1. Controlul societatii poate fi exercitat independent de catre actionari, fie direct, fie prin imputernuiciti ai lor. In exercitarea dreptului de control, actionarii pot imputernici un expert contabil-persoana fizica sau juridica-pentru efectuarea unor lucrari de audit contabil, certificari de bilant, verificari financiar-contabile si fiscale.

21.2. Actionarii au dreptul de a primi, la cerere, date despre situatia patrimoniului, bilanturile, conturile de profit si pierderi, anexele la bilant, balantele sintetice si analitice, situatia contractelor comerciale si civile incheiate de societate, situatia creantelor bugetare si a litigiilor societatii, precum si orice alte aspecte legate de activitatea societatii. Actionarii au acces direct la documentele societatii, care se obliga sa le puna la dispozitie in fotocopie certificata de societate.

ART. 22. AUDITORUL FINANCIAR

22.1. Gestiunea si intreaga activitate a societatii vor fi controlate de catre un auditor financiar, care va avea competentele si atributiile prevazute de legea societatilor comerciale precum si de legile speciale privind auditul financiar.

22.2. Auditorul financiar este responsabil fata de societate pentru prejudiciile cauzate acesteaia prin neindeplinirea sau indeplinirea cu rea-credinta a atributiilor ce ii revin conform legii.

22.3. Mandatul auditorului este de 3 (trei) ani de la numire.

22.4. Auditorul financiar al societatii este societatea DELOITTE AUDIT S.R.L. cu sediul social in Bucuresti, Sector 1, Cladirea The Mark, Calea Grivitei nr 84-98 si 100-102, etaj 9, avand nr de inregistrare la J1995006775407, EUID : ROONRC la J1995006775407, reprezentata prin Dna Mirea Ioana - Alina, [redacted] **– conform Hotararii Adunarii Generale a Actionarilor din data de 16.06.2025.**

CAP. VII – ACTIVITATEA SOCIETATII
ART. 23. EXERCITIUL FINANCIAR

23.1. Primul exercitiu financiar incepe de la data inregistrarii societatii in Registrul Comertului si se termina la 31 decembrie al aceluiasi an.

23.2. Urmatoarele exercitii financiare coincid cu anii calendaristici respectivi.

ART. 24. PERSONALUL SOCIETATII

24.1. Personalul societatii este angajat de catre Administrator sau de catre directorul executiv, ori de catre alt imputernicit, pe baza contractelor individuale si, dupa caz, colective de munca.

24.2. Administratorul si personalul strain vor putea primi retributii, gratificatii, prime, diurne si altele similare in valuta, cu respectarea dispozitiilor legale.

24.3. Cheltuielile efectuate de administrator in interesul societatii sunt in sarcina acesteia.

ART. 25.1. EVIDENTE CONTABILE, BILANTUL CONTABIL

25.1. Societatea organizeaza si tine evidentele contabile in concordanta cu normele legale in materie.
25.2. Societatea isi va putea deschide conturi bancare in lei si in valuta la oricare banca autorizata din Romania sau strainatate, cu respectarea conditiilor prevazute de lege .
25.3. Societatea intocmeste si prezinta bilantul contabil anual si semestrial, precum si contul de profit si pierderi in lei.
25.4. Societatea va putea fructifica fondurile proprii si cele atrase, capitalul, rezervele de capital si rezervele tehnice, prin investirea in titluri de valoare, bunuri mobiliare si imobiliare sau pentru alte activitati permise de lege, in conformitate cu decizia organelor de conducere. Rezervele se vor determina si constitui in conformitatecu legile romane. Societatea va putea primi si acorda sprijin financiar societatilor afiliate, cu aprobarea adunarii generale si respectarea dispozitiilor legale.

ART.26. DETERMINAREA SI DESTINATIA PROFITULUI

26.1. Profitul societatii se stabileste prin bilantul contabil si contul de profit si pierderi, aprobate de adunarea generala a actionarilor.
26.2. Adunarea generala a actionarilor hotaraste destinatia profitului, conform propunerilor Presedintelui consiliului de administratie.
26.3. Repartizarea profiturilor sau a pierderilor se va face proportional cu cotele de participare la capitalul social ale actionarilor care dovedesc calitatea lor de actionari la data de referinta pentru adunarea generala actionarilor ce decide repartizarea profitului sub forma de dividende.
26.4. Plata dividendelor catre actionari se va face in termenul hotarat de adunarea generala.

CAP. VIII – DIZOLVAREA , LICHIDAREA SOCIETATII, EXCLUDEREA ASOCIATILOR

ART. 27. DIZOLVAREA SOCIETATII

27.1. Societatea se dizolva prin :

a) trecerea timpului stabilit pentru durata societatii fara ca prelungirea acesteia sa fie hotarata de adunarea generala ;
b) imposibilitatea realizarii obiectului de activitate al societatii sau realizarea acestuia ;
c) declararea nulitatii societatii ;
d) hotararea adunarii generale ;
e) hotararea tribunalului, la cererea oricarui asociat/actionar, pentru motive temeinice, precum neintelegerila grave intre asociati, care impiedica functionarea societatii ;
f) pierderea unei jumatati din capitalul social sau micsorarea acestuia sub minimul legal, daca adunarea generala nu decide in termen de 9 luni de la data constatarii pierderii sau micsorarii capitalului social reintregirea sau reducerea acestuia la suma ramasa ori la minimul legal.

27.2. Societatea isi va putea continua activitatea si cu unic asociat cu conditia transformarii intr-un tip de societate comerciala care poate functiona cu unic asociat.

ART. 28. LICHIDAREA SOCIETATII

28.1. In caz de dizolvare, societatea va fi lichidata. Lichidarea se va face conform procedurii prevazute de lege si hotararii Adunarii generale a actionarilor.

ART. 28. LITIGII

28.1. Orice eventuale litigii dintre actionari sau dintre acestia si avanzi cauza, administratori, lichidatori si societate in legatura cu prezentul act constitutiv va fi solutionat de instanta judecatoreasca de la sediul societatii.

ART. 29. CLAUZE FINALE

29.1. Prezentul act integrator reflecta toate modificarile aduse actelor constitutive ale societatii de la data infiintarii si pana la data semnarii sale.

29.2. Actul Constitutiv initial al Societatii se inlocuieste de la data prezentului act cu dispozitiile prezentului Act constitutiv, care are valoare contractuala.

29.3. Prezentul act constitutiv se completeaza de drept cu dispozitiile Legii nr. 31/1990 republicata si modificata, precum si cu dispozitiile Codului Civil.

29.4. Semnatarii prezentului act declara ca au inteles si isi insusesc pe deplin continutul documentului, semnarea actului constituind dovada deplina in acest sens.

29.5. Prezentul inscris a fost redactat in baza declaratiilor si documentelor prezentate de parti, care isi asuma intreaga responsabilitate pentru realitatea si conformitatea acestora.

29.6. Fondatorii isi asuma raspunderea pentru indeplinirea conditiilor prevazute de art.6 din Legea societatilor nr.31/1990, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Redactat in 3 (trei) exemplare, astazi, 16.06.2025.

ADMINISTRATOR si imputernicit AGA
Nusco Michele
.....

NUSCO IMOBILIARA S.A.

SITUAŢII FINANCIARE

PENTRU EXERCIŢIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA

31 DECEMBRIE 2023

Întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanţelor Publice al României nr. 1802/2014, cu modificările ulterioare

ÎMPREUNĂ CU RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

ŞI RAPORTUL ADMINISTRATORULUI

CUPRINS **PAGINA**

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT	1 – 3
BILANȚ PRESCURTAT	4 – 5
CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE	6 – 9
NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE	10 – 32
RAPORTUL ADMINISTRATORULUI	1 – 3

Deloitte Audit S.R.L.
Clădirea The Mark Tower,
Calea Griviței nr. 82-98,
Sector 1, 010735
București, România

Tel: +40 21 222 16 61
Fax: +40 21 222 16 60
www.deloitte.ro

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către Acționarii
NUSCO IMOBILIARA S.A.

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare ale Societății NUSCO IMOBILIARA S.A. („Societatea"), cu sediul social în București, Sectorul 2, Șoseaua PIPERA, Nr. 48, Pavilion Administrativ, camera nr. 20, Etaj 2, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 10061498, care cuprind bilanțul prescurtat la data de 31 decembrie 2023 și contul de profit și pierdere, precum și note la situațiile financiare care includ informații semnificative privind politicile contabile.

2. Situațiile financiare la 31 decembrie 2023 se identifică astfel:

   - Activ net / Total capitaluri proprii: 1.453.550.132 Lei
   - Profitul net al exercițiului financiar: 6.686.791 Lei

3. În opinia noastră, situațiile financiare anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară a Societății la data de 31 decembrie 2023 și performanța sa financiară aferente exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare.

Baza pentru opinie

4. Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit ("ISA") și Legea nr. 162/2017 privind auditul statutar al situațiilor financiare anuale și al situațiilor financiare anuale consolidate și de modificare a unor acte normative (denumită în continuare „Legea 162/2017"'). 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 Internațional pentru Profesioniștii Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (inclusiv Standardele Internaționale de Independență) (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Legea 162/2017 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.

Alte informații – Raportul Administratorilor

5. 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 legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023, 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 cunoștințele 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 cu modificările ulterioare, punctele 489-492.

Deloitte se referă la una sau mai multe dintre societățile Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), rețeaua sa globală de firme membre și entitățile afiliate acestora (colectiv, "organizația Deloitte"). DTTL (denumită și "Deloitte Global") și fiecare dintre societățile sale membre și entitățile afiliate, sunt societăți independente și separate din punct de vedere legal, care nu se pot obliga ori angaja reciproc cu privire la terțe părți. DTTL și fiecare societate membră DTTL și entitate asociată își asumă răspunderea exclusiv în limita propriilor acțiuni și omisiuni, iar nu și pentru cele ale altor entități. DTTL nu furnizează servicii către clienți. Pentru a afla mai multe, vă rugăm să accesați www.deloitte.com/about.

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:

a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;

b) Raportul administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare, punctele 489-492.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2023, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanța pentru situațiile financiare

6. Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

7. În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru aprecierea capacității Societății de a-și continua activitatea, prezentând, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și utilizând contabilitatea 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.

8. Persoanele responsabile cu guvernanța sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

9. 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 Standardele Internaționale de Audit 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 cumulat, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.

10. Ca parte a unui audit în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.

- Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.

- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.

- Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.

- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.

11. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanța, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.

Andrei Cozachevici, Partener de Audit

Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: Cozachevici Andrei
Registru Public Electronic: AF3376

Înregistrat în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu numărul AF 3376

În numele:

DELOITTE AUDIT S.R.L.

Autoritatea pentru Supravegherea Publică a Activității de Audit Statutar (ASPAAS)
Firma de audit: Deloitte Audit S.R.L.
Registrul Public Electronic: FA25

Înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu numărul FA 25

Clădirea The Mark, Calea Griviței nr. 84-98 și 100-102, etajul 9, Sector 1
București, România
31 mai 2024

BILANT PRESCURTAT

Cod 10 la data de 31.12.2023 - lei -

Denumirea elementului (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)	Nr.rd. OMF nr. 5394/ 2023	Nr. rd.	Sold la: 01.01.2023	Sold la: 31.12.2023
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01	8.843	9.663
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	02	02	1.506.582.329	1.455.403.183
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	90.217.436	77.005.703
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (**rd. 01 + 02 + 03**)	04	04	1.596.808.608	1.532.418.549
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	2.333.172	1.202.423
II.CREANŢE 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)	18.235.865	27.075.002
2. Creanţe reprezentând dividende repartizate în cursul exerciţiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	18.235.865	27.075.002
III. INVESTIŢII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ din ct.508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07		
IV. CASA ŞI CONTURI LA BĂNCI (din ct.508* +ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	14.775.194	2.688.481
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (**rd. 05 + 06 + 07 + 08**)	11	09	35.344.231	30.965.906
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10	514.111	334.136
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	514.111	334.136
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	14	12		
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	12.788.692	18.798.576
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	23.036.964	12.458.588
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	1.619.845.572	1.544.877.137
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	87.441.629	74.176.985
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17	15.299.379	17.150.020
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18	32.686	42.878
1. Subvenţii pentru investiţii (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	32.686	42.878

Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an (din ct. 472*)	25	23	32.686	42.878
Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienţi (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 ŞI REZERVE				
I. CAPITAL (**rd. 30+31+32+33+34**)	31	29	286.900	286.900
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	286.900	286.900
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naţionale 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		
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	1.392.563.785	1.305.677.073
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	19.703.932	19.703.932
Acţiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Câştiguri 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	100.713.631	121.195.436
SOLD D (ct. 117)	44	42	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCIŢIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	45	43	3.836.316	6.686.791
SOLD D (ct. 121)	46	44	0	0
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45		
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	1.517.104.564	1.453.550.132
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	1.517.104.564	1.453.550.132

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.
**) Solduri debitoare ale conturilor respective.
***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

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

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

NUSCO MICHELE

Semnătura _____

Formular VALIDAT

INTOCMIT,

Numele si prenumele

BUCURESCU ANGELA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

CONTUL DE PROFIT ŞI PIERDERE

la data de 31.12.2023

Cod 20 - lei -

Denumirea indicatorilor (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)	Nr.rd. OMF nr.5394/ 2023	Nr. rd.	Exerciţiul financiar	
			2022	2023
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (**rd. 02+03-04+06**)	01	01	23.935.855	20.209.235
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activităţii preponderente efectiv desfăşurate	02	01a (301)		
Producţia vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	20.218.732	20.022.909
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03	3.717.123	186.326
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04		
~~Venituri din dobânzi înregistrate de entităţile radiate din Registrul general si care mai au in derulare contracte de leasing (ct.766*)~~		05		
Venituri din subvenţii de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06	06		
2. Venituri aferente costului producţiei în curs de execuţie (ct.711+712)				
Sold C	07	07		
Sold D	08	08		
3. Venituri din producţia de imobilizari necorporale si corporale (ct.721+ 722)	09	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	10		
5. Venituri din producţia de investiţii imobiliare (ct. 725)	11	11		
6. Venituri din subvenţii de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	13	40.202.423	48.449.197
-din care, venituri din subvenţii pentru investiţii (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	64.138.278	68.658.432
8. a) Cheltuieli cu materiile prime şi materialele consumabile (ct.601+602)	17	17		
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	1.291.899	677.620
b) Cheltuieli privind utilitatile (ct.605), din care:	19	19	5.574.448	5.075.007
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	5.050.802	4.491.682
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)	281.996	342.862
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20	2.705.240	107.912
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21		
9. Cheltuieli cu personalul (**rd. 23+24**)	24	22	1.994.842	2.715.499
a) Salarii şi indemnizaţii (ct.641+642+643+644)	25	23	1.941.655	2.599.884
b) Cheltuieli cu asigurările şi protecţia socială (ct.645+646)	26	24	53.187	115.615

10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale şi necorporale (**rd. 26a + 26 - 27**)	27	25	3.769.196	18.955.409
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	28	26a (306)	3.769.196	18.955.409
a.2) Alte cheltuieli (ct.~~6811~~+6813+6817+ din ct.6818)	29	26		0
a.3) Venituri (ct.7813 + din ct.7818)	30	27		
b) Ajustări de valoare privind activele circulante (rd. 29 - 30)	31	28	1.171.980	-270.791
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	32	29	1.171.980	72.082
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	33	30		342.873
11. Alte cheltuieli de exploatare (**rd. 32+33+33d+33f+33h+33j+34+35+36+37**)	34	31	15.891.159	22.923.488
11.1. Cheltuieli privind prestaţiile externe (ct.611+~~612~~+613+614+615+621+622+623+624+625+626+627+628)	35	32	8.621.771	9.649.097
11.2. Cheltuieli cu redevenţele, locaţiile de gestiune şi chiriile (ct. 612), din care:	36	33	22.467	54.536
- cheltuieli cu redevenţe (ct. 6121)	37	33a (307))		
- cheltuieli cu locaţiile de gestiune (ct. 6122)	38	33b (308)		
- cheltuieli cu chiriile (ct. 6123)	39	33c (309)	22.467	54.536
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	40	33d (310)		
- cheltuielile în relaţia cu entităţile afiliate	41	33e (311)		
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	42	33f (312)		
- cheltuielile în relaţia cu entităţile afiliate	43	33g (313)		
11.5. Cheltuieli de consultanţă (ct. 618), din care:	44	33h (314)	560.111	577.486
- cheltuielile în relaţia cu entităţile afiliate	45	33i (315)		
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe şi vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri şi contribuţii datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586*)	46	33j (316)	1.242.338	1.228.818
11.7. Cheltuieli cu protecţia mediului înconjurător (ct. 652)	47	34		
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	48	35	3.050.050	0
11.9. Cheltuieli privind calamităţile şi alte evenimente similare (ct. 6587)	49	36		
11.10. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	50	37	2.394.422	11.413.551
~~Cheltuieli cu dobânzile de refinanţare înregistrate de entităţile radiate din Registrul general si care mai au in derulare contracte de leasing (ct.666*)~~		38		
12. Ajustări privind provizioanele (**rd. 40 - 41**)	51	39	2.251.450	1.850.641
- Cheltuieli (ct.6812)	52	40	2.251.450	1.850.641
- Venituri (ct.7812)	53	41		
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17+18+19+20 - 21+22+25+28+31+ 39)	54	42	34.650.214	52.034.785
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (**rd. 16 - 42**)	55	43	29.488.064	16.623.647
- Pierdere (**rd. 42 - 16**)	56	44	0	0
13. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	57	45		
- din care, veniturile obţinute de la entităţile afiliate	58	46		

14. Venituri din dobânzi (ct. 766)	59	47	106.264	257.147
- din care, veniturile obţinute de la entităţile afiliate	60	48	106.264	257.147
15. Venituri din subvenţii de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	61	49		
16. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	62	50	2.949.782	2.277.926
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	63	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	64	52	3.056.046	2.535.073
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare şi investiţiile financiare deţinute ca active circulante (**rd. 54 - 55**)	65	53	18.659.086	2.185.170
- Cheltuieli (ct.686)	66	54	18.659.086	2.186.754
- Venituri (ct.786)	67	55		1.584
18. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	68	56	1.271.031	2.823.935
- din care, cheltuielile în relaţia cu entităţile afiliate	69	57		
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	70	58	3.102.833	2.691.701
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	71	59	23.032.950	7.700.806
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (**rd. 52 - 59**)	72	60	0	0
- Pierdere (**rd. 59 - 52**)	73	61	19.976.904	5.165.733
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	74	62	67.194.324	71.193.505
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	75	63	57.683.164	59.735.591
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (**rd. 62 - 63**)	76	64	9.511.160	11.457.914
- Pierdere (**rd. 63 - 62**)	77	65	0	0
20. Impozitul pe profit (ct.691)	78	66	5.674.844	4.771.123
21. Cheltuieli cu impozitul pe profit rezultat din decontarile în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.694)	79	66a (304)		
22. Venituri din impozitul pe profit rezultat din decontarile în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit (ct.794)	80	66b (305)		
23. Impozitul specific unor activităţi (ct. 695)	81	67		
24. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	82	68		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIŢIULUI FINANCIAR:				
- Profit (**rd. 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 66a + 66b**)	83	69	3.836.316	6.686.791
- Pierdere (**rd. 65 + 66 + 67 + 68 - 64 + 66a - 66b**)	84	70	0	0

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 25 (cf.OMF nr.5394/ 2023)- se cuprind şi drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislaţiei muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii", analitic „Colaboratori persoane fizice".

La rândul 46 (cf.OMF nr.5394/ 2023)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri şi contribuţii datorate în baza unor acte normative speciale" se evidenţiază cheltuielile reprezentând transferuri şi contribuţii datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

ADMINISTRATOR,

Numele si prenumele

NUSCO MICHELE

Semnătura _____

INTOCMIT,

Numele si prenumele

BUCURESCU ANGELA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular VALIDAT

1. PREZENTAREA SOCIETATII

Nusco Imobiliara S.A. (denumită în continuare "Societatea") s-a înființat în anul 1998, conform cererii de înmatriculare înregistrată cu nr. J40/10478/1997 din data de 28.10.1997 la Oficiul National al Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București, cod de înregistrare fiscală RO10061498.

Sediul social al Societății este in București, Sector 2, Sos. Pipera, nr. 48, Pavilion Administrativ, et. 2, cam. 20.

Societatea are ca obiect principal de activitate – Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii, COD CAEN 6810.

Capitalul social subscris și vărsat este de 286.900 RON. Capitalul este integral privat, fiind compus din 10.000 acțiuni nominative, cu o valoare nominală de 28,69 RON/acțiune.

Asociații Societății:

1. NUSCO TRADE SRL, care deține un nr. de 9.950 acțiuni
Cota de participare la beneficii și pierderi: 99.5%

2. GOLDEN SHARE SRL, care deține un nr. de 50 acțiuni
Cota de participare la beneficii și pierderi: 0.5%

Persoane împuternicite:

1. NUSCO MICHELE
Calitate: Administrator

2. NUSCO MARIO FELICE
Calitate: Administrator

2. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

2.1 Bazele intocmirii situatiilor financiare

Aceste situații financiare sunt responsabilitatea conducerii Societății si au fost întocmite în conformitate cu cerințele normelor de contabilitate din România, si anume Legea contabilității nr. 82/1991, republicată si Ordinul Ministrului Finanțelor Publice („OMF") nr. 1802/2014, cu modificarile ulterioare.

Prezentele reglementări transpun parțial prevederile Directivei 2013/34/UE a Parlamentului European și a Consiliului privind situațiile financiare anuale, situațiile financiare consolidate și rapoartele conexe ale anumitor tipuri de întreprinderi, de modificare a Directivei 2006/43/CE a Parlamentului European și a Consiliului și de abrogare a Directivelor 78/660/CEE și 83/349/CEE ale Consiliului, publicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene nr. L 182 din data de 29 iunie 2013.

OMF nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare este armonizat cu Directivele Europene IV si VII si difera de Standardele Internationale de Raportare Financiara. Ca urmare, aceste situatii financiare nu sunt in concordanta cu Standardele Internationale de Raportare Financiara.

Aceste situațiile financiare, întocmite în conformitate cu OMF nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare, nu trebuie folosite de terțe părți sau de către utilizatori ai situațiilor financiare care nu sunt familiarizați cu OMF nr. 1802/2014 aplicabil pe teritoriul Romaniei.

Societatea face parte din categoria entitati mici
Situatiile financiare sunt proprii si nu apartin unui grup.

Inregistrarile contabile pe baza carora au fost intocmite aceste situatii financiare sunt efectuate in lei ("RON") la cost istoric, cu exceptia situatiilor in care a fost utilizata valoarea justa, conform politicilor contabile ale Societatii si conform OMF 1802/2014 cu modificarile ulterioare.

2. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE (continuare)

2.2 Principiile contabile semnificative

Situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023 au fost intocmite in conformitate cu urmatoarele principii contabile:

2.2.1 Principiul continuitatii activitatii.

Societatea isi desfasoara activitatea pe baza principiului continuitatii activitatii. Acest principiu presupune ca entitatea isi va continua in mod normal activitatea si in viitorul previzibil, fara a intra in stare de lichidare sau de reducere semnificativa a activitatii.

2.2.2 Principiul permanentei metodelor.

Politicile contabile si metodele de evaluare au fost aplicate in mod consecvent de la un exercitiu financiar la altul.

2.2.3 Principiul prudentei

La intocmirea situatiilor financiare anuale, recunoasterea si evaluarea au fost realizate pe o baza prudenta si, in special:

a) in contul de profit si pierdere este inclus numai profitul realizat la data bilantului;

b) sunt recunoscute datoriile aparute in cursul exercitiului financiar curent sau al unui exercitiu precedent, chiar daca acestea devin evidente numai intre data bilantului si data intocmirii acestuia;

c) sunt recunoscute deprecierile, indiferent daca rezultatul exercitiului financiar este pierdere sau profit.

Inregistrarea ajustarilor pentru depreciere sau pierdere de valoare se efectueaza pe seama conturilor de cheltuieli, indiferent de impactul acestora asupra contului de profit si pierdere.

Sunt recunoscute toate datoriile previzibile si pierderile potentiale care au aparut in cursul exercitiului financiar respectiv sau in cursul unui exercitiu precedent, chiar daca acestea devin evidente numai intre data bilantului si data intocmirii acestuia.

2.2.4 Principiul contabilitatii de angajamente

Efectele tranzactiilor si ale altor evenimente sunt recunoscute atunci cand tranzactiile si evenimentele se produc (si nu pe masura ce numerarul sau echivalentul sau este incasat sau platit) si sunt inregistrate in contabilitate si raportate in situatiile financiare ale perioadelor aferente.

Au fost luate in considerare toate veniturile si cheltuielile exercitiului, fara a se tine seama de data incasarii sau efectuarii platii.

2.2.5 Principiul intangibilitatii

(1) bilantul de deschidere pentru fiecare exercitiu financiar trebuie sa corespunda cu bilantul de inchidere al exercitiului financiar precedent.

(2) In cazul modificarii politicilor contabile si al corectarii unor erori aferente perioadelor precedente, nu se modifica bilantul perioadei anterioare celei de raportare.

(3) Inregistrarea pe seama rezultatului reportat a corectarii erorilor semnificative aferente exercitiilor financiare precedente, precum si a modificarii politicilor contabile nu se considera incalcare a principiului intangibilitatii.

2.2.6 Principiul evaluarii separate a elementelor de activ si de datorii.

Componentele elementelor de active si de datorii sunt evaluate separat.

2. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE (continuare)

2.2.7 Principiul necompensarii

Orice compensare intre elementele de active si datorii sau intre elementele de venituri si cheltuieli este interzisa. Eventualele compensari intre creante si datorii fata de aceeasi entitate efectuate cu respectarea prevederilor legale pot fi inregistrate numai dupa contabilizarea creantelor si veniturilor, respectiv a datoriilor si cheltuielilor corespunzatoare.

In situatia de mai sus, in notele explicative se prezinta valoarea bruta a creantelor si datoriilor care au facut obiectul compensarii.

In cazul schimbului de active, in contabilitate se evidentiaza distinct operatiunea de vanzare/scoatere din evidenta si cea de cumparare/intrare in evidenta, pe baza documentelor justificative, cu inregistrarea tuturor veniturilor si cheltuielilor aferente operatiunilor. Tratamentul contabil este similar si in cazul prestarilor reciproce de servicii.

*2.2.8 **Contabilizarea si prezentarea elementelor din bilant si din contul de profit si pierdere tinand seama de fondul economic al tranzactiei sau al angajamentului in cauza.***

Respectarea acestui principiu are drept scop inregistrarea in contabilitate si prezentarea fidela a operatiunilor economico- financiare, in conformitate cu realitatea economica, punand in evidenta drepturile si obligatiile, precum si riscurile asociate acestor operatiuni.

Evenimentele si operatiunile economico-financiare trebuie evidentiate in contabilitate asa cum acestea se produc, in baza documentelor justificative. Documentele justificative care stau la baza inregistrarii in contabilitate a operatiunilor economico-financiare trebuie sa reflecte intocmai modul cum acestea se produc, respectiv sa fie in concordanta cu realitatea. De asemenea, contractele incheiate intre parti trebuie sa prevada modul de derulare a operatiunilor si sa respecte cadrul legal existent. Entitatile au obligatia ca la intocmirea documentelor justificative si la contabilizarea operatiunilor economico- financiare sa tina seama de toate informatiile disponibile, astfel incat sa fie extrem de rare situatiile in care natura economica a operatiunii sa fie diferita de forma juridica a documentelor care stau la baza acestora.

2.2.9 Principiul evaluarii la cost de achizitie sau cost de productie

Elementele prezentate in situatiile financiare se evalueaza, de regula, pe baza principiului costului de achizitie sau al costului de productie. Cazurile in care nu se foloseste costul de achizitie sau costul de productie sunt prezentate separat.

2.2.10 Principiul pragului de semnificatie.

Societatea se poate abate de la cerintele cuprinse in prezentele reglementari referitoare la prezentarile de informatii si publicare, atunci cand efectele respectarii lor sunt nesemnificative.

2.3 Utilizarea estimarilor contabile

Intocmirea situatiilor financiare ale Societatii in conformitate cu prevederile OMF 1802/2014, cu modificarile ulterioare, solicita conducerii Societatii realizarea de estimari si ipoteze care afecteaza valorile raportate pentru venituri, cheltuieli, active si pasive, ca si prezentarea datoriilor si activelor contingente la sfarsitul perioadei. Totusi, inerenta incertitudine existenta in legatura cu aceste estimari si ipoteze ar putea rezulta intr-o ajustare viitoare semnificativa asupra valorii contabile a activelor si pasivelor inregistrate.

2.4 Continuitatea activitatii

Prezentele situatii financiare au fost intocmite in baza principiului continuitatii activitatii care presupune ca Societatea isi va continua activitatea si in viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumtii conducerea analizeaza previziunile referitoare la intrarile viitoare de numerar.

Pe baza acestei analize, conducerea considera ca Societatea va putea sa isi continue activitatea in viitorul previzibil si, prin urmare, aplicarea principiului continuitatii activitatii in intocmirea situatiilor financiare este justificata.

La 31 decembrie 2023, Societatea a inregistrat un profit net in valoare de 6.686.792 RON .

2.5 Conversii valutare

Contabilitatea se tine in limba romana si in moneda nationala. Elementele incluse in aceste situatiile financiare sunt prezentate in lei romanesti (RON).

2. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE (continuare)

Tranzactiile realizate in valuta sunt inregistrate la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Nationala a Romaniei de la data tranzactiei.

Cursurile de schimb RON/USD si RON/EUR comunicate de Banca Nationala a Romaniei la 31 decembrie 2022 si 31 decembrie 2021, au fost dupa cum urmeaza:

Moneda	31 decembrie 2022	31 decembrie 2023
RON/USD	4,6346	4,4958
RON/EUR	4,9474	4,9746

La data bilantului, elementele monetare exprimate in valuta si creantele si datoriile exprimate in lei a caror decontare se face in functie de cursul unei valute se evalueaza si se prezinta in situatiile financiare anuale la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Nationala a Romaniei, valabil la data incheierii exercitiului financiar.

Castigurile si pierderile din diferentele de curs valutar, realizate si nerealizate, intre cursul de schimb al pietei valutare, comunicat de Banca Nationala a Romaniei de la data inregistrarii creantelor sau datoriilor in valuta si a celor exprimate in lei a caror decontare se face in functie de cursul unei valute, sau cursul la care acestea sunt inregistrate in contabilitate si cursul de schimb de la data incheierii exercitiului financiar, sunt inregistrate in contul de profit si pierdere al exercitiului financiar respectiv.

2.8 Imobilizari necorporale

Imobilizarile necorporale sunt evaluate la cost mai putin amortizarea cumulata si pierderile cumulate din depreciere.

Metoda de amortizare folosita este cea liniara, pe durata de viata utila estimata.

Concesiunile, brevetele, licentele, marcile comerciale, drepturile si activele similare

Concesiunile, brevetele, licentele, marcile comerciale, drepturile si activele similare se inregistreaza in conturile de imobilizari necorporale la valoarea de aport sau costul de achizitie, dupa caz. In aceasta situatie valoarea de aport se asimileaza valorii juste.

Brevetele, licentele, marcile comerciale, drepturile si alte active similare se amortizeaza pe durata prevazuta pentru utilizarea lor de catre societatea care le detine, respectiv pe durata contractului.

Avansuri si alte imobilizari necorporale

Costurile aferente achizitionarii de programe informatice sunt capitalizate si amortizate pe baza metodei liniare pe durata utila de viata, care nu depaseste 3 ani.

In cadrul avansurilor si altor imobilizari necorporale se inregistreaza avansurile acordate furnizorilor de imobilizari necorporale, programele informatice create de Societate sau achizitionate de la terti pentru necesitatile proprii de utilizare, precum si retete, formule, modele, proiecte si prototipuri.

Programele informatice, precum si celelalte imobilizari necorporale inregistrate la elementul „Alte imobilizari necorporale", se amortizeaza pe o durata de pana la 3 ani.

In cazul programelor informatice achizitionate impreuna cu licentele de utilizare, daca se poate efectua o separare intre cele doua active, acestea sunt contabilizate si amortizate separat.

2. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE (continuare)

Cedarea imobilizarilor necorporale

O imobilizare necorporala trebuie scoasa din evidenta la cedare sau atunci cand niciun beneficiu economic viitor nu mai este asteptat din utilizarea ori din cedarea sa.

In cazul scoaterii din evidenta a unei imobilizari necorporale, sunt evidentiate distinct veniturile din vanzare, cheltuielile reprezentand valoarea neamortizata a imobilizarii si alte cheltuieli legate de cedarea acesteia.

Castigurile sau pierderile care rezulta din cedarea unei imobilizari necorporale, stabilite ca diferenta intre veniturile generate de iesirea activului si valoarea sa neamortizata, inclusiv cheltuielile ocazionate de cedarea acestuia, sunt recunoscute in contul de profit si pierdere atunci cand activul este scos din evidenta.

2.9 Imobilizari corporale

Costul

Imobilizarile corporale reprezinta active care:

a) sunt detinute de societate pentru a fi utilizate in prestarea de servicii, pentru a fi inchiriate tertilor sau pentru a fi folosite in scopuri administrative;

b) sunt utilizate pe parcursul unei perioade mai mari de un an.

Costul initial al imobilizarilor corporale consta in pretul de achizitie, incluzand taxele de import sau taxele de achizitie nerecuperabile, cheltuielile de transport, manipulare, comisioanele, taxele notariale, cheltuielile cu obtinerea de autorizatii si alte cheltuieli nerecuperabile atribuibile direct imobilizarii corporale si orice costuri directe atribuibile aducerii activului la locul si in conditiile de functionare. Cheltuielile survenite dupa ce mijlocul fix a fost pus in functiune, cum ar fi reparatiile, intretinerea si costurile administrative, sunt in mod normal inregistrate in contul de profit si pierdere in perioada in care au survenit. In situatia in care poate fi demonstrat ca aceste cheltuieli au avut ca rezultat o crestere in beneficiile economice viitoare asteptate a fi obtinute din utilizarea unui element de mijloace fixe peste standardele de performanta initial evaluate, cheltuiala este capitalizata ca si cost aditional in valoarea activului.

Piesele de schimb si echipamentul de service sunt, in general, contabilizate ca stocuri si recunoscute in contul de profit si pierdere atunci cand sunt consumate. Totusi, piesele de schimb importante si echipamentele de securitate sunt considerate imobilizari corporale atunci cand o entitate preconizeaza ca le va utiliza pe parcursul unei perioade mai mari de un an.

Cheltuielile cu intretinerea si reparatia mijloacelor fixe sunt incluse in contul de profit si pierdere pe masura ce au fost efectuate. Sunt recunoscute ca o componenta a activului investitiile efectuate la imobilizarile corporale, sub forma cheltuielilor ulterioare, daca acestea au ca efect imbunatatirea parametrilor tehnici initiali ai acestora si conduc la obtinerea de beneficii economice viitoare, suplimentare fata de cele estimate initial.

In cazul inlocuirii unei componente a unui imobilizari corporale, Societatea recunoaste in valoarea contabila a unui element de imobilizari corporale costul partii inlocuite a unui astfel de element cand acel cost este suportat de entitate, daca sunt indeplinite criteriile de recunoastere pentru imobilizarile corporale.

Imobilizarile corporale sunt evaluate initial la cost de achizitie.

Proprietatile in curs de constructie pentru productie, furnizare de servicii sau scopuri administrative sunt contabilizate la cost, mai putin orice pierdere aferenta deprecierii. Costul include taxele profesionale si, pentru activele eligibile, costurile indatorarii capitalizate in conformitate cu politica contabila a Societatii. Astfel de proprietati sunt clasificate la categoriile corespunzatoare de imobilizari corporale atunci cand sunt finalizate si sunt pregatite pentru utilizarea preconizata.

Deprecierea acestor active incepe atunci cand activele sunt pregatite pentru utiliziarea lor prevazuta.

2. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE (continuare)

Amortizarea

Amortizarea valorii activelor imobilizate cu durate limitate de utilizare economica reprezinta alocarea sistematica a valorii amortizabile a unui activ pe intreaga durata de utilizare economica. Valoarea amortizabila este reprezentata de cost sau alta valoare care substituie costul (de exemplu, valoarea reevaluata).

Amortizarea imobilizarilor corporale se calculeaza incepand cu luna urmatoare punerii in functiune si pana la recuperarea integrala a valorii lor de intrare.

Amortizarea este calculata folosind metoda amortizarii liniare pe intreaga durata de viata a activelor.

Terenurile nu se amortizeaza. Amenajarile de terenuri se amortizeaza liniar pe o perioada pe durata de viata ramasa a mijlocului fix incepand cu momentul punerii in functiune. Modernizarile sunt amortizate pe durata de viata ramasa a mijlocului fix.

Activele detinute in cadrul contractelor de leasing financiar sunt amortixate pe durata de viata utila preconizata, pe aceeasi baza ca activele detinute.

Cedarea si casarea

O imobilizare corporală (include echipamente utilizate pentru demonstrații sau afișaj) este scoasă din evidență la cedare/vânzare sau casare atunci când nici un beneficiu economic viitor nu mai este așteptat din utilizarea sa ulterioara.

In cazul scoaterii din evidenta a unei imobilizări corporale, sunt evidențiate distinct veniturile din vânzare, cheltuielile reprezentând valoarea neamortizată a imobilizării și alte cheltuieli legate de cedarea acesteia.

Câștigurile sau pierderile obținute în urma casării sau cedării/vânzării unei imobilizări corporale se determină ca diferența între veniturile generate de scoaterea din evidență și valoarea sa neamortizată, inclusiv cheltuielile ocazionate de aceasta și trebuie prezentate ca valoare netă, ca venituri sau cheltuieli, după caz, la elementul "Alte venituri din exploatare", respectiv "Alte cheltuieli de exploatare".

Entitățile pot reevalua imobilizările corporale existente în bilanț la sfârșitul exercițiului financiar, astfel încât acestea să fie prezentate în contabilitate la valoarea de piață (justă), cu reflectarea rezultatelor reevaluării în situațiile financiare întocmite pentru acel exercițiu financiar.

Amortizarea cumulată la data reevaluării este eliminată din valoarea contabilă brută a activului și valoarea netă este recalculată la valoarea reevaluată a activului.

Creșterile valorilor contabile rezultate în urma reevaluărilor efectuate anterior au fost creditate în rezerva din reevaluare.

La 31 decembrie 2022, imobilizările corporale din categoria : clădirilor(constructii), terenurilor, si a investițiilor imobiliare au fost reevaluate în baza HG 1553/2003, care prevede că reevaluarea imobilizărilor corporale se efectuează în vederea determinării valorii juste a acestora, ținând seama de inflație, utilitatea bunurilor, starea acestora și de valoarea de piață. Restul categoriilor de imobilizare corporale sunt contabilizate la cost (Instalatii tehnice si masini, Imobilizari corporale in curs, Avansuri acordate pentru imobilizari corporale)

Pentru anul 2022, Societatea a înregistrat în contabilitate rezultatele obținute în urma reevaluării clădirilor, terenurilor, si a investițiilor imobiliare in baza Raportului de reevaluare din data de 20.07.2023, întocmit de KPMG Advisory SRL.

La 31 decembrie 2023, Societatea considera ca pentru imobilizările corporale din categoria: clădirilor(constructii), terenurilor, si a investițiilor imobiliare valoare justa determinata pe baza rapoartelor de evaluare intocmite la 31 Decembrie 2022 este aplicabila si la 31 Decembrie 2023.

Societatea estimeaza ca urmatoarea reevaluare de active va fi efectuata la 31.12.2025.

2. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE (continuare)

2.10 Investiții imobiliare

Investițiile imobiliare sunt reprezentate de terenuri și clădiri deținute pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului.

Investițiile imobiliare sunt evaluare la valoarea justa/ valoarea reevaluata.

Investițiile imobiliare sunt supuse regulilor de evaluare aplicabile imobilizărilor corporale, după cum au fost descrise mai sus.

Transferurile în sau din categoria investițiilor imobiliare sunt făcute când există o modificare a utilizării, evidențiată de:

a) începerea/ încheierea utilizării de către Societate (transfer între categoria investițiilor imobiliare și cea a imobilizărilor corporale);

b) începerea procesului de amenajare în perspectiva vânzării (transfer din investiții imobiliare în stocuri).

2.11 Imobilizari financiare

Imobilizarile financiare cuprind actiunile detinute la entitatile afiliate, imprumuturile acordate entitatilor afiliate, actiunile detinute la entitati asociate si entitati controlate in comun, imprumuturile acordate entitatilor asociate si entitatilor controlate in comun, alte investitii detinute ca imobilizari, alte imprumuturi.

La alte creante imobilizate se cuprind garantiile, depozitele si cautiunile depuse de entitate la terti.

In cazul in care Societatea are evidentiate in contul de creante imobilizate creante imobilizate cu scadenta mai mare de un an, va prezenta in bilant, la imobilizari financiare, numai partea cu scadenta mai mare de 12 luni, diferenta urmand a fi reflectata la creante.

Imobilizarile financiare se inregistreaza initial la costul de achizitie.

Imobilizarile financiare se inregistreaza ulterior la valoarea de intrare mai putin ajustarile cumulate pentru pierdere de valoare; ajustarile pentru pierderi de valoare se recunosc pe seama contului de profit si pierdere.

2.12 Deprecierea activelor imobilizate

Valoarea contabila a activelor imobilizate ale Societatii este analizata la data fiecarui bilant pentru a determina daca exista pierderi din depreciere. Daca o asemenea pierdere din depreciere este probabila, este estimata valoarea pierderilor din depreciere.

Corectarea valorii imobilizarilor necorporale si corporale si aducerea lor la nivelul valorii de inventar se efectueaza, in functie de tipul de depreciere existenta, fie prin inregistrarea unei amortizari suplimentare, in cazul in care se constata o depreciere ireversibila, fie prin constituirea sau suplimentarea ajustarilor pentru depreciere, in cazul in care se constata o depreciere reversibila a acestora.

Valoarea recuperabila a activelor imobilizate corporale si necorporale este considerata valoarea cea mai mare dintre valoarea justa mai putin costurile de vanzare si valoarea de utilizare. Estimarea valorii de utilizare a unui activ implica actualizarea fluxurilor de trezorerie viitoare estimate utilizand o rata de actualizare inainte de impozitare care reflecta evaluarile curente de piata cu privire la valoarea in timp a banilor si riscurile specifice activului.

Atunci cand nu este posibil sa se estimeze valoarea recuperabila a unui activ individual, Societatea estimeaza valoarea recuperabila a unitatii generatoare de numerar careia ii apartine activul. Atunci cand se poate identifica o baza rezonabila si consecventa de alocare, activele corporative sunt, de asemenea, alocate unor unitati individuale generatoare de numerar sau, in alt mod, acestea sunt alocate celei mai mici unitati generatoare de numerar a Societatii petnru care se poate identifica o baza de alocare rezonabila si consecventa.

Daca valoarea recuperabila a unui activ (sau a unei unitati generatoare de numerar) este estimata a fi mai mica decat valoarea sa contabila, valoarea contabila a activului (sau a unitatii generatoare de numerar) este redusa la valoarea sa recuperabila. O pierdere din depreciere este recunoscuta imediat in contul de profit si pierdere, cu exceptia cazului in care activul respectiv este inregistrat la o valoare reevaluata, caz in care pierderea din depreciere este tratata ca o scadere a reevaluarii.

O ajustare pentru depreciere a imobilizarilor este reluata in cazul in care s-a produs o schimbare a estimarilor utilizate pentru a determina valoarea recuperabila.

2. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE (continuare)

O ajustare pentru depreciere poate fi reluata in masura in care valoarea contabila a activului nu depaseste valoarea recuperabila, mai putin amortizarea, care ar fi fost determinata daca ajustarea pentru depreciere nu ar fi fost recunoscuta. O reversare a unei pierderi din depreciere este recunoscuta imediat in contul de profit si pierdere, cu exceptia cazului in care activul respectiv este contabilizat la o valoare reevaluata, caz in care reluarea pierderii din depreciere este tratata ca o majorare a reevaluarii.

2.12 Stocuri

Societatea are înregistrat la 31 decembrie 202e un stoc de apartamente și parcări, achiziționate în anul 2021 și 2022, în vederea vânzării.

Apartamentele și parcările sunt înregistrate în stoc la valoare ce cuprinde toate costurile aferente achiziției (preț de achiziție, taxe notar, taxe ANCPI).

2.12. Creante comerciale

Creantele comerciale sunt recunoscute si inregistrate la suma initiala a facturilor minus ajustarile pentru depreciere pentru sumele necolectabile. Ajustarile pentru depreciere sunt constituite cand exista dovezi conform carora Societatea nu va putea incasa creantele la scadenta initial agreata. Creantele neincasabile sunt inregistrate pe cheltuieli cand sunt identificate.

2.13. Numerar si echivalente numerar

Disponibilitatile banesti sunt formate din numerar, conturi la banci, cecuri si efectele comerciale depuse la banci fiind inregistrate la cost. Descoperitul de cont este inclus in bilant in cadrul sumelor datorate institutiilor de credit ce trebuie platite intr-o perioada de un an.

Depozitele bancare pe termen de cel mult 3 luni sunt incluse in numerar si echivalente de numerar doar in masura in care acestea sunt detinute cu scopul de a acoperi nevoia de numerar pe termen scurt, si nu in scop investitional.

2.14 Imprumuturi

Imprumuturile pe termen scurt si lung sunt inregistrate la suma primita. Costurile aferente obtinerii imprumuturilor sunt inregistrate ca si cheltuieli in avans si amortizate pe perioada imprumutului atunci cand sunt semnificative.

Portiunea pe termen scurt a imprumuturilor pe termen lung este clasificata in „Datorii: Sumele care trebuie platite intr-o perioada de pana la un an" si inclusa impreuna cu dobanda preliminata la data bilantului contabil in „Sume datorate institutiilor de credit" din cadrul datoriilor curente.

2.15. Datorii

Obligatiile comerciale sunt inregistrate la cost, care reprezinta valoarea obligatiei ce va fi platita in viitor pentru bunurile si serviciile primite, indiferent daca au fost sau nu facturate catre Societate.

2.16 **Contabilitatea contractelor de leasing**

Imobilizarile corporale detinute in baza unui contract de leasing se evidentiaza in contabilitate in functie de prevederile contractelor incheiate intre parti, precum si legislatia in vigoare.

Clasificarea contractelor de leasing in leasing financiar sau leasing operational se efectueaza la inceputul contractului.

Contabilizarea contractelor de leasing se efectueaza tinand cont de fondul economic al tranzactiei sau al angajamentului.

Contracte de leasing financiar

Contractele de leasing pentru imobilizarile corporale in care Societatea isi asuma toate riscurile si beneficiile aferente proprietatii sunt clasificate ca si contracte de leasing financiar. Activele detinute in temeiul contractelor de leasing financiar sunt recunoscute initial la valoarea justa la inceputul contractului de leasing sau la valoarea actualizata a platilor. Fiecare plata este impartita intre elementul de capital si dobanda pentru a se obtine o rata constanta a dobanzii pe durata rambursarii. Sumele datorate sunt incluse in datoriile pe termen scurt sau lung. Elementul de dobanda este trecut in contul de profit si pierdere pe durata contractului. Activele detinute in cadrul contractelor de leasing financiar sunt capitalizate si amortizate pe durata lor de viata utila.

2. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE (continuare)

Contracte de leasing operational

Contractele de leasing in care o portiune semnificativa a riscurilor si beneficiilor asociate proprietatii sunt retinute de locator sunt clasificate ca si contracte de leasing operational. Platile efectuate in cadrul unui asemenea contract (net de orice facilitati acordate de locator) sunt recunoscute in contul de profit si pierdere pe o baza liniara pe durata contractului.

2.17 Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute atunci cand Societatea are o obligatie curenta (legala sau implicita) generata de un eveniment anterior, este probabil ca o iesire de resurse sa fie necesara pentru a onora obligatia, iar datoria poate fi estimata in mod credibil.

Valoarea recunoscuta ca provizion constituie cea mai buna estimare la data bilantului a costurilor necesare stingerii obligatiei curente.

Cea mai buna estimare a costurilor necesare stingerii datoriei curente este suma pe care Societatea ar plati-o, in mod rational, pentru stingerea obligatiei la data bilantului sau pentru transferarea acesteia unei terte parti la acel moment.

Provizioanele pentru concedii de odihna acordate angajatilor se constituie atunci cand suma lor nu este comensurata in baza statelor de salarii sau a altor documente justificative.

Provizioanele pentru costuri aferente garantiilor sunt recunoscute atunci cand produsul este vandut sau serviciul prestat clientului. Recunoasterea initiala se bazeaza pe experienta istorica. Estimarea initiala a costurilor aferente garantiilor este revizuita anual.

Provizioanele sunt revizuite la data fiecarui bilant si ajustate pentru a reflecta cea mai buna estimare curenta a Conducerii in aceasta privinta. In cazul in care pentru stingerea unei obligatii nu mai este probabila o iesire de resurse, provizionul trebuie anulat prin reluare la venituri.

2.18 Capital social

Capitalul social compus din actiuni nominative, este inregistrat la valoarea stabilita pe baza actelor de constituire si a documentelor justificative privind varsamintele de capital.

2.19 Rezerve legale si alte rezerve

Rezervele legale se constituie in proportie de 5% din profitul brut de la sfarsitul anului pana cand rezervele legale totale ajung la 20% din capitalul social varsat in conformitate cu prevederile legale.

Rezervele legale, celelalte rezerve constituite ca facilitati fiscale si partea nerealizata a rezervelor din reevaluare nu pot fi distribuite.

2.20 Dividende

Dividendele sunt recunoscute ca datorie in perioada in care este aprobata repartizarea lor. Repartizarea dividendelor se face ulterior aprobarii situatiilor financiare.

2.21 Rezultatul reportat

Pierderea contabila reportata este acoperita anual (partial sau in totalitate) din profitul exercitiului financiar, ca si din rezerve, prime de capital sau capital social, potrivit hotararii adunarii generale a asociatilor.

Profitul contabil ramas dupa repartizarea cotei de rezerva legala realizata, in limita a 20 % din capitalul social se preia in cadrul rezultatului reportat la inceputul exercitiului financiar urmator celui pentru care se intocmesc situatiile financiare anuale, de unde urmeaza a fi repartizat pe celelalte destinatii legale.

2.22 Instrumente financiare

Instrumentele financiare folosite de Societate sunt formate in principal din numerar, depozite la termen, creante, datorii si sumele datorate institutiilor de credit. Instrumentele de acest tip sunt evaluate in conformitate cu politicile contabile specifice prezentate in cadrul Notei 2 „Principii, politici si metode contabile".

2. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE (continuare)

2.23 Venituri

Veniturile din vânzarea mărfurilor sunt înregistrate în momentul în care riscurile semnificative și avantajele deținerii proprietății asupra bunurilor sunt transferate clientului. Veniturile din chirii sunt recunoscute lunar, conform contractelor de chirie. Sumele reprezentând veniturile nu includ taxele de vânzare (TVA), dar includ discount-urile comerciale acordate, dacă este cazul. Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscute în perioada în care au fost prestate și în corespondentă cu stadiul de execuție.

2.24 Venituri si cheltuieli financiare

Veniturile financiare cuprind veniturile din dobanzi, veniturile din dividende, si venituri din diferente de curs valutar. Veniturile financiare se recunosc pe baza contabilitatii de angajamente. Astfel, veniturile din dobanzi se recunosc periodic, in mod proportional, pe masura generarii venitului respectiv, pe baza contabilitatii de angajamente, dividendele se recunosc atunci cand este stabilit dreptul actionarului de a le incasa.

Cheltuielile financiare cuprind cheltuiala cu dobanda aferenta imprumuturilor, amortizarea actualizarii provizioanelor, pierderile din depreciere recunoscute aferente activelor financiare, cheltuieli din diferente de curs valutar.

2.25. Erori contabile si schimbari de politici contabile

Corectarea erorilor semnificative aferente exercitiilor financiare precedente nu determina modificarea situatiilor financiare ale acelor exercitii. In cazul erorilor aferente exercitiilor financiare precedente, corectarea acestora nu presupune ajustarea informatiilor comparative prezentate in situatiile financiare. Orice impact asupra informatiilor comparative referitoare la pozitia financiara si performanta financiara, respectiv modificarea pozitiei financiare, este prezentat in notele explicative si ajustat in rezultatul reportat in timpul anului.

Efectele modificarii politicilor contabile aferente exercitiului financiar curent se contabilizeaza pe seama conturilor de cheltuieli si venituri ale perioadei.

Efectele modificarii politicilor contabile aferente exercitiilor financiare precedente se inregistreaza pe seama rezultatului reportat.

Daca efectul modificarii politicii contabile este imposibil de stabilit pentru perioadele trecute, modificarea politicilor contabile se efectueaza pentru perioadele viitoare, incepand cu exercitiul financiar curent si exercitiile financiare urmatoare celui in care s-a luat decizia modificarii politicii contabile.

2.26 Parti afiliate si alte parti legate

In conformitate cu OMF 1802/2014, o entitate este afiliata unei societati daca se afla sub controlul acelei societati.

Controlul exista atunci cand societatea - mama indeplineste unul din urmatoarele criterii:

a) detine majoritatea drepturilor de vot asupra unei societati;

b) este actionar sau asociat al unei societati iar majoritatea membrilor organelor de administratie, conducere si de supraveghere ale societatii in cauza, care au indeplinit aceste functii in cursul exercitiului financiar, in cursul exercitiului financiar precedent si pana in momentul intocmirii situatiilor financiare anuale, au fost numiti doar ca rezultat al exercitarii drepturilor sale de vot;

c) este actionar sau asociat al societatii si detine singura controlul asupra majoritatii drepturilor de vot ale [actionarilor sau asociatilor], ca urmare a unui acord incheiat cu alti actionari sau asociati;

d) este actionar sau asociat al unei societati si are dreptul de a exercita o influenta dominanta asupra acelei societati, in temeiul unui contract incheiat cu entitatea in cauza sau al unei clauze din actul constitutiv sau statut, daca legislatia aplicabila societatii permite astfel de contracte sau clauze;

e) Societatea-mama detine puterea de a exercita sau exercita efectiv, o influenta dominanta sau control asupra Societatii;

f) este actionar sau asociat al societatii si are dreptul de a numi sau revoca majoritatea membrilor organelor de administratie, de conducere si de supraveghere ale Societatii;

g) Societatea-mama si entitatea afiliata sunt conduse pe o baza unificata de catre Societatea-mama.

2. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE (continuare)

O persoana sau un membru apropiat al familiei persoanei respective este legat(a) Societatii daca acea persoana:

a) detine controlul sau controlul comun asupra Societatii;

b) are o influenta semnificativa asupra Societatii; sau

c) este un membru al personalului-cheie din conducerea Societatii sau a societatii-mama a Societatii.

O entitate este „legata" daca:

a) entitatea si Societatea sunt membre ale aceluiasi grup.

b) o entitate este entitate asociata sau entitate controlata în comun a celeilalte entitati (sau entitate asociata sau entitate controlata in comun a unui membru al grupului din care face parte cealalta entitate);

c) ambele entitati sunt entitati controlate în comun ale aceluiasi tert;

d) o entitate este entitate controlata in comun a unei terte entitati, iar cealalta este o entitate asociata a tertei entitati;

e) entitatea este un plan de beneficii postangajare in beneficiul angajatilor Societatii sau ai unei entitati legate Societatii;

f) entitatea este controlata sau controlata în comun de o persoana legata;

g) o persoana care detine controlul sau controlul comun asupra Societatii, influenteaza semnificativ entitatea sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii (sau a societatii-mama a entitatii);

h) entitatea sau orice membru al unui grup din care aceasta face parte furnizeaza Societatii sau societatii-mama a Societatii servicii legate de personalul-cheie din conducerea entitatii respective.

3. ACTIVE IMOBILIZATE

a) Imobilizari financiare

COST	Sold la 1 ianuarie 2023	Cresteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2023
Actiuni detinute la entitatile afiliate	55.145.846	-	2.882	55.142.964
Imprumuturi acordate entitatilor de care compania este legata in virtutea intereselor de participare	53.687.719	5.784.683	16.819.477	42.652.925
Alte imobilizari	42.957	11.113	-	54.070
Total	**108.876.522**	**5.795.796**	**16.822.359**	**97.849.959**

AJUSTARI DE VALOARE	Sold la 1 ianuarie 2023	Cresteri	Reluari	Sold la 31 decembrie 2023
Actiuni detinute la entitatile afiliate	12.602.395	2.186.754	1.584	14.787.565
Imprumuturi acordate entitatilor de care compania este legata in virtutea intereselor de participare	6.056.691	-	-	6.056.691
Total	**18.659.086**	**2.186.754**	**1.584**	**20.844.256**
Valoare neta	**90.217.436**			**77.005.703**

Denumire entitate	Procent participare(%) – la 31.12.2022
Nusco City	51,00
Nusco Residential Park	99,83
Nusco City Park SRL	99,00
Pantelimon Residential Park	39,24
Tunari Residence	77,05
Pinum Doors SRL	0,03
Forever Yachting Limited	50,00
Nusco Immobiliare SRL	21,11
Parfin SARL	99,99
Agora SRL	100,00
Nusco Homes	99,00
MJM Charter Jets SRL	25,00

Denumire entitate	Procent participare(%) – la 31.12.2023
Nusco City	51,00
Nusco Residential Park	99,83
Nusco City Park SRL	99,00
Pantelimon Residential Park	39,24
Tunari Residence	77,05
Pinum Doors SRL	0,03
Nusco Immobiliare SRL	21,11
Parfin SARL	99,99
Agora SRL	100,00
Nusco Homes	99,00
MJM Charter Jets SRL	25,00

3. ACTIVE IMOBILIZATE (continuare)

b) Imobilizari necorporale

COST	Sold la 1 ianuarie 2023	Cresteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2023
Concesiuni, brevete, licente, marci, drepturi si valori similare si alte imobilizari necorporale	84.173	11.299	-	95.472
Total	**84.173**	**11.299**	-	**95.472**

AMORTIZARE	Sold la 1 ianuarie 2023	Amortizarea anului	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2023
Concesiuni, brevete, licente, marci, drepturi si valori similare si alte imobilizari necorporale	75.330	10.479	-	85.809
Total	**75.330**	**10.479**	-	**85.809**
Valoare neta	**8.843**			**9.663**

3. ACTIVE IMOBILIZATE (continuare)

c) Imobilizari corporale

COST	Sold la 1 ianuarie 2023	Cresteri			Reduceri		Sold la 31 decembrie 2023
		Achizitii	Transfer	Reevaluare	Cedari	Transfer	
Constructii	883.224	-	-	-	-	-	883.224
Instalatii tehnice si masini	27.345.924	1.206.172	-	-	74.741	-	28.477.355
Alte instalatii, utilaje si mobilier	2.616.804	658.794	-	-	137.467	-	3.138.131
Investitii imobiliare	1.472.536.561	4.946.214	-	-	71.570.382	-	1.405.912.393
Imobilizari corporale in curs	6.547.648	38.868.371	-	-	8.945.502	-	36.470.517
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	12.663.823	2.685.415	-	-	-	-	15.349.238
Total	**1.522.593.984**	**48.364.966**	-	-	**80.728.092**	-	**1.490.230.858**

AMORTIZARE	Sold la 1 ianuarie 2022	Amortizarea anului	Reevaluare	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2023
Constructii	-	35.468	-	-	35.468
Instalatii tehnice si masini	6.626.441	1.682.196	-	13.900	8.294.737
Alte instalatii, utilaje si mobilier	1.483.203	229.168	-	103.466	1.608.905
Investitii imobiliare	937.021	16.998.098	-	11.544	17.923.575
Total	**9.046.665**	**18.944.930**	-	**128.910**	**27.862.685**

AJUSTARI DE VALOARE	Sold la 1 ianuarie 2023	Cresteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2023
Avansuri pentru imobilizari corporale in curs	6.964.990	-	-	6.964.990
Total	**6.964.990**	-	-	**6.964.990**
Valoare neta	**1.506.582.329**			**1.455.403.183**

3. ACTIVE IMOBILIZATE (continuare)

O parte din imobilizările corporale din categorille" Instalații tehnice și mașini „ si " Investiții imobiliare „ au fost utilizate parțial si/sau temporar de către Administratorul/ Acționarii societății. Managementul Societății are cunoștință de această situație.

4. STOCURI

	Sold la 1 ianuarie 2023	Sold la 31 decembrie 2023
Marfuri	2.333.172	1.202.423
Total	**2.333.172**	**1.202.423**

5. CREANTE

		Termen de lichiditate	
	Sold la 1 ianuarie 2023	sub 1 an	peste 1 an
Avansuri catre furnizorii de servicii	991.376	991.387	-
Clienti si conturi asimilate	5.681.387	5.681.387	-
Ajustari de valoare creante - clienti	(1.566.755)	(1.566.755)	-
TVA neexigibila	70.570	70.570	-
TVA de recuperat	218.170	218.170	-
Alte creante fata de bugetul statului	18.867	18.867	-
Creante fata de societatile din cadrul grupului	238.343	238.343	-
Debitori diversi si alte creante	13.472.652	13.472.652	-
Ajustari de valoare creante - debitori diversi	(1.288.892)	(1.288.892)	-
Creante privind capitalul subscris si nevarsat	389.703	389.703	-
Subventii pentru investitii	10.444	10.444	-
Total	**18.235.865**	**18.235.865**	-

		Termen de lichiditate	
	Sold la 31 decembrie 2023	sub 1 an	peste 1 an
Avansuri catre furnizorii de servicii	3.080.630	3.080.630	-
Clienti si conturi asimilate	4.273.222	4.273.222	-
Ajustari de valoare creante - clienti	(1.511.875)	(1.511.875)	-
TVA neexigibila	128.038	128.038	-
TVA de recuperat	4.733.289	4.733.289	-
Impozit pe profit	1.200.919	1.200.919	-
Alte creante fata de bugetul statului	-	-	-
Creante fata de societatile din cadrul grupului	15.607.703	15.607.703	-
Ajustari de valoare creante – fata de societati din grup	(1.072.981)	(1.072.981)	-
Debitori diversi si alte creante	625.555	625.555	-
Creante privind capitalul subscris si nevarsat	10.501	10.501	-
Total	**27.075.002**	**27.075.002**	-

Creanțele si datoriile față de societățile din cadrul grupului, parți afiliate/legate sunt prezentate la Nota 15.3 "Părți legate și părți afiliate".

8. DATORII

	Sold la 1 ianuarie 2023	Termen de exigibilitate	
		sub 1 an	peste 1 an
Alte finanțări pe termen lung	952.898	683.685	269.213
Datorii si imprumuturi cu societatile afiliate/legate	46.705.591	2.355.208	44.350.383
Sume datorate instituțiilor de credit	47.988.371	5.166.338	42.822.033
Avansuri de la clienți	1.900.720	1.900.720	-
Furnizori	1.374.249	1.374.249	-
Furnizori facturi nesosite	1.167.751	1.167.751	-
Datorii față de personal	51.904	51.904	-
Impozite și taxe aferente salariilor	63.008	63.008	-
Datorii față de asociați	24.207	24.207	-
Creditori diverși	1.622	1.622	-
Total	**100.230.321**	**12.788.692**	**87.441.629**

	Sold la 31 decembrie 2023	Termen de exigibilitate	
		sub 1 an	peste 1 an
Alte finantari pe termen lung	1.526.114	1.420.058	106.056
Datorii si imprumuturi cu societatile afiliate/legate	43.281.985	7.252.114	36.029.871
Sume datorate institutiilor de credit	43.310.403	5.269.345	38.041.058
Avansuri de la clienti	1.980.132	1.980.132	-
Furnizori	1.427.959	1.427.959	-
Furnizori facturi nesosite	1.228.478	1.228.478	-
Datorii fata de personal	63.909	63.909	-
Impozite si taxe aferente salariilor	156.581	156.581	
Total	**92.975.561**	**18.798.576**	**74.176.985**

Creanțele si datoriile față de societățile din cadrul grupului, parți afiliate/legate sunt prezentate la Nota 15.3 "Părți legate și părți afiliate".

Atât pentru exercițiul financiar încheiat 31 decembrie 2022, precum și pentru 31 decembrie 2023 (, societatea a clasificat pe termen scurt porțiunea de plată în cursul anului conform scadențarului de la banca, și pe termen lung sumele scadente într-o perioadă mai mare de un an.

OTP Bank

La 19 Iulie 2022, Societatea a obținut o facilitate de credit cash non-revolving neangajantă pentru suma maximă de 10.000.000 EUR din care o parte (5.601.016,03 EUR) s-a utilizat pentru restituirea creditelor anterioare, semnate cu aceeași bancă - OTP Bank. Societatea va rambursa toate sumele datorate până la data de 19 Iulie 2032. La 31 decembrie 2023 sumele scadente sub un an sunt in valoare de 5.016.404 (1.008.403 EUR) Ron, iar pe termen lung sunt in valoare de 38.041.058 RON (7.647.059 EUR). Dobânda datorata la 31 decembrie 2023 aferenta creditului este in valoare de 252.941 Ron.

Toate conditiile asumate in cadrul contractelor de facilitati mentionate mai sus au fost indeplinite de Societate la data bilantului si respectiv pana la data aprobarii acestor situatii financiare, si anume:

- Rata serviciului datoriei – cu o valoare maxima acceptata de 1.2 (4.19 la 31.12.2023) ;

8. DATORII (continuare)

DATORII DIN LEASING FINANCIAR	1 ianuarie 2023	31 decembrie 2023
Valoarea ratelor minime de leasing		
Sub 1 an	282.409	849.357
Peste 1 an	269.213	106.056
Total	**551.622**	**955.413**
Dobanda aferenta perioadelor viitoare		
Sub 1 an		
Peste 1 an	13.423	86.335
Total	7.808	1.483
Valoarea prezenta a ratelor minime de leasing	**21.231**	**87.818**

9. PROVIZIOANE

	Sold la 1 ianuarie 2023	Transferuri in cont	Transferuri din cont	Sold la 31 decembrie 2023
Provizioane pentru impozite si alte riscuri fiscale	15.299.379		1.850.641	17.150.020
Total	**15.299.379**		**1.850.641**	**17.150.020**

In anul 2023 Societatea inregistreaza in plus fata de anul 2022 un provizion general in valoare de 1.850.641 RON, pentru diverse riscuri fiscale, astfel ca la 31.12.2023, total provizion pentru riscuri fiscale este de 17.150.020 RON.

10. VENITURI IN AVANS

	Sold la 1 ianuarie 2023	De reluat sub 1 an	De reluat peste 1 an
Venituri inregistrate in avans	32.686	32.686	-
Total	**32.686**	**32.686**	-

	Sold la 31 decembrie 2023	De reluat sub 1 an	De reluat peste 1 an
Venituri inregistrate in avans	42.878	42.878	-
Total	**42.878**	**42.878**	-

11. CAPITAL SI REZERVE

Capitalul social al Societatii este integral varsat la 31 decembrie 2022, in cursul anului 2022 nu a intervenit nici o modificare in structura sa.

La 31.12.2023, structura actionariatului este dupa cum urmeaza:

	Actiuni (numar)	Valoare capital social (RON
Nusco Trade SRL	9.950	285.465,50
Golden Share SA	50	1.434,50
Total	**10.000**	**286.900**

12. CIFRA DE AFACERI

	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023
Venituri din vânzarea produselor reziduale	90.776	16.776
Venituri din servicii prestate	1.315.328	1.559.329
Venituri din redevențe, locații de gestiune și chirii	14.239.909	14.141.241
Venituri din vânzarea mărfurilor	3.717.123	186.326
Venituri din activități diverse	4.572.719	4.305.563
Total	**23.935.855**	**20.209.235**

13. ALTE VENITURI DIN EXPLOATARE

	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023
Venituri din vânzarea imobilizărilor corporale	39.199.278	39.306.437
Alte venituri din exploatare	1.003.145	9.142.760
Total	**40.202.423**	**48.449.197**

14. INFORMAȚII PRIVIND SALARIAȚII ȘI MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRAȚIE, CONDUCERE ȘI DE SUPRAVEGHERE

Numărul mediu de salariați în cursul anilor incheiati la 31 decembrie 2022 si 31 decembrie 2023 a fost după cum urmează:

	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023
Personal management	1	1
Personal administrativ	10	10
Personal marketing	1	1
Personal financiar	2	2
Total personal	**14**	**14**

14. INFORMAȚII PRIVIND SALARIAȚII ȘI MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRAȚIE, CONDUCERE ȘI DE SUPRAVEGHERE (continuare)

	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023
Management	383.613	536.531
Personal administrativ	876.080	767.054
Personal vanzari	70.611	209.174
Personal financiar	201.119	225.723
Total cheltuieli cu salariile	**1.531.423**	**1.738.482**
Indemnizatie administrator	410.232	861.402
Total cheltuieli cu administrator	**410.232**	**861.402**
Total	**1.941.655**	**2.599.884**
Management	8.556	12.025
Personal administrativ	29.427	16.488
Personal vanzari	1.590	4.662
Personal financiar	4.386	4.878
Cheltuieli sociale (5%)	-	58.183
Cheltuieli asig.sociale administrator	9.228	19.379
Total cheltuieli cu asigurările sociale	53.187	**115.615**

14. CHELTUIELI DIN EXPLOATARE

Cheltuieli privind prestațiile externe	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2022	Exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023
Cheltuieli cu întreținerea și reparațiile	571.530	541.176
Cheltuieli cu primele de asigurare	288.661	354.725
Cheltuieli privind comisioanele și onorariile	75.164	129.427
Cheltuieli de protocol, reclamă și publicitate	321.681	1.496.086
Cheltuieli cu transportul de bunuri și personal	906.010	1.268.924
Cheltuieli poștale și taxe de telecomunicații	39.398	80.232
Cheltuieli cu serviciile bancare și asimilate	213.738	64.345
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	6.205.589	5.714.182
Total	**8.621.771**	**9.649.097**

15. ALTE INFORMATII

15.1. Repartizarea profitului

	Sold la 1 ianuarie 2023	Sold la 31 decembrie 2023
Profit net de repartizat	3.836.316	6.686.791
- rezerve legale	-	-
- acoperirea pierderii contabile	-	-
- dividende, etc.	-	-
Profit nerepartizat	**3.836.316**	**6.686.791**

15.2. Rezultatul pe actiune

	Sold la 1 ianuarie 2023	Sold la 31 decembrie 2023
Rezultatul net al exercitiului	3.836.315	6.686.791
Numar actiuni	10.000	10.000
Rezultat pe actiune de baza	**383,63**	**668,68**

15.3. Parti legate si parti afiliate

La 31 decembrie 2023 , entitatile afiliate sau legate sunt urmatoarele:

Denumire firma/ Statut	Natura relatiei
Nusco Trade SRL	Societata mama , imprumut(asociat)
Golden Share SA	Societata mama(asociat)
Pantelimon Residential Park SRL	Societate afiliata , chirii , avansuri platite pt imobile
Nusco Residential Park SRL	Societate afiliata , chirii
Pinum Doors & Windous SRL	Societate afiliata, chirii ,utilitati , materiale si servcii
Tunari Residence SRL	Societate afiliata ,imprumut , chirii
Parfin SARL	Societate afiliata, imprumut
Nusco City SRL	Societate afiliata , imprumut , chirii,utilitati, vz.teren
NG New Investment SRL	Societata afiliata ,imprumut , chirii
New Genial International SRL	Societata afiliata ,imprumut , chirii
Nusco Homes SRL	Societate afiliata , chirii
Nusco City Park SRL	Societate afiliata , chirii , refacturare investitie City ParK
Agora SRL	Societate afiliata, avans pentru achizitie imobil
Nusco Immobiliare SRL	Societate afiliata ,imprumut , avans achizitie imobil
Forever Yachting SRL	Societate afiliata, imprumut
Nusco Management SRL	Societate legata , chirii
Nusco Immobili Industriali SRL	Societate legata , imprumut
MJM Charter SRL	Societate legata , imprumut
Modo SRL	Societate legata , imprumut

15. ALTE INFORMATII (continuare)

Pe parcursul anului 2023, Societatea a derulat tranzactii cu entitatile afiliate/legate astfel cum sunt prezentate mai jos:

(1) Vanzari de bunuri si servicii (fara TVA)

	Anul 2022	Anul 2023
New Genial International SRL	491	495
Nusco Residential Park SRL	491	495
Pinum Doors &Windows SRL	1.525.633	2.242.842
Nusco Trade SRL	1.241	1.251
Pantelimon Residential Park SRL	983	1.239
NG New Investment SRL	18.182	18.329
Nusco Management SA	492	493
Mozzafiato SRL	4.321	5.932
Interarms Impex SRL	275.321	87.482
Mozzafiato Restaurant SRL	417.106	894.167
Nusco City SRL	38.727.890	39.382.345
Nusco City Park SRL	-	9.094.178
Nusco Homes SRL	-	497
Tunari Residence SRL	491	495
Total	**40.972.642**	**51.730.240**

(2) Cumparari de bunuri si servicii(fara TVA)

	Anul 2022	Anul 2023
Pinum Doors & Windows SRL	201.185	2.899.797
Nusco City SRL	3.277.492	1.701.886
Pantelimon Residential Park SRL (avans pentru achiz.imobil)	-	745.425
Mozzafiato Restaurant SRL	-	81.603
Total	**3.478.677**	**5.428.711**

Solduri rezultate din vanzarea/cumpararea de bunuri/servicii :

Creante cu societatile afiliate/legate	Sold 31 decembrie 2022	Sold 31 decembrie 2023
New Genial International SRL	108.397	108.250
Mozzafiato SRL	740.406	747.465
Nusco SPA	260.951	262.385
Nusco City SRL	6.009.123	-
Pinum Doors&windows SRL	5.581.640	4.271.953
Nusco Management SA	358	947
Interarms Impex SRL	253.648	357.751
Mozzafiato Restaurant SRL	518.132	144.554
Nusco City Park SRL	-	9.714.398
Total	**13.472.655**	**15.607.703**

15. ALTE INFORMATII (continuare)

Datorii cu societatile afiliate/legate	Sold 31 decembrie 2022	Sold 31 decembrie 2023
Pinum Doors & Windows SRL	5.193	492.416
Nusco Residential Park SRL	2.350.015	2.362.935
Nusco City SRL	-	3.394
Pantelimon Residential Park SRL	-	745.425
Total	**2.355.208**	**3.604.170**

Imprumuturi primite de la societatile afiliate/legate	Sold 31 decembrie 2022	Sold 31 decembrie 2023
Parfin SRL	28.364.998	28.520.944
Nusco Trade SRL	15.985.383	11.156.871
Total	**44.350.383**	**39.677.815**

Imprumuturi de la parti afiliate/legate

Societatea inregistreaza la 31.12.2023 urmatoarele imprumuturi cu societatile afiliate/legate: de la *Parfin SARL, in valoare de 24.873.000* RON (5.000.000 EUR) cu scadenta la 30.06.2025 si un imprumut de 3.647.944 RON (733.314 EUR) cu scadenta la 16.11.2024, respectiv de la asociatul Societatii , *Nusco Trade SRL , in valoare de 11.156.871 RON cu scadenta la 17.01.2027* .

Cheltuieli de audit

Onorariile percepute de auditorul statutar pentru serviciile de audit asupra situatiilor financiare intocmite de catre Societate in conformitate cu OMFP 1802/2014 cu modificarile ulterioare pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2023 sunt stabilite pe baza contractelor incheiate intre parti.

15.4. Alte informatii

Impozitarea

Sistemul de impozitare din România este într-o fază de consolidare și armonizare cu legislația europeană. In acest sens încă există interpretări diferite ale legislației fiscale. În anumite situații, autoritățile fiscale pot trata în mod diferit anumite aspecte, procedând la calcularea unor impozite și taxe suplimentare și a dobânzilor și penalităților de întârziere aferent.

Astfel, nivelul dobanzilor de intarziere a fost de 0,02% pe zi, iar nivelul penalitatilor de intarzierea fost de 0,01% pe zi pentru fiecare zi de intarziere. In cazul stabilirii penalității de nedeclarare care este de 0,08 pe zi, nu se vor mai calcula penalitățile de întârziere In plus, Guvernul Romaniei detine un numar de agentii autorizate sa efectueze auditul (controlul) societatilor care opereaza pe teritoriul Romaniei. Aceste controale sunt similare auditorilor fiscale din alte tari, si pot acoperi nu numai aspecte fiscale dar si alte aspecte legale si regulatorii care prezinta interes pentru aceste agentii. În România, exercițiul fiscal rămâne deschis pentru verificare fiscală timp de 5 ani. Conducerea Societății consideră că obligațiile fiscale incluse în aceste situații financiare sunt adecvate.

Conducerea Societatii considera ca obligatiile fiscale incluse in aceste situatii financiare sunt adecvate.

Mediul inconjurator

Romania se afla in prezent intr-o perioada de rapida armonizare a legislatiei de mediu cu legislatia in vigoare a Comunitatii Economice Europene.

15. ALTE INFORMATII (continuare)

15.4. Alte informatii (continuare)

Pretul de transfer

Legislatia fiscala din Romania contine reguli privind preturile de transfer intre persoane afiliate inca din anul 2000. Cadrul legislativ curent defineste principiul „valorii de piata" pentru tranzactiile intre persoane afiliate, precum si metodele de stabilire a preturilor de transfer. In conformitate cu legislatia fiscala relevanta, evaluarea fiscala a unei tranzactii realizata cu partile afiliate are la baza conceptul de pret de piata aferent respectivei tranzactii. In baza acestui concept, preturile de transfer trebuie sa fie ajustate astfel incat sa reflecte preturile de piata care ar fi fost stabilite intre entitati intre care nu exista o relatie de afiliere si care actioneaza independent, pe baza „conditiilor normale de piata".

Ca urmare, este de asteptat ca autoritatile fiscale sa initieze verificari amanuntite ale preturilor de transfer, pentru a se asigura ca rezultatul fiscal si/sau valoarea in vama a bunurilor importate nu sunt distorsionate de efectul preturilor practicate in relatiile cu persoane afiliate. Este probabil ca verificari ale preturilor de transfer sa fie realizate in viitor de catre autoritatile fiscale, pentru a determina daca respectivele preturi respecta principiul „conditiilor normale de piata" si ca baza impozabila a contribuabilului roman nu este distorsionata. Societatea considera ca tranzactiile cu partile afiliate au fost efectuate la valori de piata.

16. EVENIMENTE ULTERIOARE

La data de 19.03.2024 si 08.05.2024, conform Actelor Aditionale semnate la Promisiunea de vânzare teren către Nusco City Park SRL (autentif.cu nr.1801/20.09.2023 - in valoare totala de de 22.471.020 EUR), Societatea a incasat un avans in valoare de 8.702.500 EUR (43.267.710,25 RON).

La data de 17.04.2024, Societatea a vândut catre Promotors Center SRL auto Ferrari Roma, cu valoare de 1.212.753,20 RON.
La data de 18.04.2024 Societatea a vandut un imobil (apartament T1.10.4 si LP626 – One Mircea Eliade), conform CVC502/18.04.2024 SRL, in valoare de 1.379.693,57 RON.

In data de 16.05.2024, Societatea a achizitionat un teren situat in Moara Vlasiei , conform CVC 634, in valoare de 7.512.393,61 RON
La data de 28.05.2024 Societatea a vandut imobilul din Sos,Pantelimon nr.264,conform CVC 680, in valoare de 2.737.163 RON.

După încheierea anului, la 31 decembrie 2023 , nu au existat evenimente semnificative care să conducă la o ajustare a situațiilor financiare sau la o prezentare suplimentară.

Aceste situații financiare au fost semnate și aprobate la data 31 mai 2024, de către:

ADMINISTRATOR,

NUSCO MICHELE

Semnătura _____

INTOCMIT,

BUCURESCU ANGELA
Calitatea: Director Economic

Semnătura _____

RAPORTUL ADMINISTRATORILOR
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2023

Societatea Nusco Imobiliara S.A. s-a înființat în anul 1997 , conform cererii de înmatriculare, înregistrată cu nr. J40/10478/1997 din data de 28.10.1997 la Oficiul National al Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București, cod de înregistrare fiscală RO10061498.

Sediul social al Societății este în București, Sector 2, Sos. Pipera nr. 48, Pavilion Administrativ, et. 2, cam. 20.

Societatea are ca obiect principal de activitate – Cumpărarea si vânzarea de bunuri imobiliare proprii, precum și închirierea acestora, COD CAEN 6810.

Capitalul social subscris și vărsat este de 286.900 RON. Capitalul este integral privat, fiind compus din 10.000 acțiuni nominative, cu o valoare nominală de 28,69 RON/acțiune.

Asociații societății sunt:

1. NUSCO TRADE SRL, care deține un nr. de 9.950 acțiuni
Cota de participare la beneficii si pierderi: 99.5%

2. GOLDEN SHARE SRL, care deține un nr. de 50 acțiuni.
Cota de participare la beneficii si pierderi: 0.5%

Persoane împuternicite:

1. NUSCO MICHELE
Calitate: Administrator

2. NUSCO MARIO FELICE
Calitate: Administrator

Pentru închiderea exercițiului financiar al anului 2023 s-au respectat prevederile legale in vigoare.

Ca administratori am urmărit sa fie respectate prevederile legale privind organizarea si conducerea contabilității așa cum este prevăzut în Legea Contabilității 82/1991 republicata, completata cu prevederile O.M.F.P. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare si cu respectarea legislației financiar-fiscale în vigoare.

Înregistrarea în contabilitate a documentelor justificative și centralizatoare privind operațiunile economico-financiare s-a făcut cronologic si sistematic, în concordanță cu prevederile legale privind încadrarea acestora in conturile sintetice si analitice.

Întocmirea situațiilor financiare s-a efectuat pe baza balanței de verificare a conturilor sintetice, cu respectarea normelor metodologice de completare a acestuia si a anexelor sale, astfel ca posturile înscrise în bilanț corespund cu datele înregistrate in contabilitate, fiind pusa de acord cu situația reala a patrimoniului pe baza inventarelor înregistrate in "registrul inventar".

Obligațiile față de bugetul de stat și bugetul asigurărilor sociale au fost calculate lunar și înregistrate în contabilitate.

Nu au fost efectuate compensări între conturile de bilanț sau intre venituri si cheltuieli, iar evaluarea elementelor patrimoniale s-a efectuat conform reglementarilor legale in vigoare.

Gestionarea riscurilor

Riscul de piață

Riscul de piață cuprinde trei tipuri de risc: riscul valutar, riscul ratei dobânzii la valoarea justă și riscul de preț. Societatea efectuează tranzacții exprimate în diferite valute, inclusiv în euro ("EUR").

Rata inflației pentru 2023 s-a situat peste nivelul de 6 % (6 ,6 % conform Institutului National de Statistică).

Ratele oficiale de schimb pentru anul încheiat la 31 decembrie 2022 au fost de 4,6346 RON / 1 USD, respectiv 4,9474 RON / 1 EUR.
Ratele oficiale de schimb pentru anul încheiat la 31 decembrie 2023 au fost de 4,4958 RON / 1 USD, respectiv 4,9746 RON / 1 EUR.

Riscul de credit

În activitatea sa, Societatea se expune riscului de credit din creanțe (clienți). Nu se regăsesc concentrări de risc de credit semnificative, cele identificate fiind provizionate la sfârșitul perioadei. Conducerea Societății monitorizează îndeaproape și în mod constant expunerea la riscul de credit.

Riscul de lichiditate

Nu exista riscul ca Societatea sa întâlnească dificultăți in procurarea fondurilor necesare pentru îndeplinirea angajamentelor aferente instrumentelor financiare, principalele credite fiind acordate de entitățile afiliata din cadrul grupului.

Riscul ratei dobânzii

Societatea beneficiază de o rată a dobânzii variabila pentru creditele pe termen scurt in vederea finanțării activităților curente.

Impozitarea

Sistemul fiscal este într-o continuă adaptare si transformare suferind multe interpretări și modificări. Dobânzile la valoarea datoriei neachitate sunt de 0,2 % / zi. Termenul de prescripție pentru datoriile fiscale este de 5 ani.

Contabilitatea

Bilanțul a fost întocmit pe baza balanței de verificare a conturilor sintetice din 31 decembrie 2023 , puse de acord cu soldurile din balanțele analitice, încheiată după înregistrarea tuturor documentelor în care au fost consemnate operațiunile financiar contabile aferente activității anului 2023 .

La **31 decembrie 2023** balanța de verificare încheiata de Nusco Imobiliara S.A. prezintă un nivel al cifrei de afaceri nete în valoare de **20.209.235 RON** venituri care provin în principal din chirii, servicii , care, constituie obiectul principal de activitate, respectiv un nivel al veniturilor din exploatare în valoare de **48.449.197 RON ,** venituri care provin din vânzarea activelor imobilizate.

Cheltuielile de exploatare in valoare de **52.034.785 RON** au următoarele elemente de cheltuieli ca pondere importanta:

- Cheltuieli privind utilitățile 5.075.007 RON
- Cheltuieli privind mărfurile 107.912 RON
- Cheltuieli cu personalul 2.715.499 RON
- Amortizarea activelor 18.955.409 RON
- Cheltuieli privind prestațiile externe 9.649.097 RON

Activitatea din exploatare s-a încheiat la 31 decembrie 2023 cu profit din exploatare în valoare de **16.623.647 RON.**

Cheltuieli financiare in valoare de **7.700.806 RON,** reprezentate de ajustările de valoare privind imobilizările financiare , cheltuieli din diferente de curs valutar, ,cheltuieli cu dobanda pentru creditul in valuta (EUR), au depășit veniturile financiare ce cuprind venituri din diferențe de curs valutar in valoare de **2.535.073 RON.** Acest fapt este reflectat în pierderea financiară în suma de **5.165.733 RON.**

Profitul din exploatare împreună cu pierderea financiară compun la sfârșitul anului 2023 rezultatul brut – profit în valoare de ***11.457.914 RON.***

Rezultatul net la exercițiului financiar este profit, în valoare de **6.686.791 RON.**

Detalierea principalilor indicatori în legătură cu performanța societății la 31 decembrie 2023 se prezintă astfel:

Nr. crt.	Denumirea indicatorilor	UM	2022	2023
1.	Cifra de afaceri	RON	23.935.855	20.209.235
2.	Alte venituri	RON	40.202.423	48.449.197
3.	Cheltuieli din exploatare	RON	(34.650.214)	(52.034.785)
4.	**Rezultatul operațional**	**RON**	**29.488.064**	**16.623.647**
5.	Venituri financiare	RON	3.056.046	2.535.073
6.	Cheltuieli financiare	RON	(23.032.950)	(7.700.806)
7.	**Rezultat brut (4+5+6)**	**RON**	**9.511.160**	**11.457.914**
8.	Impozit pe profit	RON	(5.674.844)	(4.771.123)
9.	**Rezultatul net al exercițiului**	**RON**	**3.836.316**	**6.686.791**

Detalierea principalilor indicatori bilanțieri ai societății se prezintă astfel:

Nr. crt.	Posturi din bilanț	31.12.2022	31.12.2023	Variație
1	Imobilizări necorporale	8.843	9.663	9%
2	Imobilizări corporale	1.506.582.329	1.455.403.183	-3%
3	Imobilizări financiare	90.217.436	77.005.703	-15%
4	**Total active imobilizate (1+2+3)**	**1.596.808.608**	**1.532.418.549**	**-4%**
5	Stocuri	2.333.172	1.202.423	-48%
6	Creanțe si conturi asimilate	18.235.865	27.075.002	+48%
7	Disponibilități bănești	14.775.194	2.688.481	-82%
8	**Total active circulante (5+6+7)**	**35.344.231**	**30.965.906**	**-12%**
9	Cheltuieli înregistrate in avans	514.111	334.136	-35%
10	**TOTAL ACTIVE (4+8+9)**	**1.632.666.950**	**1.563.718.591**	**-4%**
11	Capital social	286.900	286.900	0
12	Rezerve si rezultat reportat	1.516.817.664	1.453.263.232	-4%
13	**Total capitaluri proprii (11+12)**	**1.517.104.564**	**1.453.550.132**	**-4%**
14	**Total datorii (14)**	**100.230.321**	**92.975.561**	**-7%**
15	Provizioane	15.299.379	17.150.020	12%
16	Venituri înregistrate in avans	32.686	42.878	31%
17	**TOTAL PASIVE (13+16+17+18)**	**1.632.666.950**	**1.563.718.591**	**-4%**

Perspectiva pentru anul 2024

În ceea ce privește dezvoltarea viitoare a societății, ne așteptăm în continuare la creșteri semnificative ale cifrei de afaceri datorate în primul rând investițiilor în activitatea principala de închiriere de imobile.

În contextul performanței financiare a companiei, anul 2024 a înregistrat o creștere promițătoare, bazându-se pe impulsul pozitiv din ultimii ani. Veniturile pentru primul trimestru al anului 2024 sunt in valoare de 4.528.987 RON si mențin traiectoria ascendentă , reflectă o expansiune sănătoasă a operațiunilor companiei și a capacităților de generare a veniturilor.

Această creștere este o dovadă a planificării și execuției strategice eficiente a companiei noastre. Aceasta înseamnă că serviciile pe care le oferim continuă să rezoneze cu piața țintă, iar modelul de afaceri captează o cotă mai mare din piață. Este esențial să analizăm factorii care contribuie la această creștere, cum ar fi tendințele pieței, cererea clienților, strategiile de marketing și îmbunătățirile produselor/serviciilor, pentru a susține și accelera potențial această tendință pozitivă.

Pe măsură ce avansam în 2024, menținem un accent deosebit pe managementul financiar, inclusiv optimizarea costurilor, investițiile în oportunități de creștere și strategiile de diversificare, pentru a consolida în continuare poziția companiei pe piață și pentru a valorifica câștigurile de venituri obținute în ultimul an. În plus, luam în considerare planificarea strategică pe termen lung pentru a susține și spori succesul afacerii dincolo de viitorul imediat.

Controlul intern

În ceea ce privește **controlul intern** societatea a stabilit un mediu de lucru care sa asigure:

- conformitatea cu legislația in vigoare. Exista un program legislativ complex actualizat permanent. Responsabilitatea aplicării corecte a legislației o are fiecare persoana din cadrul departamentului financiar - contabil, iar verificarea aplicării se realizează de către șef serviciu financiar - contabil.
- aplicarea deciziilor luate de conducere. Conform structurii organizatorice la nivel de societate, deciziile luate de management se pun in aplicare la nivelul fiecărui departament.
- buna funcționare a activității companiei, fiabilitatea informațiilor financiar-contabile, eficacitatea operațiunilor, prevenirea si controlul riscurilor si reflectarea corecta a situației companiei.

Sunt stabilite sarcini si atribuții clare la nivelul fiecărei persoane pentru realizarea si verificarea lucrărilor, procedurilor, conform fisei de post.

EVENIMENTE ULTERIOARE

La data de 19.03.2024 si 08.05.2024, conform Actelor Aditionale semnate la Promisiunea de vânzare teren către Nusco City Park SRL (autentif.cu nr.1801/20.09.2023 - in valoare totala de de 22.471.020 EUR), Societatea a incasat un avans in valoare de 8.702.500 EUR (43.267.710,25 RON).

La data de 17.04.2024, Societatea a vândut catre Promotors Center SRL auto Ferrari Roma, cu valoare de 1.212.753,20 RON.
La data de 18.04.2024 Societatea a vandut un imobil (apartament T1.10.4 si LP626 – One Mircea Eliade), conform CVC502/18.04.2024 SRL, in valoare de 1.379.693,57 RON.

In data de 16.05.2024, Societatea a achizitionat un teren situat in Moara Vlasiei , conform CVC 634, in valoare de 7.512.393,61 RON
La data de 28.05.2024 Societatea a vandut imobilul din Sos,Pantelimon nr.264,conform CVC 680, in valoare de 2.737.163 RON.

După încheierea anului, la 31 decembrie 2023 , nu au existat alte evenimente semnificative care să conducă la o ajustare a situațiilor financiare sau la o prezentare suplimentară în afara celor prezentate mai sus.

Administrator,

NUSCO MICHELE

31 mai 2024

Număr și descriere cont	Sold inițial la început de lună		Total pt.luna curentă		Total sume		Solduri finale	
01	Debitoare 02	Creditoare 03	Debitoare 04	Creditoare 05	Debitoare 06	Creditoare 07	Debitoare 08	Creditoare 09
0010121000 Capital subscris vărsat Nusco Trade	0.00	285,465.50	0.00	0.00	0.00	285,465.50	0.00	285,465.50
0010122000 Capital subscris vărsat GOLDEN SHARE SA	0.00	1,434.50	0.00	0.00	0.00	1,434.50	0.00	1,434.50
00101***** Capital social	0.00	286,900.00	0.00	0.00	0.00	286,900.00	0.00	286,900.00
0010510001 Rezerve din reevaluare cladiri - 01.05.2009	0.00	1,270,035.06	0.00	0.00	0.00	1,270,035.06	0.00	1,270,035.06
0010510002 Rezerve din reevaluare cladiri - > 01.05.2009	0.00	67,849,350.89	15,327,102.51	1,316,141.97-	15,327,102.51	66,533,208.92	0.00	51,206,106.41
0010520000 Rezerve din reevaluare - teren	0.00	1,323,444,398.84	70,243,467.30	0.00	70,243,467.30	1,323,444,398.84	0.00	1,253,200,931.54
00105***** Diferente din reevaluarea cladirilor	0.00	1,392,563,784.79	85,570,569.81	1,316,141.97-	85,570,569.81	1,391,247,642.82	0.00	1,305,677,073.01
0010610000 Rezerve legale	0.00	57,371.40	0.00	0.00	0.00	57,371.40	0.00	57,371.40
0010680001 Diferente curs aferente capital	0.00	41,844.07	0.00	0.00	0.00	41,844.07	0.00	41,844.07
0010680002 Facilitate fiscala - red pt inv	0.00	925.89	0.00	0.00	0.00	925.89	0.00	925.89
0010680003 Surse proprii de finantare - profit	0.00	85,328.12	0.00	0.00	0.00	85,328.12	0.00	85,328.12
0010680010 Alte rezerve din reevaluare active-PS	0.00	19,518,462.16	0.00	0.00	0.00	19,518,462.16	0.00	19,518,462.16
00106***** Alte rezerve	0.00	19,703,931.64	0.00	0.00	0.00	19,703,931.64	0.00	19,703,931.64
0011700001 Rezultat reportat - CET	9,842,154.67	0.00	2,213,596.53	0.00	12,055,751.20	0.00	12,055,751.20	0.00
0011711000 Rez reportat - pierdere nescoperita	0.00	40,636,021.91	22,228,354.24	28,278,267.06	22,228,354.24	68,914,288.97	0.00	46,685,934.73
0011740000 Rez reportat provenit din corect. erori contabile	21,081,336.14	0.00	2,244.00-	1,316,141.97	21,079,092.14	1,316,141.97	19,762,950.17	0.00
0011751000 Rez reportat reprez.surplus din rez.din reev.sold	0.00	90,431,188.16	0.00	569,911.92	0.00	91,001,100.08	0.00	91,001,100.08
0011752000 Rez reportat reprez.surplus din rez.din reev.ctr.	0.00	569,911.92	569,911.92	15,327,102.51	569,911.92	15,897,014.43	0.00	15,327,102.51
00117***** Rezultatul reportat	0.00	100,713,631.18	25,009,618.69	45,491,423.46	55,933,109.50	177,128,345.45	0.00	121,195,235.95
0012102000 Profit si pierdere -financiar	22,228,354.24	0.00	7,702,530.14	24,765,010.31	29,930,884.38	24,765,010.31	5,165,874.07	0.00
0012110000 Profit si pierdere exploatare	0.00	28,278,267.06	80,471,768.58	65,599,265.07	80,471,768.58	93,877,532.13	0.00	13,405,763.55
0012110001 Profit si pierdere exploatare - CET	2,213,596.53	0.00	4,955,138.57	5,615,636.15	7,168,735.10	5,615,636.15	1,553,098.95	0.00
00121***** Profit si pierdere	0.00	3,836,316.29	93,129,437.29	95,979,911.53	117,571,388.06	124,258,178.59	0.00	6,686,790.53
0015160000 Provizioane pentru impozite	0.00	15,299,379.00	0.00	1,850,641.00	0.00	17,150,020.00	0.00	17,150,020.00
00151*****	0.00	15,299,379.00	0.00	1,850,641.00	0.00	17,150,020.00	0.00	17,150,020.00
0016218007 Credite bancare pe tl -OTP522-10.000.000 eur	0.00	42,822,033.29	5,742,597.23	961,621.85	5,742,597.23	43,783,655.14	0.00	38,041,057.91
00162***** Credite bancare pe termen lung	0.00	42,822,033.29	5,742,597.23	961,621.85	5,742,597.23	43,783,655.14	0.00	38,041,057.91
0016700001 Alte împrumuturi și datorii asimilate Dar. Clienti	0.00	395,868.25	11,420.56	184,376.32	11,420.56	580,244.57	0.00	568,824.01
0016710009 ALTE GARANTII	0.00	3,531.64	3,531.64	0.00	3,531.64	3,531.64	0.00	0.00
0016710016 GARANTIE ACIM CON SA BRANESTI	0.00	1,876.81	0.00	0.00	0.00	1,876.81	0.00	1,876.81
0016710019 LEASING OTP 13468N/19.12.2018(MERCEDES)	0.00	124,051.50	126,434.03	2,382.53	126,434.03	126,434.03	0.00	0.00
0016710020 LEASING OTP CTR.14669N(MINI)	0.00	66,286.16	33,661.58	1,339.55	33,661.58	67,625.71	0.00	33,964.13
0016710021 LEASING BT(Tiriac) CTR.73259 (RANGE ROVER SPORT)	0.00	361,284.38	131,919.37	7,364.86	131,919.37	368,649.24	0.00	236,729.87
0016710022 LEASING OTP CTR.20600N(Ferrari)	0.00	0.00	471,619.62	1,156,338.79	471,619.62	1,156,338.79	0.00	684,719.17
00167***** Alte imprumuturi si datorii asimilate	0.00	952,898.74	778,586.80	1,351,802.05	778,586.80	2,304,700.79	0.00	1,526,113.99
0016823106 Dob.credit bancar tl - OTP(522)	0.00	177,362.91	2,689,404.96	2,764,983.15	2,689,404.96	2,942,346.06	0.00	252,941.10
00169***** Dobanzi si credite bancare termen lung	0.00	177,362.91	2,689,404.96	2,764,983.15	2,689,404.96	2,942,346.06	0.00	252,941.10
0020510000 Conces.,brevete,lic,marci - marca Nusco	0.00	0.00	1,482.00	0.00	1,482.00	0.00	1,482.00	0.00
00205***** Concesiuni,brevete,marci	0.00	0.00	1,482.00	0.00	1,482.00	0.00	1,482.00	0.00
0020800000 Alte imobilizări necorporale	81,784.65	0.00	9,817.60	0.00	91,602.25	0.00	91,602.25	0.00
0020800001 Alte imobilizări necorporale - CET	2,387.63	0.00	0.00	0.00	2,387.63	0.00	2,387.63	0.00
00208***** Alte imobilizari necorporale	84,172.28	0.00	9,817.60	0.00	93,989.88	0.00	93,989.88	0.00
0021200001 Constructii - CET	883,223.59	0.00	0.00	0.00	883,223.59	0.00	883,223.59	0.00
00212***** Constructii	883,223.59	0.00	0.00	0.00	883,223.59	0.00	883,223.59	0.00
0021310000 Echipam. tehnol. (masini,utilaje,instal. de lucru)	1,753,341.63	0.00	0.00	58,981.82	1,753,341.63	58,981.82	1,694,359.81	0.00
0021310001 Echipam. tehnol. (masin,ut,instal. de l) - CET	576,441.10	0.00	0.00	0.00	576,441.10	0.00	576,441.10	0.00
0021320000 Ap. si instal. de masurare,control si reglare	140,512.06	0.00	0.00	0.00	140,512.06	0.00	140,512.06	0.00
0021330000 Mijloace de transport	24,666,275.72	0.00	1,196,503.72	6,320.00	25,862,779.44	6,320.00	25,856,459.44	0.00
0021350000 Alte instalatii tehnice, mijloace de tr	209,353.65	0.00	9,667.91	9,439.54	219,021.56	9,439.54	209,582.02	0.00
00213***** Instalatii tehnice, alt. transport	27,345,924.16	0.00	1,206,171.63	74,741.36	28,852,055.19	74,741.36	28,777,313.83	0.00
0021400000 Mobilier,ap.birot.,echipam.prot,alte active corp.	2,616,804.42	0.00	658,793.80	137,466.97	3,275,598.22	137,466.97	3,138,131.25	0.00
00214***** Mobilier, ap birou, echip., alte active corporale	2,616,804.42	0.00	658,793.80	137,466.97	3,275,598.22	137,466.97	3,138,131.25	0.00
0021500001 Investitii Imobiliare - Cladiri	97,118,302.81	0.00	2,703,481.30	692,636.00	99,821,784.11	692,636.00	99,129,148.11	0.00
0021500002 Investitii Imobiliare - Terenuri - Imob.	1,377,390,705.00	0.00	2,242,732.82	70,877,745.90	1,379,633,437.82	70,877,745.90	1,308,755,691.92	0.00

Număr şi descriere cont	Sold iniţial la început de lună		Total pt.luna curentă		Total sume		Solduri finale	
01	Debitoare 02	Creditoare 03	Debitoare 04	Creditoare 05	Debitoare 06	Creditoare 07	Debitoare 08	Creditoare 09
00215***** Investitii Imobiliare	1,474,509,007.81	0.00	4,946,214.12	71,570,381.90	1,479,455,221.93	71,570,381.90	1,407,884,840.03	0.00
0023111018 Imob. in curs-Sos.Pipera 46-48 Nusco City Park	4,745,736.02	0.00	4,199,766.07	8,945,502.09	8,945,502.09	8,945,502.09	0.00	0.00
0023111019 Imobilizari corp Investitii-Tamului	664,103.82	0.00	112,751.69	0.00	776,855.51	0.00	776,855.51	0.00
0023111021 Imobilizari corp Investitii - Floreasca	143,082.00	0.00	0.00	0.00	143,082.00	0.00	143,082.00	0.00
0023111022 Imobilizari corp Investitii - Pavilion Admin.	54,938.23	0.00	0.00	0.00	54,938.23	0.00	54,938.23	0.00
0023111024 Imobilizari corp Investitii - Tunari-Nusco Homes	939,787.71	0.00	33,915,545.03	0.00	34,855,332.74	0.00	34,855,332.74	0.00
0023111025 Imobilizari corp Investitii - Tunari-Gradinita	0.00	0.00	2,588.64	0.00	2,588.64	0.00	2,588.64	0.00
0023111026 Imobilizari corp Investitii - Moara Vlasiei	0.00	0.00	172,751.85	0.00	172,751.85	0.00	172,751.85	0.00
0023111027 Imobilizari corp Investitii - Pipera 48 Faza III	0.00	0.00	464,967.36	0.00	464,967.36	0.00	464,967.36	0.00
00231***** Imobilizari corporale in curs de executie	6,547,647.76	0.00	38,868,370.64	0,945,502.09	45,416,018.42	8,945,502.09	36,470,516.33	0.00
0026312000 Interese de participare - NUSCO RESIDENT	10,620,165.20	0.00	0.00	0.00	10,620,165.20	0.00	10,620,165.20	0.00
0026313000 Interese de participare - TUNARI RESIDENT	2,615,633.41	0.00	0.00	0.00	2,615,633.41	0.00	2,615,633.41	0.00
0026316000 Interese de participare - Nusco City (Global Prop)	25,500.00	0.00	0.00	0.00	25,500.00	0.00	25,500.00	0.00
0026317000 Interese de participare - PINUM DOORS SRL	5,000.00	0.00	0.00	0.00	5,000.00	0.00	5,000.00	0.00
0026318000 Interese de participare - PANFIN S.A.R.L.	12,733,273.00	0.00	0.00	0.00	12,733,273.00	0.00	12,733,273.00	0.00
0026319900 Interese de participare - MJM CHARTER JETS SRL	7,000.00	0.00	0.00	0.00	7,000.00	0.00	7,000.00	0.00
0026320000 Interese de participare - Nusco Immobiliare srl	77,630.29	0.00	0.00	0.00	77,630.29	0.00	77,630.29	0.00
0026321000 Interese de participare -PANTELIMON RESID PARK SRL	28,919,480.00	0.00	0.00	0.00	28,919,480.00	0.00	28,919,480.00	0.00
0026323000 Interese de participare -AGORA SRL	119,482.50	0.00	0.00	0.00	119,482.50	0.00	119,482.50	0.00
0026325000 Interese de participare -NUSCO HOMES SRL	9,900.00	0.00	0.00	0.00	9,900.00	0.00	9,900.00	0.00
0026326000 Interese de participare - NUSCO CITY PARK SRL	9,900.00	0.00	0.00	0.00	9,900.00	0.00	9,900.00	0.00
0026327000 Interese de participare -Forever Yachting Limited	2,881.86	0.00	0.00	2,881.86	2,881.86	2,881.86	0.00	0.00
00263***** Interese de participare	55,145,846.26	0.00	0.00	2,881.86	55,145,846.26	2,881.86	55,142,964.40	0.00
0026731000 Imprumut -Tunari Residence	69,812.00	0.00	5,500.00	0.00	75,312.00	0.00	75,312.00	0.00
0026732000 Imprumut - Nusco City	18,196,000.00	0.00	0.00	16,196,000.00	18,196,000.00	16,196,000.00	2,000,000.00	0.00
0026733000 Imprumut - Forever Yachting	23,623,835.00	0.00	326,610.00	196,730.00	23,950,445.00	196,730.00	23,753,715.00	0.00
0026734000 Imprumut - New Genial	4,096,794.60	0.00	4,000.00	0.00	4,100,794.60	0.00	4,100,794.60	0.00
0026735000 Imprumut - Nusco Immobiliare	5,313,507.60	0.00	119,321.40	90,108.60	5,432,829.00	90,108.60	5,342,720.40	0.00
0026736000 Imprumut -NG New Investement	1,851,500.00	0.00	0.00	0.00	1,851,500.00	0.00	1,851,500.00	0.00
0026737000 Imprumut -MJM CHARTER JETS	0.00	0.00	5,059,286.64	327,007.56	5,059,286.64	327,007.56	4,732,279.08	0.00
0026739000 Dobanda Imprumut - Forever Yachtig	0.00	0.00	139,268.40	0.00	139,268.40	0.00	139,268.40	0.00
0026741000 Dobanda imprumut - Nusco Immobiliare	536,269.61	0.00	119,433.43	9,630.65	655,703.04	9,630.65	646,072.39	0.00
0026742000 Dobanda Imprumut - MJM	0.00	0.00	11,263.08	0.00	11,263.08	0.00	11,263.08	0.00
0026780000 Alte creante imobilizate	0.00	0.00	10,796.00	0.00	10,796.00	0.00	10,796.00	0.00
0026780001 Alte creante imobilizate-cautiune Curtea de Apel	41,779.43	0.00	0.00	0.00	41,779.43	0.00	41,779.43	0.00
0026780002 Alte creante imobilizate-garantie fz	1,177.64	0.00	316.68	0.00	1,494.32	0.00	1,494.32	0.00
00267***** Alte creante imobilizate	53,730,675.88	0.00	5,795,795.63	16,819,476.81	59,526,471.51	16,819,476.81	42,706,994.70	0.00
0026920003 Vărs.de efectuat ref.la int.partic-ROBERTO RINALDI	0.00	1,525.50	1,525.50	0.00	1,525.50	1,525.50	0.00	0.00
0026920012 Vărs.de efect.ref.la int.partic-Nusco Homes SRL	0.00	9,900.00	9,900.00	0.00	9,900.00	9,900.00	0.00	0.00
0026920013 Vărs.de efact ref.la int.partic-Nusco City Park	0.00	9,900.00	9,900.00	0.00	9,900.00	9,900.00	0.00	0.00
0026920014 Vărs.de efect ref.la int.partic-Forever Yachting L	0.00	2,881.86	2,881.86	0.00	2,881.86	2,881.86	0.00	0.00
00269***** Varsaminte de efectuat	0.00	24,207.36	24,207.36	0.00	24,207.36	24,207.36	0.00	0.00
0028050000 Amortizare concesiuni,brevete,l,sc.,dr si val simi	0.00	72,942.04	0.00	10,478.88	0.00	83,420.92	0.00	83,420.92
0028050001 Amortizare conc,brev,l,sc.,dr si val simi - CET	0.00	2,387.63	0.00	0.00	0.00	2,387.63	0.00	2,387.63
00280***** Amortizari privind imobilizarile necorporale	0.00	75,329.67	0.00	10,478.88	0.00	85,808.55	0.00	85,808.55
0028120001 Amortizarea constructiilor - CET	0.00	191,597.56	0.00	35,468.24	0.00	227,065.80	0.00	227,065.80
0028120008 Amortizarea constructiilor - regl.CET	191,597.56	0.00	0.00	0.00	191,597.56	0.00	191,597.56	0.00
0028130000 Amortizare instalatii,mijl.transp.,anim. si plant.	0.00	6,049,999.07	13,899.53	1,682,196.17	13,899.53	7,732,195.24	0.00	7,718,295.71
0028130001 Amortiz instal,mijl.transp.,anim. si plant.- CET	0.00	576,441.10	0.00	0.00	0.00	576,441.10	0.00	576,441.10
0028140000 Amortizarea altor imobilizări corporale	0.00	1,483,203.40	103,465.96	229,167.91	103,465.96	1,712,371.31	0.00	1,608,905.35
0028150001 Amortizarea Investitiilor Imobiliare- Cladiri-Imob	0.00	0.00	11,543.93	16,998,098.04	11,543.93	16,998,098.04	0.00	16,986,554.11
0028150002 Amortizarea constructiilor - Amenajari	0.00	2,909,468.44	0.00	0.00	0.00	2,909,468.44	0.00	2,909,468.44
00281***** Amortizari privind imobilizarile corporale	0.00	11,019,112.01	128,909.42	18,944,930.36	320,506.98	30,155,639.93	0.00	29,835,132.95
0029620000 Ajustari pierd.val. actiuni si PS detin.la afiliat	0.00	12,602,395.20	1,584.00	2,186,754.00	1,584.00	14,789,149.20	0.00	14,787,565.20

Număr și descriere cont	Sold inițial la început de lună		Total pt.luna curentă		Total sume		Solduri finale	
01	Debitoare 02	Creditoare 03	Debitoare 04	Creditoare 05	Debitoare 06	Creditoare 07	Debitoare 08	Creditoare 09
0029650000 Ajustari pierderi val.creante entitati asociate	0.00	6,056,691.00	0.00	0.00	0.00	6,056,691.00	0.00	6,056,691.00
00296*****	0.00	18,659,086.20	1,584.00	2,186,754.00	1,584.00	20,845,840.20	0.00	20,844,256.20
0030312000 Materiale de natura obiectelor de inventar IMOB	0.00	0.00	48,392.13	48,392.13	48,392.13	48,392.13	0.00	0.00
0030313000 Materiale de natura ob.de inventar FLOREASCA	0.00	0.00	7,867.93	7,867.93	7,867.93	7,867.93	0.00	0.00
0030314000 OBIECTE INVENTAR aviatorilor	0.00	0.00	56,740.15	56,740.15	56,740.15	56,740.15	0.00	0.00
0030318000 OBIECTE INVENTAR AFART.ONE FLOREASCA	0.00	0.00	33,806.20	33,806.20	33,806.20	33,806.20	0.00	0.00
0030319000 OBIECTE INVENTAR AFART.CITY	0.00	0.00	48,876.22	48,876.22	48,876.22	48,876.22	0.00	0.00
00303***** Materiale de natura ob. de inventar	0.00	0.00	195,682.63	195,682.63	195,682.63	195,682.63	0.00	0.00
0037150000 Mărfuri - Ap.si IP P.Rares	287,497.39	0.00	0.00	107,911.52	287,497.39	107,911.52	179,585.87	0.00
0037160000 Mărfuri - Ap.si IP OneM	2,045,674.59	0.00	0.00	1,022,837.30	2,045,674.59	1,022,837.30	1,022,837.29	0.00
00371***** Marfuri	2,333,171.98	0.00	0.00	1,130,748.82	2,333,171.98	1,130,748.82	1,202,423.16	0.00
0040110000 Furnizori interni	0.00	1,031,113.12	56,495,193.32	56,490,152.17	56,495,193.32	57,521,265.29	0.00	1,026,071.97
0040120000 Furnizori interni CET	0.00	261,016.63	5,821,978.32	5,656,118.41	5,821,978.32	5,917,135.04	0.00	95,156.72
0040121000 Furnizori externi UE	0.00	0.00	792,559.62	980,325.90	792,559.62	980,325.90	0.00	187,766.28
0040122000 Furnizori externi NON-UE	0.00	0.00	344,932.52	344,932.52	344,932.52	344,932.52	0.00	0.00
00401***** Furnizori	0.00	1,292,129.75	63,454,663.78	63,471,529.00	63,454,663.78	64,763,658.75	0.00	1,308,994.97
0040310000 Efecte de plătit	0.00	0.00	628,151.94	628,151.94	628,151.94	628,151.94	0.00	0.00
00403***** Efecte de plătit	0.00	0.00	628,151.94	628,151.94	628,151.94	628,151.94	0.00	0.00
0040410000 Furnizori de imobilizări interni	0.00	15,577.20	4,870,368.91	4,906,847.74	4,870,368.91	4,922,424.94	0.00	52,056.03
0040421000 Furnizori imobilizări externi UE	0.00	66,542.53	184,101.72	184,467.56	184,101.72	251,010.09	0.00	66,908.37
00404***** Furnizori de imobilizari	0.00	82,119.73	5,054,470.63	5,091,315.30	5,054,470.63	5,173,435.03	0.00	118,964.40
0040810000 Furnizori Facturi Nesosite	0.00	73,799.72	0.00	61,550.93	0.00	135,350.65	0.00	135,350.65
0040820000 Furnizori Facturi Nesosite CET	0.00	1,087,587.98	0.00	5,539.48	0.00	1,093,127.46	0.00	1,093,127.46
0040840000 Furnizori facturi nesosite -extern	0.00	6,362.95	0.00	6,362.95-	0.00	0.00	0.00	0.00
00408***** Furnizori facturi nesosite	0.00	1,167,750.65	0.00	60,727.46	0.00	1,228,478.11	0.00	1,228,478.11
0040920000 Furnizori debit ptr.prest de serv.si execut lucrar	913,289.65	0.00	1,995,265.54	0.00	2,908,555.19	0.00	2,908,555.19	0.00
0040920003 Furnizori debit ptr.prest serv.si execut diverse	78,086.46	0.00	93,988.40	0.00	172,074.86	0.00	172,074.86	0.00
0040930001 Avansuri acordate pentru imobiliz.corporale - Imob	6,964,990.00	0.00	0.00	0.00	6,964,990.00	0.00	6,964,990.00	0.00
0040930013 Avansuri acord.imobiliz.corp.BADSI	4,968,583.70	0.00	2,499,708.80	0.00	7,468,292.50	0.00	7,468,292.50	0.00
0040930014 Avansuri acord.imobiliz.corp.SHARK	730,249.00	0.00	730,249.00-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0040930016 Avansuri acord.imobiliz.corp.FRP	0.00	0.00	745,425.00	0.00	745,425.00	0.00	745,425.00	0.00
0040930017 Avansuri acord.imobiliz.corp.Angelo Trichese	0.00	0.00	170,532.74	0.00	170,532.74	0.00	170,532.74	0.00
00409***** Avansuri furnizori de stoc si servicii	13,655,196.81	0.00	4,774,671.48	0.00	18,429,870.29	0.00	18,429,870.29	0.00
0041110000 Clienti	2,809,140.46	0.00	19,391,370.25	20,743,602.76	22,200,510.71	20,743,602.76	1,456,907.95	0.00
0041120000 Clienti interni CET	108,806.01	0.00	2,031,428.17	1,882,541.70	2,140,234.18	1,882,541.70	257,692.48	0.00
0041130000 Clienti externi	42,052.90	0.00	944.35	713.15	42,997.25	713.15	42,284.10	0.00
0041181000 Clienti incerti/in litigiu OLYMPUS INTERNATIONAL	377,303.02	0.00	0.00	0.00	377,303.02	0.00	377,303.02	0.00
0041181221 Clienti incerti / litigiu SEERS CRM SRL	142,917.18	0.00	0.00	0.00	142,917.18	0.00	142,917.18	0.00
0041181222 Clienti incerti / litigiu HITMAN	75,588.65	0.00	0.00	0.00	75,588.65	0.00	75,588.65	0.00
0041181223 Clienti incerti / litigiu S-KARP	11,627.17	0.00	0.00	0.00	11,627.17	0.00	11,627.17	0.00
0041181224 Clienti incerti / litigiu PERFECT	810,729.37	0.00	0.00	0.00	810,729.37	0.00	810,729.37	0.00
0041181225 Clienti incerti / litigiu Pavel Elena G.	9,525.45	0.00	0.00	0.00	9,525.45	0.00	9,525.45	0.00
0041182001 Clienti incerti sau in litigiu CET-OLYMPUS	883.57	0.00	0.00	0.00	883.57	0.00	883.57	0.00
0041182023 Clienti incerti sau in litigiu-HITMAN CET	11,920.87	0.00	0.00	0.00	11,920.87	0.00	11,920.87	0.00
00411***** Clienti	4,400,494.65	0.00	21,423,742.77	22,626,857.61	25,824,237.42	22,626,857.61	3,197,379.81	0.00
0041310000 Efecte de primit de la clienti	0.00	0.00	762,388.40	762,388.40	762,388.40	762,388.40	0.00	0.00
0041320000 Efecte de primit de la clienti CET	10,000.00	0.00	265,607.44	275,607.44	275,607.44	275,607.44	0.00	0.00
00413***** Efecte de primit de la clienti	10,000.00	0.00	1,027,995.84	1,037,995.84	1,037,995.84	1,037,995.84	0.00	0.00
0041800000 Clienți facturi de întocmit - CET	1,044,744.26	0.00	90,554.28-	0.00	954,189.98	0.00	954,189.98	0.00
0041800001 Clienți facturi de întocmit	226,148.24	0.00	104,496.34-	0.00	121,651.90	0.00	121,651.90	0.00
00418***** Clienti facturi de intocmit	1,270,892.50	0.00	195,050.62-	0.00	1,075,841.88	0.00	1,075,841.88	0.00
0041910000 Clienti creditori interni-fact.	0.00	0.00	308,537.25	335,593.30	308,537.25	335,593.30	0.00	27,056.05
0041930000 Clienti creditori	0.00	1,894,785.82	49,733.37	101,356.26	49,733.37	1,996,142.08	0.00	1,946,408.71
0041940000 Clienti creditori CET	0.00	4,934.00	0.00	0.00	0.00	4,934.00	0.00	4,934.00

Număr și descriere cont	Sold inițial la început de lună		Total pt.luna curentă		Total sume		Solduri finale	
01	Debitoare 02	Creditoare 03	Debitoare 04	Creditoare 05	Debitoare 06	Creditoare 07	Debitoare 08	Creditoare 09
0041950000 Clienti creditori interni-fact.- CET	0.00	1,000.00	0.00	733.67	0.00	1,733.67	0.00	1,733.67
00419***** Clienti creditori-avansuri facturate	0.00	1,900,719.82	358,270.62	437,683.23	358,270.62	2,338,403.05	0.00	1,980,132.43
0042110000 Personal salarii datorate	0.00	38,490.00	1,685,703.00	1,691,122.00	1,685,703.00	1,729,612.00	0.00	43,909.00
0042120000 Colaboratori, cenzori, C.A. salarii datorate	0.00	10,000.00	851,402.00	861,402.00	851,402.00	871,402.00	0.00	20,000.00
00421***** Personal salarii datorate	0.00	48,490.00	2,537,105.00	2,552,524.00	2,537,105.00	2,601,014.00	0.00	63,909.00
0042308000 Personal CM din FNUASS	0.00	0.00	58,045.00	58,045.00	58,045.00	58,045.00	0.00	0.00
00423***** Personal ajutoare materiale datorate	0.00	0.00	58,045.00	58,045.00	58,045.00	58,045.00	0.00	0.00
0042510001 Avansuri acordate personalului	0.00	0.00	520,290.00	520,290.00	520,290.00	520,290.00	0.00	0.00
0042510002 Avansuri acordate	0.00	0.00	283,934.00	283,934.00	283,934.00	283,934.00	0.00	0.00
00425***** Avansuri acordate personalului	0.00	0.00	804,224.00	804,224.00	804,224.00	804,224.00	0.00	0.00
0043150002 Contributia asig soc salariati-imob	0.00	37,161.00	601,580.00	652,655.00	601,580.00	689,816.00	0.00	88,236.00
0043160002 Contributia asig sanat salariati-imob	0.00	15,126.00	234,131.00	255,252.00	234,131.00	270,378.00	0.00	36,247.00
00431***** Asigurari sociale	0.00	52,287.00	835,711.00	907,907.00	835,711.00	960,194.00	0.00	124,483.00
0043600000 Contributia asiguratorie munca imob	0.00	3,414.00	52,680.00	57,432.00	52,680.00	60,846.00	0.00	8,166.00
00436*****	0.00	3,414.00	52,680.00	57,432.00	52,680.00	60,846.00	0.00	8,166.00
0043820001 Alte creante sociale cm din FNUASS	18,867.00	0.00	58,045.00	522.00	76,912.00	522.00	76,390.00	0.00
00438***** Alte datorii si creante sociale	18,867.00	0.00	58,045.00	522.00	76,912.00	522.00	76,390.00	0.00
0044110000 Impozit pe profit	238,343.36	0.00	5,731,455.00	4,768,879.00	5,969,798.36	4,768,879.00	1,200,919.36	0.00
00441***** Impozit pe profit	238,343.36	0.00	5,731,455.00	4,768,879.00	5,969,798.36	4,768,879.00	1,200,919.36	0.00
0044230000 TVA de plată	0.00	0.00	763,295.34	763,295.34	763,295.34	763,295.34	0.00	0.00
0044230001 TVA de plată - CET	0.00	0.00	154,275.23	154,275.23	154,275.23	154,275.23	0.00	0.00
0044240000 TVA de recuperat	218,170.44	0.00	10,335,576.70	5,820,457.89	10,553,747.14	5,820,457.89	4,733,289.25	0.00
0044240001 TVA de recuperat - CET	0.00	0.00	731,612.16	731,612.16	731,612.16	731,612.16	0.00	0.00
0044260000 TVA deductibilă	0.00	0.00	10,463,702.60	10,463,702.60	10,463,702.60	10,463,702.60	0.00	0.00
0044260001 TVA deductibilă - CET	0.00	0.00	783,243.97	783,243.97	783,243.97	783,243.97	0.00	0.00
0044260004 TVA nedeductibilă	0.00	0.00	44,400.56	44,400.55	44,400.56	44,400.55	0.01	0.00
0044260005 TVA nedeductibilă - Auto	0.00	0.00	90,330.25	90,330.25	90,330.25	90,330.25	0.00	0.00
0044270000 TVA colectată	0.00	0.00	6,160,296.16	6,160,296.16	6,160,296.16	6,160,296.16	0.00	0.00
0044270001 TVA colectată - CET	0.00	0.00	644,082.60	644,082.60	644,082.60	644,082.60	0.00	0.00
0044280098 TVA amanata acq - CET	190.00	0.00	3,582.15	3,772.15	3,772.15	3,772.15	0.00	0.00
0044280099 TVA amanata acq - Imob	70,380.23	0.00	932,343.69	874,685.66	1,002,723.92	874,685.66	128,038.26	0.00
00442***** Taxa pe valoarea adaugata	288,740.67	0.00	31,106,741.41	26,534,154.56	31,395,482.08	26,534,154.56	4,861,327.52	0.00
0044400000 Impozit pe venituri de natura salariilor	0.00	10,679.00	161,482.00	174,680.00	161,482.00	185,359.00	0.00	23,877.00
00444***** Impozitul pe venituri de natura salariilor	0.00	10,679.00	161,482.00	174,680.00	161,482.00	185,359.00	0.00	23,877.00
0044610001 Tva de plata in Vama	0.00	0.00	1,320.00	1,320.00	1,320.00	1,320.00	0.00	0.00
0044620010 Impozit cladiri	0.00	0.00	847,668.00	847,668.00	847,668.00	847,668.00	0.00	0.00
0044620020 Impozit teren	0.00	0.00	263,213.00	263,213.00	263,213.00	263,213.00	0.00	0.00
0044620030 Taxa auto	0.00	0.00	10,916.00	10,916.00	10,916.00	10,916.00	0.00	0.00
0044620050 Taxa afisaj	0.00	0.00	1,859.00	1,859.00	1,859.00	1,859.00	0.00	0.00
0044630000 Taxe judiciare	0.00	0.00	11,846.00	11,846.00	11,846.00	11,846.00	0.00	0.00
0044640000 Taxe diverse	0.00	0.00	39,797.83	39,797.83	39,797.83	39,797.83	0.00	0.00
00446***** Alte impozite, taxe si varsaminte asimilate	0.00	0.00	1,176,619.83	1,176,619.83	1,176,619.83	1,176,619.83	0.00	0.00
0044720040 Taxa mediu - CET	0.00	13.00	87.00	84.00	87.00	97.00	0.00	10.00
0044720050 Contrib 0.1% ANRSC - CET	0.00	29.00	397.00	413.00	397.00	442.00	0.00	45.00
00447***** Fonduri speciale - Taxe si varsaminte asimilate	0.00	42.00	484.00	497.00	484.00	539.00	0.00	55.00
0045111010 Client NEW GENIAL INTERNATIONAL - Chirii	108,396.61	0.00	589.52	736.18	108,986.13	736.18	108,249.95	0.00
0045111039 PARFIN SRL -CTR IMPR./04.08.2016	0.00	28,364,997.69	481,025.05	636,971.18	481,025.05	29,001,968.87	0.00	28,520,943.82
0045111171 Client MOZZAFIATO SRL	740,406.31	0.00	7,058.80	0.00	747,465.11	0.00	747,465.11	0.00
0045111172 Client NUSCO SPA	260,950.59	0.00	5,859.98	4,425.29	266,810.57	4,425.29	262,385.28	0.00
0045111173 Client INTERARMS IMPEX SRL	253,647.25	0.00	104,103.45	0.00	357,750.70	0.00	357,750.70	0.00
0045111174 Client MOZZAFIATO RESTAURANT SRL	518,132.19	0.00	1,064,058.71	1,437,636.94	1,582,190.90	1,437,636.94	144,553.96	0.00
0045114010 Client LOMAT IMOB SRL	0.00	0.00	589.52	589.52	589.52	589.52	0.00	0.00
0045114024 Furnizor NUSCO CITY SRL	0.00	0.00	1,705,360.13	1,708,753.86	1,705,360.13	1,708,753.86	0.00	3,393.73
0045114025 Furnizor PANTELIMON RESIDENTIAL PARK	0.00	0.00	0.00	745,425.00	0.00	745,425.00	0.00	745,425.00

Număr și descriere cont	Sold inițial la început de lună		Total pt.luna curentă		Total sume		Solduri finale	
01	Debitoare 02	Creditoare 03	Debitoare 04	Creditoare 05	Debitoare 06	Creditoare 07	Debitoare 08	Creditoare 09
0045114026 Furnizor MM CHARGER JEIS SRL	0.00	0.00	118,340.74	118,340.74	118,340.74	118,340.74	0.00	0.00
0045115103 Client SC NUSCO RESIDENTIAL PARK SRL	0.00	0.00	589.52	589.52	589.52	589.52	0.00	0.00
0045115106 Client Global Property Serv. (Nusco City)	7,135.68	0.00	39,545,350.93	39,552,486.61	39,552,486.61	39,552,486.61	0.00	0.00
0045115109 Client TUNARI RESIDENCE SRL SRL	0.00	0.00	589.52	589.52	589.52	589.52	0.00	0.00
0045115111 Client PANTELIMON RESIDENTIAL SRL	0.00	0.00	1,474.64	1,474.64	1,474.64	1,474.64	0.00	0.00
0045115113 Client NUSCO HOMES SRL	0.00	0.00	590.92	590.92	590.92	590.92	0.00	0.00
0045115114 Client NUSCO CITY PARK SRL	0.00	0.00	10,705,939.69	991,541.69	10,705,939.69	991,541.69	9,714,398.00	0.00
0045115910 Client PIRUM DOORS & WINDOWS - CET	2,698,933.00	0.00	2,103,685.00	1,884,915.31	4,802,618.00	1,884,915.31	2,917,702.69	0.00
0045115911 Client NUSCO CITY - CET	0.00	0.00	2,297.00	2,297.00	2,297.00	2,297.00	0.00	0.00
0045116010 Client NUSCO TRADE SRL - Chirii	0.00	0.00	1,488.36	1,488.36	1,488.36	1,488.36	0.00	0.00
0045116020 Client - NUSCO MANAGEMENT	357.53	0.00	589.52	0.00	947.05	0.00	947.05	0.00
0045118010 Furnizor SC Pirum DOORS&WINDOWS SRL	0.00	5,192.55	2,963,534.58	3,450,758.08	2,963,534.58	3,455,950.63	0.00	492,416.05
0045118020 Client SC Pirum DOORS&WINDOWS SRL	2,882,706.74	0.00	565,296.91	2,093,753.42	3,448,003.65	2,093,753.42	1,354,250.23	0.00
0045119010 Client SC NEW INVESTMENT SRL - Chirii	0.00	0.00	21,812.24	21,812.24	21,812.24	21,812.24	0.00	0.00
0045119096 Imprumut NUSCO CITY_surse finantare	6,001,985.89	0.00	0.00	6,001,985.89	6,001,985.89	6,001,985.89	0.00	0.00
0045119098 Decontari_NRP	0.00	2,350,015.00	22,515.00	35,435.00	22,515.00	2,385,450.00	0.00	2,362,935.00
00451***** Decontari in cadrul grupului	0.00	17,247,553.45	59,422,739.73	58,692,596.91	72,855,591.52	89,412,802.15	0.00	16,557,410.63
0045313000 Decont.pr.interes.de particip-Nimmobili Italia	10,443.97	0.00	234.52	177.11	10,678.49	177.11	10,501.38	0.00
00453*****	10,443.97	0.00	234.52	177.11	10,678.49	177.11	10,501.38	0.00
0045512000 Asociați-conturi curente - Nusco Trade	0.00	15,985,385.70	4,828,515.00	0.00	4,828,515.00	15,985,385.70	0.00	11,156,870.70
00455***** Sume datorate asociaților	0.00	15,985,385.70	4,828,515.00	0.00	4,828,515.00	15,985,385.70	0.00	11,156,870.70
0046114300 Debitori diverși -Creanta Roman SA-in exec.	312,500.00	0.00	0.00	0.00	312,500.00	0.00	312,500.00	0.00
0046117000 Debitori diverși - Lucrin SRL	72,503.00	0.00	0.00	0.00	72,503.00	0.00	72,503.00	0.00
0046118000 Debitori diverși -Avansuri trezorerie	4,700.00	0.00	4,700.00-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
0046140000 Debitori diverși - FOREVER YACHTING	0.00	0.00	204,128.39	204,128.39	204,128.39	204,128.39	0.00	0.00
0046140001 Debitori diverși - FOREVER (dobanda)	0.00	0.00	139,268.40	139,268.40	139,268.40	139,268.40	0.00	0.00
0046150000 Debitori diverși -GIANLUCA BENUCCI	0.00	0.00	165,570.90	1,409.10	165,570.90	1,409.10	164,161.80	0.00
00461***** Debitori diversi	389,703.00	0.00	504,267.69	344,805.89	893,970.69	344,805.89	549,164.80	0.00
0046200009 CREDITORI DIVERSI	0.00	1,538.00	7,841.40	6,303.40	7,841.40	7,841.40	0.00	0.00
0046200050 Creditori diversi -Golden Share	0.00	82.74	82.74	0.00	82.74	82.74	0.00	0.00
0046210006 Creditori diverși interni-BUDUSINA DAN-EUGEN	0.00	0.00	382,278.08	382,278.08	382,278.08	382,278.08	0.00	0.00
0046250000 Creditori diverși externi-Angelo Trichese	0.00	0.00	170,532.74	170,532.74	170,532.74	170,532.74	0.00	0.00
00462***** Creditori diversi	0.00	1,620.74	560,734.96	559,114.22	560,734.96	560,734.96	0.00	0.00
0047120000 Cheltuieli înreg.în avans - imp cladire+teren	0.00	0.00	561,972.18	561,972.18	561,972.18	561,972.18	0.00	0.00
0047130000 Cheltuieli înreg.în avans-ASIGURARI	135,776.16	0.00	306,360.80	343,164.40	442,136.96	343,164.40	98,972.56	0.00
0047140000 Cheltuieli înregistr în avans - prest.fz.	77,124.84	0.00	47,035.57	78,124.84	124,160.41	78,124.84	46,035.57	0.00
0047194000 Chelt. înreg. în avans - BADSI	189,127.38	0.00	0.00	0.00	189,127.38	0.00	189,127.38	0.00
0047195000 Chelt. înreg. în avans - teren Pipera 48 (City)	57,933.00	0.00	0.00	57,933.00	57,933.00	57,933.00	0.00	0.00
0047196000 Chelt. înreg. în avans - promov.Nusco Homes	54,149.87	0.00	770,866.78	825,016.65	825,016.65	825,016.65	0.00	0.00
0047197000 Chelt. înreg. în avans - promov.Nusco City Park	0.00	0.00	148,220.25	148,220.25	148,220.25	148,220.25	0.00	0.00
00471***** Cheltuieli înregistrate în avans	514,111.25	0.00	1,834,455.59	2,014,431.32	2,348,566.83	2,014,431.32	334,135.51	0.00
0047220000 Venituri înregistr în avans	0.00	0.00	274,089.84	283,037.76	274,089.84	283,037.76	0.00	8,947.92
0047220003 Venituri înregistr în av.- Chirii Floreasca 141	0.00	29,491.24	361,247.85	362,457.53	361,247.85	391,948.77	0.00	30,700.92
0047220004 Venituri înregistr în av.- Servicii Floreasca 141	0.00	3,195.21	38,559.08	38,593.26	38,559.08	41,788.47	0.00	3,229.39
00472***** Venituri înregistrate în avans	0.00	32,686.45	673,896.77	684,088.55	673,896.77	716,775.00	0.00	42,878.23
0047301100 Diferente retuniri la plata facturilor	0.00	0.00	899,125.46	899,125.47	899,125.46	899,125.47	0.00	0.01
0047310000 Decontări operații în curs de clarificare	0.00	0.00	2,242,357.88	2,242,357.88	2,242,357.88	2,242,357.88	0.00	0.00
00473***** Decontari din operatii in curs de clarificare	0.00	0.00	3,141,483.34	3,141,483.35	3,141,483.34	3,141,483.35	0.00	0.01
0048100001 Decontari intre unitate si subunitati - CET	0.00	12,376,525.80	241,804.79	102,643.42	241,804.79	12,479,169.22	0.00	12,237,364.43
0048110000 Decontari intre unitate si subunitati 2	12,376,525.80	0.00	102,643.42	241,804.79	12,479,169.22	241,804.79	12,237,364.43	0.00
00481***** Decontari intre subunitati	0.00	0.00	344,448.21	344,448.21	12,720,974.01	12,720,974.01	0.00	0.00
0049030000 Ajustari pt.deprecierea creantelor-clienti - avans	0.00	6,964,990.00	0.00	0.00	0.00	6,964,990.00	0.00	6,964,990.00
00490*****	0.00	6,964,990.00	0.00	0.00	0.00	6,964,990.00	0.00	6,964,990.00
0049100001 Ajustari pt.deprecierea creantelor-clienti IMOB	0.00	1,547,110.08	54,880.40	0.00	54,880.40	1,547,110.08	0.00	1,492,229.68

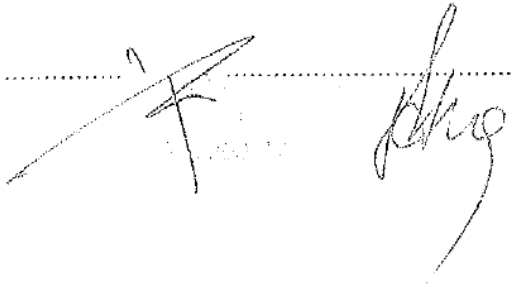
Număr și descriere cont	Sold inițial la început de lună		Total pt.luna curentă		Total sume		Solduri finale	
01	Debitoare 02	Creditoare 03	Debitoare 04	Creditoare 05	Debitoare 06	Creditoare 07	Debitoare 08	Creditoare 09
0049100002 Ajustari pt.deprecierea creantelor-clienti CET	0.00	19,645.39	0.00	0.00	0.00	19,645.39	0.00	19,645.39
00491***** Ajustari privind deprecierea creantelor-clienti	0.00	1,566,755.47	54,880.40	0.00	54,880.40	1,566,755.47	0.00	1,511,875.07
0049500001 Ajustari pt.deprecierea creantelor-afiliati	0.00	1,288,892.39	287,993.00	72,081.60	287,993.00	1,360,973.99	0.00	1,072,980.99
00495*****	0.00	1,288,892.39	287,993.00	72,081.60	287,993.00	1,360,973.99	0.00	1,072,980.99
0051211061 TREZORERIE MUNICIPIUL BUCURESTI	44.24	0.00	0.00	0.00	44.24	0.00	44.24	0.00
0051211062 OTP BANK-CONT CURENT	3,691,725.20	0.00	78,571,276.33	82,172,607.24	82,263,001.53	82,172,607.24	90,394.29	0.00
0051211063 OTP BANK-CONT COLECTOR	694,156.95	0.00	17,705,412.30	18,180,721.91	18,399,569.25	18,180,721.91	218,847.34	0.00
0051211064 OTP BANK-CONT CARD VISA	0.00	0.00	23,000.00	21,479.81	23,000.00	21,479.81	1,520.19	0.00
0051211095 RON-Transilvania -Cont curent	70,247.19	0.00	890,700.00	872,617.00	960,947.19	872,617.00	88,330.19	0.00
0051211096 RON-Transilvania -Cont salarii	0.00	0.00	872,126.00	872,126.00	872,126.00	872,126.00	0.00	0.00
0051211097 RON-Libra Bank	5,629.34	0.00	0.00	449.83	5,629.34	449.83	5,179.51	0.00
0051211098 RON-CEC Bank	754,509.40	0.00	29,605,763.29	30,341,809.97	30,360,272.69	30,341,809.97	18,462.72	0.00
0051241025 EUR - OTP - DEP.GARAN.PL.RATA SI DOB. (827/522)	1,583,168.00	0.00	35,552.00	26,848.00	1,618,720.00	26,848.00	1,591,872.00	0.00
0051241053 EUR - OTP BANK	4,144,258.08	0.00	5,746,918.05	9,219,418.98	9,891,176.13	9,219,418.98	671,757.15	0.00
0051241055 EUR - CEC Bank	3,826,561.63	0.00	39,707.56	3,866,269.19	3,866,269.19	3,866,269.19	0.00	0.00
00512***** Conturi curente la banci	14,770,300.03	0.00	133,490,455.53	145,574,347.93	148,260,755.56	145,574,347.93	2,686,407.63	0.00
0051910005 Credite banc. t.s.- OTP BANK	0.00	4,988,974.98	5,044,084.41	5,071,513.18	5,044,084.41	10,060,488.16	0.00	5,016,403.75
00519***** Credite bancare pe termen scurt	0.00	4,988,974.98	5,044,084.41	5,071,513.18	5,044,084.41	10,060,488.16	0.00	5,016,403.75
0053110000 Casa în lei	4,894.81	0.00	383,586.69	386,408.33	388,481.50	386,408.33	2,073.17	0.00
00531*****	4,894.81	0.00	383,586.69	386,408.33	388,481.50	386,408.33	2,073.17	0.00
0053260000 Alte valori - tichete de masa	0.00	0.00	47,360.00	47,360.00	47,360.00	47,360.00	0.00	0.00
00532***** Tichete de masa	0.00	0.00	47,360.00	47,360.00	47,360.00	47,360.00	0.00	0.00
0054200100 Avansuri trezorerie Angajat	4,700.00	0.00	343,461.89	348,161.89	348,161.89	348,161.89	0.00	0.00
0054230000 Avansuri de trezorerie-	0.00	4,700.00	0.00	4,700.00-	0.00	0.00	0.00	0.00
00542***** Avansuri de trezorerie	0.00	0.00	343,461.89	343,461.89	348,161.89	348,161.89	0.00	0.00
0058110000 Viramente interne RON	0.00	0.00	43,431,256.64	43,431,256.64	43,431,256.64	43,431,256.64	0.00	0.00
00581***** Viramente interne	0.00	0.00	43,431,256.64	43,431,256.64	43,431,256.64	43,431,256.64	0.00	0.00
0060300000 Cheltuieli priv mater de natura obiect de inventar	0.00	0.00	195,682.63	195,682.63	195,682.63	195,682.63	0.00	0.00
00603***** Cheltuieli cu materialele de natura ob.de inventar	0.00	0.00	195,682.63	195,682.63	195,682.63	195,682.63	0.00	0.00
0060411400 Cheltuieli cu mater nestoc - ambarc.	0.00	0.00	184,353.89	184,353.89	184,353.89	184,353.89	0.00	0.00
0060411500 Cheltuieli cu mater nestoc Pavilion administr	0.00	0.00	346.04	346.04	346.04	346.04	0.00	0.00
0060411600 Cheltuieli cu mater nestoc rechizite	0.00	0.00	5,251.17	5,251.17	5,251.17	5,251.17	0.00	0.00
0060411700 Cheltuieli cu mater nestoc div	0.00	0.00	57,021.19	57,021.19	57,021.19	57,021.19	0.00	0.00
0060411706 Cheltuieli cu apa salariati	0.00	0.00	7,102.78	7,102.78	7,102.78	7,102.78	0.00	0.00
0060411710 Chelt.mater nestoc diverse-NEDEDUCTIBIL	0.00	0.00	16,253.53	16,253.53	16,253.53	16,253.53	0.00	0.00
0060411800 Cheltuieli cu motorina - nededuct	0.00	0.00	56,643.81	56,643.81	56,643.81	56,643.81	0.00	0.00
0060411900 Cheltuieli cu benzina - nedeductib	0.00	0.00	11,312.64	11,312.64	11,312.64	11,312.64	0.00	0.00
0060411940 Cheltuieli cu motorina DEDUCT	0.00	0.00	86,619.40	86,619.40	86,619.40	86,619.40	0.00	0.00
0060411941 Cheltuieli cu benzina deductib	0.00	0.00	14,335.82	14,335.82	14,335.82	14,335.82	0.00	0.00
0060411960 Cheltuieli cu mater nestoc.-AVIATORI	0.00	0.00	18,546.81	18,546.81	18,546.81	18,546.81	0.00	0.00
0060411965 Cheltuieli cu mater nestoc.---Penthouse aviatorilor	0.00	0.00	134.86	134.86	134.86	134.86	0.00	0.00
0060411970 Cheltuieli cu mater nestoc.-CL.FLOREASCA	0.00	0.00	18,912.19	18,912.19	18,912.19	18,912.19	0.00	0.00
0060411980 Cheltuieli cu mater nestoc.-S6(CROIRE)	0.00	0.00	1,735.52	1,735.52	1,735.52	1,735.52	0.00	0.00
0060413000 Cheltuieli cu materi nestocate - rumegus - CET	0.00	0.00	3,367.34	3,367.34	3,367.34	3,367.34	0.00	0.00
00604***** Cheltuieli privind materialele nestocate	0.00	0.00	481,936.99	481,936.99	481,936.99	481,936.99	0.00	0.00
0060500001 Chelt cu en. el. - CET	0.00	0.00	3,282,615.85	3,282,615.85	3,282,615.85	3,282,615.85	0.00	0.00
0060500003 Cheltuieli cu apa - CET	0.00	0.00	193,225.94	193,225.94	193,225.94	193,225.94	0.00	0.00
0060500009 Chelt cu gaze- PAV NUSCO - CET	0.00	0.00	54,421.42	54,421.42	54,421.42	54,421.42	0.00	0.00
0060510000 Cheltuieli cu energia IMOB	0.00	0.00	1,209,066.45	1,209,066.45	1,209,066.45	1,209,066.45	0.00	0.00
0060520000 Cheltuieli cu gazele naturale - IMOB	0.00	0.00	288,440.62	288,440.62	288,440.62	288,440.62	0.00	0.00
0060530000 Cheltuieli cu apa IMOB	0.00	0.00	47,236.61	47,236.61	47,236.61	47,236.61	0.00	0.00
00605***** Cheltuieli privind energia el apa	0.00	0.00	5,075,006.89	5,075,006.89	5,075,006.89	5,075,006.89	0.00	0.00
0060700000 Cheltuieli cu mărfurile	0.00	0.00	107,911.52	107,911.52	107,911.52	107,911.52	0.00	0.00
00607*****	0.00	0.00	107,911.52	107,911.52	107,911.52	107,911.52	0.00	0.00

Număr şi descriere cont	Sold iniţial la inceput de lună		Total pt.luna curentă		Total sume		Solduri finale	
01	Debitoare 02	Creditoare 03	Debitoare 04	Creditoare 05	Debitoare 06	Creditoare 07	Debitoare 08	Creditoare 09
0061111000 Cheltuieli de reparatii - vila Aviatorilor	0.00	0.00	53,148.44	53,148.44	53,148.44	53,148.44	0.00	0.00
0061113000 Cheltuieli de reparaţii diverse	0.00	0.00	14,428.27	14,428.27	14,428.27	14,428.27	0.00	0.00
0061115000 Cheltuieli de rep.auto neded.	0.00	0.00	19,022.27	19,022.27	19,022.27	19,022.27	0.00	0.00
0061115100 Cheltuieli de rep.auto ded.	0.00	0.00	42,877.40	42,877.40	42,877.40	42,877.40	0.00	0.00
0061117000 Cheltuieli de reparatii - ap.duplex Aviatorilor	0.00	0.00	9,586.53	9,586.53	9,586.53	9,586.53	0.00	0.00
0061118000 Cheltuieli de reparatii - ambarc.Milu	0.00	0.00	133,569.26	133,569.26	133,569.26	133,569.26	0.00	0.00
0061119000 Cheltuieli de reparaţii PIPERA 48	0.00	0.00	24,563.59	24,563.59	24,563.59	24,563.59	0.00	0.00
0061119700 Cheltuieli de reparaţii -Cl.Flor 1	0.00	0.00	243,979.87	243,979.87	243,979.87	243,979.87	0.00	0.00
00611***** Cheltuieli cu intretinerea si reparatiile	0.00	0.00	541,175.63	541,175.63	541,175.63	541,175.63	0.00	0.00
0061212200 Chelt cu Chirie Autoturism neded	0.00	0.00	15,987.66	15,987.66	15,987.66	15,987.66	0.00	0.00
0061212300 Chelt cu Chiria	0.00	0.00	480.00	480.00	480.00	480.00	0.00	0.00
0061230000 Chelt cu chiriile	0.00	0.00	38,068.57	38,068.57	38,068.57	38,068.57	0.00	0.00
00612***** Cheltuieli cu redevente,locatiile de gest.si chirii	0.00	0.00	54,536.23	54,536.23	54,536.23	54,536.23	0.00	0.00
0061300000 Cheltuieli cu primele de asigurare	0.00	0.00	5,000.92	5,000.92	5,000.92	5,000.92	0.00	0.00
0061300001 Cheltuieli cu primele de asigurare DED.	0.00	0.00	185,550.55	185,550.55	185,550.55	185,550.55	0.00	0.00
0061300002 Cheltuieli cu primele de asig.NEDED. AUTO	0.00	0.00	44,369.91	44,369.91	44,369.91	44,369.91	0.00	0.00
0061300003 Cheltuieli cu prim.de asig. DED.-MILU	0.00	0.00	119,803.41	119,803.41	119,803.41	119,803.41	0.00	0.00
00613***** Cheltuieli cu primele de asigurare	0.00	0.00	354,724.79	354,724.79	354,724.79	354,724.79	0.00	0.00
0061800000 Cheltuieli de consultanta	0.00	0.00	577,485.90	577,485.90	577,485.90	577,485.90	0.00	0.00
00618*****	0.00	0.00	577,485.90	577,485.90	577,485.90	577,485.90	0.00	0.00
0062213000 Cheltuieli cu comis şi onorar DIVERSE	0.00	0.00	109,922.57	109,922.57	109,922.57	109,922.57	0.00	0.00
0062220000 Cheltuieli cu comis şi onorar notar	0.00	0.00	19,504.20	19,504.20	19,504.20	19,504.20	0.00	0.00
00622***** Cheltuieli privind comisioanele si onorariile	0.00	0.00	129,426.77	129,426.77	129,426.77	129,426.77	0.00	0.00
0062310000 Chelt de protocol Aviatori	0.00	0.00	27,678.75	27,678.75	27,678.75	27,678.75	0.00	0.00
0062350000 Cheltuieli de protocol diverse	0.00	0.00	178,197.32	178,197.32	178,197.32	178,197.32	0.00	0.00
0062360000 Chelt. cu reclame si publicitatea	0.00	0.00	1,153,593.92	1,153,593.92	1,153,593.92	1,153,593.92	0.00	0.00
0062370000 Cheltuieli de protocol etaj 3-P	0.00	0.00	25,397.35	25,397.35	25,397.35	25,397.35	0.00	0.00
0062380001 Cheltuieli de protocol-AP AVIATORI	0.00	0.00	111,218.59	111,218.59	111,218.59	111,218.59	0.00	0.00
00623***** Cheltuieli de protocol, reclame si publicitate	0.00	0.00	1,496,085.93	1,496,085.93	1,496,085.93	1,496,085.93	0.00	0.00
0062401000 Cheltuieli de transport - nedeductib	0.00	0.00	1,268,902.98	1,268,902.98	1,268,902.98	1,268,902.98	0.00	0.00
0062402000 Cheltuieli de transport de bunuri	0.00	0.00	21.01	21.01	21.01	21.01	0.00	0.00
00624***** Cheltuieli cu transportul de bunuri si persoane	0.00	0.00	1,268,923.99	1,268,923.99	1,268,923.99	1,268,923.99	0.00	0.00
0062600000 Cheltuieli poştale şi taxe de telecomunicaţii	0.00	0.00	80,232.46	80,232.46	80,232.46	80,232.46	0.00	0.00
00626***** Cheltuieli postale si taxe de comunicatii	0.00	0.00	80,232.46	80,232.46	80,232.46	80,232.46	0.00	0.00
0062700000 Cheltuieli cu serviciile bancare şi asimilate	0.00	0.00	64,345.45	64,345.45	64,345.45	64,345.45	0.00	0.00
00627***** Cheltuieli cu serviciile bancare si asimilate	0.00	0.00	64,345.45	64,345.45	64,345.45	64,345.45	0.00	0.00
0062800001 Alte cheltuieli cu serviciile exec de terţi - CET	0.00	0.00	505,862.69	505,862.69	505,862.69	505,862.69	0.00	0.00
0062810000 Alte cheltuieli cu serviciile exec de terţi - ded	0.00	0.00	3,247,815.40	3,247,815.40	3,247,815.40	3,247,815.40	0.00	0.00
0062810002 Alte cheltuieli cu serviciile exec de terţi - FLOR	0.00	0.00	558,481.42	558,481.42	558,481.42	558,481.42	0.00	0.00
0062810003 Alte cheltuieli cu serviciile exec de terţi -FL.2	0.00	0.00	335,356.01	335,356.01	335,356.01	335,356.01	0.00	0.00
0062810005 Alte cheltuieli cu serviciile exec de terţi - MILU	0.00	0.00	499,705.48	499,705.48	499,705.48	499,705.48	0.00	0.00
0062810007 Alte cheltuieli cu serv.exec de terţi - informatic	0.00	0.00	620.05	620.05	620.05	620.05	0.00	0.00
0062820000 Alte cheltuieli cu serviciile exec de terţi - ned	0.00	0.00	566,342.18	566,342.18	566,342.18	566,342.18	0.00	0.00
00628***** Alte cheltuieli cu serviciile executate de terti	0.00	0.00	5,714,183.23	5,714,183.23	5,714,183.23	5,714,183.23	0.00	0.00
0063510000 Chelt alte isp, taxe - diverse	0.00	0.00	54,659.77	54,659.77	54,659.77	54,659.77	0.00	0.00
0063550001 Cheltuieli cu alte impoz,taxe contr, 1% - CET	0.00	0.00	497.00	497.00	497.00	497.00	0.00	0.00
0063560000 Chelt cu impozitul pe cladiri	0.00	0.00	847,644.00	847,644.00	847,644.00	847,644.00	0.00	0.00
0063561000 Chelt cu impozitul pe tere	0.00	0.00	263,382.00	263,382.00	263,382.00	263,382.00	0.00	0.00
0063562000 Chelt .taxa auto	0.00	0.00	5,953.48	5,953.48	5,953.48	5,953.48	0.00	0.00
0063562001 Chelt .taxa auto-neded.	0.00	0.00	4,969.77	4,969.77	4,969.77	4,969.77	0.00	0.00
0063563000 Chelt.taxa afisaj	0.00	0.00	1,858.00	1,858.00	1,858.00	1,858.00	0.00	0.00
0063565000 Chelt.taxe- TVA NEDEDUCTIBIL	0.00	0.00	44,400.55	44,400.55	44,400.55	44,400.55	0.00	0.00
0063580000 Chelt cu taxe municipala apa uz	0.00	0.00	950.60	950.60	950.60	950.60	0.00	0.00
0063580001 Cheltuieli cu alte impoz,taxe municip apa uz - CET	0.00	0.00	4,166.88	4,166.88	4,166.88	4,166.88	0.00	0.00

Număr şi descriere cont	Sold iniţial la început de lună		Total pt.luna curentă		Total sume		Solduri finale	
01	Debitoare 02	Creditoare 03	Debitoare 04	Creditoare 05	Debitoare 06	Creditoare 07	Debitoare 08	Creditoare 09
0063590000 Cheltuieli taxa mediu deseuri	0.00	0.00	335.52	335.52	335.52	335.52	0.00	0.00
00635***** Cheltuieli cu alte impozite ,taxe si varsaminte as	0.00	0.00	1,228,817.57	1,228,817.57	1,228,817.57	1,228,817.57	0.00	0.00
0064100000 Cheltuieli cu salarii personal	0.00	0.00	2,552,524.00	2,552,524.00	2,552,524.00	2,552,524.00	0.00	0.00
00641***** Cheltuieli cu salariile personalului	0.00	0.00	2,552,524.00	2,552,524.00	2,552,524.00	2,552,524.00	0.00	0.00
0064200000 Cheltuieli tichete de masa acordate salariatilor	0.00	0.00	47,360.00	47,360.00	47,360.00	47,360.00	0.00	0.00
00642***** Cheltuieli cu tichetele acordate salariatilor	0.00	0.00	47,360.00	47,360.00	47,360.00	47,360.00	0.00	0.00
0064581000 Cheltuieli sociale, neimpozabile 5%	0.00	0.00	58,182.87	58,182.87	58,182.87	58,182.87	0.00	0.00
00645***** Cheltuieli privind asigurarile si protectia soc.	0.00	0.00	58,182.87	58,182.87	58,182.87	58,182.87	0.00	0.00
0064600000 Cheltuieli cu contr asig de munca imob	0.00	0.00	57,432.00	57,432.00	57,432.00	57,432.00	0.00	0.00
00646*****	0.00	0.00	57,432.00	57,432.00	57,432.00	57,432.00	0.00	0.00
0065817000 Penalitati buget-NEDEDUCTIBIL	0.00	0.00	6,967.50	6,967.50	6,967.50	6,967.50	0.00	0.00
0065818000 Alte penalitati - contracte	0.00	0.00	12,101.25	12,101.25	12,101.25	12,101.25	0.00	0.00
0065819000 Penalitati Vodafone	0.00	0.00	17.91	17.91	17.91	17.91	0.00	0.00
0065820001 Cheltuieli cu sponsorizarea	0.00	0.00	14,873.40	14,873.40	14,873.40	14,873.40	0.00	0.00
0065830000 Cheltuieli cu activele cedate si alte oper.capital	0.00	0.00	1,410,213.51	1,410,213.51	1,410,213.51	1,410,213.51	0.00	0.00
0065885000 Alte cheltuieli de exploatare-diverse DEDUCTIBILE	0.00	0.00	9,094,199.44	9,094,199.44	9,094,199.44	9,094,199.44	0.00	0.00
0065885002 Alte cheltuieli expl.-diverse-CET	0.00	0.00	875,177.69	875,177.69	875,177.69	875,177.69	0.00	0.00
00658***** Alte cheltuieli de exploatare	0.00	0.00	11,413,550.70	11,413,550.70	11,413,550.70	11,413,550.70	0.00	0.00
0066420000 Pierderi priv. invest. fin. pe term. scurt cedate	0.00	0.00	2,881.86	2,881.86	2,881.86	2,881.86	0.00	0.00
00664*****	0.00	0.00	2,881.86	2,881.86	2,881.86	2,881.86	0.00	0.00
0066500000 Cheltuieli din difer de curs valutar	0.00	0.00	2,591,772.18	2,591,772.18	2,591,772.18	2,591,772.18	0.00	0.00
0066500010 Pierdere-evaluare moneda	0.00	0.00	26,848.00	26,848.00	26,848.00	26,848.00	0.00	0.00
0066520000 Chelt difer de curs -FACTURI	0.00	0.00	5,138.44	5,138.44	5,138.44	5,138.44	0.00	0.00
00665***** Cheltuieli din diferente de curs valutar	0.00	0.00	2,623,758.62	2,623,758.62	2,623,758.62	2,623,758.62	0.00	0.00
0066650008 Cheltuieli cu dobânzile - OTP (522)	0.00	0.00	2,764,607.18	2,764,607.18	2,764,607.18	2,764,607.18	0.00	0.00
0066660004 Chelt. cu dobânzile NEDED - LEASING BT (Tiriac)	0.00	0.00	8,222.54	8,222.54	8,222.54	8,222.54	0.00	0.00
0066660005 Chelt. cu dobânzile - LEASING BT (Tiriac)	0.00	0.00	8,222.54	8,222.54	8,222.54	8,222.54	0.00	0.00
0066660009 Chelt. cu dobânzile DED - LEASING OTP	0.00	0.00	21,441.56	21,441.56	21,441.56	21,441.56	0.00	0.00
0066660010 Chelt. cu dobânzile NEDED - LEASING OTP	0.00	0.00	21,441.56	21,441.56	21,441.56	21,441.56	0.00	0.00
00666***** Cheltuieli privind dobanzile	0.00	0.00	2,823,935.38	2,823,935.38	2,823,935.38	2,823,935.38	0.00	0.00
0066800000 Alte cheltuieli financiare	0.00	0.00	23,469.60	23,469.60	23,469.60	23,469.60	0.00	0.00
0066800001 Alte cheltuieli financiare-LEASING	0.00	0.00	35,398.30	35,398.30	35,398.30	35,398.30	0.00	0.00
0066800003 Alte cheltuieli financiare-LEASING neded	0.00	0.00	6,192.08	6,192.08	6,192.08	6,192.08	0.00	0.00
00668*****	0.00	0.00	65,059.98	65,059.98	65,059.98	65,059.98	0.00	0.00
0068110000 Cheltuieli de exploatare cu amortizarea de imobil.	0.00	0.00	18,485,801.87	18,485,801.87	18,485,801.87	18,485,801.87	0.00	0.00
0068110001 Chelt de exploatare cu amortiz de imobil. - CET	0.00	0.00	35,468.24	35,468.24	35,468.24	35,468.24	0.00	0.00
0068110002 Cheltuieli de expl cu amort de imobil. nededuct	0.00	0.00	434,139.13	434,139.13	434,139.13	434,139.13	0.00	0.00
0068120000 Chelt.exploatare privind provizioanele	0.00	0.00	1,850,641.00	1,850,641.00	1,850,641.00	1,850,641.00	0.00	0.00
0068140002 Chelt.expl.cu prov.deprec.active circ.-IMOB NEDED.	0.00	0.00	72,081.60	72,081.60	72,081.60	72,081.60	0.00	0.00
00681***** Cheltuieli de exploatare privind amortizarea , pov	0.00	0.00	20,878,131.84	20,878,131.84	20,878,131.84	20,878,131.84	0.00	0.00
0068630000 Cheltuieli fin.privind ajustari imobil financiare	0.00	0.00	2,186,754.00	2,186,754.00	2,186,754.00	2,186,754.00	0.00	0.00
00686*****	0.00	0.00	2,186,754.00	2,186,754.00	2,186,754.00	2,186,754.00	0.00	0.00
0069100000 Cheltuieli cu impozitul pe profit	0.00	0.00	4,771,123.00	4,771,123.00	4,771,123.00	4,771,123.00	0.00	0.00
00691***** Cheltuieli cu impozitul pe profit	0.00	0.00	4,771,123.00	4,771,123.00	4,771,123.00	4,771,123.00	0.00	0.00
0070300000 Venituri din vânzarea de produse reziduale	0.00	0.00	16,776.00	16,776.00	16,776.00	16,776.00	0.00	0.00
00703*****	0.00	0.00	16,776.00	16,776.00	16,776.00	16,776.00	0.00	0.00
0070410000 Venituri din lucrări exec.servicii prestate intern	0.00	0.00	1,111,304.00	1,111,304.00	1,111,304.00	1,111,304.00	0.00	0.00
0070430000 Venituri din activitati de PGI - CET	0.00	0.00	243,030.66	243,030.66	243,030.66	243,030.66	0.00	0.00
0070450000 Venituri din activitati distrib apa APA NOVA - CET	0.00	0.00	168,575.40	168,575.40	168,575.40	168,575.40	0.00	0.00
0070490000 Venituri din activ distrib apa - distrib - CET	0.00	0.00	36,418.53	36,418.53	36,418.53	36,418.53	0.00	0.00
00704***** Venituri din servicii prestate	0.00	0.00	1,559,328.59	1,559,328.59	1,559,328.59	1,559,328.59	0.00	0.00
0070600000 Venituri din redevente,locatii de gestiune ,chirii	0.00	0.00	14,141,240.63	14,141,240.63	14,141,240.63	14,141,240.63	0.00	0.00
00706***** Venituri din redevente, locatii de gestiune si chi	0.00	0.00	14,141,240.63	14,141,240.63	14,141,240.63	14,141,240.63	0.00	0.00
0070710000 Venituri din vânzarea de mărfuri intern	0.00	0.00	186,326.43	186,326.43	186,326.43	186,326.43	0.00	0.00

Număr și descriere cont	Sold inițial la început de lună		Total pt.luna curentă		Total sume		Solduri finale	
01	Debitoare 02	Creditoare 03	Debitoare 04	Creditoare 05	Debitoare 06	Creditoare 07	Debitoare 08	Creditoare 09
00707*****	0.00	0.00	186,326.43	186,326.43	186,326.43	186,326.43	0.00	0.00
0070810000 Venituri din activități diverse -Refact Energie E.	0.00	0.00	95,644.32	95,644.32	95,644.32	95,644.32	0.00	0.00
0070820000 Venituri din activități diverse -Refact Energie T.	0.00	0.00	199,387.40	199,387.40	199,387.40	199,387.40	0.00	0.00
0070830000 Venituri din activități diverse - Refact Gaze Nat.	0.00	0.00	7,358.05	7,358.05	7,358.05	7,358.05	0.00	0.00
0070840000 Venituri din activități diverse - refacturare apa	0.00	0.00	35,849.25	35,849.25	35,849.25	35,849.25	0.00	0.00
0070860000 Venituri refacturari diverse	0.00	0.00	1,013,308.90	1,013,308.90	1,013,308.90	1,013,308.90	0.00	0.00
0070860001 Venit refacturari diverse - CET	0.00	0.00	2,954,015.03	2,954,015.03	2,954,015.03	2,954,015.03	0.00	0.00
00708***** Venituri din activitati diverse	0.00	0.00	4,305,562.95	4,305,562.95	4,305,562.95	4,305,562.95	0.00	0.00
0075830000 Venit. din vinzarea activelor si din alte operatii	0.00	0.00	39,306,437.06	39,306,437.06	39,306,437.06	39,306,437.06	0.00	0.00
0075880000 Alte venituri din exploatare	0.00	0.00	9,142,759.63	9,142,759.63	9,142,759.63	9,142,759.63	0.00	0.00
00758***** Alte venituri din exploatare	0.00	0.00	48,449,196.69	48,449,196.69	48,449,196.69	48,449,196.69	0.00	0.00
0076410000 Venituri din imobiliz. financiare cedate	0.00	0.00	163,996.80	163,996.80	163,996.80	163,996.80	0.00	0.00
00764*****	0.00	0.00	163,996.80	163,996.80	163,996.80	163,996.80	0.00	0.00
0076500000 Venituri din diferențe de curs valutar	0.00	0.00	2,056,604.43	2,056,604.43	2,056,604.43	2,056,604.43	0.00	0.00
0076500010 Profit-evaluare monedă	0.00	0.00	35,552.00	35,552.00	35,552.00	35,552.00	0.00	0.00
00765***** Venituri din diferențe de curs valutar	0.00	0.00	2,092,156.43	2,092,156.43	2,092,156.43	2,092,156.43	0.00	0.00
0076600000 Venituri din dobânzi	0.00	0.00	257,146.86	257,146.86	257,146.86	257,146.86	0.00	0.00
00766***** Venituri din dobanzi	0.00	0.00	257,146.86	257,146.86	257,146.86	257,146.86	0.00	0.00
0076800000 Alte venituri financiare	0.00	0.00	21,771.98	21,771.98	21,771.98	21,771.98	0.00	0.00
00768***** Alte venituri financiare	0.00	0.00	21,771.98	21,771.98	21,771.98	21,771.98	0.00	0.00
0078140001 Venit. proviz.depreciere active circ.-IMOB IMPOZAB	0.00	0.00	27,275.20	27,275.20	27,275.20	27,275.20	0.00	0.00
0078140002 Venit. proviz.depreciere active circ.-IMOB NEIMPOZ	0.00	0.00	315,598.20	315,598.20	315,598.20	315,598.20	0.00	0.00
00781*****	0.00	0.00	342,873.40	342,873.40	342,873.40	342,873.40	0.00	0.00
0078630000 Venituri din ajustari pt.deprecierea imob financia	0.00	0.00	1,584.00	1,584.00	1,584.00	1,584.00	0.00	0.00
00786*****	0.00	0.00	1,584.00	1,584.00	1,584.00	1,584.00	0.00	0.00
********** ZR01	1,658,768,464.21	1,658,768,464.21	794,589,737.64	794,589,737.64	2,534,769,118.58	2,534,769,118.58	1,608,425,931.12	1,608,425,931.12
********** ****	1,658,768,464.21	1,658,768,464.21	794,589,737.64	794,589,737.64	2,534,769,118.58	2,534,769,118.58	1,608,425,931.12	1,608,425,931.12

Întocmit de, Conducătorul compartim.Financ.-Contabil 14-6-30



HOTARAREA

ADUNARII GENERALE A ACTIONARILOR NUSCO IMOBILIARA S.A.

cu sediul in Bucuresti, Sos. Pipera nr.48, Pavilion Administrativ, etaj 2, Camera nr. 20, sector 2, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului la numarul de ordine J40/10478/1997, CUI 10061498, cod de inregistrare fiscala RO10061498, din data de 22.05.2024

Astazi, data de 22.05.2024 are loc Adunarea Generala a Actionarilor societatii NUSCO IMOBILIARA S.A., cu participarea actionarilor detinand 100% din capital social, nemaifiind necesare formalitatile de convocare, astfel:

- **NUSCO TRADE S.R.L.**, cu sediul social in Bucuresti, Sos. Pipera nr.48, Pavilion Administrativ, etaj 1, Camera nr.13, sector 2, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului la nr. J40/10632/1997, cod unic de inregistrare 10061480, cod de inregistrare fiscala RO10061480 prin Administrator Unic, Dl. Nusco Mario Felice– reprezentand 99,5% din capitalul social;

- **GOLDEN SHARE S.A.**, cu sediul social in Luxemburg, L-2562 Luxembourg, 2, Place de Strasbourg, avand numarul de inmatriculare B 111920/24.11.2005 inscrisa in Registrul Comertului si al Societatilor Luxemburg, prin reprezentant, Dna. Bucurescu Angela - reprezentand 0,5% din capitalul social

ACTIONARII HOTARASC IN UNANIMITATE URMATOARELE

1. Se aproba situatiile financiare constituite din bilant, contul de profit si pierderi pe anul 2023 si anexele la bilant si Raportul de audit, intocmit de catre DELOITTE AUDIT SRL, cu sediul in Bucuresti, Calea Grivitei nr.82-89 si 100-102, Cladirea The Mark, etaj 9, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului la nr. J40/6775/1995, cod unic de inregistrare 7756924, cod de inregistrare fiscala RO7756924, pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31.12.2023.
2. Se aproba descarcarea de gestiune a administratorilor societatii pentru exercitiul financiar 2023.
3. Se imputerniceste Administratorul societatii NUSCO MICHELE, sa semneze in numele si pe contul societatii NUSCO IMOBILIARA S.A. bilantul si contul de profit si pierderi pe anul 2023, impreuna cu Anexele sale, avand drept de a delega aceasta competenta departamentului de contabilitate.

Nemaifiind nimic de discutat, adunarea isi incheie lucrarile.

Redactata astazi, 22.05.2024 in 3 (trei) exemplare originale.

ACTIONARI

NUSCO TRADE S.R.L.
Prin NUSCO MARIO FELICE

NUSCO IMOBILIARA S.A. SOCIETATE PE ACTIUNI

GOLDEN SHARE S.A.
Prin BUCURESCU ANGELA

S.C. GOLDEN SHARE S.A.

DECLARATIE

in conformitate cu prevederile art.30 din
Legea contabilitatii nr.82/1991

S-au intocmit situatiile financiare anuale la 31/12/2023 pentru :

Persoana juridica: NUSCO IMOBILIARA S.A.
Judetul: 40--MUN.BUCURESTI
Adresa: localitatea BUCURESTI, sectorul 2, str. SOS. PIPERA, nr. 48, tel. 2333431
Numar din registrul comertului: J40/10478/1997
Forma de proprietate: 34-Societati pe actiuni
Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN): 6810-Cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii
Cod de identificare fiscala: 10061498

Administratorul societatii, NUSCO MICHELE, isi asuma raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale la 31/12/2023 si confirma ca:

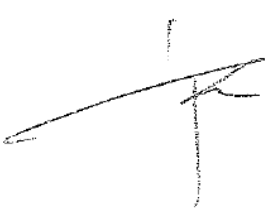
a) Politicile contabile utilizate la intocmirea situatiilor financiare anuale sunt in conformitate cu reglementarile contabile aplicabile.

b) Situatiile financiare anuale ofera o imagine fidela a pozitiei financiare, performantei financiare si a celorlalte informatii referitoare la activitatea desfasurata.

c) Persoana juridica isi desfasoara activitatea in conditii de continuitate.

Semnatura

NUSCO MICHELE



ROMÂNIA
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
„POPA RĂDULESCU şi ASOCIAŢII"
Bucureşti, Str. Nicolae G. Caramfil nr.10, et.2, Sectorul 1
Tel: 021.335.14.20 / Fax: 031.620.49.72
www. notarul-public.ro / email: office@notarul-public.ro

S-a solicitat autentificarea prezentului înscris:

DUPLICAT

PROCURĂ

Subscrisa **NUSCO IMOBILIARA S.A.**, persoană juridică română, cu sediul in Bucuresti, Sos. Pipera nr.48, Pavilion Administrativ, etaj 2, Camera nr. 20, sector 2, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului Bucuresti sub numarul de ordine J40/10478/1997, CUI 10061498, cod unic de inregistrare 10061498, cod de inregistrare de TVA – RO10061498, **legal reprezentantă de domnul NUSCO MICHELE**, cetăţean italian, cunoscător al limbii române, născut la data de 03.10.1976, în Italia, cu domiciliul în Italia, Nola (NA), Via Monsignore Amilcare Boccio, nr. 8, posesor al Cartii de rezidenta permanenta seria RPU nr. 45446, emisa de IGI-Bucuresti, la data de 02.02.2021, cu valabilitate pana la data de 01.02.2031, având CNP 7761003400055, în calitate de administrator, **împuternicesc** prin prezenta, cu puteri depline pe doamna BANICA MARIANA, cetăţean român, cu domiciliul în Mun. Bucureşti, Sector 5, Str. Vicina nr.2, bl.29, sc.1, etaj 6, ap.41, posesoare a C.I. seria RX nr.972535 emisa de S.P.C.E.P. Sector 5, la data de 13.09.2016, cu valabilitate până la data de 01.09.2026, CNP 2720901451517, pentru ca, în numele meu şi pentru societate, să reprezinte cu puteri depline societatea în faţa oricăror organe competente (Agenţia Naţională de Administrare Fiscală, Direcţia Generală a Finanţelor Publice, etc.) în vederea semnării şi depunerii situatiilor financiare anuale ale subscrisei societati pentru anul 2023 si a tuturor anexelor aferente acestora la ANAF, şi în vederea efectuării tuturor formalităţilor necesare si prevazute de reglementarile in vigoare pentru depunerea si inregistrarea acestora la toate autoritatile competente..----------

Totodată, mandatara mea este împuternicită să depună ON-LINE situatiile financiare ale societăţii **NUSCO IMOBILIARA S.A** si să reprezinte entitatea în relaţiile cu Ministerul Economiei şi Finanţelor sau cu Agenţia Naţională de Administrare Fiscală sau Directia Finantelor Publice competente----------

În îndeplinirea mandatului său, mandatara mea va avea dreptul să semneze olograf sau electronic cu ajutorul unui certificat digital calificat şi să transmită on-line toate actele şi documentele care emană de la sediul social şi punctele de lucru, în legătură cu situatiile financiare anualepentru anul 2023----------

Pentru îndeplinirea prezentului mandat, mandatara mea va putea depune şi ridica orice fel de acte, va face orice fel de declaraţii şi cereri, va semna în numele meu şi pentru mine, oriunde va fi necesar, inclusiv in format digital on-line în limitele prevăzute de prezentul mandat ori de câte ori trebuinţa o va cere, semnatura acesteia fiindu-mi opozabilă şi va face tot ce va crede necesar, pentru aducerea la îndeplinire a prezentului mandat.----------

Prezentul mandat este gratuit, netransmisibil şi valabil 3 (trei) ani.----------

Redactat şi editat la Societatea Profesională Notarială „Popa Rădulescu şi Asociaţii" cu sediul în Bucureşti într-un singur exemplar original.----------

MANDANT,
NUSCO MICHELE
în calitate de **administrator al**
Societăţii **NUSCO IMOBILIARA S.A.**

Despre Deloitte în România

În România, serviciile sunt prestate sau susținute de către Deloitte Audit SRL, Deloitte Tax SRL, Deloitte Consultanta SRL, Deloitte Fiscal Representative SRL, Deloitte Tehnologie SRL, Deloitte GES Support Services SRL și Deloitte Shared Services SRL. Deloitte este una dintre cele mai mari companii de servicii profesionale de pe piața din România și prestează, în cooperare cu Reff & Asociații SCA, servicii de audit, servicii de consultanță fiscală, servicii juridice, servicii de consultanță și consultanță financiară, servicii de managementul riscului, soluții de servicii externalizate și consultanță în tehnologie și alte servicii adiacente prin intermediul a peste 1100 profesioniști. Pentru a afla mai multe despre rețeaua globală a firmelor membre, vă rugăm să accesați www.deloitte.com/ro/despre.

©2024 Pentru mai multe detalii, contactați Deloitte România

NUSCO IMOBILIARA S.A.

SITUATII FINANCIARE PRESCURTATE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA

31 DECEMBRIE 2024

Întocmite in conformitate cu
Ordinul Ministrului Finantelor Publice al Romaniei
nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare

CUPRINS **PAGINA**

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT	1 – 3
BILANT	4 – 7
CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE	8 – 11
NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE	12 – 35
RAPORTUL ADMINISTRATORULUI / ADMINISTRATORILOR	1 – 5

Deloitte Audit S.R.L.
Clădirea The Mark Tower,
Calea Griviței nr. 82-98,
Sector 1, 010735
București, România

Tel: +40 21 222 16 61
Fax: +40 21 222 16 60
www.deloitte.ro

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către Acționarii
NUSCO IMOBILIARA S.A.

Raport cu privire la auditul situațiilor financiare

Opinie

1. Am auditat situațiile financiare ale Societății NUSCO IMOBILIARA S.A. („Societatea"), cu sediul social în Bucureşti, Sectorul 2, Şos. Pipera, Nr. 48, Pavilion Administrativ, camera nr. 20, Etaj 2, identificată prin codul unic de înregistrare fiscală 10061498, care cuprind bilanțul la data de 31 decembrie 2024 și contul de profit și pierdere, precum și note la situațiile financiare care includ informații semnificative privind politicile contabile.

2. Situațiile financiare la 31 decembrie 2024 se identifică astfel:

   - Total capitaluri proprii: 1.401.710.451 Lei
   - Profitul net al exercițiului financiar: 98.420.342 Lei

3. În opinia noastră, situațiile financiare anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară a Societății la data de 31 decembrie 2024, performanța sa financiară și fluxurile sale de trezorerie aferente exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare.

Baza pentru opinie

4. Am desfășurat auditul nostru în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit ("ISA") și Legea nr. 162/2017 privind auditul statutar al situațiilor financiare anuale și al situațiilor financiare anuale consolidate și de modificare a unor acte normative (denumită în continuare „Legea 162/2017"'). 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 Internațional pentru Profesioniștii Contabili emis de Consiliul pentru Standarde Internaționale de Etică pentru Contabili (inclusiv Standardele Internaționale de Independență) (codul IESBA), conform cerințelor etice care sunt relevante pentru auditul situațiilor financiare în România, inclusiv Legea 162/2017 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.

Alte informații – Raportul administratorilor

5. 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 legătură cu auditul situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2024, 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 cunoștințele 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 cu modificările ulterioare, punctele 489-492.

Deloitte se referă la una sau mai multe dintre societățile Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), rețeaua sa globală de firme membre și entitățile afiliate acestora (colectiv, "organizația Deloitte"). DTTL (denumită și "Deloitte Global") și fiecare dintre societățile sale membre și entitățile afiliate, sunt societăți independente și separate din punct de vedere legal, care nu se pot obliga ori angaja reciproc cu privire la terțe părți. DTTL și fiecare societate membră DTTL și entitate asociată își asumă răspunderea exclusiv în limita propriilor acțiuni și omisiuni, iar nu și pentru cele ale altor entități. DTTL nu furnizează servicii către clienți. Pentru a afla mai multe, vă rugăm să accesați www.deloitte.com/ro/despre.

E849A055E2C44120E979CD7A82EBCB57

În baza exclusiv a activităților care trebuie desfășurate în cursul auditului situațiilor financiare, în opinia noastră:

a) Informațiile prezentate în Raportul administratorilor pentru exercițiul financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare sunt în concordanță, în toate aspectele semnificative, cu situațiile financiare;

b) Raportul administratorilor a fost întocmit, în toate aspectele semnificative, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare, punctele 489-492.

În plus, în baza cunoștințelor și înțelegerii noastre cu privire la Societate și la mediul acesteia, dobândite în cursul auditului situațiilor financiare pentru exercițiul financiar încheiat la data de 31 decembrie 2024, ni se cere să raportăm dacă am identificat denaturări semnificative în Raportul administratorilor. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

Responsabilitățile conducerii și ale persoanelor responsabile cu guvernanța pentru situațiile financiare

6. Conducerea este responsabilă pentru întocmirea și prezentarea fidelă a situațiilor financiare în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare și pentru acel control intern pe care conducerea îl consideră necesar pentru a permite întocmirea de situații financiare lipsite de denaturări semnificative, cauzate fie de fraudă, fie de eroare.

7. În întocmirea situațiilor financiare, conducerea este responsabilă pentru aprecierea capacității Societății de a-și continua activitatea, prezentând, dacă este cazul, aspectele referitoare la continuitatea activității și utilizând contabilitatea 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.

8. Persoanele responsabile cu guvernanța sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiară al Societății.

Responsabilitățile auditorului într-un audit al situațiilor financiare

9. 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 Standardele Internaționale de Audit 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 cumulat, vor influența deciziile economice ale utilizatorilor, luate în baza acestor situații financiare.

10. Ca parte a unui audit în conformitate cu Standardele Internaționale de Audit, exercităm raționamentul profesional și menținem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:

- Identificăm și evaluăm riscurile de denaturare semnificativă a situațiilor financiare, cauzate fie de fraudă, fie de eroare, proiectăm și executăm proceduri de audit ca răspuns la respectivele riscuri și obținem probe de audit suficiente și adecvate pentru a furniza o bază pentru opinia noastră. Riscul de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de fraudă este mai ridicat decât cel de nedetectare a unei denaturări semnificative cauzate de eroare, deoarece frauda poate presupune înțelegeri secrete, fals, omisiuni intenționate, declarații false și evitarea controlului intern.

- Înțelegem controlul intern relevant pentru audit, în vederea proiectării de proceduri de audit adecvate circumstanțelor, dar fără a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacității controlului intern al Societății.

- Evaluăm gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate și caracterul rezonabil al estimărilor contabile și al prezentărilor aferente de informații realizate de către conducere.

- Formulăm o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizării de către conducere a contabilității pe baza continuității activității și determinăm, pe baza probelor de audit obținute, dacă există o incertitudine semnificativă cu privire la evenimente sau condiții care ar putea genera îndoieli semnificative privind capacitatea Societății de a-și continua activitatea. În cazul în care concluzionăm că există o incertitudine semnificativă, trebuie să atragem atenția în raportul auditorului asupra prezentărilor aferente din situațiile financiare sau, în cazul în care aceste prezentări sunt neadecvate, să ne modificăm opinia. Concluziile noastre se bazează pe probele de audit obținute până la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau condiții viitoare pot determina Societatea să nu își mai desfășoare activitatea în baza principiului continuității activității.

- Evaluăm prezentarea, structura și conținutul general al situațiilor financiare, inclusiv al prezentărilor de informații, și măsura în care situațiile financiare reflectă tranzacțiile și evenimentele de bază într-o manieră care realizează prezentarea fidelă.

11. Comunicăm persoanelor responsabile cu guvernanța, printre alte aspecte, aria planificată și programarea în timp a auditului, precum și principalele constatări ale auditului, inclusiv orice deficiențe semnificative ale controlului intern, pe care le identificăm pe parcursul auditului.

Raport privind alte dispoziții legale și de reglementare – Raport privind informațiile referitoare la impozitul pe profit

12. Pentru exercițiul financiar anterior exercițiului financiar pentru care au fost întocmite situațiile financiare, Societatea nu a avut obligația, conform Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014 cu modificările ulterioare, punctele 592^3-592^8 de a publica un raport privind informațiile referitoare la impozitul pe profit.

Ioana Alina Mirea, Partener de audit

Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a Activităţii de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: Mirea Ioana Alina
Registru Public Electronic: AF1504

Înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu nr. AF 1504

În numele:

DELOITTE AUDIT S.R.L.

Autoritatea Pentru Supravegherea Publică a Activităţii de Audit Statutar (ASPAAS)
Auditor financiar: Deloitte Audit S.R.L.
Registru Public Electronic: FA25

Înregistrată în Registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu numărul FA 25

Clădirea The Mark, Calea Griviței nr. 84-98 și 100-102, etajul 9, Sector 1
București, România
30 mai 2025

Nr. crt.	Nr. rd.	Sold la 1 ianuarie 2024	Sold la 31 decembrie 2024
A. ACTIVE IMOBILIZATE			
I. IMOBILIZARI NECORPORALE			
1. Cheltuieli de constituire (ct. 201 - 2801)	**1**	-	-
2. Cheltuieli de dezvoltare (ct. 203 - 2803 - 2903)	**2**	-	-
3. Concesiuni, brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale (ct. 205 + 208 - 2805 - 2808 - 2905 - 2908)	**3**	9.663	22.118
4. Fond comercial (ct. 2071 - 2807)	**4**	-	-
5. Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale (ct. 206 - 2806 - 2906)	**5**	-	-
6. Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale (ct. 4094 - 4904)	**6**	-	-
TOTAL (rd. 01 la 06)	**7**	**9.663**	**22.118**
II. IMOBILIZARI CORPORALE			
1. Terenuri si constructii (ct. 211 + 212 - 2811 - 2812 - 2911 - 2912)	**8**	847.756	812.288
2. Instalatii tehnice si masini (ct. 213 + 223 - 2813 - 2913)	**9**	20.182.617	18.443.208
3. Alte instalatii, utilaje si mobilier (ct. 214 + 224 - 2814 - 2914)	**10**	1.529.224	1.107.218
4. Investitii imobiliare (ct. 215 - 2815 - 2915)	**11**	1.387.988.818	1.230.888.645
5. Imobilizari corporale in curs de executie (ct. 231 - 2931)	**12**	36.470.517	85.613.741
6. Investitii imobiliare in curs de executie (ct. 235 - 2935)	**13**	-	-
7. Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale (ct. 216 - 2816 - 2916)	**14**	-	-
8. Active biologice productive (ct. 217 + 227 - 2817 - 2917)	**15**	-	-
9. Avansuri acordate pentru imobilizari corporale (ct. 4093 - 4903)	**16**	8.384.251	10.142.055
TOTAL (rd. 08 la 16)	**17**	**1.455.403.183**	**1.347.007.155**
III. IMOBILIZARI FINANCIARE			
1. Actiuni detinute la filiale (ct. 261 - 2961)	**18**	-	-
2. Imprumuturi acordate entitatilor din grup (ct. 2671 + 2672 - 2964)	**19**	-	-
3. Actiunile detinute la entitatile asociate si la entitatile controlate in comun (ct. 262 + 263 - 2962)	**20**	40.355.399	38.787.693
4. Imprumuturi acordate entitatilor asociate si entitatilor controlate in comun (ct. 2673 + 2674 - 2965)	**21**	36.596.233	118.805.736
5. Alte titluri imobilizate (ct. 265 - 2963)	**22**	-	-
6. Alte imprumuturi (ct. 2675* + 2676* + 2677 + 2678* + 2679* - 2966* - 2968*)	**23**	54.071	43.273
TOTAL (rd. 18 la 23)	**24**	**77.005.703**	**157.636.702**
ACTIVE IMOBILIZATE – TOTAL (rd. 07 + 17 + 24)	**25**	**1.532.418.549**	**1.504.665.975**

Nr. crt.	Nr. rd.	Sold la 1 ianuarie 2024	Sold la 31 decembrie 2024
B. ACTIVE CIRCULANTE			
I. STOCURI			
1. Materii prime si materiale consumabile (ct. 301 + 302 + 303 +/- 308 + 321 + 322 + 323 + 328 + 351 + 358 + 381 +/- 388 - 391 - 392 - 3951 - 3958 - 398)	**26**	1.202.423	1.474.739
2. Productia in curs de executie (ct. 331 + 332 + 341 +/- 348* - 393 - 3941 - 3952)	**27**	-	-
3. Produse finite si marfuri (ct. 327 + 345 + 346 + 347 +/- 348* + 354 + 356 + 357 + 361 + 326 +/- 368 + 371 +/- 378 - 3945 - 3946 - 3947 - 3953 - 3954 - 3955 - 3956 - 3957 - 396 - 397 - din ct. 4428)	**28**	-	-
4. Avansuri (ct. 4091 - 4901)	**29**	-	-
TOTAL (rd. 26 la 29)	**30**	**1.202.423**	**1.474.739**
II. CREANTE			
1. Creante comerciale (ct. 2675* + 2676* + 2678* + 2679* - 2966* - 2968* + 4092 + 411 + 413 + 418 - 4902 - 491)	**31**	5.841.976	13.914.782
2. Sume de incasat de la entitatile afiliate (ct. 451** - 495*)	**32**	14.534.722	476.606
3. Sume de incasat de la entitatile asociate si entitatile controlate in comun (ct. 453 - 495*)	**33**	10.503	10.501
4. Alte creante (ct. 425 + 4282 + 431** + 436** + 437** + 4382 + 441** + 4424 + din ct. 4428** + 444** + 445 + 446 ** + 447** + 4482 + 4582 + 4662 + 461 + 473** - 496 + 5187)	**34**	6.687.801	13.730.132
5. Capital subscris si nevarsat (ct. 456 - 495*)	**35**	-	-
6. Creante reprezentand dividende repartizate in cursul exercitiului financiar (ct. 463)	**36**	-	-
TOTAL (rd. 31 la 36)	**37**	**27.075.002**	**28.132.021**
III. INVESTITII PE TERMEN SCURT			
1. Actiuni detinute la entitatile afiliate (ct. 501 - 591)	**38**	-	-
2. Alte investitii pe termen scurt (ct. 505 + 506 + 507 + din ct. 508 - 595 - 596 - 598 + 5113 + 5114)	**39**	-	-
TOTAL (rd. 38 + 39)	**40**	-	-
IV. CASA SI CONTURI LA BANCI (din ct. 508 + ct. 5112 + 512 + 531 + 532 + 541 + 542)	**41**	**2.688.481**	**15.522.174**
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 30 + 37 + 40 + 41)	**42**	**30.965.906**	**45.128.934**
C. CHELTUIELI IN AVANS (ct. 471) (rd. 44 + 45)	**43**	**334.136**	**1.502.579**
- Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an (din ct. 471*)	**44**	334.136	1.502.579
- Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an (din ct. 471*)	**45**	-	-

Nr. crt.	Nr. rd.	Sold la 1 ianuarie 2024	Sold la 31 decembrie 2024
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA DE PANA LA UN AN			
1. Imprumuturi din emisiunea de obligatiuni, prezentandu-se separat imprumuturile din emisiunea de obligatiuni convertibile (ct. 161 +1681 - 169)	**46**	-	-
2. Sume datorate institutiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	**47**	6.118.702	10.523.447
3. Avansuri incasate in contul comenzilor (ct. 419)	**48**	1.980.132	2.645.729
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	**49**	2.656.437	2.312.530
5. Efecte de comert de platit (ct. 403 + 405)	**50**	-	-
6. Sume datorate entitatilor din grup (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	**51**	7.252.114	31.636.337
7. Sume datorate entitatilor asociate si entitatilor controlate in comun (ct. 1663 + 1686 + 2692 + 2693 + 453***)	**52**	-	-
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale si datoriile privind asigurarile sociale (ct. 1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2695 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 436*** + 437*** + 4381 + 441*** + 4423 + 4428*** + 444*** + 446*** + 447*** + 4481 + 455 + 456*** + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	**53**	791.191	17.845.598
TOTAL (rd. 46 la 53)	**54**	**18.798.576**	**64.963.641**
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE / DATORII CURENTE NETE (rd. 42 + 44 - 54 - 71 - 74 - 77)	**55**	**12.458.588**	**(18.370.188)**
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 25 + 45 + 55)	**56**	**1.544.877.137**	**1.486.295.787**
G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLATITE INTR-O PERIOADA MAI MARE DE UN AN			
1. Imprumuturi din emisiunea de obligatiuni, prezentandu-se separat imprumuturile din emisiunea de obligatiuni convertibile (ct. 161 + 1681 - 169)	**57**	-	-
2. Sume datorate institutiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	**58**	38.041.058	54.538.990
3. Avansuri incasate in contul comenzilor (ct. 419)	**59**	-	-
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	**60**	-	-
5. Efecte de comert de platit (ct. 403 + 405)	**61**	-	-
6. Sume datorate entitatilor din grup (ct. 1661 + 1685 + 2961 + 451***)	**62**	24.873.000	-
7. Sume datorate entitatilor asociate si entitatilor controlate in comun (ct. 1663 + 1686 + 2692 + 2693 + 453***)	**63**	-	-
8. Alte datorii, inclusiv datoriile fiscale si datoriile privind asigurarile sociale (ct. 1623 + 1626 + 167 + 1687 + 2695 + 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281 + 431*** + 436*** 437*** + 4381 + 441*** + 4423 + 4428*** + 444*** + 446*** + 447*** + 4481 + 455 + 456*** + 4581 + 462 + 4661 + 473*** + 509 + 5186 + 5193 + 5194 + 5195 + 5196 + 5197)	**64**	11.262.927	11.156.871
TOTAL (rd. 57 la 64)	**65**	**71.176.985**	**65.695.861**

Nr. crt.	Nr. rd.	Sold la 1 ianuarie 2024	Sold la 31 decembrie 2024
H. PROVIZIOANE			
1. Provizioane pentru beneficiile angajatilor (ct. 1515 + 1517)	**66**	-	-
2. Provizioane pentru impozite (ct. 1516)	**67**	-	-
3. Alte provizioane (ct. 1511 + 1512 + 1513 + 1514 + 1518)	**68**	17.150.020	18.889.475
TOTAL (rd. 66 + 67 + 68)	**69**	-	-
I. VENITURI IN AVANS			
1. Subventii pentru investitii (ct. 475) (rd. 71 + 72)	**70**	-	-
- Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an (din ct. 475*)	**71**	-	-
- Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an (din ct. 475*)	**72**	-	-
2. Venituri inregistrate in avans (ct. 472) - Total (rd. 74 + 75)	**73**	**42.878**	**38.060**
- Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an (ct. 472*)	**74**	42.878	38.060
- Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an (ct. 472*)	**75**	-	-
3. Venituri inregistrate in avans aferente activelor primite prin transfer de la clienti (ct. 478) (rd. 77 + 78)	**76**	-	-
- Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an (din ct. 478*)	**77**	-	-
- Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an (din ct. 478*)	**78**	-	-
Fond comercial negativ (ct. 2075)	**79**	-	-
TOTAL (rd. 70 + 73 + 76 + 79)	**80**	**42.878**	**38.060-**
J. CAPITAL SI REZERVE			
I. CAPITAL			
1. Capital subscris varsat (ct. 1012)	**81**	286.900	286.900
2. Capital subscris nevarsat (ct. 1011)	**82**	-	-
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	**83**	-	-
4. Patrimoniul institutelor nationale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	**84**	-	-
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	**85**	-	-
TOTAL (rd. 81 + 82 + 83 + 84 + 85)	**86**	**286.900**	**286.900**
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	**87**	-	-
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	**88**	**1.305.677.073**	**1.148.467.821**
IV. REZERVE			
1. Rezerve legale (ct. 1061)	**89**	57.371	57.371
2. Rezerve statutare sau contractuale (ct. 1063)	**90**	128.099	128.099
3. Alte rezerve (ct. 1068)	**91**	19.518.462	19.518.462
TOTAL (rd. 89 la 91)	**92**	**19.703.932**	**19.703.932**

Nr. crt.	Nr. rd.	Sold la 1 ianuarie 2024	Sold la 31 decembrie 2024
Actiuni proprii (ct. 109)	93	-	-
Castiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	94	-	-
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	95	-	-
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTATA (ct. 117)			
- Sold C (ct. 117)	96	121.195.436	134.831.456
- Sold D (ct. 117)	97	-	-
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA LA SFARSITUL PERIOADEI DE RAPORTARE (ct. 121)			
- Sold C (ct. 121)	98	6.686.791	98.420.342
- Sold D (ct. 121)	99	-	-
Repartizarea profitului (ct. 129)	100	-	-
CAPITALURI PROPRII – TOTAL (rd. 86 + 87 + 88 + 92 - 93 + 94 - 95 + 96 - 97 + 98 - 99 - 100)	101	**1.453.550.132**	**1.401.710.451**
Patrimoniul public (ct. 1016)	102	-	-
Patrimoniul privat (ct. 1017)	103	-	-
CAPITALURI – TOTAL (rd. 101 + 102 + 103)	104	**1.453.550.132**	**1.401.710.451**

Aceste situatii financiare au fost semnate si aprobate la data de 30.05.2025, de catre:

ADMINISTRATOR,

NUSCO MICHELE

Semnatura _____

INTOCMIT,

BUCURESCU ANGELA

Director Economic

Semnatura _____

Nr. crt.	Nr. rd.	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024
1. Cifra de afaceri neta (rd. 04 + 05 - 06 + 07)	**01**	**20.209.235**	**21.198.484**
- din care, cifra de afaceri neta corespunzatoare activitatii preponderenre efectiv desfasurate	**02**	20.209.235	21.198.484
- din care, cifra de afaceri neta realizata din operatiuni desfasurate pe teritoriul national	**03**	20.209.325	21.198.484
Productia vanduta (ct. 701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 708)	**04**	20.022.909	21.189.484
Venituri din vanzarea marfurilor (ct. 707)	**05**	186.326	-
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	**06**	-	-
Venituri din subventii de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct. 7411)	**07**	-	-
2. Venituri aferente costului productiei in curs de executie (ct. 711 + 712)			
- Sold C	**08**	-	-
- Sold D	**09**	-	-
3. Venituri din productia de imobilizari necorporale si corporale (ct. 721 + 722)	**10**	-	-
4. Venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale (ct. 755)	**11**	-	-
5. Venituri din productia de investitii imobiliare (ct. 725)	**12**	-	-
6. Venituri din subventii de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	**13**	-	-
7. Alte venituri din exploatare (ct. 751 + 758 + 7815), din care:	**14**	48.449.197	138.622.999
- venituri din subventii pentru investitii (ct. 7584)	**15**	-	-
- venituri din fondul comercial negativ (ct. 7815)	**16**	-	-
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01 + 08 - 09 +10 + 11 + 12 + 13 + 14)	**17**	**68.658.432**	**159.812.483**
8. a) Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile (ct. 601 + 602)	**18**	-	-
Alte cheltuieli materiale (ct. 603 + 604 + 606 + 608)	**19**	677.620	621.303
b) Cheltuieli privind utilitatile (ct. 605), din care:	**20**	5.075.007	4.919.876
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	**21**	4.491.682	4.397.602
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	**22**	342.862	230.439
c) Cheltuieli privind marfurile (ct. 607)	**23**	107.912	-
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	**24**	-	-
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 26 + 27), din care:	**25**	**2.715.499**	**2.221.348**
a) Salarii si indemnizatii (ct. 641 + 642 + 643 + 644)	**26**	2.599.884	2.158.569
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala (ct. 645 + 646)	**27**	115.615	62.779
10. a) Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale (rd. 29 + 30 - 31)	**28**	**18.955.409**	**10.026.051**
a. 1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizarilor (ct. 6811)	**29**	18.955.409	10.026.051
a. 2) Alte cheltuieli (ct. 6813 + 6817 + din ct. 6818)	**30**	-	-
a. 3) Venituri (ct. 7813 + din ct. 7818)	**31**	-	-
10. b) Ajustari de valoare privind activele circulante (rd. 33 - 34)	**32**	**(270.791)**	**54.463**
b. 1) Cheltuieli (ct. 654 + 6814 + din ct. 6818)	**33**	72.082	64.081
b. 2) Venituri (ct. 754 + 7814 + din ct. 7818)	**34**	342.873	9.618

Nr. crt.	Nr. rd.	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 36 + 37 + 41 + 43 + 45 + 47 + 48 + 49+ 50 + 51)	**35**	**22.923.488**	**19.012.516**
11.1. Cheltuieli privind prestatiile externe (ct. 611 + 613 + 614 + 615 + 621 + 622 + 623 + 624 + 625 + 626 + 627 + 628)	**36**	9.649.097	8.349.209
11.2. Cheltuieli cu redeventele, locatiile de gestiune si chiriile (ct. 612), din care:	**37**	54.536	40.247
- cheltuieli cu redevente (ct. 6121)	**38**	-	-
- cheltuieli cu locatiile de gestiune (ct. 6122)	**39**	-	-
- cheltuieli cu chiriile (ct. 6123)	**40**	54.536	40.247
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuala (ct. 616)	**41**	-	-
- din care, cheltuielile in relatia cu entitatile afiliate	**42**	-	-
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617)	**43**	-	-
- din care, cheltuielile in relatia cu entitatile afiliate	**44**	-	-
11.5. Cheltuieli de consultanta (ct. 618)	**45**	577.486	897.848
- din care, cheltuielile in relatia cu entitatile afiliate	**46**	-	-
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe si varsaminte asimiliate; cheltuieli reprezentand transferuri si contributii datorate in baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586)	**47**	1.228.818	1.492.826
11.7. Cheltuieli cu protectia mediului inconjurator (ct. 652)	**48**	-	-
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizarilor corporale (ct. 655)	**49**	-	-
11.9. Cheltuieli privind calamitatile si alte evenimente similare (ct. 6587)	**50**	-	-
11.10. Alte cheltuieli (ct. 651 + 6581 + 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	**51**	11.413.551	8.232.386
12. Ajustari privind provizioanele (rd. 53 - 54)	**52**	**1.850.641**	**1.739.455**
- Cheltuieli (ct. 6812)	**53**	1.850.641	1.739.455
- Venituri (ct. 7812)	**54**	-	-
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 18 + 19 + 20 + 23 - 24 + 25 + 28 + 32 + 35 + 52)	**55**	**52.034.785**	**38.595.012**
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE			
- Profit (rd. 17 - 55)	**56**	16.623.647	121.217.471
- Pierdere (rd. 55 - 17)	**57**	-	-
13. Venituri din interese de participare (ct. 7611 + 7612 + 7613)	**58**	-	-
- din care, veniturile obtinute de la entitati afiliate	**59**	-	-
14. Venituri din dobanzi (ct. 766)	**60**	257.147	246.061
- din care, veniturile obtinute de la entitati afiliate	**61**	257.147	246.061
15. Venituri din subventii de exploatare pentru dobanda datorata (ct. 7418)	**62**	-	-
16. Alte venituri financiare (ct. 7615 + 762 + 764 + 765 + 767 + 768)	**63**	2.277.926	860.465
- din care, venituri din imobilizari financiare (ct. 7615)	**64**	-	-
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 58 + 60 + 62 + 63)	**65**	**2.535.073**	**1.106.526**
17. Ajustari de valoare privind imobilizarile financiare si investitiile detinute ca active circulante (rd. 67 - 68)	**66**	**2.185.170**	**(272.034)**
- Cheltuieli (ct. 686)	**67**	2.186.754	1.579.466
- Venituri (ct. 786)	**68**	1.584	1.851.500

Nr. crt.	Nr. rd.	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2023	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024
18. Cheltuieli privind dobanzile (ct. 666)	**69**	2.823.935	2.738.369
- din care, cheltuieli in relatie cu entitati afiliate	**70**	-	-
19. Alte cheltuieli financiare (ct. 663 + 664 + 665 + 667 + 668)	**71**	2.691.701	2.530.820
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 66 + 69 + 71)	**72**	**7.700.806**	**4.997.155**
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(A)			
- Profit (rd. 65 - 72)	**73**	-	-
- Pierdere (rd. 72 - 65)	**74**	5.165.733	3.890.629
VENITURI TOTALE (rd. 17 + 65)	**75**	**71.193.505**	**160.919.009**
CHELTUIELI TOTALE (rd. 55 + 72)	**76**	**59.735.591**	**43.592.167**
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(A)			
- Profit (rd. 75 - 76)	**77**	11.457.914	117.326.842
- Pierdere (rd. 76 - 75)	**78**	-	-
20. Impozitul pe profit (ct. 691)	**79**	4.771.123	18.906.500
21. Cheltuieli cu impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontarile in cadrul grupului fiscal in domeniul impozitului pe profit (ct. 694)	**80**	-	-
22. Venituri din impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontarile in cadrul grupului fiscal in domeniul impozitului pe profit (ct. 794)	**81**	-	-
23. Cheltuieli cu impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri (ct. 697)	**82**	-	-
24. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct. 698)	**83**	-	-
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(A) A PERIOADEI DE RAPORTARE			
- Profit (rd. 77 - 79 - 80 - 82 - 83 + 81)	**84**	6.686.791	98.420.342
- Pierdere (rd. 78 + 79 + 80 + 82 + 83 - 81); (rd. 79 + 80 + 82 + 83 - 77 - 81)	**85**	-	-

Aceste situatii financiare au fost semnate si aprobate la data de 30.05.2025, de catre:

ADMINISTRATOR,

NUSCO MICHELE

Semnatura _____

INTOCMIT,

BUCURESCU ANGELA
Director Economic

Semnatura _____

1. PREZENTAREA SOCIETATII

Nusco Imobiliara S.A. (denumitain continuare "Societatea") s-a infiintatin anul 1998, conform cererii deinmatriculareinregistrata cu nr. J40/10478/1997 din data de 28.10.1997 la Oficiul National al Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti, cod deinregistrare fiscala RO10061498.

Sediul social al Societatii este in Bucuresti, Sector 2, Sos. Pipera, nr. 48, Pavilion Administrativ, et. 2, cam. 20.

Societatea are ca obiect principal de activitate – Cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii, COD CAEN 6811 .

Capitalul social subscris si varsat este de 286.900 RON. Capitalul este integral privat, fiind compus din 10.000 actiuni nominative, cu o valoare nominala de 28,69 RON/actiune.

Asociatii Societatii:

1. NUSCO TRADE SRL, care detine un nr. de 9.950 actiuni
Cota de participare la beneficii si pierderi: 99.5%

2. GOLDEN SHARE SRL, care detine un nr. de 50 actiuni
Cota de participare la beneficii si pierderi: 0.5%

Persoane imputernicite:

1. NUSCO MICHELE
Calitate: Administrator

2. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE

Aceste situatii financiare sunt responsabilitatea conducerii Societatii si au fostintocmitein conformitate cu cerintele normelor de contabilitate din Romania, si anume Legea contabilitatii nr. 82/1991, republicata si Ordinul Ministrului Finantelor Publice („OMF") nr. 1802/2014, cu modificarile ulterioare.

Prezentele reglementari transpun partial prevederile Directivei 2013/34/UE a Parlamentului European si a Consiliului privind situatiile financiare anuale, situatiile financiare consolidate si rapoartele conexe ale anumitor tipuri deintreprinderi, de modificare a Directivei 2006/43/CE a Parlamentului European si a Consiliului si de abrogare a Directivelor 78/660/CEE si 83/349/CEE ale Consiliului, publicatain Jurnalul Oficial al Uniunii Europene nr. L 182 din data de 29 iunie 2013.

OMF nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare este armonizat cu Directivele Europene IV si VII si difera de Standardele Internationale de Raportare Financiara. Ca urmare, aceste situatii financiare nu sunt in concordanta cu Standardele Internationale de Raportare Financiara.

Aceste situatiile financiare,intocmitein conformitate cu OMF nr. 1802/2014 cu modificarile ulterioare, nu trebuie folosite de terte parti sau de catre utilizatori ai situatiilor financiare care nu sunt familiarizati cu OMF nr. 1802/2014 aplicabil pe teritoriul Romaniei.

Societatea face parte din categoria : entitati mici.
Situatiile financiare sunt proprii si nu apartin unui grup.

Inregistrarile contabile pe baza carora au fost intocmite aceste situatii financiare sunt efectuate in lei ("RON") la cost istoric, cu exceptia situatiilor in care a fost utilizata valoarea justa, conform politicilor contabile ale Societatii si conform OMF 1802/2014 cu modificarile ulterioare.

2.2 Principiile contabile semnificative

Situatiile financiare pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024 au fost intocmite in conformitate cu urmatoarele principii contabile:

2.2.1 Principiul continuitatii activitatii.

Societatea isi desfasoara activitatea pe baza principiului continuitatii activitatii. Acest principiu presupune ca entitatea isi va continua in mod normal activitatea si in viitorul previzibil, fara a intra in stare de lichidare sau de reducere semnificativa a activitatii.

2. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE (continuare)

2.2 Principiile contabile semnificative (continuare)

2.2.2 Principiul permanentei metodelor.

Politicile contabile si metodele de evaluare au fost aplicate in mod consecvent de la un exercitiu financiar la altul.

2.2.3 Principiul prudentei

La intocmirea situatiilor financiare anuale, recunoasterea si evaluarea au fost realizate pe o baza prudenta si, in special:

a) in contul de profit si pierdere este inclus numai profitul realizat la data bilantului;

b) sunt recunoscute datoriile aparute in cursul exercitiului financiar curent sau al unui exercitiu precedent, chiar daca acestea devin evidente numai intre data bilantului si data intocmirii acestuia;

c) sunt recunoscute deprecierile, indiferent daca rezultatul exercitiului financiar este pierdere sau profit.

Inregistrarea ajustarilor pentru depreciere sau pierdere de valoare se efectueaza pe seama conturilor de cheltuieli, indiferent de impactul acestora asupra contului de profit si pierdere.

Sunt recunoscute toate datoriile previzibile si pierderile potentiale care au aparut in cursul exercitiului financiar respectiv sau in cursul unui exercitiu precedent, chiar daca acestea devin evidente numai intre data bilantului si data intocmirii acestuia.

2.2.4 Principiul contabilitatii de angajamente

Efectele tranzactiilor si ale altor evenimente sunt recunoscute atunci cand tranzactiile si evenimentele se produc (si nu pe masura ce numerarul sau echivalentul sau este incasat sau platit) si sunt inregistrate in contabilitate si raportate in situatiile financiare ale perioadelor aferente.

Au fost luate in considerare toate veniturile si cheltuielile exercitiului, fara a se tine seama de data incasarii sau efectuarii platii.

2.2.5 Principiul intangibilitatii

(1) bilantul de deschidere pentru fiecare exercitiu financiar trebuie sa corespunda cu bilantul de inchidere al exercitiului financiar precedent.

(2) In cazul modificarii politicilor contabile si al corectarii unor erori aferente perioadelor precedente, nu se modifica bilantul perioadei anterioare celei de raportare.

(3) Inregistrarea pe seama rezultatului reportat a corectarii erorilor semnificative aferente exercitiilor financiare precedente, precum si a modificarii politicilor contabile nu se considera incalcare a principiului intangibilitatii.

2.2.6 Principiul evaluarii separate a elementelor de activ si de datorii.

Componentele elementelor de active si de datorii sunt evaluate separat.

2.2.7 Principiul necompensarii

Orice compensare intre elementele de active si datorii sau intre elementele de venituri si cheltuieli este interzisa. Eventualele compensari intre creante si datorii fata de aceeasi entitate efectuate cu respectarea prevederilor legale pot fi inregistrate numai dupa contabilizarea creantelor si veniturilor, respectiv a datoriilor si cheltuielilor corespunzatoare.

In situatia de mai sus, in notele explicative se prezinta valoarea bruta a creantelor si datoriilor care au facut obiectul compensarii.

In cazul schimbului de active, in contabilitate se evidentiaza distinct operatiunea de vanzare/scoatere din evidenta si cea de cumparare/intrare in evidenta, pe baza documentelor justificative, cu inregistrarea tuturor veniturilor si cheltuielilor aferente operatiunilor. Tratamentul contabil este similar si in cazul prestarilor reciproce de servicii.

2. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE (continuare)

2.2 Principiile contabile semnificative (continuare)

2.2.8 Contabilizarea si prezentarea elementelor din bilant si din contul de profit si pierdere tinand seama de fondul economic al tranzactiei sau al angajamentului in cauza.

Respectarea acestui principiu are drept scop inregistrarea in contabilitate si prezentarea fidela a operatiunilor economico-financiare, in conformitate cu realitatea economica, punand in evidenta drepturile si obligatiile, precum si riscurile asociate acestor operatiuni.

Evenimentele si operatiunile economico-financiare trebuie evidentiate in contabilitate asa cum acestea se produc, in baza documentelor justificative. Documentele justificative care stau la baza inregistrarii in contabilitate a operatiunilor economico-financiare trebuie sa reflecte intocmai modul cum acestea se produc, respectiv sa fie in concordanta cu realitatea. De asemenea, contractele incheiate intre parti trebuie sa prevada modul de derulare a operatiunilor si sa respecte cadrul legal existent. Entitatile au obligatia ca la intocmirea documentelor justificative si la contabilizarea operatiunilor economico- financiare sa tina seama de toate informatiile disponibile, astfel incat sa fie extrem de rare situatiile in care natura economica a operatiunii sa fie diferita de forma juridica a documentelor care stau la baza acestora.

2.2.9 Principiul evaluarii la cost de achizitie sau cost de productie

Elementele prezentate in situatiile financiare se evalueaza, de regula, pe baza principiului costului de achizitie sau al costului de productie. Cazurile in care nu se foloseste costul de achizitie sau costul de productie sunt prezentate separat.

2.2.10 Principiul pragului de semnificatie.

Societatea se poate abate de la cerintele cuprinse in prezentele reglementari referitoare la prezentarile de informatii si publicare, atunci cand efectele respectarii lor sunt nesemnificative.

2.3 Utilizarea estimarilor contabile

Intocmirea situatiilor financiare ale Societatii in conformitate cu prevederile OMF 1802/2014, cu modificarile ulterioare, solicita conducerii Societatii realizarea de estimari si ipoteze care afecteaza valorile raportate pentru venituri, cheltuieli, active si pasive, ca si prezentarea datoriilor si activelor contingente la sfarsitul perioadei. Totusi, inerenta incertitudine existenta in legatura cu aceste estimari si ipoteze ar putea rezulta intr-o ajustare viitoare semnificativa asupra valorii contabile a activelor si pasivelor inregistrate.

2.4 Continuitatea activitatii

Prezentele situatii financiare au fost intocmite in baza principiului continuitatii activitatii care presupune ca Societatea isi va continua activitatea si in viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumtii conducerea analizeaza previziunile referitoare la intrarile viitoare de numerar.

Pe baza acestei analize, conducerea considera ca Societatea va putea sa isi continue activitatea in viitorul previzibil si, prin urmare, aplicarea principiului continuitatii activitatii in intocmirea situatiilor financiare este justificata.

La 31 decembrie 2024, Societatea a inregistrat un profit net in valoare *de 98.420.342 RON* .

La 31 decembrie 2024 total capitaluri proprii ale Societatii reprezinta mai mult de 50% din valoarea capitalului social.

2.5 Conversii valutare

Contabilitatea se tine in limba romana si in moneda nationala. Elementele incluse in aceste situatiile financiare sunt prezentate in lei romanesti (RON).

Tranzactiile realizate in valuta sunt inregistrate la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Nationala a Romaniei de la data tranzactiei.

2. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE (continuare)

2.5 Conversii valutare (continuare)

Cursurile de schimb RON/USD si RON/EUR comunicate de Banca Nationala a Romaniei la 31 decembrie 2023 si 31 decembrie 2024, au fost dupa cum urmeaza:

Moneda	31 decembrie 2023	31 decembrie 2024
RON/USD	4,4958	4.7768
RON/EUR	4,9746	4.9741

La data bilantului, elementele monetare exprimate in valuta si creantele si datoriile exprimate in lei a caror decontare se face in functie de cursul unei valute se evalueaza si se prezinta in situatiile financiare anuale la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Nationala a Romaniei, valabil la data incheierii exercitiului financiar.

Castigurile si pierderile din diferentele de curs valutar, realizate si nerealizate, intre cursul de schimb al pietei valutare, comunicat de Banca Nationala a Romaniei de la data inregistrarii creantelor sau datoriilor in valuta si a celor exprimate in lei a caror decontare se face in functie de cursul unei valute, sau cursul la care acestea sunt inregistrate in contabilitate si cursul de schimb de la data incheierii exercitiului financiar, sunt inregistrate in contul de profit si pierdere al exercitiului financiar respectiv.

2.8 Imobilizari necorporale

Imobilizarile necorporale sunt evaluate la cost mai putin amortizarea cumulata si pierderile cumulate din depreciere.

Metoda de amortizare folosita este cea liniara, pe durata de viata utila estimata.

Concesiunile, brevetele, licentele, marcile comerciale, drepturile si activele similare

Concesiunile, brevetele, licentele, marcile comerciale, drepturile si activele similare se inregistreaza in conturile de imobilizari necorporale la valoarea de aport sau costul de achizitie, dupa caz. In aceasta situatie valoarea de aport se asimileaza valorii juste.

Brevetele, licentele, marcile comerciale, drepturile si alte active similare se amortizeaza pe durata prevazuta pentru utilizarea lor de catre societatea care le detine, respectiv pe durata contractului.

Avansuri si alte imobilizari necorporale

Costurile aferente achizitionarii de programe informatice sunt capitalizate si amortizate pe baza metodei liniare pe durata utila de viata, care nu depaseste 3 ani.

In cadrul avansurilor si altor imobilizari necorporale se inregistreaza avansurile acordate furnizorilor de imobilizari necorporale, programele informatice create de Societate sau achizitionate de la terti pentru necesitatile proprii de utilizare, precum si retete, formule, modele, proiecte si prototipuri.

Programele informatice, precum si celelalte imobilizari necorporale inregistrate la elementul „Alte imobilizari necorporale", se amortizeaza pe o durata de pana la 3 ani.

In cazul programelor informatice achizitionate impreuna cu licentele de utilizare, daca se poate efectua o separare intre cele doua active, acestea sunt contabilizate si amortizate separat.

Cedarea imobilizarilor necorporale

O imobilizare necorporala trebuie scoasa din evidenta la cedare sau atunci cand niciun beneficiu economic viitor nu mai este asteptat din utilizarea ori din cedarea sa.

In cazul scoaterii din evidenta a unei imobilizari necorporale, sunt evidentiate distinct veniturile din vanzare, cheltuielile reprezentand valoarea neamortizata a imobilizarii si alte cheltuieli legate de cedarea acesteia.

Castigurile sau pierderile care rezulta din cedarea unei imobilizari necorporale, stabilite ca diferenta intre veniturile generate de iesirea activului si valoarea sa neamortizata, inclusiv cheltuielile ocazionate de cedarea acestuia, sunt recunoscute in contul de profit si pierdere atunci cand activul este scos din evidenta.

2. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE (continuare)

2.9 Imobilizari corporale

Costul

Imobilizarile corporale reprezinta active care:

a) sunt detinute de societate pentru a fi utilizate in prestarea de servicii, pentru a fi inchiriate tertilor sau pentru a fi folosite in scopuri administrative;

b) sunt utilizate pe parcursul unei perioade mai mari de un an.

Costul initial al imobilizarilor corporale consta in pretul de achizitie, incluzand taxele de import sau taxele de achizitie nerecuperabile, cheltuielile de transport, manipulare, comisioanele, taxele notariale, cheltuielile cu obtinerea de autorizatii si alte cheltuieli nerecuperabile atribuibile direct imobilizarii corporale si orice costuri directe atribuibile aducerii activului la locul si in conditiile de functionare. Cheltuielile survenite dupa ce mijlocul fix a fost pus in functiune, cum ar fi reparatiile, intretinerea si costurile administrative, sunt in mod normal inregistrate in contul de profit si pierdere in perioada in care au survenit. In situatia in care poate fi demonstrat ca aceste cheltuieli au avut ca rezultat o crestere in beneficiile economice viitoare asteptate a fi obtinute din utilizarea unui element de mijloace fixe peste standardele de performanta initial evaluate, cheltuiala este capitalizata ca si cost aditional in valoarea activului.

Piesele de schimb si echipamentul de service sunt, in general, contabilizate ca stocuri si recunoscute in contul de profit si pierdere atunci cand sunt consumate. Totusi, piesele de schimb importante si echipamentele de securitate sunt considerate imobilizari corporale atunci cand o entitate preconizeaza ca le va utiliza pe parcursul unei perioade mai mari de un an.

Cheltuielile cu intretinerea si reparatia mijloacelor fixe sunt incluse in contul de profit si pierdere pe masura ce au fost efectuate. Sunt recunoscute ca o componenta a activului investitiile efectuate la imobilizarile corporale, sub forma cheltuielilor ulterioare, daca acestea au ca efect imbunatatirea parametrilor tehnici initiali ai acestora si conduc la obtinerea de beneficii economice viitoare, suplimentare fata de cele estimate initial.

In cazul inlocuirii unei componente a unui imobilizari corporale, Societatea recunoaste in valoarea contabila a unui element de imobilizari corporale costul partii inlocuite a unui astfel de element cand acel cost este suportat de entitate, daca sunt indeplinite criteriile de recunoastere pentru imobilizarile corporale.

Imobilizarile corporale sunt evaluate initial la cost de achizitie cu exceptia cladirilor si terenurilor care sunt tinute la valoare reevaluata.

Proprietatile in curs de constructie pentru productie, furnizare de servicii sau scopuri administrative sunt contabilizate la cost, mai putin orice pierdere aferenta deprecierii. Costul include taxele profesionale si, pentru activele eligible, costurile indatorarii capitalizate in conformitate cu politica contabila a Societatii. Astfel de proprietati sunt clasificate la categoriile corespunzatoare de imobilizari corporale atunci cand sunt finalizate si sunt pregatite pentru utilizarea preconizata.

Deprecierea acestor active incepe atunci cand activele sunt pregatite pentru utiliziarea lor prevazuta.

Amortizarea

Amortizarea valorii activelor imobilizate cu durate limitate de utilizare economica reprezinta alocarea sistematica a valorii amortizabile a unui activ pe intreaga durata de utilizare economica. Valoarea amortizabila este reprezentata de cost sau alta valoare care substituie costul (de exemplu, valoarea reevaluata).

Amortizarea imobilizarilor corporale se calculeaza incepand cu luna urmatoare punerii in functiune si pana la recuperarea integrala a valorii lor de intrare.

Amortizarea este calculata folosind metoda amortizarii liniare peintreaga durata de viata a activelor.

Terenurile nu se amortizeaza. Amenajarile de terenuri se amortizeaza liniar pe o perioada pe durata de viata ramasa a mijlocului fix incepand cu momentul punerii in functiune. Modernizarile sunt amortizate pe durata de viata ramasa a mijlocului fix.

Activele detinute in cadrul contractelor de leasing financiar sunt amortixate pe durata de viata utila preconizata, pe aceeasi baza ca activele detinute.

2. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE (continuare)

Cedarea si casarea

O imobilizare corporala (include echipamente utilizate pentru demonstratii sau afisaj) este scoasa din evidenta la cedare/vanzare sau casare atunci cand nici un beneficiu economic viitor nu mai este asteptat din utilizarea sa ulterioara.

In cazul scoaterii din evidenta a unei imobilizari corporale, sunt evidentiate distinct veniturile din vanzare, cheltuielile reprezentand valoarea neamortizata a imobilizarii si alte cheltuieli legate de cedarea acesteia.

Castigurile sau pierderile obtinutein urma casarii sau cedarii/vanzarii unei imobilizari corporale se determina ca diferentaintre veniturile generate de scoaterea din evidenta si valoarea sa neamortizata, inclusiv cheltuielile ocazionate de aceasta si trebuie prezentate ca valoare neta, ca venituri sau cheltuieli, dupa caz, la elementul "Alte venituri din exploatare", respectiv "Alte cheltuieli de exploatare".

Entitatile pot reevalua imobilizarile corporale existentein bilant la sfarsitul exercitiului financiar, astfelincat acestea sa fie prezentatein contabilitate la valoarea de piata (justa), cu reflectarea rezultatelor reevaluariiin situatiile financiareintocmite pentru acel exercitiu financiar.

Amortizarea cumulata la data reevaluarii este eliminata din valoarea contabila bruta a activului si valoarea neta este recalculata la valoarea reevaluata a activului.

Cresterile valorilor contabile rezultatein urma reevaluarilor efectuate anterior au fost creditatein rezerva din reevaluare.

La 31 decembrie 2022, imobilizarile corporale au fost reevaluatein baza HG 1553/2003, care prevede ca reevaluarea imobilizarilor corporale se efectueazain vederea determinarii valorii juste a acestora, tinand seama de inflatie, utilitatea bunurilor, starea acestora si de valoarea de piata. Societatea ainregistratin contabilitate rezultatele obtinutein urma reevaluarii cladirilor, terenurilor, si a investitiilor imobilizate in baza Raportului de reevaluare din data de 20.07.2023,intocmit de KPMG Advisory SRL. Societatea estimeaza ca urmatoarea reevaluare de active va fi efectuata la ***31.12.2025.***

2.10 Investitii imobiliare

Investitiile imobiliare sunt reprezentate de terenuri si cladiri detinute pentru a obtine venituri din chirii sau pentru cresterea valorii capitalului.

Investitiile imobiliare sunt evaluare la valoarea justa/ valoarea reevaluata.

Investitiile imobiliare sunt supuse regulilor de evaluare aplicabile imobilizarilor corporale, dupa cum au fost descrise mai sus.

Transferurilein sau din categoria investitiilor imobiliare sunt facute cand exista o modificare a utilizarii, evidentiata de:

a) începerea/incheierea utilizarii de catre Societate (transferintre categoria investitiilor imobiliare si cea a imobilizarilor corporale);
b) începerea procesului de amenajarein perspectiva vanzarii (transfer din investitii imobiliarein stocuri).

2.11 Imobilizari financiare

Imobilizarile financiare cuprind actiunile detinute la entitatile afiliate, imprumuturile acordate entitatilor afiliate, actiunile detinute la entitati asociate si entitati controlate in comun, imprumuturile acordate entitatilor asociate si entitatilor controlate in comun, alte investitii detinute ca imobilizari, alte imprumuturi.

La alte creante imobilizate se cuprind garantiile, depozitele si cautiunile depuse de entitate la terti.

In cazul in care Societatea are evidentiate in contul de creante imobilizate creante imobilizate cu scadenta mai mare de un an, va prezenta in bilant, la imobilizari financiare, numai partea cu scadenta mai mare de 12 luni, diferenta urmand a fi reflectata la creante.

Imobilizarile financiare se inregistreaza initial la costul de achizitie.

Imobilizarile financiare se inregistreaza ulterior la valoarea de intrare mai putin ajustarile cumulate pentru pierdere de valoare; ajustarile pentru pierderi de valoare se recunosc pe seama contului de profit si pierdere.

In ceea ce priveste imobilizarile financiare, acestea au fost reevaluate la 31.12.2024, si deprecierea acestora a fost inregistrata in contabilitate in baza Raportului de reevaluare din 11.04.2025,intocmit de KPMG Advisory SRL.

2. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE (continuare)

2.12 Deprecierea activelor imobilizate

Valoarea contabila a activelor imobilizate ale Societatii este analizata la data fiecarui bilant pentru a determina daca exista pierderi din depreciere. Daca o asemenea pierdere din depreciere este probabila, este estimata valoarea pierderilor din depreciere.

Corectarea valorii imobilizarilor necorporale si corporale si aducerea lor la nivelul valorii de inventar se efectueaza, in functie de tipul de depreciere existenta, fie prin inregistrarea unei amortizari suplimentare, in cazul in care se constata o depreciere ireversibila, fie prin constituirea sau suplimentarea ajustarilor pentru depreciere, in cazul in care se constata o depreciere reversibila a acestora.

Valoarea recuperabila a activelor imobilizate corporale si necorporale este considerata valoarea cea mai mare dintre valoarea justa mai putin costurile de vanzare si valoarea de utilizare. Estimarea valorii de utilizare a unui activ implica actualizarea fluxurilor de trezorerie viitoare estimate utilizand o rata de actualizare inainte de impozitare care reflecta evaluarile curente de piata cu privire la valoarea in timp a banilor si riscurile specifice activului.

Atunci cand nu este posibil sa se estimeze valoarea recuperabila a unui activ individual, Societatea estimeaza valoarea recuperabila a unitatii generatoare de numerar careia ii apartine activul. Atunci cand se poate identifica o baza rezonabila si consecventa de alocare, activele corporative sunt, de asemenea, alocate unor unitati individuale generatoare de numerar sau, in alt mod, acestea sunt alocate celei mai mici unitati generatoare de numerar a Societatii petnru care se poate identifica o baza de alocare rezonabila si consecventa.

Daca valoarea recuperabila a unui activ (sau a unei unitati generatoare de numerar) este estimata a fi mai mica decat valoarea sa contabila, valoarea contabila a activului (sau a unitatii generatoare de numerar) este redusa la valoarea sa recuperabila. O pierdere din depreciere este recunoscuta imediat in contul de profit si pierdere, cu exceptia cazului in care activul respectiv este inregistrat la o valoare reevaluata, caz in care pierderea din depreciere este tratata ca o scadere a reevaluarii.

O ajustare pentru depreciere a imobilizarilor este reluata in cazul in care s-a produs o schimbare a estimarilor utilizate pentru a determina valoarea recuperabila.

O ajustare pentru depreciere poate fi reluata in masura in care valoarea contabila a activului nu depaseste valoarea recuperabila, mai putin amortizarea, care ar fi fost determinata daca ajustarea pentru depreciere nu ar fi fost recunoscuta. O reversare a unei pierderi din depreciere este recunoscuta imediat in contul de profit si pierdere, cu exceptia cazului in care activul respectiv este contabilizat la o valoare reevaluata, caz in care reluarea pierderii din depreciere este tratata ca o majorare a reevaluarii.

2.12 Stocuri

Societatea areinregistrat la 31 decembrie 2024 un stoc compus dintr-un apartament si parcari, achizitionatein anul 2021 si 2022, in vederea vanzarii.

Apartamentele si parcarile suntinregistratein stoc la valoare ce cuprinde toate costurile aferente achizitiei (pret de achizitie, taxe notar, taxe ANCPI).

In anul 2024 au fost achizitionate inregistrate in cont 371 - marfuri reprezentand mobilier folosit in amenajarea imobilelor construite in proiectul "Nusco Homes" (Vile)

2.12. Creante comerciale

Creantele comerciale sunt recunoscute si inregistrate la suma initiala a facturilor minus ajustarile pentru depreciere pentru sumele necolectabile. Ajustarile pentru depreciere sunt constituite cand exista dovezi conform carora Societatea nu va putea incasa creantele la scadenta initial agreata. Creantele neincasabile sunt inregistrate pe cheltuieli cand sunt identificate.

2.13. Numerar si echivalente numerar

Disponibilitatile banesti sunt formate din numerar, conturi la banci, cecuri si efectele comerciale depuse la banci fiind inregistrate la cost. Descoperitul de cont este inclus in bilant in cadrul sumelor datorate institutiilor de credit ce trebuie platite intr-o perioada de un an.

Depozitele bancare pe termen de cel mult 3 luni sunt incluse in numerar si echivalente de numerar doar in masura in care acestea sunt detinute cu scopul de a acoperi nevoia de numerar pe termen scurt, si nu in scop investitional.

2. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE (continuare)

2.14 Imprumuturi

Imprumuturile pe termen scurt si lung sunt inregistrate la suma primita. Costurile aferente obtinerii imprumuturilor sunt inregistrate ca si cheltuieli in avans si amortizate pe perioada imprumutului atunci cand sunt semnificative.

Portiunea pe termen scurt a imprumuturilor pe termen lung este clasificata in „Datorii: Sumele care trebuie platite intr-o perioada de pana la un an" si inclusa impreuna cu dobanda preliminata la data bilantului contabil in „Sume datorate institutiilor de credit" din cadrul datoriilor curente.

2.15. Datorii

Obligatiile comerciale sunt inregistrate la cost, care reprezinta valoarea obligatiei ce va fi platita in viitor pentru bunurile si serviciile primite, indiferent daca au fost sau nu facturate catre Societate.

2.16 Contabilitatea contractelor de leasing

Imobilizarile corporale detinute in baza unui contract de leasing se evidentiaza in contabilitate in functie de prevederile contractelor incheiate intre parti, precum si legislatia in vigoare.

Clasificarea contractelor de leasing in leasing financiar sau leasing operational se efectueaza la inceputul contractului.

Contabilizarea contractelor de leasing se efectueaza tinand cont de fondul economic al tranzactiei sau al angajamentului.

Contracte de leasing financiar

Contractele de leasing pentru imobilizarile corporale in care Societatea isi asuma toate riscurile si beneficiile aferente proprietatii sunt clasificate ca si contracte de leasing financiar. Activele detinute in temeiul contractelor de leasing financiar sunt recunoscute initial la valoarea justa la inceputul contractului de leasing sau la valoarea actualizata a platilor. Fiecare plata este impartita intre elementul de capital si dobanda pentru a se obtine o rata constanta a dobanzii pe durata rambursarii. Sumele datorate sunt incluse in datoriile pe termen scurt sau lung. Elementul de dobanda este trecut in contul de profit si pierdere pe durata contractului. Activele detinute in cadrul contractelor de leasing financiar sunt capitalizate si amortizate pe durata lor de viata utila.

Contracte de leasing operational

Contractele de leasing in care o portiune semnificativa a riscurilor si beneficiilor asociate proprietatii sunt retinute de locator sunt clasificate ca si contracte de leasing operational. Platile efectuate in cadrul unui asemenea contract (net de orice facilitati acordate de locator) sunt recunoscute in contul de profit si pierdere pe o baza liniara pe durata contractului.

2.17 Provizioane

Provizioanele sunt recunoscute atunci cand Societatea are o obligatie curenta (legala sau implicita) generata de un eveniment anterior, este probabil ca o iesire de resurse sa fie necesara pentru a onora obligatia, iar datoria poate fi estimata in mod credibil.

Valoarea recunoscuta ca provizion constituie cea mai buna estimare la data bilantului a costurilor necesare stingerii obligatiei curente.

Cea mai buna estimare a costurilor necesare stingerii datoriei curente este suma pe care Societatea ar plati-o, in mod rational, pentru stingerea obligatiei la data bilantului sau pentru transferarea acesteia unei terte parti la acel moment.

Provizioanele pentru concedii de odihna acordate angajatilor se constituie atunci cand suma lor nu este comensurata in baza statelor de salarii sau a altor documente justificative.

Provizioanele pentru costuri aferente garantiilor sunt recunoscute atunci cand produsul este vandut sau serviciul prestat clientului. Recunoasterea initiala se bazeaza pe experienta istorica. Estimarea initiala a costurilor aferente garantiilor este revizuita anual.

Provizioanele sunt revizuite la data fiecarui bilant si ajustate pentru a reflecta cea mai buna estimare curenta a Conducerii in aceasta privinta. In cazul in care pentru stingerea unei obligatii nu mai este probabila o iesire de resurse, provizionul trebuie anulat prin reluare la venituri.

2. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE (continuare)

2.18 Capital social

Capitalul social compus din actiuni nominative, este inregistrat la valoarea stabilita pe baza actelor de constituire si a documentelor justificative privind varsamintele de capital.

2.19 Rezerve legale si alte rezerve

Rezervele legale se constituie in proportie de 5% din profitul brut de la sfarsitul anului pana cand rezervele legale totale ajung la 20% din capitalul social varsat in conformitate cu prevederile legale.

Rezervele legale, celelalte rezerve constituite ca facilitati fiscale si partea nerealizata a rezervelor din reevaluare nu pot fi distribuite.

2.20 Dividende

Dividendele sunt recunoscute ca datorie in perioada in care este aprobata repartizarea lor. Repartizarea dividendelor se face ulterior aprobarii situatiilor financiare.

2.21 Rezultatul reportat

Pierderea contabila reportata este acoperita anual (partial sau in totalitate) din profitul exercitiului financiar, ca si din rezerve, prime de capital sau capital social, potrivit hotararii adunarii generale a asociatilor.

Profitul contabil ramas dupa repartizarea cotei de rezerva legala realizata, in limita a 20 % din capitalul social se preia in cadrul rezultatului reportat la inceputul exercitiului financiar urmator celui pentru care se intocmesc situatiile financiare anuale, de unde urmeaza a fi repartizat pe celelalte destinatii legale.

2.22 Instrumente financiare

Instrumentele financiare folosite de Societate sunt formate in principal din numerar, depozite la termen, creante, datorii si sumele datorate institutiilor de credit. Instrumentele de acest tip sunt evaluate in conformitate cu politicile contabile specifice prezentate in cadrul Notei 2 „Principii, politici si metode contabile".

2.23 Venituri

Veniturile din vanzarea marfurilor suntinregistratein momentulin care riscurile semnificative si avantajele detinerii proprietatii asupra bunurilor sunt transferate clientului. Veniturile din chirii sunt recunoscute lunar, conform contractelor de chirie. Sumele reprezentand veniturile nu includ taxele de vanzare (TVA), dar includ discount-urile comerciale acordate, daca este cazul. Veniturile din prestarea de servicii sunt recunoscutein perioadain care au fost prestate siin corespondenta cu stadiul de executie.

2.24 Venituri si cheltuieli financiare

Veniturile financiare cuprind veniturile din dobanzi, veniturile din dividende, si venituri din diferente de curs valutar. Veniturile financiare se recunosc pe baza contabilitatii de angajamente. Astfel, veniturile din dobanzi se recunosc periodic, in mod proportional, pe masura generarii venitului respectiv, pe baza contabilitatii de angajamente, dividendele se recunosc atunci cand este stabilit dreptul actionarului de a le incasa.

Cheltuielile financiare cuprind cheltuiala cu dobanda aferenta imprumuturilor, amortizarea actualizarii provizioanelor, pierderile din depreciere recunoscute aferente activelor financiare, cheltuieli din diferente de curs valutar.

2.25. Erori contabile si schimbari de politici contabile

Corectarea erorilor semnificative aferente exercitiilor financiare precedente nu determina modificarea situatiilor financiare ale acelor exercitii. In cazul erorilor aferente exercitiilor financiare precedente, corectarea acestora nu presupune ajustarea informatiilor comparative prezentate in situatiile financiare. Orice impact asupra informatiilor comparative referitoare la pozitia financiara si performanta financiara, respectiv modificarea pozitiei financiare, este prezentat in notele explicative si ajustat in rezultatul reportat in timpul anului.

Efectele modificarii politicilor contabile aferente exercitiului financiar curent se contabilizeaza pe seama conturilor de cheltuieli si venituri ale perioadei.

2. PRINCIPII, POLITICI SI METODE CONTABILE (continuare)

2.25. Erori contabile si schimbari de politici contabile (continuare)

Efectele modificarii politicilor contabile aferente exercitiilor financiare precedente se inregistreaza pe seama rezultatului reportat.

Daca efectul modificarii politicii contabile este imposibil de stabilit pentru perioadele trecute, modificarea politicilor contabile se efectueaza pentru perioadele viitoare, incepand cu exercitiul financiar curent si exercitiile financiare urmatoare celui in care s-a luat decizia modificarii politicii contabile.

2.26 Parti afiliate si alte parti legate

In conformitate cu OMF 1802/2014, o entitate este afiliata unei societati daca se afla sub controlul acelei societati.

Controlul exista atunci cand societatea - mama indeplineste unul din urmatoarele criterii:

a) detine majoritatea drepturilor de vot asupra unei societati;

b) este actionar sau asociat al unei societati iar majoritatea membrilor organelor de administratie, conducere si de supraveghere ale societatii in cauza, care au indeplinit aceste functii in cursul exercitiului financiar, in cursul exercitiului financiar precedent si pana in momentul intocmirii situatiilor financiare anuale, au fost numiti doar ca rezultat al exercitarii drepturilor sale de vot;

c) este actionar sau asociat al societatii si detine singura controlul asupra majoritatii drepturilor de vot ale [actionarilor sau asociatilor], ca urmare a unui acord incheiat cu alti actionari sau asociati;

d) este actionar sau asociat al unei societati si are dreptul de a exercita o influenta dominanta asupra acelei societati, in temeiul unui contract incheiat cu entitatea in cauza sau al unei clauze din actul constitutiv sau statut, daca legislatia aplicabila societatii permite astfel de contracte sau clauze;

e) Societatea-mama detine puterea de a exercita sau exercita efectiv, o influenta dominanta sau control asupra Societatii;

f) este actionar sau asociat al societatii si are dreptul de a numi sau revoca majoritatea membrilor organelor de administratie, de conducere si de supraveghere ale Societatii;

g) Societatea-mama si entitatea afiliata sunt conduse pe o baza unificata de catre Societatea-mama.

O persoana sau un membru apropiat al familiei persoanei respective este legat(a) Societatii daca acea persoana:

a) detine controlul sau controlul comun asupra Societatii;

b) are o influenta semnificativa asupra Societatii; sau

c) este un membru al personalului-cheie din conducerea Societatii sau a societatii-mama a Societatii.

O entitate este „legata" daca:

a) entitatea si Societatea sunt membre ale aceluiasi grup.

b) o entitate este entitate asociata sau entitate controlatain comun a celeilalte entitati (sau entitate asociata sau entitate controlata in comun a unui membru al grupului din care face parte cealalta entitate);

c) ambele entitati sunt entitati controlatein comun ale aceluiasi tert;

d) o entitate este entitate controlata in comun a unei terte entitati, iar cealalta este o entitate asociata a tertei entitati;

e) entitatea este un plan de beneficii postangajare in beneficiul angajatilor Societatii sau ai unei entitati legate Societatii;

f) entitatea este controlata sau controlatain comun de o persoana legata;

g) o persoana care detine controlul sau controlul comun asupra Societatii, influenteaza semnificativ entitatea sau este un membru al personalului-cheie din conducerea entitatii (sau a societatii-mama a entitatii);

h) entitatea sau orice membru al unui grup din care aceasta face parte furnizeaza Societatii sau societatii-mama a Societatii servicii legate de personalul-cheie din conducerea entitatii respective.

3. ACTIVE IMOBILIZATE

a) Imobilizari necorporale

COST	Sold la 1 ianuarie 2024	Cresteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2024
Concesiuni, brevete, licente, marci, drepturi si valori similare si alte imobilizari necorporale	95.472	24.763	-	120.235
Total	95.472	24.763	-	120.235

AMORTIZARE	Sold la 1 ianuarie 2024	Amortizarea anului	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2024
Concesiuni, brevete, licente, marci, drepturi si valori similare si alte imobilizari necorporale	85.809	12.208	-	98.117
Total	**85.809**	**12.208**	-	**98.117**

AJUSTARI DE VALOARE	Sold la 1 ianuarie 2024	Cresteri	Reluari	Sold la 31 decembrie 2024
Concesiuni, brevete, licente, marci, drepturi si valori similare si alte imobilizari necorporale	-	-	-	-
Total	-	-	-	-
Valoare neta	**9.663**			**22.118**

3. ACTIVE IMOBILIZATE (continuare)

b) Imobilizari corporale

COST	Sold la 1 ianuarie 2024	Cresteri			Reduceri		Sold la 31 decembrie 2024
		Achizitii	Transfer	Reevaluare	Cedari	Transfer	
Constructii	883.224	-	-	-	-	-	883.224
Instalatii tehnice si masini	28.477.355	625.885	-	-	1.138.380	-	27.964.860
Alte instalatii, utilaje si mobilier	3.138.131	105.520	-	-	162.011	-	3.081.640
Investitii imobiliare	1.407.884.840	7.720.078	-	-	157.606.528	-	1.257.998.390
Imobilizari corporale in curs	36.470.517	49.272.901	-	-	129.677	-	85.613.741
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	15.349.238	2.503.230	-	-	745.425	-	17.107.043
Total	**1.492.203.305**	**60.227.614**	**-**	**-**	**159.782.021**	**-**	**1.392.648.898**

AMORTIZARE	Sold la 1 ianuarie 2024	Amortizarea anului	Reevaluare	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2024
Constructii	35.468	35.468	-	-	70.936
Instalatii tehnice si masini	8.294.737	1.454.591	-	227.676	9.521.652
Alte instalatii, utilaje si mobilier	1.608.905	391.976	-	26.459	1.974.422
Investitii imobiliare	19.896.022	8.131.708	-	**917.987**	27.109.743
Total	**29.835.132**	**10.013.743**	**-**	**1.172.122**	**38.676.753**

AJUSTARI DE VALOARE	Sold la 1 ianuarie 2024	Cresteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2024
Avansuri pentru imobilizari corporale in curs	6.964.990	-	-	6.964.990
Total	6.964.990	-	-	**6.964.990**
VALOARE NETA	**1.455.403.183**			**1.347.007.155**

3. ACTIVE IMOBILIZATE (continuare)

c) Imobilizari financiare

COST	Sold la 1 ianuarie 2024	Cresteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2024
Actiuni detinute la entitatile afiliate	55.142.964	11.760	-	55.154.724
Imprumuturi acordate entitatilor de care compania este legata in virtutea intereselor de participare	42.652.925	108.537.464	28.179.462	123.010.927
Alte imobilizari	54.070	-	10.796	43.274
Total	**97.849.959**	**108.549.224**	**28.190.258**	**178.208.925**

AJUSTARI DE VALOARE	Sold la 1 ianuarie 2024	Cresteri	Reluari	Sold la 31 decembrie 2024
Actiuni detinute la entitatile afiliate	14.787.565	1.579.467	-	16.367.032
Imprumuturi acordate entitatilor de care compania este legata in virtutea intereselor de participare	6.056.691	-	1.851.500	4.205.191
Total	**20.844.256**	**1.579.467**	**1.851.500**	**20.572.223**
VALOARE NETA	**77.005.703**			**157.636.702**

Denumire entitate	Procent participare(%) – la 31.12.2023	Procent participare(%) – la 31.12.2024
Nusco City	51,00	51,00
Nusco Residential Park	99,83	99,83
Nusco City Park SRL	99,00	99,00
Pantelimon Residential Park	39,24	39,24
Tunari Residence	77,05	77,05
Pinum Doors SRL	0,03	0,03
Nusco Immobiliare SRL	21,11	21,11
Parfin SARL	99,989	99,989
Agora SRL	100,00	100,00
Nusco Homes	99,00	99,00
MJM Charter Jets SRL	25,00	67,00

4. STOCURI

	Sold la 1 ianuarie 2024	Sold la 31 decembrie 2024
Marfuri	1.202.423	1.474.739
Total	**1.202.423**	**1.474.739**

5. CREANTE

		Termen de lichiditate	
	Sold la 1 ianuarie 2024	sub 1 an	peste 1 an
Avansuri catre furnizorii de servicii	3.080.630	3.080.630	-
Clienti si conturi asimilate	4.273.222	4.273.222	-
Ajustari de valoare creante - clienti	(1.511.875)	(1.511.875)	-
TVA neexigibila	128.038	128.038	-
TVA de recuperat	4.733.289	4.733.289	-
Alte creante fata de bugetul statului	1.277.309	1.277.309	-
Creante fata de societatile din cadrul grupului	15.607.703	15.607.703	-
Debitori diversi si alte creante	549.165	549.165	-
Ajustari de valoare creante din cadrul grupului	(1.072.981)	(1.072.981)	-
Creante privind interese de participare	10.502	10.502	-
Total	**27.075.002**	**27.075.002**	**-**

		Termen de lichiditate	
	Sold la 31 decembrie 2024	sub 1 an	peste 1 an
Avansuri catre furnizorii de servicii	10.359.283	10.359.283	-
Clienti si conturi asimilate	5.121.837	5.121.837	-
Ajustari de valoare creante - clienti	(1.566.338)	(1.566.338)	-
TVA neexigibila	29.481	29.481	-
TVA de recuperat	13.257.405	13.257.405	-
Alte creante fata de bugetul statului	58.243	58.243	-
Creante fata de societatile din cadrul grupului	1.549.587	1.549.587	-
Debitori diversi si alte creante	385.003	385.003	-
Ajustari de valoare creante din cadrul grupului	(1.072.981)	(1.072.981)	-
Creante privind interese de participare	10.501	10.501	-
Total	**28.132.021**	**28.132.021**	**-**

Creantele si datoriile fata de societatiile din cadrul grupului, parti afiliate/legate sunt prezentate detaliat la Nota 15.3 "Parti legate si parti afiliate".

6. NUMERAR SI ECHIVALENTE DE NUMERAR

	Sold la 1 ianuarie 2024	Sold la 31 decembrie 2024
Conturi la banci in Lei	422.778	5.764.448
Conturi la banci in valuta	2.263.630	9.753.963
Numerar in casa	2.073	3.763
Total	**2.688.481**	**15.522.174**

7. CHELTUIELI IN AVANS

	Sold la 1 ianuarie 2024	De reluat	
		sub 1 an	peste 1 an
Cheltuieli in avans	334.136	334.136	-
Total	**334.136**	**334.136**	**-**

	Sold la 31 decembrie 2024	De reluat	
		sub 1 an	peste 1 an
Cheltuieli in avans	1.502.579	1.502.579	-
Total	**1.502.579**	**1.502.579**	**-**

8. DATORII

	Sold la 31 decembrie 2023	Termen de exigibilitate	
		sub 1 an	peste 1 an
Alte finantari pe termen lung	1.526.114	1.420.058	106.056
Datorii fata de entitatile aflate in relatii speciale	32.125.114	7.252.114	24.873.000
Sume datorate institutiilor de credit	43.310.403	5.269.345	38.041.058
Avansuri de la clienti	1.980.132	1.980.132	-
Furnizori	1.427.959	1.427.959	-
Furnizori facturi nesosite	1.228.478	1.228.478	-
Datorii fata de personal	63.909	63.909	-
Impozite si taxe aferente salariilor	156.526	156.526	
Impozit pe profit curent	-	-	-
Alte datorii fata de bugetul statului	55	55	
Datorii fata de asociati	11.156.871	-	11.156.871
Total	**92.975.561**	**18.798.576**	**74.176.985**

	Sold la 31 decembrie 2024	Termen de exigibilitate	
		sub 1 an	peste 1 an
Alte finantari pe termen lung	1.062.970	1.062.970	-
Datorii fata de entitatile aflate in relatii speciale	31.636.337	31.636.337	-
Sume datorate institutiilor de credit	63.999.467	9.460.477	54.538.990
Avansuri de la clienti	2.645.729	2.645.729	-
Furnizori	1.151.604	1.151.604	-
Furnizori facturi nesosite	1.160.926	1.160.926	-
Datorii fata de personal	61.131	61.131	-
Impozite si taxe aferente salariilor	78.628	78.628	-
Impozit pe profit curent	17.705.581	17.705.581	-
Alte datorii fata de bugetul statului	42	42	-
Datorii fata de asociati	11.156.871	-	11.156.871
Creditori diversi	216	216	-
Total	**130.659.502**	**64.963.641**	**65.695.861**

8. DATORII (continuare)

Creantele si datoriile fata de societatile din cadrul grupului , parti afiliate/legate sunt prezentate la Nota 15.3 „Parti legate si parti afiliate„.

Atat pentru exercitiul financiarincheiat 31 decembrie 2023, precum si pentru 31 decembrie 2024, societatea a clasificat pe termen scurt portiunea de platain cursul anului conform scadentarului de la banca, si pe termen lung sumele scadenteintr-o perioada mai mare de un an.

OTP Bank

La 19 Iulie 2022, Societatea a obtinut o facilitate de credit cash non-revolving neangajanta pentru suma maxima de 10.000.000 EUR din care o parte (5.601.016,03 EUR) s-a utilizat pentru restituirea creditelor anterioare, semnate cu aceeasi banca - OTP Bank. Societatea va rambursa toate sumele datorate pana la data de 19 Iulie 2032. La 31 decembrie 2024 sumele scadente sub un an sunt in valoare de 5.038.841 RON (echivalentul a 1.008.403,48 EUR), iar pe termen lung sunt in valoare de ***33.021.335 RON***. Dobanda datorata la 31 decembrie aferenta creditului este in valoare de 218.024 RON.

Garanti Bank SA

In anul 2024, Societatea a contractat creditul nr.53314/18.06.2024 de la Garanti Bank SA, cu destinatia de finantare investitie "Nusco Homes"-Tunari, un proiect de dezvoltare imobiliara. Creditul in valoare totala de 35.000.000 RON, are doua facilitati: Facilitatea 1- credit de investitie non-revolving cu destinatia de finantare maxim 36,6 % din valoarea, in suma de 30.000.000 RON si Facilitatea 2-cerdit revolving de finantare TVA aferent edificarii proiectului, in valoare de 5.000.000 RON. La 31.12.2024 soldul creditului pe trermen lung cntractat la Garanti Bank este de ***21.517.655 RON.***

DATORII DIN LEASING FINANCIAR

	1 ianuarie 2024	31 decembrie 2024
Valoarea ratelor minime de leasing		
Sub 1 an	849.357	106.046
Peste 1 an	106.056	-
Total	**955.413**	**106.046**
Dobanda aferenta perioadelor viitoare		
Sub 1 an	86.335	1.482
Peste 1 an	1.483	-
Total	87.818	1.482

9. PROVIZIOANE

	Sold la 1 ianuarie 2024	Transferuri		Sold la 31 decembrie 2024
		in cont	din cont	
Provizioane pentru impozite si alte riscuri fiscale	17.150.020	1.739.455	-	18.889.475
Total	**17.150.020**	**1.739.455**	**-**	**18.889.475**

In anul 2024 Societatea inregistreaza in plus , fata de anul 2023 un provizion general in valoare de 1.739.455 RON , pentru diverse riscuri fiscale , astfel ca la 31.12.2024 total provizion pentru riscuri fiscale este de 18.889.475 RON .

10. VENITURI IN AVANS

	Sold la 1 ianuarie 2024	De reluat	
		sub 1 an	peste 1 an
Venituri inregistrate in avans	42.878	42.878	-
Total	**42.878**	**42.878**	**-**

	Sold la 31 decembrie 2024	De reluat	
		sub 1 an	peste 1 an
Venituri inregistrate in avans	38.060	38.060	-
Total	**38.060**	**38.060**	**-**

11. CAPITAL SI REZERVE

Capitalul social al Societatii este integral varsat la 31 decembrie 2024 . In cursul anului 2024 nu a intervenit nici o modificare in structura sa.

La 31.12.2024, structura actionariatului este dupa cum urmeaza:

	Actiuni (numar)	Valoare capital social (RON
Nusco Trade SRL	9.950	285.465,50
Golden Share SA	50	1.434,50
Total	**10.000**	**286.900**

12. CIFRA DE AFACERI

	Exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024
Venituri din vanzarea produselor reziduale	16.776	-
Venituri din servicii prestate	1.559.329	2.038.268
Venituri din redevente, locatii de gestiune si chirii	14.141.241	14.969.102
Venituri din vanzarea marfurilor	186.326	-
Venituri din activitati diverse	4.305.563	4.182.114
Total	**20.209.235**	**21.189.484**

13. INFORMATII PRIVIND SALARIATII SI MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRATIE, CONDUCERE SI DE SUPRAVEGHERE

Numarul mediu de salariatiin cursul anilor incheiati la 31 decembrie 2023 si 31 decembrie 2024 a fost dupa cum urmeaza:

	Exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024
Personal management	1	1
Personal administrativ	10	9
Personal marketing	1	1
Personal financiar	2	1
Total personal	**14**	**12**
Management	536.531	500.247
Personal administrativ	767.054	794.240
Personal vanzari	209.174	207.445
Personal financiar	225.723	246.405
Total cheltuieli cu salariile	**1.738.482**	**1.748.337**
Indemnizatie administrator	861.402	410.232
Total cheltuieli cu administrator	**861.402**	**410.232**
Total	**2.599.884**	**2.158.569**
Management	12.025	11.137
Personal administrativ	16.488	17.018
Personal vanzari	4.662	4.669
Personal financiar	4.878	5.368
Cheltuieli sociale	58.183	15.359
Cheltuieli asigurari sociale administrator	19.379	9.228
Total cheltuieli cu asigurarile sociale	**115.615**	**62.779**

14. CHELTUIELI DIN EXPLOATARE

Cheltuieli privind prestatiile externe	Exercitiul financiar încheiat la 31 decembrie 2023	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024
Cheltuieli cuintretinerea si reparatiile	541.176	657.614
Cheltuieli cu primele de asigurare	354.725	300.632
Cheltuieli privind comisioanele si onorariile	129.427	185.926
Cheltuieli de protocol, reclama si publicitate	1.496.086	628.922
Cheltuieli cu transportul de bunuri si personal	1.268.924	843.131
Cheltuieli postale si taxe de telecomunicatii	80.232	74.156
Cheltuieli cu serviciile bancare si asimilate	64.345	52.654
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terti	5.714.182	5.606.174
Total	**9.649.097**	**8.349.209**

15. ALTE INFORMATII

15.1. Repartizarea profitului

	Sold la 1 ianuarie 2024	Sold la 31 decembrie 2024
Profit net de repartizat	**6.686.791**	**98.420.342**
- rezerve legale	-	-
- acoperirea pierderii contabile	-	-
- dividende, etc.	-	-
Profit nerepartizat	**6.686.791**	**98.420.342**

15.2. Rezultatul pe actiune

	Sold la 1 ianuarie 2024	Sold la 31 decembrie 2024
Rezultatul net al exercitiului	6.686.791	98.420.342
Numar parti sociale	10.000	10.000
Rezultat pe actiune de baza	668,68	9.842,03

15. ALTE INFORMATII (continuare)

15.3. Parti legate si parti afiliate

La 31 decembrie 2024, entitatile afiliate sau legate sunt urmatoarele:

Denumire firma/ Statut	Natura relatiei
Nusco Trade SRL	Societata mama, imprumut (asociat)
Golden Share SA	Societata mama(asociat)
Pantelimon Residential Park SRL	Societate afiliata, chirii
Nusco Residential Park SRL	Societate afiliata, chirii
Pinum Doors & Windous SRL	Societate afiliata, chirii, utilitati, materiale si servicii
Tunari Residence SRL	Societate afiliata, imprumut, chirii
Parfin SARL	Societate afiliata, imprumut
Nusco City SRL	Societate afiliata, imprumut, chirii, utilitati
NG New Investment SRL	Societata afiliata, imprumut, chirii
New Genial International SRL	Societata afiliata, imprumut, chirii
Nusco Homes SRL	Societate afiliata, chirii
Nusco City Park SRL	Societate afiliata, chirii, refact.investitie City ParK, imprumut
Agora SRL	Societate afiliata, avans pentru achizitie imobil
Nusco Immobiliare SRL	Societate afiliata, imprumut, avans achizitie imobil
Nusco Management SRL	Societate legata, chirii
Nusco Immobili Industriali SRL	Societate legata, imprumut
MJM Charter SRL	Societate legata, imprumut
Modo SRL	Societate legata, imprumut

Pe parcursul anului 2024 , societatea a derulat tranzactii cu entitatile afiliate /legate astfel cum sunt prezentate mai jos :

(1) Vanzari de bunuri si servicii (TVA inclus)

	Exercittiul financiarincheiat la 31 decembrie 2023	Exercittiul financiarincheiat la 31 decembrie 2024
New Genial International SRL	590	592
Nusco Residential Park SRL	590	592
Pinum Doors &Windows SRL	2.668.982	2.354.500
Nusco Trade SRL	1.488	1.494
Pantelimon Residential Park SRL	1.474	1.184
NG New Investment SRL	21.812	22.437
Nusco Management SA	590	592
Mozzafiato SRL	7.059	7.104
Interarms Impex SRL	104.103	-
Mozzafiato Restaurant SRL	1.064.059	19.974
Nusco City SRL	39.545.351	1.172.275
Nusco City Park SRL	10.705.940	115.163.775
Nusco Homes SRL	591	592
Tunari Residence SRL	590	592
Total	**54.123.219**	**118.745.703**

15. ALTE INFORMATII (continuare)

15.3. Parti legate si parti afiliate (continuare)

(2) Cumparari de bunuri si servicii (TVA inclus)

	Exercittiul financiarincheiat la 31 decembrie 2023	Exercittiul financiarincheiat la 31 decembrie 2024
Pinum Doors & Windows SRL	3.450.758	15.423.186
Nusco City SRL	1.708.754	56.375
Pantelimon Residential Park SRL (avans pentru achizitii imobil)	745.425	-
Mozzafiato Restaurant SRL	81.603	-
MJM Charter Jets SRL	118.341	587.631
Nusco Homes SRL	-	86.109
Total	**6.104.881**	**16.153.301**

Solduri rezultate din vanzarea/cumpararea de bunuri/servicii :

Creante cu societatile afiliate/legate	**Sold 31 decembrie 2023**	**Sold 31 decembrie 2024**
New Genial International SRL	108.250	108.842
Mozzafiato SRL	747.465	754.569
Nusco SPA	262.385	262.359
Nusco City SRL	-	-
Pinum Doors&windows SRL	4.271.953	-
Nusco Management SA	947	1.539
Interarms Impex SRL	357.751	357.751
Mozzafiato Restaurant SRL	144.554	64.527
Nusco City Park SRL	9.714.398	-
Total	**14.534.723**	**1.549.587**

Ajustari de valoare creante din cadrul grupului	**Sold 31 decembrie 2023**	**Sold 31 decembrie 2024**
Mozzafoato SRL	(747.465)	(747.465)
Nusco SPA	(260.988)	(260.988)
Mozzafiato Restaurant SRL	(64.528)	(64.527)
Total	**(1.072.981)**	**(1.072.981)**

Datorii cu societatile afiliate/legate	**Sold 31 decembrie 2023**	**Sold 31 decembrie 2024**
Pinum Doors & Windows SRL	492.416	755.562
Nusco Residential Park SRL	2.362.935	2.362.698
Nusco City SRL	3.394	-
Pantelimon Residential Park SRL	745.425	-
Total	**2.355.208**	**3.118.260**

15. ALTE INFORMATII (continuare)

15.3. Parti legate si parti afiliate (continuare)

Imprumuturi de la parti afiliate/legate

Societatea inregistreaza la 31.12.2024 urmatoarele imprumuturi: de la *Parfin SARL, in valoare de 28.518.077* RON (5.733.314 EUR) si un imprumut pe termen lung de la asociatul Societatii, *Nusco Trade SRL in valoare de 11.156.871 RON.*

Cheltuieli de audit

Onorariile percepute de auditorul statutar pentru serviciile de audit asupra situatiilor financiare intocmite de catre Societate in conformitate cu OMFP 1802/2014 cu modificarile ulterioare pentru exercitiul financiar incheiat la data de 31 decembrie 2024 sunt stabilite pe baza contractelor incheiate intre parti.

15.4 Alte informatii

Impozitarea

Sistemul de impozitare din Romania esteintr-o faza de consolidare si armonizare cu legislatia europeana. In acest sensinca exista interpretari diferite ale legislatiei fiscale.in anumite situatii, autoritatile fiscale pot tratain mod diferit anumite aspecte, procedand la calcularea unor impozite si taxe suplimentare si a dobanzilor si penalitatilor deintarziere aferent.

Astfel, nivelul dobanzilor de intarziere a fost de 0,02% pe zi, iar nivelul penalitatilor de intarzierea fost de 0,01% pe zi pentru fiecare zi de intarziere. In cazul stabilirii penalitatii de nedeclarare care este de 0,08 pe zi, nu se vor mai calcula penalitatile deintarziere In plus, Guvernul Romaniei detine un numar de agentii autorizate sa efectueze auditul (controlul) societatilor care opereaza pe teritoriul Romaniei. Aceste controale sunt similare auditorilor fiscale din alte tari, si pot acoperi nu numai aspecte fiscale dar si alte aspecte legale si regulatorii care prezinta interes pentru aceste agentii.in Romania, exercitiul fiscal ramane deschis pentru verificare fiscala timp de 5 ani. Conducerea Societatii considera ca obligatiile fiscale inclusein aceste situatii financiare sunt adecvate.

Conducerea Societatii considera ca obligatiile fiscale incluse in aceste situatii financiare sunt adecvate.

Mediul inconjurator

Romania se afla in prezent intr-o perioada de rapida armonizare a legislatiei de mediu cu legislatia in vigoare a Comunitatii Economice Europene.

La 31 decembrie 2024 , Societatea nu a inregistrat nicio datorie referitoare la costuri anticipate, incluzand taxe legale si de consultanta, studii, proiectare si implementare a planurilor de remediere a problemelor de mediu.

Societatea nu considera costurile asociate cu problemele mediului inconjurator ca fiind semnificative.

Pretul de transfer

Legislatia fiscala din Romania contine reguli privind preturile de transfer intre persoane afiliate inca din anul 2000. Cadrul legislativ curent defineste principiul „valorii de piata" pentru tranzactiile intre persoane afiliate, precum si metodele de stabilire a preturilor de transfer. In conformitate cu legislatia fiscala relevanta, evaluarea fiscala a unei tranzactii realizata cu partile afiliate are la baza conceptul de pret de piata aferent respectivei tranzactii. In baza acestui concept, preturile de transfer trebuie sa fie ajustate astfel incat sa reflecte preturile de piata care ar fi fost stabilite intre entitati intre care nu exista o relatie de afiliere si care actioneaza independent, pe baza „conditiilor normale de piata".

Ca urmare, este de asteptat ca autoritatile fiscale sa initieze verificari amanuntite ale preturilor de transfer, pentru a se asigura ca rezultatul fiscal si/sau valoarea in vama a bunurilor importate nu sunt distorsionate de efectul preturilor practicate in relatiile cu persoane afiliate. Este probabil ca verificari ale preturilor de transfer sa fie realizate in viitor de catre autoritatile fiscale, pentru a determina daca respectivele preturi respecta principiul „conditiilor normale de piata" si ca baza impozabila a contribuabilului roman nu este distorsionata. Societatea considera ca tranzactiile cu partile afiliate au fost efectuate la valori de piata .

16. EVENIMENTE ULTERIOARE

Dupa încheierea anului, la 31 decembrie 2024, nu au existat evenimente semnificative care sa conduca la o ajustare a situatiilor financiare sau la o prezentare suplimentara.
Au avut loc urmatoarele evenimente, care merita mentionate:

- La data de 13.02.2025 s-a hotarat aprobarea contractarii finantarii necesare dezvoltarii unui proiect imobiliar de catre Nusco City Park de la Banca Transilvania si de constituire a garantiilor solicitate.

- La data de 17.02.2025 a fost semnat cu OTP Bank un act aditional de majorarea a contractului de credit existent. Suma cu care s-a majorat creditul este de 3.021.009 EUR si a fost utilizata pentru acordarea de imprumut asociat catre Nusco City Park SRL in vederea asigurarii aportului propriu in cadrul proiectului dezvoltat in Sos. Pipera 48 (blocurile B).

- In data de 20.02.2025 a fost incasata suma de 25.000.000 lei, reprezentand contravaloarea a 250.000 obligatiuni corporative, garantate, emise in forma dematerializata, neconvertibile, denominate in lei, avand o valoare nominala a 100 lei/obligatiune. Data emisiunii a fost 05.02.2025, data maturitatii este 05.08.2028, iar rata dobanzii este 9% (fixa), cu plata trimestriala.

- La data de 28.04.2025 a fost aprobata majorarea capitalului social al societatii Pinum Doors &Window prin aportul in natura adus de Nusco Imobiliara, aport ce a constat in dreptul de proprietate deplina si exclusiva asupra imobilului teren intravilan situat in Comuna Moara Vlasiei, in suprafata de 43.142 mp. Valoarea bunului a fost stabilita la suma de 7.506.360 lei, conform raportului de evaluare efectuat de Expert evaluator A.N.E.V.A.R. Adela Catargiu (legitimatie nr. 11243).

- Hotararea AGA din 27.01.2025 , prin care Societatea aproba acordarea unui imprumut catre Nusco City Park SRL, in valoare de 6.600.000 RON, suma necesara in dezvoltarea investitiei imobiliare din Sos.Pipera nr.48 (Ansamblul Reziedential Nusco City Park).

Aceste situatii financiare au fost semnate si aprobate la data 30.05.2025, de catre:

ADMINISTRATOR,

NUSCO MICHELE

Semnatura _____

INTOCMIT,

BUCURESCU ANGELA
Director Economic

Semnatura _____

RAPORTUL ADMINISTRATORILOR
PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2024

Societatea Nusco Imobiliara S.A. s-ainfiintat in anul 1998, conform cererii deinmatriculare,inregistrata cu nr. J40/10478/1997 din data de 28.10.1997 la Oficiul National al Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti, cod deinregistrare fiscala RO10061498.

Sediul social al Societatii este in Bucuresti, Sector 2, Sos. Pipera nr. 48, Pavilion Administrativ, et. 2, cam. 20.

Societatea are ca obiect principal de activitate – Cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii, precum siinchirierea acestora, COD CAEN 6810.

Capitalul social subscris si varsat este de 286.900 RON. Capitalul este integral privat, fiind compus din 10.000 actiuni nominative, cu o valoare nominala de 28,69 RON/actiune.

Asociatii societatii sunt:

1. NUSCO TRADE SRL, care detine un nr. de 9.950 actiuni
Cota de participare la beneficii si pierderi: 99.5%

2. GOLDEN SHARE SRL, care detine un nr. de 50 actiuni.
Cota de participare la beneficii si pierderi: 0.5%

Persoaneimputernicite:

1. NUSCO MICHELE
Calitate: Administrator

Pentruinchiderea exercitiului financiar al anului 2024 s-au respectat prevederile legale in vigoare.

Ca administratori am urmarit sa fie respectate prevederile legale privind organizarea si conducerea contabilitatii asa cum este prevazutin Legea Contabilitatii 82/1991 republicata, completata cu prevederile O.M.F.P. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare si cu respectarea legislatiei financiar-fiscalein vigoare.

Înregistrareain contabilitate a documentelor justificative si centralizatoare privind operatiunile economico-financiare s-a facut cronologic si sistematic,in concordanta cu prevederile legale privindincadrarea acestora in conturile sintetice si analitice.

Întocmirea situatiilor financiare s-a efectuat pe baza balantei de verificare a conturilor sintetice, cu respectarea normelor metodologice de completare a acestuia si a anexelor sale, astfel ca posturileinscrisein bilant corespund cu dateleinregistrate in contabilitate, fiind pusa de acord cu situatia reala a patrimoniului pe baza inventarelorinregistrate in "registrul inventar".

Obligatiile fata de bugetul de stat si bugetul asigurarilor sociale au fost calculate lunar si inregistrate in contabilitate.

Nu au fost efectuate compensariintre conturile de bilant sau intre venituri si cheltuieli, iar evaluarea elementelor patrimoniale s-a efectuat conform reglementarilor legale in vigoare.

Gestionarea riscurilor

Riscul de piata

Riscul de piata cuprinde trei tipuri de risc: riscul valutar, riscul ratei dobanzii la valoarea justa si riscul de pret. Societatea efectueaza tranzactii exprimatein diferite valute, inclusivin euro ("EUR").

Rata inflatiei pentru 2024 s-a situat peste nivelul de 5,00 % (5,26 % conform Institutului National de Statistica).

Ratele oficiale de schimb pentru anulincheiat la 31 decembrie 2023 au fost de 4,4958 RON / 1 USD, respectiv 4,9746 RON / 1 EUR.
Ratele oficiale de schimb pentru anulincheiat la 31 decembrie 2024 au fost de 4,7768 RON / 1 USD, respectiv 4,9741 RON / 1 EUR.

Riscul de credit

În activitatea sa, Societatea se expune riscului de credit din creante (clienti). Nu se regasesc concentrari de risc de credit semnificative, cele identificate fiind provizionate la sfarsitul perioadei. Conducerea Societatii monitorizeazaindeaproape siin mod constant expunerea la riscul de credit.

Riscul de lichiditate

Nu exista riscul ca Societatea sa intalneasca dificultati in procurarea fondurilor necesare pentruindeplinirea angajamentelor aferente instrumentelor financiare, principalele credite fiind acordate de entitatile afiliata din cadrul grupului.

Riscul ratei dobanzii

Societatea beneficiaza de o rata a dobanzii variabila pentru creditele pe termen scurt in vederea finantarii activitatilor curente.

Impozitarea

Sistemul fiscal esteintr-o continua adaptare si transformare suferind multe interpretari si modificari. Dobanzile la valoarea datoriei neachitate sunt de 0,2 % / zi. Termenul de prescriptie pentru datoriile fiscale este de 5 ani.

Contabilitatea

Bilantul a fostintocmit pe baza balantei de verificare a conturilor sintetice din 31 decembrie 2022, puse de acord cu soldurile din balantele analitice,incheiata dupainregistrarea tuturor documentelorin care au fost consemnate operatiunile financiar contabile aferente activitatii anului 2024.

La **31 decembrie 2024** balanta de verificareincheiata de Nusco Imobiliara S.A. prezinta un nivel al cifrei de afaceri netein valoare de **21.189.484 RON** , venituri care provinin principal din chirii, care constituie obiectul principal de activitate, respectiv un nivel al veniturilor din exploatarein valoare de **137.827.638 RON,** venituri care provin din vanzarea activelor imobilizate (in principal vanzarea de terenuri).

Cheltuielile de exploatare in valoare de **38.595.012 RON** au urmatoarele elemente de cheltuieli ca pondere importanta:

- Cheltuieli privind utilitatile 4.919.875 RON
- Cheltuieli cu personalul 2.221.348 RON
- Amortizarea activelor 10.026.052 RON
- Cheltuieli privind prestatiile externe 8.349.209 RON

Activitatea din exploatare s-aincheiat la 31 decembrie 2024 cu profit din exploatarein valoare de **121.217.471 RON.**

Cheltuieli financiare in valoare de **4.997.154 RON,** reprezentate in principal din cheltuieli din dobanzi si de ajustarile de valoare privind imobilizarile financiare au depasit veniturile financiare , in valoare totala de **1.106.526 RON.** ce cuprind in principal venituri din diferente de curs valutar , precum venituri din ajustarea deprecierilor financiare . Acest fapt este reflectatin pierderea financiarain suma de **3.890.628 RON.**

Profitul din exploatareimpreuna cu pierderea financiara compun la sfarsitul anului 2024 rezultatul brut – profitin valoare de **117.326.843 RON.**

Rezultatul net la exercitiului financiar este profit,in valoare de **98.420.342 RON.**

Nr. crt.	Denumirea indicatorilor	UM	2023	2024
1.	Cifra de afaceri	RON	20.209.235	21.189.484
2.	Alte venituri	RON	48.449.197	138.622.999
3.	Cheltuieli din exploatare	RON	(52.034.785)	(38.595.012)
4.	**Rezultatul operational**	**RON**	**16.623.647**	**121.217.471**
5.	Venituri financiare	RON	2.535.073	1.106.526
6.	Cheltuieli financiare	RON	(7.700.806)	(4.997.154)
7.	**Rezultat brut (4+5+6)**	**RON**	**11.457.914**	**117.326.843**
8.	Impozit pe profit	RON	(4.771.123)	(18.906.501)
9.	**Rezultatul net al exercitiului**	**RON**	**6.686.791**	**98.420.342**

Detalierea principalilor indicatori bilantieri ai societatii se prezinta astfel:

Nr. crt.	Posturi din bilant	31.12.2023	31.12.2024	Variatie
1	Imobilizari necorporale	9.663	22.118	129%
2	Imobilizari corporale	1.455.403.183	1.347.007.153	-7%
3	Imobilizari financiare	77.005.703	157.636.702	105%
4	**Total active imobilizate (1+2+3)**	**1.532.418.549**	**1.504.665.973**	**-2%**
5	Stocuri	1.202.423	1.474.739	23%
6	Creante si conturi asimilate	27.075.002	28.132.021	4%
7	Disponibilitati banesti	2.688.481	15.522.174	477%
8	**Total active circulante (5+6+7)**	**30.965.906**	**45.128.934**	**46%**
9	Cheltuieliinregistrate in avans	334.136	1.502.579	350%
10	**TOTAL ACTIVE (4+8+9)**	**1.563.718.591**	**1.551.297.486**	**-1%**
11	Capital social	286.900	286.900	0%
12	Rezerve si rezultat reportat	1.453.263.232	1.401.423.550	-4%
13	**Total capitaluri proprii (11+12)**	**1.453.550.132**	**1.401.710.450**	**-4%**
14	**Total datorii (14)**	**92.975.561**	**130.659.501**	**41%**
15	Provizioane	17.150.020	18.889.475	10%
16	Veniturilinregistrate in avans	42.878	38.060	-11%
17	**TOTAL PASIVE (13+16+17+18)**	**1.563.618.591**	**1.551.297.486**	**-1%**

Perspectiva pentru anul 2025

În ceea ce priveste dezvoltarea viitoare a societatii, ne asteptamin continuare la cresteri semnificative ale cifrei de afaceri datorate atat din activitatea principala deinchiriere de imobile, precum si din vanzarea proiectelor imobiliare ajunse la finalizare si receptie in anul 2025 (proiectul "Nusco Homes-Tunari")

În contextul performantei financiare a companiei, anul 2024 ainregistrat o crestere promitatoare, bazandu-se pe impulsul pozitiv din ultimii ani. Veniturile pentru 2024 au atins o valoare impresionanta, marcand o traiectorie ascendenta consistenta. Aceasta crestere fata de anul precedent (2023) reflecta o expansiune sanatoasa a operatiunilor companiei si a capacitatilor de generare a veniturilor.

Aceasta crestere este o dovada a planificarii si executiei strategice eficiente a companiei noastre. Aceastainseamna ca serviciile si produsele pe care le oferim continua sa rezoneze cu piata tinta, iar modelul de afaceri capteaza o cota mai mare din piata. Este esential sa analizam factorii care contribuie la aceasta crestere, cum ar fi tendintele pietei, cererea clientilor, strategiile de marketing siimbunatatirile produselor/serviciilor, pentru a sustine si accelera potential aceasta tendinta pozitiva.

Pe masura ce avansamin 2025, mentinem un accent deosebit pe managementul financiar, inclusiv optimizarea costurilor, investitiilein oportunitati de crestere si strategiile de diversificare, pentru a consolidain continuare pozitia companiei pe piata si pentru a valorifica castigurile de venituri obtinutein ultimul an.in plus, luamin considerare planificarea strategica pe termen lung pentru a sustine si spori succesul afacerii dincolo de viitorul imediat.

Controlul intern

În ceea ce priveste **controlul intern** societatea a stabilit un mediu de lucru care sa asigure:

- conformitatea cu legislatia in vigoare. Exista un program legislativ complex actualizat permanent. Responsabilitatea aplicarii corecte a legislatiei o are fiecare persoana din cadrul departamentului financiar - contabil, iar verificarea aplicarii se realizeaza de catre sef serviciu financiar - contabil.
- aplicarea deciziilor luate de conducere. Conform structurii organizatorice la nivel de societate, deciziile luate de management se pun in aplicare la nivelul fiecarui departament.
- buna functionare a activitatii companiei, fiabilitatea informatiilor financiar-contabile, eficacitatea operatiunilor, prevenirea si controlul riscurilor si reflectarea corecta a situatiei companiei.

Sunt stabilite sarcini si atributii clare la nivelul fiecarei persoane pentru realizarea si verificarea lucrarilor, procedurilor, conform fisei de post.

EVENIMENTE ULTERIOARE

Dupa data de 31 decembrie 2024, au avut loc urmatoarele evenimente, care merita mentionate:

- La data de 13.02.2025 s-a hotarat aprobarea contractarii finantarii necesare dezvoltarii unui proiect imobiliar de catre Nusco City Park de la Banca Transilvania si de constituire a garantiilor solicitate.
- La data de 17.02.2025 a fost semnat cu OTP Bank un act aditional de majorarea a contractului de credit existent. Suma cu care s-a majorat creditul este de 3.021.008,60 eur si a fost utilizata pentru acordarea de imprumut asociat catre Nusco City Park SRL in vederea asigurarii aportului propriu in cadrul proiectului dezvoltat in Sos. Pipera 48 (blocurile B).
- In data de 20.02.2025 a fost incasata suma de 25.000.000 lei, reprezentand contravaloarea a 250.000 obligatiuni corporative, garantate, emise in forma dematerializata, neconvertibile, denominate in lei, avand o valoare nominala a 100 lei/obligatiune. Data emisiunii a fost 05.02.2025, data maturitatii este 05.08.2028, iar rata dobanzii este 9% (fixa), cu plata trimestriala.
- La data de 28.04.2025 a fost aprobata majorarea capitalului social al societatii Pinum Doors &Window prin aportul in natura adus de Nusco Imobiliara, aport ce a constat in dreptul de proprietate deplina si exclusiva asupra imobilului teren intravilan situat in Comuna Moara Vlasiei, in suprafata de 43.142 mp. Valoarea bunului a fost stabilita la suma de 7.506.363 lei, conform raportului de evaluare efectuat de Expert evaluator A.N.E.V.A.R. Adela Catargiu (legitimatie nr. 11243).

- Hotararea AGA din 27.01.2025, prin care Societatea aproba acordarea unui imprumut catre Nusco City Park SRL, in valoare de 6.600.000 RON, suma necesara in dezvoltarea investitiei imobiliare din Sos.Pipera nr.48 (Ansamblul Reziedential Nusco City Park).

Administrator,

NUSCO MICHELE **30.05.2025**

MINISTERUL FINANŢELOR
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ

Signature Not Verified
Digitally signed by Ministerul Finantelor Publice
Date: 2025.08.18 17:05:25 EEST
Reason: Document MFP

Index încărcare: 957315325 din 18.08.2025

Aţi depus un formular tip S1027 cu numărul de înregistrare **INTERNT-957315325-6625** din data de **18.08.2025** pentru perioada de raportare 6 2025 pentru CIF: **10061498**

Nu există erori de validare.

S1027_A1.0.0 / 06.08.2025 Tip situaţie financiară : BS

Bifati numai dacă este cazul :

- ☐ Mari Contribuabili care depun bilanţul la Bucuresti
- ☐ Sucursala
- ☐ GIE - grupuri de interes economic
- ☐ Activ net mai mic de 1/2 din valoarea capitalului subscris

○ An ◉ Semestru Anul **2025**

Suma de control 286.900

Entitatea NUSCO IMOBILIARA SA

Adresa

Judeţ	Sector	Localitate
Bucuresti	2	Bucuresti

Strada	Nr.	Bloc	Scara	Ap.	Telefon
Sos.Pipera	48				0311309769

Număr din registrul comerţului J40/10478/1997

Cod unic de inregistrare 1 0 0 6 1 4 9 8

Forma de proprietate 34–Societati pe actiuni

○ CAEN 2024 ◉ CAEN 2025

Cod LEI (Legal Entity Identifier , conform ISO 17442)

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)

6811–Cumpararea si vânzarea de bunuri imobiliare proprii

Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6820–Închirierea si subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

◉ **Raportari contabile semestriale**

☐ 1. entităţile care au optat pentru un **exerciţiu financiar diferit de anul calendaristic**, cf.art. 27 din *Legea contabilităţii nr. 82/1991*

○ **Entităţi mijlocii, mari si entităţi de interes public**

◉ **Entităţi mici**

○ **Microentităţi**

☐ **Entităţi de interes public** ?

Raportare contabilă la data de 30.06.2025 întocmită de entităţile cărora le sunt incidente Reglementările contabile privind situaţiile financiare anuale individuale şi situaţiile financiare anuale consolidate, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările şi completările ulterioare, coroborat cu art.3 din OMF nr.1194/ 2025 şi care în exerciţiul financiar precedent au înregistrat o cifră de afaceri neta mai mare decat echivalentul in lei a 1.000.000 euro.
F10 - SITUATIA ACTIVELOR, DATORIILOR SI CAPITALURILOR PROPRII
F20 - CONTUL DE PROFIT ŞI PIERDERE
F30 - DATE INFORMATIVE

Indicatori :

Capitaluri - total	1.391.694.949
Capital subscris	286.900
Profit/ pierdere	-10.015.500

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAŢIA GESTIONĂRII ENTITĂŢII),

Numele si prenumele NUSCO MICHELE

Semnătura _____

NUSCO IMOBILIARA S.A. SOCIETATE PE ACTIUNI

INTOCMIT,

Numele si prenumele BUCURESCU ANGELA

Calitatea 11–DIRECTOR ECONOMIC

Nr.de inregistrare in organismul profesional

CIF/CUI membru CECCAR

Semnătura

Mariana Banica Digitally signed by Mariana Banica Date: 2025.08.18 16:16:07 +03'00'

Semnătura electronica

Formular VALIDAT

SITUAŢIA ACTIVELOR, DATORIILOR ŞI CAPITALURILOR PROPRII

Cod 10 — la data de 30.06.2025 — - lei -

Denumirea elementului (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)	Nr.rd. OMF nr. 1194/ 2025	Nr. rd.	Sold la: 01.01.2025	Sold la: 30.06.2025
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	*01*	01	22.118	9.736
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE(ct.211+212+213+214+215+216+217+223+224 +227+231+235+4093-281-291-2931-2935 - 4903)	*02*	02	1.347.007.153	1.367.960.206
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	*03*	03	157.636.702	166.640.647
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (**rd. 01 + 02 + 03**)	*04*	04	1.504.665.973	1.534.610.589
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	1.474.739	7.822.629
II.CREANŢE 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)	28.132.021	24.347.172
2. Creanţe reprezentând dividende repartizate în cursul exerciţiului financiar (ct. 463)	*07*	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	*08*	06	28.132.021	24.347.172
III. INVESTIŢII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ din ct.508*+5113+5114-591-595-596-598)	*09*	07		
IV. CASA ŞI CONTURI LA BĂNCI (din ct.508* +ct. 5112+512+531+532+541+542)	*10*	08	15.522.174	13.019.661
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (**rd. 05 + 06 + 07 + 08**)	*11*	09	45.128.934	45.189.462
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	*12*	10	1.502.579	269.705
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	*13*	11	1.502.579	269.705
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (ct. 471*)	*14*	12		
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	64.963.641	54.581.302
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	*16*	14	-18.370.188	-9.158.526
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	*17*	15	1.486.295.785	1.525.452.063
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	65.695.860	114.867.639
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	*19*	17	18.889.475	18.889.475
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	*20*	18	38.060	36.391
1. Subvenţii pentru investiţii (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	38.060	36.391

Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an (din ct. 472*)	25	23	38.060	36.391
Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienţi (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 ŞI REZERVE				
I. CAPITAL (**rd. 30+31+32+33+34**)	31	29	286.900	286.900
1. Capital subscris vărsat (ct. 1012)	32	30	286.900	286.900
2. Capital subscris nevărsat (ct. 1011)	33	31		
3. Patrimoniul regiei (ct. 1015)	34	32		
4. Patrimoniul institutelor naţionale 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		
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	1.148.467.821	1.145.204.918
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	19.703.931	19.703.931
Acţiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Câştiguri 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	134.831.456	236.514.700
SOLD D (ct. 117)	44	42	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA LA SFÂRŞITUL PERIOADEI DE RAPORTARE				
SOLD C (ct. 121)	45	43	98.420.342	0
SOLD D (ct. 121)	46	44	0	10.015.500
Repartizarea profitului (ct. 129)	47	45		
CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)	48	46	1.401.710.450	1.391.694.949
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	1.401.710.450	1.391.694.949

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.
**) Solduri debitoare ale conturilor respective.
***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

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

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAŢIA GESTIONĂRII ENTITĂŢII),

Numele si prenumele

NUSCO MICHELE

Semnătura _____

NUSCO IMOBILIARA S.R.L. SOCIETATE PE ACTIUNI

Formular VALIDAT

INTOCMIT,

Numele si prenumele

BUCURESCU ANGELA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

CONTUL DE PROFIT ŞI PIERDERE

la data de 30.06.2025

Cod 20 - lei -

Denumirea indicatorilor (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)	Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025	Nr. rd.	Perioada de raportare	
			01.01.2024-30.06.2024	01.01.2025-30.06.2025
A		B	1	2
1. Cifra de afaceri netă (**rd. 02+03-04+06**)	01	01	9.638.201	10.213.929
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activităţii preponderente efectiv desfăşurate	02	01a (301)	9.636.201	10.213.929
~~din care, cifra de afaceri netă realizată din operaţiuni desfăşurate pe teritoriul naţional~~		~~01b (318)~~		
Producţia vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	9.638.201	10.213.929
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03		
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04		
~~Venituri din dobânzi înregistrate de entităţile radiate din Registrul general si care mai au in derulare contracte de leasing (ct.766*)~~		~~05~~		
Venituri din subvenţii de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06	06		
2. Venituri aferente costului producţiei în curs de execuţie (ct.711+712)				
Sold C	07	07		
Sold D	08	08		
3. Venituri din producţia de imobilizari necorporale si corporale (ct.721+ 722)	09	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	10		
5. Venituri din producţia de investiţii imobiliare (ct. 725)	11	11		
6. Venituri din subvenţii de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	13	5.398.578	7.631.881
-din care, venituri din subvenţii pentru investiţii (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	15.036.779	17.845.810
8. a) Cheltuieli cu materiile prime şi materialele consumabile (ct.601+602)	17	17		
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	319.699	288.967
b) Cheltuieli privind utilitatile (ct.605), din care:	19	19	1.941.867	2.046.081
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	1.662.824	1.824.434
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)	159.061	106.357
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20		
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21		
9. Cheltuieli cu personalul (**rd. 23+24**)	24	22	1.116.729	1.451.171
a) Salarii şi indemnizaţii (ct.641+642+643+644)	25	23	1.087.882	1.411.214

b) Cheltuieli cu asigurările şi protecţia socială (ct.645+646)	*26*	24	28.847	39.957
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale şi necorporale (**rd. 25a + 26 - 27**)	*27*	25	5.069.581	4.941.292
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	*28*	25a (306)	5.069.581	4.941.292
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		10.485
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	*32*	29		10.485
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	7.920.467	16.079.090
11.1. Cheltuieli privind prestaţiile externe (ct.611+613+614+615+621*+622+623+624+625+626+627+628)	*35*	32	4.336.132	6.090.607
11.2. Cheltuieli cu redevenţele, locaţiile de gestiune şi chiriile (ct. 612), din care:	*36*	33	20.771	28.392
- cheltuieli cu redevenţe (ct. 6121)	*37*	33a (307)		
- cheltuieli cu locaţiile de gestiune (ct. 6122)	*38*	33b (308)		
- cheltuieli cu chiriile (ct. 6123)	*39*	33c (309)	20.771	28.392
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	*40*	33d (310)		
- cheltuielile în relaţia cu entităţile afiliate	*41*	33e (311)		
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	*42*	33f (312)		
- cheltuielile în relaţia cu entităţile afiliate	*43*	33g (313)		
11.5. Cheltuieli de consultanţă (ct. 618), din care:	*44*	33h (314)	378.157	410.605
- cheltuielile în relaţia cu entităţile afiliate	*45*	33i (315)		
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe şi vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri şi contribuţii datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586*)	*46*	33j (316)	752.398	878.645
11.7. Cheltuieli cu protecţia mediului înconjurător (ct. 652)	*47*	34		
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	*48*	35		
11.9. Cheltuieli privind calamităţile şi alte evenimente similare (ct. 6587)	*49*	36		
11.10. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	*50*	37	2.433.009	8.670.841
~~Cheltuieli cu dobânzile de refinanţare înregistrate de entităţile radiate din Registrul general si care mai au in derulare contracte de leasing (ct.666*)~~		~~38~~		
12. Ajustări privind provizioanele (**rd. 40 - 41**)	*51*	39		
- Cheltuieli (ct.6812)	*52*	40		
- Venituri (ct.7812)	*53*	41		
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17+18+19+20 - 21+22+25+28+31+ 39)	*54*	42	16.368.343	24.817.086
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (**rd. 16 - 42**)	*55*	43	0	0
- Pierdere (**rd. 42 - 16**)	*56*	44	1.331.564	6.971.276
13. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	*57*	45		
- din care, veniturile obţinute de la entităţile afiliate	*58*	46		

14. Venituri din dobânzi (ct. 766)	59	47	168.047	81.786
- din care, veniturile obţinute de la entităţile afiliate	60	48	79.183	81.786
15. Venituri din subvenţii de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	61	49		
16. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	62	50	386.629	1.291.851
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	63	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	64	52	554.676	1.373.637
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare şi investiţiile financiare deţinute 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	1.444.082	2.159.470
- din care, cheltuielile în relaţia cu entităţile afiliate	69	57		
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	70	58	293.632	2.258.391
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	71	59	1.737.714	4.417.861
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (**rd. 52 - 59**)	72	60	0	0
- Pierdere (**rd. 59 - 52**)	73	61	1.183.038	3.044.224
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	74	62	15.591.455	19.219.447
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	75	63	18.106.057	29.234.947
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (**rd. 62 - 63**)	76	64	0	0
- Pierdere (**rd. 63 - 62**)	77	65	2.514.602	10.015.500
20. Impozitul pe profit (ct.691)	78	66	222.809	
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 activităţi (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 neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	82	68		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A PERIOADEI DE RAPORTARE:				
- Profit (**rd. 64 + 66b) - (65 + 66 + 66a + ~~67~~ + 67a + 68**)	83	69	0	0
- Pierdere (**rd. 65 + 66 + 66a + ~~67~~ + 67a + 68) - (64 + 66b**)	84	70	2.737.411	10.015.500

***)** Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

La rândul 35 (cf.OMF nr.1194/ 2025)- se cuprind şi drepturile colaboratorilor, stabilite potrivit legislaţiei muncii, care se preiau din rulajul debitor al contului 621 „Cheltuieli cu colaboratorii", analitic „Colaboratori persoane fizice".

La rândul 46 (cf.OMF nr.1194/ 2025)- în contul 6586 „Cheltuieli reprezentând transferuri şi contribuţii datorate în baza unor acte normative speciale" se evidenţiază cheltuielile reprezentând transferuri şi contribuţii datorate în baza unor acte normative speciale, altele decât cele prevăzute de Codul fiscal.

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAŢIA GESTIONĂRII ENTITĂŢII),

Numele si prenumele

NUSCO MICHELE

Semnătura _____

NUSCO IMOBILIARA S.A. SOCIETATE

Formular VALIDAT

INTOCMIT,

Numele si prenumele

BUCURESCU ANGELA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

DATE INFORMATIVE la data de 30.06.2025

Cod 30 (formulele de calcul se refera la **Nr.rd.** din col.B) - lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat	**Nr.rd. OMF nr.1194 / 2025**	**Nr. rd.**	**Nr.unitati**	**Sume**
A		B	1	2
Unitaţi care au inregistrat profit	*01*	01		
Unitaţi care au inregistrat pierdere	*02*	02	1	10.015.500
Unitaţi care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere	*03*	03		

II Date privind platile restante	**Nr.rd. OMF nr.1194 / 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			
Furnizori restanţi – total **(rd. 06 la 08)**	*05*	05			
- peste 30 de zile	*06*	06			
- peste 90 de zile	*07*	07			
- peste 1 an	*08*	08			
Obligatii restante fata de bugetul asigurarilor sociale – total**(rd.10 la 14)**	*09*	09			
- contributii pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariati si alte persoane asimilate	*10*	10			
- contributii pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	*11*	11			
- contribuţia 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 salariati	**Nr.rd. OMF nr.1194 / 2025**	**Nr. rd.**	**30.06.2024**	**30.06.2025**
A		B	1	2
Numar mediu de salariati	*20*	19	13	24
Numarul efectiv de salariati existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 30 iunie	*21*	20	14	27

IV. Redevenţe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenţii încasate şi creanţe restante	**Nr.rd. OMF nr.1194 / 2025**	**Nr. rd.**	**Sume (lei)**
A		B	1
Redevenţe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:	*22*	21	
- redevenţe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat	*23*	22	
Redevenţă minieră plătită la bugetul de stat	*24*	23	

Redevenţă 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	
Subvenţii încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	*31*	30	
- subvenţii încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	*32*	31	
- subvenţii aferente veniturilor, din care:	*33*	32	
- subvenţii pentru stimularea ocupării forţei de muncă *)	*34*	33	
- subvenţii pentru energie din surse regenerabile	*35*	33a (316)	
- subvenţii pentru combustibili fosili	*36*	33b (317)	
Creanţe restante, care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale şi/sau în actele normative în vigoare, din care:	*37*	34	
- creanţe restante de la entităţi din sectorul majoritar sau integral de stat	*38*	35	
- creanţe restante de la entităţi din sectorul privat	*39*	36	

V. Tichete acordate salariaţilor	**Nr.rd. OMF nr.1194 / 2025**	**Nr. rd.**	**Sume (lei)**
A		**B**	**1**
Contravaloarea tichetelor acordate salariaţilor	*40*	37	44.875
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, altii decat salariatii	*41*	37a (302)	

VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)	**Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025**	**Nr. rd.**	**30.06.2024**	**30.06.2025**
A		**B**	**1**	**2**
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	*42*	38		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activităţii entităţii asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	*43*	38a (318)		
- dupa surse de finantare (rd. 40+41)	*44*	39	0	0
- din fonduri publice	*45*	40		
- din fonduri private	*46*	41		
- dupa 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.1194/ 2025**	**Nr. rd.**	**30.06.2024**	**30.06.2025**
A		**B**	**1**	**2**
Cheltuieli de inovare	*50*	45		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activităţii entităţii asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	*51*	45a (319)		

VIII. Alte informaţii	**Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025**	**Nr. rd.**	**30.06.2024**	**30.06.2025**
A		**B**	**1**	**2**
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	*52*	46		

- avansuri acordate entităţilor neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)		
- avansuri acordate entităţilor afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	55	47	16.936.512	10.656.056
- avansuri acordate entităţilor neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)		
- avansuri acordate entităţilor afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)	6.964.990	10.485.523
Imobilizări financiare, în sume brute **(rd. 49+54)**	58	48	110.619.600	187.257.144
Acţiuni deţinute la entităţile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate şi obligaţiuni, în sume brute **(rd. 50 + 51 + 52 + 53)**	59	49	55.204.724	55.152.821
- acţiuni necotate emise de rezidenti	60	50		
- părţi sociale emise de rezidenti	61	51	42.224.338	42.222.435
- actiuni si parti sociale emise de nerezidenti,din care:	62	52	12.980.386	12.930.386
- detineri de cel putin 10%	63	52a (307)	12.980.386	12.930.386
- obligatiuni emise de nerezidenti	64	53		
Creanţe imobilizate, în sume brute **(rd. 55+56)**	65	54	55.414.876	132.104.323
- creanţe imobilizate în lei si exprimate in lei, a caror decontare se face in functie de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55	36.423.377	125.450.648
- creanţe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	56	18.991.499	6.653.675
Creanţe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor şi pentru prestări de servicii acordate furnizorilor şi alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	68	57	3.518.892	4.053.014
- creanţe comerciale în relaţia cu entităţile neafiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor şi pentru prestări de servicii acordate furnizorilor neafiliaţi nerezidenţi şi alte conturi asimilate, în sume brute în relaţie cu neafiliaţii nerezidenţi (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	69	58		
- creanţe comerciale în relaţia cu entităţile afiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor şi pentru prestări de servicii acordate furnizorilor afiliaţi nerezidenţi şi alte conturi asimilate, în sume brute în relaţie cu afiliaţii nerezidenţi (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	70	58a (308)		
Creanţe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59		
Creanţe în legătură cu personalul şi conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60		
Creanţe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale şi bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , **(rd.62 la 66)**	73	61	9.734.542	13.554.288
- creante in legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	58.243	51.333
- creante fiscale in legatura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63	9.676.299	13.502.955
- subventii de incasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe si varsaminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creante in legatura cu bugetul de stat(ct.4482)	78	66		
Creanţele entităţii în relaţiile cu entităţile afiliate (ct. 451), din care:	79	67		8.939.193

- creanţe cu entităţi afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	80	68		
- creanţe comerciale cu entităţi afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	69		
Creanţe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale şi 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 creanţe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	1.111.002	665.427
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	72	10.507	10.719
- 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	1.098.495	654.708
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii şi nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	86	74	2.000	0
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75		
- de la nerezidenti	88	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenţi (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici ****)	90	77		
Investiţii pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78		
- acţiuni necotate emise de rezidenti	92	79		
- părţi sociale emise de rezidenti	93	80		
- actiuni emise de nerezidenti	94	81		
- obligatiuni emise de nerezidenti	95	82		
- deţineri de obligaţiuni verzi	96	82a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	97	83		
Casa în lei şi în valută **(rd.85+86)**	98	84	2.086	9.257
- în lei (ct. 5311)	99	85	2.086	9.257
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei şi în valută **(rd.88+90)**	101	87	10.048.459	13.010.404
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	302.116	1.342.422
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	9.746.343	11.667.982
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91		
Alte conturi curente la bănci şi acreditive, **(rd.93+94)**	106	92		
- sume în curs de decontare, acreditive şi alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93		
- sume în curs de decontare şi 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	94.814.964	59.998.848

Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituţii 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 instituţii 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 şi dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) **(rd. 104+105)**	*117*	103	228.035	498.180
- în lei si exprimate in lei, a caror decontare se face in functie de cursul unei valute	*118*	104		
- în valută	*119*	105	228.035	498.180
Alte împrumuturi şi datorii asimilate (ct. 167), din care:	*120*	106	1.324.465	1.014.549
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	*121*	107		
- valoarea obligaţiunilor verzi emise de entitate	*122*	107a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienţi şi alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	*123*	108	49.818.590	14.609.190
- datorii comerciale în relaţia cu entităţile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienţi neafiliaţi nerezidenţi şi alte conturi asimilate, în sume brute în relaţie cu neafiliaţii nerezidenţi (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	*124*	109		
- datorii comerciale în relaţia cu entităţile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienţi afiliaţi nerezidenţi şi alte conturi asimilate, în sume brute în relaţie cu afiliaţii nerezidenţi (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 şi conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	*126*	110	56.346	83.979
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale şi bugetul de stat (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) **(rd.112 la 115)**	*127*	111	58.575	110.614
- datorii in legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	*128*	112	44.079	87.675
- datorii fiscale in legatura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	*129*	113	14.445	22.894
- fonduri speciale - taxe si varsaminte asimilate (ct.447)	*130*	114	51	45
- alte datorii in legatura cu bugetul de stat (ct.4481)	*131*	115		
Datoriile entităţii în relaţiile cu entităţile afiliate (ct. 451), din care:	*132*	116	32.130.623	32.138.944
- datorii cu entităţi afiliate nerezidente *2)* (din ct. 451), din care:	*133*	117	28.535.277	29.112.049
- cu scadenţa iniţială mai mare de un an	*134*	118	24.885.500	
- datorii comerciale cu entităţile afiliate nerezidente indiferent de scadenţă (din ct. 451)	*135*	118a (310)		
Sume datorate actionarilor / asociatilor (ct.455), din care:	*136*	119	11.156.871	11.156.871

- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.fizice	*137*	120		
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.juridice	*138*	121	11.156.871	11.156.871
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	*139*	122	41.459	386.521
-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	41.459	386.521
- 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 clienţi (ct. 478)	144	127		
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	*145*	128		
- către nerezidenţi	*146*	128a (311)		
Dobânzi de plătit către nerezidenţi (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	286.900	286.900
- acţiuni cotate *4)*	*150*	131		
- acţiuni necotate *5)*	*151*	132	286.900	286.900
- părţi sociale	*152*	133		
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	*153*	134	1.435	1.435
Brevete si licente (din ct.205)	*154*	135		
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii	**Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025**	**Nr. rd.**	**30.06.2024**	**30.06.2025**
A		**B**	**1**	**2**
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	*155*	136		
X. Informaţii privind bunurile din domeniul public al statului	**Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025**	**Nr. rd.**	**30.06.2024**	**30.06.2025**
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. Informaţii privind bunurile imobile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii în conf. cu preved.art.356 din OUG nr.57/2019	**Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025**	**Nr. rd.**	**30.06.2024**	**30.06.2025**
A		**B**	**1**	**2**
Valoarea contabilă netă a bunurilor *6)*	*159*	140		

XII. Capital social vărsat	Nr.rd. OMF nr.1194 / 2025	Nr. rd.	30.06.2024		30.06.2025	
			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	286.900	X	286.900	X
- deţinut de instituţii publice, **(rd. 143+144)**	161	142				
- deţinut de instituţii publice de subord. centrală	162	143				
- deţinut de instituţii publice de subord. locală	163	144				
- deţinut de societăţile 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				
- deţinut de regii autonome	168	149				
- deţinut de societăţi cu capital privat	169	150	286.900	100,00	286.900	100,00
- deţinut de persoane fizice	170	151				
- deţinut de alte entităţi	171	152				

XIII. Dividende distribuite acţionarilor/ asociatilor din profitul reportat	Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2024	2025
Dividende distribuite acţionarilor/ asociatilor în perioada de raportare din profitul reportat	172	152a (312)		

XIV. Repartizări interimare de dividende potrivit Legii nr. 163/2018	Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	2024	2025
dividendele interimare repartizate 8)	173	152b (315)		

XV. Creanţe preluate prin cesionare de la persoane juridice *****)	Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	30.06.2024	30.06.2025
Creanţe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la valoarea nominală), din care:	174	153		
- creanţe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	175	154		
Creanţe preluate prin cesionare de la persoane juridice (la cost de achiziţie), din care:	176	155		
- creanţe preluate prin cesionare de la persoane juridice afiliate	177	156		

XVI. Venituri obţinute din activităţi agricole ******)	Nr.rd. OMF nr.1194/ 2025	Nr. rd.	Sume (lei)	
A		B	30.06.2024	30.06.2025
Venituri obţinute din activităţi agricole	178	157		
XVII. Cheltuieli privind calamităţile şi alte evenimente similare (ct. 6587), din care:	179	157a (322)		
- inundaţii	180	157b (323)		

- secetă	*181*	157c (324)		
- alunecări de teren	*182*	157d (325)		

REPREZENTANTUL LEGAL (ADMINISTRATORUL SAU PERSOANA CARE ARE OBLIGAŢIA GESTIONĂRII ENTITĂŢII),

Numele si prenumele

NUSCO MICHELE

Semnatura

NUSCO IMOBILIARA S.A. SOCIETATE PE ACTIUNI

Formular VALIDAT

INTOCMIT,

Numele si prenumele

BUCURESCU ANGELA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnatura

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Subvenţii pentru stimularea ocupării forţei de muncă (transferuri de la bugetul de stat către angajator) - reprezintă sumele acordate angajatorilor pentru plata absolvenţilor instituţiilor de învăţământ, stimularea şomerilor care se încadrează în muncă înainte de expirarea perioadei de şomaj, stimularea angajatorilor care încadrează în munca pe perioada nedeterminată şomeri în vârstă de peste 45 de ani, şomeri întreţinători unici de familie sau şomeri care în termen de 3 ani de la data angajării îndeplinesc condiţiile pentru a solicita pensia anticipată parţială sau de acordare a pensiei pentru limita de vârstă, ori pentru alte situaţii prevăzute prin legislaţia în vigoare privind sistemul asigurărilor pentru şomaj şi stimularea ocupării forţei de muncă.

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

***) Se va completa cu cheltuielile efectuate pentru activitatea de inovare. La completarea rândurilor corespunzătoare capitolelor VI şi VII sunt avute în vedere prevederile Regulamentului de punere în aplicare (UE) 2020/1197 al Comisiei din 30 iulie 2020 de stabilire a specificaţiilor tehnice şi a modalităţilor în temeiul Regulamentului (UE) 2019/2152 al Parlamentului European şi al Consiliului privind statisticile europene de întreprindere şi 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 şi a Consiliului privind producţia şi dezvoltarea statisticilor comunitare în domeniul ştiinţei şi al tehnologiei.

****) În categoria operatorilor economici nu se cuprind entităţile care intra in sfera de reglementare contabilă a Bancii Naţionale a României, respectiv a Autorităţii de Supraveghere Financiară, societăţile reclasificate în sectorul administraţiei publice şi instituţiile fără scop lucrativ în serviciul gospodăriilor populaţiei.

*****) Pentru creanţele preluate prin cesionare de la persoane juridice se vor completa atât valoarea nominală a acestora, cât şi costul lor de achiziţie.

Pentru statutul de 'persoane juridice afiliate' se vor avea în vedere prevederile art. 7 pct. 26 lit. c) şi d) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările şi 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 şi al Consiliului de stabilire a unor norme privind plăţile directe acordate fermierilor prin scheme de sprijin în cadrul politicii agricole comune şi de modificare a anexei X la regulamentul menţionat, '(1) ... veniturile obţinute din activităţile agricole sunt veniturile care au fost obţinute de un fermier din activitatea sa agricolă în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (c) din regulamentul menţionat (R (UE) 1307/2013), în cadrul exploataţiei sale, inclusiv sprijinul din partea Uniunii din Fondul european de garantare agricolă (FEGA) şi din Fondul european agricol pentru dezvoltare rurală (FEADR), precum şi orice ajutor naţional acordat pentru activităţi agricole, cu excepţia plăţilor directe naţionale complementare în temeiul articolelor 18 şi 19 din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013.

Veniturile obţinute din prelucrarea produselor agricole în sensul articolului 4 alineatul (1) litera (d) din Regulamentul (UE) nr. 1307/2013 ale exploataţiei sunt considerate venituri din activităţi agricole cu condiţia ca produsele prelucrate să rămână proprietatea fermierului şi 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 activităţi neagricole.

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

1) Se vor include chiriile plătite pentru terenuri ocupate (culturi agricole, păşuni, fâneţe etc.) şi aferente spaţiilor comerciale (terase etc.) aparţinând proprietarilor privaţi sau unor unităţi ale administraţiei publice, inclusiv chiriile pentru folosirea luciului de apă în scop recreativ sau în alte scopuri (pescuit etc).

2) Valoarea înscrisă la rândul 'datorii cu entităţi afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:' NU se calculează prin însumarea valorilor de la rândurile 'cu scadenţa iniţială mai mare de un an' şi 'datorii comerciale cu entităţile afiliate nerezidente indiferent de scadenţă (din ct. 451)'.

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

4) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăţilor, care sunt negociabile şi tranzacţionate, potrivit legii.

5) Titluri de valoare care conferă drepturi de proprietate asupra societăţilor, care nu sunt tranzacţionate.

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 şi completările ulterioare, Ordinului ministrului finanţelor publice şi al ministrului delegat pentru buget nr. 668/2014 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea şi actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului şi a drepturilor reale supuse inventarierii, cu modificările şi completările ulterioare, coroborat cu art. 4 alin. (2) lit. b) din HG nr. 1176/2024 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea şi actualizarea inventarului bunurilor din domeniul public al statului şi ale inventarului bunurilor imobile din domeniul privat al statului

7) La secţiunea 'XII Capital social vărsat', cf. OMF 1194/ 2025, la rd.161-171 , în col. 2 şi col. 4 entităţile vor înscrie procentul corespunzător capitalului social deţinut în totalul capitalului social vărsat, înscris la rd.160.

8) La acest rând se cuprind dividendele repartizate potrivit Legii nr. 163/2018 pentru modificarea şi completarea Legii contabilităţii nr. 82/1991, modificarea şi completarea Legii societăţilor nr. 31/1990, precum şi modificarea Legii nr. 1/2005 privind organizarea şi funcţionarea cooperaţiei.

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

Atentie ! Selectati mai intâi tipul entitătii (mari si mijlocii/ mici/ micro) !

Nr.cr.	Cont		Suma	
1		Alege cont		-
				+

Anexa 7. Declarații

Emitentul declară la data prezentului document de admitere la tranzacționare următoarele:

(i) Emitentul nu se află în situația în care activul net al societății, determinat ca diferență între totalul activelor și totalul datoriilor acesteia, s-a diminuat la mai puțin de jumătate din valoarea capitalului social subscris;

(ii) Emitentul nu se află în procedura generală a insolvenței, a falimentului sau a concordatului preventiv și nu intenționează să solicite deschiderea acestor proceduri pentru o perioadă de cel puțin 6 luni de la data admiterii la tranzacționare;

(iii) Emitentul deține toate avizele necesare funcționării și îndeplinirii obiectului de activitate al acesteia;

(iv) Gradul de îndatorare al Emitentului, la data ultimei situații financiare încheiate, respectiv la data de 31 decembrie 2024, este de 8,4% (calculat ca raport între totalul datoriilor și totalul activelor).

(v) Emitentul deține capital de lucru suficient pentru o perioadă de cel puțin 12 luni, începând cu prima zi de tranzacționare

(vi) Persoanele care exercită responsabilități de conducere și persoanele în strânsă legătură cu acestea nu vor încheia tranzacții având ca efect înstrăinarea acțiunilor societății, pentru o perioadă de 6 luni ulterioară datei începerii tranzacționării instrumentelor financiare.

