

NUSCO IMOBILIARA S.A.

RAPORT ANUAL PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR 2025

CUPRINS

RAPORTUL ADMINISTRATORULUI

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

REZULTATELE FINANCIARE

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE

DECLARATIA ADMINISTRATORULUI

BILANT LA 31.12.2025

2.	Alte venituri	RON	138.622.999	23.751.857
3.	Cheltuieli din exploatare	RON	(38.595.012)	(60.119.327)
4.	Rezultatul operational	RON	121.217.471	(14.008.727)
5.	Venituri financiare	RON	1.106.526	15.823.663
6.	Cheltuieli financiare	RON	(4.997.154)	(11.954.325)
7.	Rezultat brut (4+5+6)	RON	117.326.843	(10.139.389)
8.	Impozit pe profit	RON	(18.906.501)	-
9.	Rezultatul net al exercitiului	RON	98.420.342	(10.139.389)

Detalierea principalilor indicatori bilantieri ai Societatii se prezinta astfel:

Posturi din bilant	31.12.2024	31.12.2025	Variatie
Imobilizari necorporale	22,118	1,482	-93.30%
Imobilizari corporale	1,347,007,153	2,004,756,314	48.83%
Imobilizari financiare	157,636,702	169,074,751	7.26%
Total active imobilizate (1+2+3)	1,504,665,973	2,173,832,547	44.47%
Stocuri	1,474,739	140,658,180	9437.84%
Creante si conturi asimilate	28,132,021	51,038,850	81.43%
Disponibilitati banesti	15,522,174	7,241,023	-53.35%
Total active circulante (5+6+7)	45,128,934	198,938,053	340.82%
Cheltuieli inregistrate in avans	1,502,579	297,123	-80.23%
TOTAL ACTIVE (4+8+9)	1,551,297,486	2,373,067,723	52.97%
Capital social	286,900	286,900	0.00%
Rezerve si rezultat reportat (inclusiv profitul/(pierderea exercitiului curent)	1,401,423,550	2,162,963,866	54.34%
Total capitaluri proprii (11+12)	1,401,710,450	2,163,250,766	54.33%
Total datorii (14)	130,659,501	187,972,562	43.86%
Provizioane	18,889,475	21,807,746	15.45%
Venituri inregistrate in avans	38,060	36,649	-3.71%
TOTAL PASIVE (13+16+17+18)	1,551,297,486	2,373,067,723	52.97%

Perspectiva pentru anul 2026

In ceea ce priveste dezvoltarea viitoare a Societatii, ne asteptam in continuare la cresteri semnificative ale cifrei de afaceri atat din activitatea principala de inchiriere de imobile, cat si din vanzarea proiectelor imobiliare finalizate si receptionate in anul 2025, respectiv proiectul "Nusco Homes"

In anul 2025 s-a inregistrat o crestere a cifrei de afaceri de la 21.189.484 lei in 2024, la 22.358.743 lei, urmand trendul ascendent inregistrat si anterior.

Aceasta crestere este o dovada a planificarii si executiei strategice eficiente a companiei noastre. Aceasta inseamna 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 si imbunatatirile produselor/serviciilor, pentru a sustine si accelera potential aceasta tendinta pozitiva.

Pe masura ce avansam in 2026, mentinem un accent deosebit pe managementul financiar, inclusiv optimizarea costurilor, investitiile in oportunitati de crestere si strategiile de diversificare, pentru a consolida in continuare pozitia companiei pe piata si pentru a valorifica castigurile de venituri obtinute in ultimul an in plus, luam in considerare planificarea strategica pe termen lung pentru a sustine si spori succesul afacerii dincolo de viitorul imediat.

Controlul intern

In 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 2025, au avut loc urmatoarele evenimente, care merita mentionate:

- La data de 17.03.2026 a fost efectuata o rambursare anticipata in suma de 2.716.369.04 EUR, reprezentand partial din creditul contractat cu Banca Transilvania. Suma restituita a provenit din incasare rambursare imprumut acordat catre Nusco City Park, imprumut ce fusese acordat in vederea asigurarii aportului propriu in cadrul proiectului dezvoltat de Nusco City Park in Sos. Pipera 48 (blocurile B).
- La data de 08.04.2026, a fost vandut un teren in suprafata de 50.686 mp, situat in Comuna Tunari, conform CVC 237/08.04.2026 incheiat cu societatea Energy Bay SRL. Valoarea tranzactiei a fost de 3.400.000 EUR (17.323.320 RON), cu incasarea la data semnarii CVC.
- La data de 28.04.2026 au fost depuse la Registrul Comertului Hotararile AGA pentru aprobarea etapei finale a fuziunii in care Nusco Imobiliara are calitatea de absorbanta, absorbite fiind urmatoarele societati afiliate: Nusco Management, Nusco Trade, New Genial International SRL, Pantelimon Residential Park SRL si Nusco Residential Park SRL. Fuziunea a fost admisa de Registrul Comertului la data de 6 mai 2026.

Administrator,

NUSCO MICHELE

RAPORTUL AUDITORULUI INDEPENDENT

Către Acționarii
NUSCO IMOBILIARA S.A.

Raport cu privire la auditul situațiilor financiare

Opinie

- Am auditat situațiile financiare ale Societății NUSCO IMOBILIARA S.A. („Societatea”), cu sediul social în București, Sectorul 2, Șos. 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 2025 și contul de profit și pierdere, precum și note la situațiile financiare care includ informații semnificative privind politicile contabile.
- Situațiile financiare la 31 decembrie 2025 se identifică astfel:
 - Total capitaluri proprii: 2.163.250.766 Lei
 - Pierdere netă a exercițiului financiar: 10.139.389 Lei
- În opinia noastră, situațiile financiare anexate prezintă fidel, sub toate aspectele semnificative poziția financiară a Societății la data de 31 decembrie 2025, performanța sa financiară aferentă exercițiului încheiat la data respectivă, în conformitate cu Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014, cu modificările ulterioare.

Baza pentru opinie

- 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

- 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 2025, responsabilitatea noastră este să citim acele alte informații și, în acest demers, să apreciem dacă acele alte informații sunt semnificativ inconsecvente cu situațiile financiare, sau cu 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.

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 2025, 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 guvernarea 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 guvernarea 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 cumulativ, 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 fraudă 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 îndoeli 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 governanța, 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.
 12. De asemenea, furnizăm persoanelor responsabile cu governanța o declarație că am respectat cerințele etice relevante privind independența și că le-am comunicat toate relațiile și alte aspecte despre care s-ar putea presupune, în mod rezonabil, că ne afectează independența și, acolo unde este cazul, acțiunile întreprinse pentru eliminarea riscurilor sau măsurile de protecție aplicate.

Raport privind alte dispoziții legale și de reglementare

Raport privind informațiile referitoare la impozitul pe profit

13. 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 592³-592⁸ de a publica un raport privind informațiile referitoare la impozitul pe profit.
14. Opinia noastră de audit asupra situațiilor financiare nu acoperă raportul privind informațiile referitoare la impozitul pe profit pentru exercițiul financiar anterior celui pentru care au fost întocmite situațiile financiare și nu exprimăm nicio formă de concluzie de asigurare asupra acestuia.

Ioana Alina Mirea, Partener de audit

**Ioana-Alina
Mirea**

Digitally signed by Ioana-Alina
Mirea
Date: 2026.05.15 14:45:15
+03'00'

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

În numele:

DELOITTE AUDIT S.R.L.

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

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

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

Clădirea The Mark, Calea Griviței nr. 84-98 și 100-102, etajul 9, Sector 1
București, România
15 mai 2026

REZULTATE FINANCIARE

Nr. crt.	Nr. rd.	Sold la 31 decembrie 2024	Sold la 31 decembrie 2025
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	22.118	1.482
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	22.118	1.482
II. IMOBILIZARI CORPORALE			
1. Terenuri si constructii (ct. 211 + 212 - 2811 - 2812 - 2911 - 2912)	8	812.288	585.221
2. Instalatii tehnice si masini (ct. 213 + 223 - 2813 - 2913)	9	18.443.208	16.895.945
3. Alte instalatii, utilaje si mobilier (ct. 214 + 224 - 2814 - 2914)	10	1.107.218	759.865
4. Investitii imobiliare (ct. 215 - 2815 - 2915)	11	1.230.888.645	1.959.196.767
5. Imobilizari corporale in curs de executie (ct. 231 - 2931)	12	85.613.741	13.909.319
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	10.142.055	13.409.197
TOTAL (rd. 08 la 16)	17	1.347.007.155	2.004.756.314
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	38.787.693	43.148.235
4. Imprumuturi acordate entitatilor asociate si entitatilor controlate in comun (ct. 2673 + 2674 - 2965)	21	118.805.736	125.882.243
5. Alte titluri imobilizate (ct. 265 - 2963)	22	-	-
6. Alte imprumuturi (ct. 2675* + 2676* + 2677 + 2678* + 2679* - 2966* - 2968*)	23	43.273	44.273
TOTAL (rd. 18 la 23)	24	157.636.702	169.074.751
ACTIVE IMOBILIZATE – TOTAL (rd. 07 + 17 + 24)	25	1.504.665.975	2.173.832.547

Nr. crt.	Nr. rd.	Sold la 31 decembrie 2024	Sold la 31 decembrie 2025
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	1.474.739	-
2. Productia in curs de executie (ct. 331 + 332 + 341 +/- 348* - 393 - 3941 - 3952)	27	-	29.209.461
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	-	108.192.785
4. Avansuri (ct. 4091 - 4901)	29	-	3.255.934
TOTAL (rd. 26 la 29)	30	1.474.739	140.658.180
II. CREANTE			
1. Creante comerciale (ct. 2675* + 2676* + 2678* + 2679* - 2966* - 2968* + 4092 + 411 + 413 + 418 - 4902 - 491)	31	13.914.782	9.220.693
2. Sume de incasat de la entitatile afiliate (ct. 451** - 495*)	32	476.606	19.041.659
3. Sume de incasat de la entitatile asociate si entitatile controlate in comun (ct. 453 - 495*)	33	10.501	10.764
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	13.730.132	22.765.734
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	28.132.021	51.038.850
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 BANCII			
(din ct. 508 + ct. 5112 + 512 + 531 + 532 + 541 + 542)	41	15.522.174	7.241.023
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 30 + 37 + 40 + 41)	42	45.128.934	198.938.053
C. CHELTUIELI IN AVANS (ct. 471) (rd. 44 + 45)			
- Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an (din ct. 471*)	44	1.502.579	297.123
- Sume de reluat intr-o perioada mai mare de un an (din ct. 471*)	45	-	-

Nr. crt.	Nr. rd.	Sold la 31 decembrie 2024	Sold la 31 decembrie 2025
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	10.523.447	51.573.492
3. Avansuri incasate in contul comenzilor (ct. 419)	48	2.645.729	23.704.273
4. Datorii comerciale - furnizori (ct. 401 + 404 + 408)	49	2.312.530	8.943.009
5. Efecte de comert de platit (ct. 403 + 405)	50	-	-
6. Sume datorate entitatilor din grup (ct. 1661 + 1685 + 2691 + 451***)	51	31.636.337	31.605.570
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	17.845.598	7.521.995
TOTAL (rd. 46 la 53)	54	64.963.641	123.348.339
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE / DATORII CURENTE NETE (rd. 42 + 44 - 54 - 71 - 74 - 77)			
	55	(18.370.188)	75.850.188
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd. 25 + 45 + 55)			
	56	1.486.295.787	2.249.682.735
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	-	25.000.000
2. Sume datorate institutiilor de credit (ct. 1621 + 1622 + 1624 + 1625 + 1627 + 1682 + 5191 + 5192 + 5198)	58	54.538.990	28.795.353
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	-	-
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	11.156.871	10.828.870
TOTAL (rd. 57 la 64)	65	65.695.861	64.624.223

Nr. crt.	Nr. rd.	Sold la 31 decembrie 2024	Sold la 31 decembrie 2025
H. PROVIZIOANE			
1. Provizioane pentru beneficiile angajatilor (ct. 1515 + 1517)	66	-	-
2. Provizioane pentru impozite (ct. 1516)	67	18.889.475	21.807.746
3. Alte provizioane (ct. 1511 + 1512 + 1513 + 1514 + 1518)	68	-	-
TOTAL (rd. 66 + 67 + 68)	69	18.889.475	21.807.746
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	38.060	36.649
- Sume de reluat intr-o perioada de pana la un an (ct. 472*)	74	38.060	36.649
- 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	38.060	36.649
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	1.148.467.821	1.913.549.382
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.	Exercitiul financiar	Exercitiul financiar
		incheiat la 31 decembrie 2024	incheiat la 31 decembrie 2025
1. Cifra de afaceri neta (rd. 03 + 04 - 05 + 06)	01	21.198.484	22.358.743
- din care, cifra de afaceri neta corespunzatoare activitatii preponderenre efectiv desfasurate	02	21.198.484	22.358.743
Productia vanduta (ct. 701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 708)	03	21.198.484	22.358.743
Venituri din vanzarea marfurilor (ct. 707)	04	-	-
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	-	-
Venituri din subventii de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct. 7411)	06	-	-
2. Venituri aferente costului productiei in curs de executie (ct. 711 + 712)			
- Sold C	07	-	-
- Sold D	08	-	-
3. Venituri din productia de imobilizari necorporale si corporale (ct. 721 + 722)	09	-	-
4. Venituri din reevaluarea imobilizarilor corporale (ct. 755)	10	-	-
5. Venituri din productia de investitii imobiliare (ct. 725)	11	-	-
6. Venituri din subventii de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12	-	-
7. Alte venituri din exploatare (ct. 751 + 758 + 7815), din care:	13	138.622.999	23.751.857
- venituri din subventii pentru investitii (ct. 7584)	14	-	-
- venituri din fondul comercial negativ (ct. 7815)	15	-	-
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01 + 07 - 08 + 09 + 10 + 11 + 12 + 13)	16	159.812.483	46.110.600
8. a) Cheltuieli cu materiile prime si materialele consumabile (ct. 601 + 602)	17	-	-
Alte cheltuieli materiale (ct. 603 + 604 + 606 + 608)	18	621.306	616.223
b) Cheltuieli privind utilitatile (ct. 605), din care:	19	4.919.875	4.776.282
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	4.397.602	4.163.172
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	230.439	203.096
c) Cheltuieli privind marfurile (ct. 607)	22	-	-
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	-	-
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 25 + 26), din care:	24	2.221.348	3.119.012
a) Salarii si indemnizatii (ct. 641 + 642 + 643 + 644)	25	2.158.569	3.030.146
b) Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala (ct. 645 + 646)	26	62.779	88.866
10. a) Ajustari de valoare privind imobilizarile corporale si necorporale (rd. 28 + 29 - 30)	27	10.026.051	10.042.782
a. 1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizarilor (ct. 6811)	28	10.026.051	10.042.782
a. 2) Alte cheltuieli (ct. 6813 + 6817 + din ct. 6818)	29	-	-
a. 3) Venituri (ct. 7813 + din ct. 7818)	30	-	-
10. b) Ajustari de valoare privind activele circulante (rd. 32 - 33)	31	54.463	(41.070)
b. 1) Cheltuieli (ct. 654 + 6814 + din ct. 6818)	32	64.081	229.557
b. 2) Venituri (ct. 754 + 7814 + din ct. 7818)	33	9.618	270.627

Nr. crt.	Nr. rd.	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2025
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 35 + 36 + 40 + 42 + 44 + 46 + 47 + 48 + 49 + 50)	34	19.012.516	38.687.827
11.1. Cheltuieli privind prestatiile externe (ct. 611 + 613 + 614 + 615 + 621 + 622 + 623 + 624 + 625 + 626 + 627 + 628)	35	8.349.209	11.748.978
11.2. Cheltuieli cu redeventele, locatiile de gestiune si chiriile (ct. 612), din care:	36	40.247	48.957
- cheltuieli cu redevente (ct. 6121)	37	-	-
- cheltuieli cu locatiile de gestiune (ct. 6122)	38	-	-
- cheltuieli cu chiriile (ct. 6123)	39	40.247	48.957
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuala (ct. 616)	40	-	-
- din care, cheltuielile in relatia cu entitatile afiliate	41	-	-
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617)	42	-	-
- din care, cheltuielile in relatia cu entitatile afiliate	43	-	-
11.5. Cheltuieli de consultanta (ct. 618)	44	897.848	960.548
- din care, cheltuielile in relatia cu entitatile afiliate	45	-	-
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe si varsaminte asimilate; cheltuieli reprezentand transferuri si contributii datorate in baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586)	46	1.492.826	1.748.873
11.7. Cheltuieli cu protectia mediului inconjurator (ct. 652)	47	-	-
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizarilor corporale (ct. 655)	48	-	246.243
11.9. Cheltuieli privind calamitatile si alte evenimente similare (ct. 6587)	49	-	-
11.10. Alte cheltuieli (ct. 651 + 6581 + 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	50	8.232.386	23.934.228
12. Ajustari privind provizioanele (rd. 52 - 53)	51	1.739.455	2.918.271
- Cheltuieli (ct. 6812)	52	1.739.455	2.918.271
- Venituri (ct. 7812)	53	-	-
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17 + 18 + 19 + 22 - 24 + 27 + 31 + 34 + 51)	54	38.595.012	60.119.327
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE			
- Profit (rd. 16 - 54)	55	121.217.471	-
- Pierdere (rd. 54 - 16)	56	-	14.008.727
13. Venituri din interese de participare (ct. 7611 + 7612 + 7613)	57	-	-
- din care, veniturile obtinute de la entitati afiliate	58	-	-
14. Venituri din dobanzi (ct. 766)	59	246.061	169.566
- din care, veniturile obtinute de la entitati afiliate	60	246.061	169.566
15. Venituri din subventii de exploatare pentru dobanda datorata (ct. 7418)	61	-	-
16. Alte venituri financiare (ct. 7615 + 762 + 764 + 765 + 767 + 768)	62	860.465	15.654.097
- din care, venituri din imobilizari financiare (ct. 7615)	63	-	-
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 57 + 59 + 61 + 62)	64	1.106.526	15.823.663
17. Ajustari de valoare privind imobilizarile financiare si investitiile detinute ca active circulante (rd. 66 - 67)	65	(272.034)	615.182
- Cheltuieli (ct. 686)	66	1.579.466	615.182
- Venituri (ct. 786)	67	1.851.500	-

NOTE EXPLICATIVE LA SITUATIILE FINANCIARE

1. PREZENTAREA SOCIETATII

Nusco Imobiliara S.A. (denumita in continuare "Societatea") s-a infiintat in anul 1998, conform cererii de inmatriculare inregistrata cu nr. J19970100478404, din data de 28.10.1997 la Oficiul National al Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti, cod de inregistrare 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 fost intocmite in 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 de intreprinderi, 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, publicata in 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, intocmite in 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.

Inregistrările 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 2025 au fost intocmite in conformitate cu urmatoarele principii contabile:

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 evidentiata 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 ne semnificative.

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 2025 Societatea a inregistrat pierdere in valoare de 10.139.389 RON .

La 31 decembrie 2025 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.

Cursurile de schimb RON/USD si RON/EUR comunicate de Banca Nationala a Romaniei la 31 decembrie 2024 si 31 decembrie 2025 au fost dupa cum urmeaza:

Moneda	31 decembrie 2024	31 decembrie 2025
RON/USD	4.7768	4.3471
RON/EUR	4.9741	5.0985

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.

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.

2.18 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 urmat de cel 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 sunt inregistrate in momentul in 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 recunoscute in perioadain care au fost prestate si in 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.

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;

3. ACTIVE IMOBILIZATE

a) Imobilizari necorporale

COST	Sold la 1 ianuarie 2025	Cresteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2025
Concesiuni, brevete, licente, marci, drepturi si valori similare si alte imobilizari necorporale	120.235	-	-	120.235
Total	120.235	-	-	120.235
AMORTIZARE	Sold la 1 ianuarie 2025	Amortizarea anului	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2025
Concesiuni, brevete, licente, marci, drepturi si valori similare si alte imobilizari necorporale	98.117	20.636	-	118.753
Total	98.117	20.636	-	118.753
AJUSTARI DE VALOARE	Sold la 1 ianuarie 2025	Cresteri	Reluati	Sold la 31 decembrie 2025
Concesiuni, brevete, licente, marci, drepturi si valori similare si alte imobilizari necorporale	-	-	-	-
Total	-	-	-	-
Valoare neta	22.118			1.482

3. ACTIVE IMOBILIZATE (continuare)

b) Imobilizari corporale

COST	Sold la 1 ianuarie 2025		Cresteri		Reduceri		Sold la 31 decembrie 2025	
	Achizitii	Transfer	Reevaluare	Cedari	Transfer	Reevaluare	Cedari	Transfer
Constructii	-	-	-	-	-	298.003	-	-
Instalatii tehnice si masini	381.757	-	-	1.021.675	-	-	-	-
Alte instalatii, utilitaje si mobilier	59.657	-	-	37.150	-	-	-	-
Investitii imobiliare	14.062.272	12.678.620	773.186.666	9.200.714	52.802.369	34.496.968	1.961.425.897	13.909.319
Imobilizari corporale in curs	36.003.589	-	-	14.021.481	93.686.530	-	-	-
Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	13.238.665	-	-	9.971.522	-	-	-	-
Total	63.745.940	12.678.620	773.186.666	34.252.542	146.488.899	34.794.971	2.026.723.712	2.026.723.712
AMORTIZARE								
Constructii	-	-	-	-	-	-	-	-
Instalatii tehnice si masini	9.521.652	-	70.936	1.453.044	106.404	545.700	10.428.996	10.428.996
Alte instalatii, utilitaje si mobilier	1.974.422	-	1.974.422	382.154	-	12.292	2.344.284	2.344.284
Investitii imobiliare	27.109.743	8.151.480	27.109.743	8.151.480	32.935.360	96.735	2.229.128	2.229.128
Total	38.676.753	10.022.146	38.676.753	10.022.146	33.041.764	654.727	15.002.408	15.002.408
AJUSTARI DE VALOARE								
Avansuri pentru imobilizari corporale in curs	6.964.990	-	-	Sold la 1 ianuarie 2025	Cresteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2025	-
Total	6.964.990	-	-	6.964.990	-	-	6.964.990	6.964.990
Valoare neta	1.347.007.155	-	-	1.347.007.155	-	-	2.004.756.314	2.004.756.314

Mentionam ca au fost inregistrate ca transferuri din conturile de investitii in curs (11.361.158 ron) si de stocuri produse finite (1.317.462 ron) valoarea unor active apartinand proiectului Nusco Homes (gradinita si 3 vile) pentru care s-au semnat contracte de inchiriere. Valoarea investitiilor imobiliare s-a majorat cu 773.186.666 ron urmare a reevaluarii la 31.12.2025, din care 764.605.016 ron a fost majorare de valoare aferenta terenului si 8.581.650 ron, majorare aferenta cladirilor. Transferurile inregistrate in valoare de 52.802.369 ron reprezinta terenul aferent proiectului Nusco Homes care a fost partial transferat in contul 345, suprafata alocata vilelor receptionate in vederea vanzarii (23.592.907,31 ron) si in contul 331, suprafata pe care urmeaza sa se dezvolte faza II a proiectului (29.209.461,50 ron). Reducerile din reevaluare inregistrate se compun din diminuarea valorii de inregistrare a cladirilor (1.506.964 ron), cheltuieli reevaluare imobilizari (54.645 ron) si anulara amortizarii (32.935.359 ron).

In anul 2025 au fost transferate din contul 231 active finalizate si receptionate in valoare totala de 93.686.530 ron, din care 11.361.158 ron in contul 215 si 82.325.376 ron in contul 345.

3. ACTIVE IMOBILIZATE (continuare)

c) Imobilizari financiare

COST	Sold la 1 ianuarie 2025	Cresteri	Reduceri	Sold la 31 decembrie 2025
Actiuni detinute la entitatile afiliate	55.154.724	7.593.262	2.617.537	60.130.449
Imprumuturi acordate entitatilor de care compania este legata in virtutea intereselor de participare	123.010.927	26.066.776	18.990.268	130.087.435
Alte imobilizari	43.274	1.000	-	44.274
Total	178.208.925	33.661.038	21.607.805	190.262.158

AJUSTARI DE VALOARE	Sold la 1 ianuarie 2025	Cresteri	Reluari	Sold la 31 decembrie 2025
Actiuni detinute la entitatile afiliate	16.367.032	615.184	-	16.982.216
Imprumuturi acordate entitatilor de care compania este legata in virtutea intereselor de participare	4.205.191	-	-	4.205.191
Total	20.572.223	615.184	-	21.187.407

VALOARE NETA	157.636.702			169.074.751
---------------------	--------------------	--	--	--------------------

Denumire entitate	Procent participare(%) – la 31.12.2024	Procent participare(%) – la 31.12.2025
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	-
Pinum Doors SRL	0,03	28,45
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	67,00	60,20
Nusco Immobili Industriali SRL	-	0,06

La 31 decembrie 2025 Societatea a efectuat reevaluarea imobilizărilor corporale și a imobilizărilor financiare, înregistrând în contabilitate valorile juste ale acestora, conform raportului de evaluare întocmit de KPMG.

Activele deținute de Nusco Imobiliara, ce au făcut obiectul raportului de evaluare, sunt împartite în 2 categorii principale, după cum urmează:

- Interese de participare la companii din România, Italia și Luxemburg – în urma reevaluării la 31 decembrie 2025 au fost înregistrate în contul 2962 ajustări în valoare **de 615.182 RON**, pentru pierderea de valoare a părților sociale deținute la societăți.
- Mijloace fixe – reprezentate de proprietăți imobiliare (terenuri și clădiri) situate în principal în București și județul Ilfov. Proprietățile imobiliare sunt reprezentate de terenuri pentru dezvoltare, birouri, spații cu destinație comercială și proprietăți rezidențiale.

Mijloacele fixe deținute de Nusco Imobiliara includ următoarele categorii:

- Terenuri – cu diferite utilizări și destinații: proprietăți construite (birouri, rezidențiale, industriale, etc.), terenuri virane, precum și terenuri cu potențial de dezvoltare imobiliară;

- Clădiri – cuprinzând ca tipuri principale: apartamente rezidențiale, vile, clădiri de birouri utilizate în activitatea curentă sau închiriate terților, spații comerciale, clădiri de depozitare, clădiri industriale și construcții speciale.

În urma reevaluării de la 31 decembrie 2025, au intervenit următoarele modificări:

- Reevaluarea terenurilor a majorat valoarea rezervelor (cont 105) cu **764.605.017 RON**, astfel încât :

<u>Sold initial la 31 decembrie 2024 (înainte de reevaluare)</u>	<u>Sold final la 31 decembrie 2025 (după reevaluare)</u>
1.164.774.402 RON – cont 215 (teren)	1.878.027.884 RON – cont 215 (teren)
1.104.441.335 RON – cont 105 (afertent teren)	1.869.046.352 RON – cont 105 (afertent teren)

- Reevaluarea clădirilor a majorat valoarea rezervelor (cont 105) cu **7.074.688 RON**. Totodată au fost înregistrate și cheltuieli din reevaluare clădiri (cont 655) în valoare de **246.243 RON**, astfel încât:

<u>Sold initial la 31 decembrie 2025 (înainte de reevaluare)</u>	<u>Sold final la 31 decembrie 2025 (după reevaluare)</u>
76.377.970 RON – cont 215	83.398.012 RON – cont 215
883.224 RON – cont 212	582.221 RON – cont 212
36.172.982 RON – cont 105 (afertent clădiri)	43.247.670 RON – cont 105 (afertent clădiri)

4. STOCURI

	<u>Sold la 1 ianuarie 2025</u>	<u>Sold la 31 decembrie 2025</u>
Marfuri	1.474.739	3.591.966
Produse finite	-	104.600.819
Produse în curs de execuție	-	29.209.461
Avansuri (stocuri)	-	3.255.934
Total	1.474.739	140.658.180

La 31.12.2025 Societatea are în stoc produse finite în valoare de 104.600.818 lei, reprezentând 58 de vile finalizate din proiectul Nusco Homes, împreună cu terenul aferent acestora. Soldul contului de produse în curs de execuție, în valoare de 29.209.461 lei cuprinde terenul aferent fazei 2 a proiectului Nusco Homes. Menționăm că terenul a fost transferat din contul de "Investiții imobiliare – terenuri" în conturile de "Produse finite" și "Produse în curs de execuție".

5. CREANTE

	Sold la 1 ianuarie 2025	Termen de lichiditate	
		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	

	Sold la 31 decembrie 2025	Termen de lichiditate	
		sub 1 an	peste 1 an
Avansuri catre furnizorii de servicii	6.348.155	6.348.155	-
Clienti si conturi asimilate	4.252.775	4.252.775	-
Ajustari de valoare creante - clienti	(1.360.239)	(1.360.239)	-
TVA neexigibila	39.689	39.689	-
TVA de recuperat	14.734.325	14.734.325	-
Alte creante fata de bugetul statului	588.113	588.113	-
Creante fata de societatile din cadrul grupului	20.050.112	20.050.112	-
Debitori diversi si alte creante	7.383.610	7.383.610	-
Ajustari de valoare creante din cadrul grupului	(1.008.453)	(1.008.453)	-
Creante privind interese de participare	10.763	10.763	-
Total	51.038.850	51.038.850	

Creantele si datoriile fata de societatile 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 2025	Sold la 31 decembrie 2025
Conturi la banci in Lei	5.764.448	4.580.424
Conturi la banci in valuta	9.753.963	2.656.566
Numerar in casa	3.763	4.033
Total	15.522.174	7.241.023

7. CHELTUIELI IN AVANS

	Sold la 1 ianuarie 2025	De reluat	
		sub 1 an	peste 1 an
Cheltuieli in avans	1.502.579	1.502.579	-
Total	1.502.579	1.502.579	-

	Sold la 31 decembrie 2025	De reluat	
		sub 1 an	peste 1 an
Cheltuieli in avans	297.123	297.123	-
Total	297.123	297.123	-

8. DATORII

	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

	Sold la 31 decembrie 2025	Termen de exigibilitate	
		sub 1 an	peste 1 an
Alte finantari pe termen lung - imprumuturi din emisiunea de obligatiuni	25.000.000	-	25.000.000
Datorii fata de entitatile aflate in relatii speciale	31.605.570	31.605.570	-
Sume datorate institutiilor de credit	79.373.020	50.577.667	28.795.353
Alte imprumuturi si datorii asimilate (garantii)	995.825	995.825	-
Avansuri de la clienti	23.704.273	23.704.273	-
Furnizori	7.619.600	7.619.600	-
Furnizori facturi nesosite	1.323.409	1.323.409	-
Datorii fata de personal	67.642	67.642	-
Impozite si taxe aferente salariilor	116.373	116.373	-
Impozit pe profit curent	-	-	-
Alte datorii fata de bugetul statului	76	76	-
Datorii fata de asociati	17.728.870	6.900.000	10.828.870
Creditori diversi	437.904	437.904	-
Total	187.972.562	123.348.339	64.624.223

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 financiar incheiat la 31 decembrie 2024, cat si pentru 31 decembrie 2025, Societatea a clasificat pe termen scurt suma de plata scadenta in cursul anului si pe termen lung sumele scadente intr-o perioada mai mare de un an.

BANCA TRANSILVANIA SA (din preluare 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, respectiv 5.601.016 EUR a fost utilizata pentru restituirile creditelor anterioare, contractate cu aceeași banca - OTP Bank. Scadenta initiala, conform contractului a fost 19.07.2032.

La data de 13.02.2025 s-a aprobat contractarea finantarii necesare dezvoltarii unui proiect imobiliar de catre Nusco City Park de la Banca Transilvania si constituirea 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). Prin acest act aditional a fost modificata si scadenta, astfel incat Societatea va restitui toate sumele contractate pana la data de 05.02.2035.

La 31 decembrie 2025 sumele scadente sub un an sunt in valoare de 5.366.369 RON (echivalentul a 1.052.539 EUR), iar pe termen lung sunt in valoare de 43.825.341 RON (echivalentul a 8.595.732 EUR), credit ce are ca indicator rata acoperirii datoriei.

Imprumutul de mai sus este inclus pe termen scurt avand in vedere ca la 31 decembrie 2025 compania se afla intr-un proces de fuziune, finalizat in mai 2026, dupa cum este prezentat in nota 16, evenimente ulterioare. Urmare a fuziunii compania a luat unele decizii cu impact asupra indicatorului de mai sus. Ca proces premergator acestei fuziuni, compania a primit, in data de 16.01.2026, acordul scris din partea bancii pentru a realiza fuziunea.

In 17.03.2026 s-a rambursat partial din creditul de la Banca Transilvania, suma de 2.804.081 EUR, reprezentand sold din suplimentarea de credit contractata in 17.02.2025. Sursa acestei rambursari a fost incasarea partiala a imprumutului acordata catre Nusco City Park.

Dobanda datorata la 31 decembrie 2025 aferenta creditului este in valoare de 174.582 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- credit revolving de finantare TVA aferent edificarii proiectului, in valoare de 5.000.000 RON. La 31.12.2025 soldul creditului pe termen lung contractat la Garanti Bank este de 28.795.353 RON, iar soldul la linia de credit TVA este de 976.204 RON. Dobanda datorata pentru acestea, la 31.12.2025 este de 235.172 RON.

EMISIUNEA DE OBLIGATIUNI

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.

DATORII DIN LEASING FINANCIAR

	<u>1 ianuarie 2025</u>	<u>31 decembrie 2025</u>
Valoarea ratelor minime de leasing		
Sub 1 an	106.046	
Peste 1 an		-
Total	106.046	-
Dobanda aferenta perioadelor viitoare		
Sub 1 an	-	-
Peste 1 an	-	-
Total	-	-

9. PROVIZIOANE

	Sold la 1 ianuarie 2025	Transferuri		Sold la 31 decembrie 2025
		in cont	din cont	
Provizioane pentru impozite si alte riscuri fiscale	18.889.475	2.918.271	-	21.807.746
Total	18.889.475	2.918.271	-	21.807.746

In anul 2025 Societatea majoreaza provizionul fiscal cu 2.918.271 RON, inregistrat pentru diverse riscuri fiscale, astfel ca la 31.12.2025 total provizion pentru riscuri fiscale este de 21.807.746 RON.

10. VENITURI IN AVANS

	Sold la 1 ianuarie 2025	De reluat	
		sub 1 an	peste 1 an
Venituri inregistrate in avans	38.060	38.060	-
Total	38.060	38.060	-

	Sold la 31 decembrie 2025	De reluat	
		sub 1 an	peste 1 an
Venituri inregistrate in avans	36.649	36.649	-
Total	36.649	36.649	-

11. CAPITAL SI REZERVE

Capitalul social al Societatii este integral varsat la 31 decembrie 2025. In cursul anului 2025 nu a intervenit nici o modificare in structura sa.

La 31.12.2025 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 incheiat la 31 decembrie 2024	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2025
Venituri din vanzarea produselor reziduale	-	51.931
Venituri din servicii prestate	2.038.268	2.297.929
Venituri din redevente, locatii de gestiune si chirii	14.969.102	16.013.680
Venituri din vanzarea marfurilor	-	-
Venituri din activitati diverse	4.182.114	3.995.203
Total	21.189.484	22.358.743

13. INFORMATII PRIVIND SALARIATII SI MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRATIE, CONDUCERE SI DE SUPRAVEGHERE

Numarul mediu de salariati in cursul anilor incheiati la 31 decembrie 2024 si 31 decembrie 2025 a fost dupa cum urmeaza:

	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2025
Personal management	1	1
Personal administrativ	9	18
Personal vanzari	1	1
Personal financiar	1	1
Total personal	12	21

	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2025
Management	511.384	522.323
Personal administrativ	826.617	1.727.250
Personal vanzari	212.114	214.193
Personal financiar	251.773	244.992
Total cheltuieli cu salariile	1.801.888	2.708.758

Indemnizatie administrator	419.460	410.254
Total cheltuieli cu administrator	419.460	410.254
Total	2.221.348	3.119.012

14. CHELTUIELI DIN EXPLOATARE

Cheltuieli privind prestatii externe

	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2024	Exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2025
Cheltuieli cuintretinerea si reparatiile	657.614	1.182.201
Cheltuieli cu primele de asigurare	300.632	277.514
Cheltuieli privind comisioanele si onorariile	185.926	423.584
Cheltuieli de protocol, reclama si publicitate	628.922	1.902.753
Cheltuieli cu transportul de bunuri si personal	843.131	1.097.207
Cheltuieli postale si taxe de telecomunicatii	74.156	93.715
Cheltuieli cu serviciile bancare si asimilate	52.654	117.151
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terti	5.606.174	6.654.853
Total	8.349.209	11.748.978

15. ALTE INFORMATII

15.1. Repartizarea profitului

	Sold la 1 ianuarie 2025	Sold la 31 decembrie 2025
Profit/(pierdere) net(a) de repartizat	98.420.342	(10.139.389)
- rezerve legale	-	-
- acoperirea pierderii contabile	-	-
- dividende, etc.	-	-
Profit/pierdere nerepartizat(a)	98.420.342	(10.139.389)

15.2. Rezultatul pe actiune

	Sold la 1 ianuarie 2025	Sold la 31 decembrie 2025
Rezultatul net al exercitiului	98.420.342	(10.139.389)
Numar parti sociale	10.000	10.000
Rezultat pe actiune de baza	9.842,03	-

15.3. Parti legate si parti afiliate

La 31 decembrie 2025 , 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
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, 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 afiliata, avans achizitie imobil
MJM Charter SRL	Societate legata, imprumut, servicii, avans pentru servicii
Modo SRL	Societate legata, vanzare

Pe parcursul anului 2025 , Societatea a derulat tranzactii cu entitatile afiliate /legate astfel cum sunt prezentate mai jos :

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

	Exercitiul financiarincheiat la 31 decembrie 2024	Exercitiul financiarincheiat la 31 decembrie 2025
New Genial International SRL	592	606
Nusco Residential Park SRL	592	606
Pinum Doors & Windows SRL	2.354.500	4.906.471
Nusco Trade SRL	1.494	1.530
Pantelimon Residential Park SRL	1.184	1.211
NG New Investment SRL	22.437	22.412
Nusco Management SA	592	606
Mozzafiato SRL	7.104	7.254
Interarms Impex SRL	-	6.091
Mozzafiato Restaurant SRL	19.974	-
Nusco City SRL	1.172.275	787.174
Nusco City Park SRL	115.163.775	8.970.698
Nusco City 3 SRL(fost Nusco Homes)	592	31.610.907
Tunari Residence SRL	592	452
Total	118.745.703	46.316.018

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

	Exercitiul financiarincheiat la 31 decembrie 2024	Exercitiul financiarincheiat la 31 decembrie 2025
Pinum Doors & Windows SRL	15.423.186	1.097.781
Nusco City SRL(avans pentru achizitie de imobile -taxare inversa)	56.375	3.255.935
MJM Charter Jets SRL	587.631	282.170
Nusco Homes SRL	86.109	-
Total	16.153.301	4.635.886

Solduri rezultate din vanzarea/cumpararea de bunuri/servicii :

Creante cu societatile afiliate/legate(TVA incus)

	Sold 31 decembrie 2024	Sold 31 decembrie 2025
New Genial International SRL	108.842	109.446
Mozzafiato SRL	754.569	761.824
Nusco SPA	262.359	268.920
Nusco City SRL	-	3.336
Pinum Doors&windows SRL	-	1.221.166
Nusco Management SA	1.539	2.146
Interarms Impex SRL	357.751	363.842
Mozzafiato Restaurant SRL	64.527	-
Nusco City 3 SRL (fost nusco Homes)	-	13.803.699
Nusco City Park SRL	-	3.515.733
Total	1.549.587	20.050.112

Ajustari de valoare creante din cadrul grupului

	Sold 31 decembrie 2024	Sold 31 decembrie 2025
Mozzafoato SRL	(747.465)	(747.465)
Nusco SPA	(260.988)	(260.988)
Mozzafiato Restaurant SRL	(64.528)	-
Total	(1.072.981)	(1.008.453)

Datorii cu societatile afiliate/legate

	Sold 31 decembrie 2024	Sold 31 decembrie 2025
Pinum Doors & Windows SRL (TVA inclus)	755.562	11.571
Nusco Residential Park SRL	2.362.698	2.362.698
Total	3.118.260	2.374.269

Imprumuturi de la parti afiliate/legate

Societatea inregistreaza la 31.12.2025 urmatoarele imprumuturi primite: de la *Parfin SARL*, in valoare de 29.231.301 RON (5.733.314 EUR), un imprumut pe termen lung de la asociatul Societatii, *Nusco Trade SRL*, sold in valoare de 10.828.871 RON si un imprumut pe termen scurt, contractat in anul 2025, de la asociatul *Nusco Trade SRL* in valoare de 6.900.000 RON.

Societatea a acordat in anul 2025 imprumuturi in valoare totala de 25.384.138 ron, din care: Nusco City Park, in valoare de 23.989.768 ron, Nusco Imobiliare, in valoare de 149.322 ron (30.000 eur), si MJM Charter Jets, in valoare de 1.245.048 ron (250.162 eur). La sfarsitul anului Societatea are un sold total de 130.087.435 ron reprezentand imprumuturi acordate din care pentru imprumuturi in valoare de 4.205.191 ron au fost inregistrate ajustari de valoare.

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 2025 , precum si onorariile percepute de auditorul intern sunt stabilite pe baza contractelor incheiate intre parti.

15.4 Alte informatii

Impozitarea

Sistemul de impozitare din Romania este intr-o faza de consolidare si armonizare cu legislatia europeana. In acest sens inca exista interpretari diferite ale legislatiei fiscale in anumite situatii, autoritatile fiscale pot trata in mod diferit anumite aspecte, procedand la calcularea unor impozite si taxe suplimentare si a dobanzilor si penalitatilor de intarziere aferent.

Astfel, nivelul dobanzilor de intarziere a fost de 0,02% pe zi, iar nivelul penalitatilor de intarziere a 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 de intarziere. In plus, Guvernul Romaniei detine un numar de agentii autorizate sa efectueze auditul (controlul) societatiilor care opereaza pe teritoriul Romaniei. Aceste controale sunt similare auditurilor 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 fiscală timp de 5 ani. 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 2025 , Societatea nu a inregistrat nici o 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 incheierea anului la 31 decembrie 2025 , 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 17.03.2026 a fost efectuata o rambursare anticipata in suma de 2.716.369.04 EUR, reprezentand partial din creditul contractat cu Banca Transilvania. Suma restituita a provenit din incasare rambursare imprumut acordat catre Nusco City Park, imprumut ce fusese acordat in vederea asigurarii aportului propriu in cadrul proiectului dezvoltat de Nusco City Park in Sos. Pipera 48 (blocurile B).
- La data de 08.04.2026, a fost vandut un teren in suprafata de 50.686 mp, situat in Comuna Tunari, conform CVC 237/08.04.2026 incheiat cu societatea Energy Bay SRL. Valoarea tranzactiei a fost de 3.400.000 EUR (17.323.320 RON), cu incasarea la data semnarii CVC.
- La data de 28.04.2026 au fost depuse la Registrul Comertului Hotararile AGA pentru aprobarea etapei finale a fuziunii in care Nusco Imobiliara are calitatea de absorbanta, absorbite fiind urmatoarele societati afiliate: Nusco Management, Nusco Trade, New Genial International SRL, Pantelimon Residential Park SRL si Nusco Residential Park SRL. Procedura a fost finalizata prin admitere la ONRC in data de 04.05.2026

DECLARATIA ADMINISTRATORULUI

Administratorul societatii, NUSCO MICHELE, isi asuma raspunderea pentru intocmirea situatiilor financiare anuale la 31/12/2025 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.

Bifati numai
dacă
este cazul:

- Mari Contribuabili care depun bilanțul la Bucuresti
- Sucursala
- GIÉ - 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

Judet

Bucuresti

Sector

2

Localitate

Bucuresti

Strada

Sos.Pipera

Nr.

48

Bloc

Scara

Ap.

Telefon

0311309769

Număr din registrul comerțului J1997010478404

Cod unic de inregistrare 1 0 0 6 1 4 9 8

Forma de proprietate 34--Societati pe actiuni

Cod LEI (Legal Entity Identifier, conform ISO 17442)

 CAEN 2024 (Rev.2) CAEN 2025 (Rev.3)

Activitatea preponderenta (cod si denumire clasa CAEN)

6811--Cumpararea si vânzarea de bunuri imobiliare proprii

Activitatea preponderenta efectiv desfasurata (cod si denumire clasa CAEN)

6811--Cumpararea si vânzarea de bunuri imobiliare proprii

Situații financiare anuale

(entități al căror exercițiu financiar coincide cu anul calendaristic)

- Entități mijlocii, mari și entități de interes public
- Entități mici
- Microentități

 Entități de interes public
Raportări anuale

1. entitățile care au optat pentru un exercițiu financiar diferit de anul calendaristic, cf.art. 27 din Legea contabilității nr. 82/1991
2. persoanele juridice aflate în lichidare, potrivit legii
3. subunitățile deschise în România de societăți rezidente în state aparținând Spațiului Economic European
4. sediile permanente ale persoanelor juridice cu sediul în Spațiul Economic European
5. persoanelor juridice străine cu sediul în Spațiul Economic European, care au locul de exercitare a conducerii efective în România

Situațiile financiare anuale încheiate la 31.12.2025 de către entitățile prevazute la pct.9 alin.(3) din Reglementările contabile, aprobate prin OMFP nr. 1.802/2014, cu modificările și completările ulterioare, al caror exercițiu financiar corespunde cu anul calendaristic

F10 - BILANT PRESCURTAT

F20 - CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

F30 - DATE INFORMATIVE

F40 - SITUATIA ACTIVEI IMOBILIZATE

Indicatori :

Capitaluri - total

2.163.250.765

Capital subscris

286.900

Profit/ pierdere

-10.139.389

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

Numele și prenumele

NUSCO MICHELE

Semnătura NUSCO
MICHELEDigitally signed by
NUSCO MICHELEDate: 2026.05.15
17:39:42 +03'00'

INTOCMIT,

Numele și prenumele

BUCURESCU ANGELA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Angela Bucurescu

Digitally signed by Angela
Bucurescu
Date: 2026.05.15 17:45:27 +03'00'

Nr.de inregistrare in organismul profesional

CIF/CUI membru CECCAR

Entitatea are obligația legală de auditare a situațiilor financiare anuale? DA NU

Entitatea a optat voluntar pentru auditarea situațiilor financiare anuale (L162/2017)? DA NU

Entitatea are organizată activitate de audit intern, potrivit legii? DA NU

Entitatea are obligația legală de verificare a situațiilor financiare anuale de către cenzori? DA NU

AUDITOR

Nume și prenume auditor persoana fizică/ Denumire firma de audit

DELOITTE AUDIT SRL

Nr.de inregistrare in Registrul ASPAAS

CIF/ CUI

FA25

7 7 5 6 9 2 4

Semnătura

Mariana Banica

Digitally signed by Mariana Banica
Date: 2026.05.15 17:20:47 +03'00'

Semnătura electronica

Situațiile financiare anuale au fost aprobate potrivit legii

Formular VALIDAT

BILANT PRESCURTAT

Cod 10

la data de 31.12.2025

- lei -

Denumirea elementului (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)	Nr.rd. OMF nr. 2036/ 2025	Nr. rd.	Sold la:	
			01.01.2025	31.12.2025
A		B	1	2
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
I. IMOBILIZĂRI NECORPORALE (ct.201+203+205+206+2071+4094 +208-280-290 - 4904)	01	01	22.118	1.482
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	2.004.756.314
III. IMOBILIZĂRI FINANCIARE (ct.261+262+263+265+267* - 296*)	03	03	157.636.702	169.074.753
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03)	04	04	1.504.665.973	2.173.832.549
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	1.474.739	140.658.180
II.CREANȚE				
1. (ct.267*-296*+4092+411+413+418+425+4282+431**+436**+437**+4382 +441**+4424+din ct.4428**+444**+445+446**+447**+4482+451**+453** +456**+4582+461+4662+473** - 491 - 495 - 496 - 4902 +5187)	06	06a (301)	28.132.021	51.038.847
2. Creanțe reprezentând dividende repartizate în cursul exercițiului financiar (ct. 463)	07	06b (302)		
TOTAL (rd. 06a+06b)	08	06	28.132.021	51.038.847
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT (ct.501+505+506+507+ din ct.508*+5113+5114-591-595-596-598)	09	07		
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI (din ct.508* +ct. 5112+512+531+532+541+542)	10	08	15.522.174	7.241.023
ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08)	11	09	45.128.934	198.938.050
C. CHELTUIELI ÎN AVANS (ct. 471) (rd.11+12)	12	10	1.502.579	297.123
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (ct. 471*)	13	11	1.502.579	297.123
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	123.348.339
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE (rd.09+11-13-20-23-26)	16	14	-18.370.188	75.850.185
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE (rd.04 +12+14)	17	15	1.486.295.785	2.249.682.734
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	64.624.223
H. PROVIZIOANE (ct. 151)	19	17	18.889.475	21.807.746
I. VENITURI IN AVANS (rd. 19 + 22 + 25 + 28)	20	18	38.060	36.649
1. Subvenții pentru investiții (ct. 475), (rd.20+21)	21	19		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 475*)	22	20		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 475*)	23	21		
2. Venituri înregistrate în avans (ct. 472) (rd.23+24)	24	22	38.060	36.649

Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 472*)	25	23	38.060	36.649
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 472*)	26	24		
3. Venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478) (rd.26+27)	27	25		
Sume de reluat într-o perioadă de până la un an (din ct. 478*)	28	26		
Sume de reluat într-o perioadă mai mare de un an (din ct. 478*)	29	27		
Fondul comercial negativ (ct.2075)	30	28		
J. CAPITAL ȘI REZERVE				
I. CAPITAL (rd. 30+31+32+33+34)	31	29	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 naționale de cercetare-dezvoltare (ct. 1018)	35	33		
5. Alte elemente de capitaluri proprii (ct. 1031)	36	34		
II. PRIME DE CAPITAL (ct. 104)	37	35		
III. REZERVE DIN REEVALUARE (ct. 105)	38	36	1.148.467.821	1.913.549.382
IV. REZERVE (ct.106)	39	37	19.703.931	19.703.931
Acțiuni proprii (ct. 109)	40	38		
Câștiguri legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 141)	41	39		
Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii (ct. 149)	42	40		
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă)	43	41	134.831.456	239.849.941
SOLD C (ct. 117)	44	42	0	0
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR				
SOLD C (ct. 121)	45	43	98.420.342	0
SOLD D (ct. 121)	46	44	0	10.139.389
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	2.163.250.765
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	2.163.250.765

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

**) Solduri debitoare ale conturilor respective.

***) Solduri creditoare ale conturilor respective.

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

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

INTOCMIT,

Numele și prenumele

NUSCO MICHELE

Numele și prenumele

BUCURESCU ANGELA

Semnătura
NUSCO
MICHELEDigitally signed by NUSCO
MICHELE
Date: 2026.05.15 17:40:09
+03'00'

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Semnătura

Angela
Bucurescu
Digitally signed by
Angela Bucurescu
Date: 2026.05.15
17:45:54 +03'00'Formular
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

la data de 31.12.2025

Cod 20

- lei -

Denumirea indicatorilor	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	Exercițiul financiar	
			2024	2025
A		B	1	2
(formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)				
1. Cifra de afaceri netă (rd. 02+03-04+06)	01	01	21.189.484	22.358.743
- din care, cifra de afaceri netă corespunzătoare activității preponderente efectiv desfășurate	02	01a (301)		
— din care, cifra de afaceri netă realizată din operațiuni desfășurate pe teritoriul național		01b (318)		
Producția vândută (ct.701+702+703+704+705+706+708)	03	02	21.189.484	22.358.743
Venituri din vânzarea mărfurilor (ct. 707)	04	03	0	
Reduceri comerciale acordate (ct. 709)	05	04		
— Venituri din dobânzi înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.766*)		05		
Venituri din subvenții de exploatare aferente cifrei de afaceri nete (ct.7411)	06	06		
2. Venituri aferente costului producției în curs de execuție (ct.711+712)				
Sold C	07	07		
Sold D	08	08		
3. Venituri din producția de imobilizari necorporale și corporale (ct.721+ 722)	09	09		
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 755)	10	10		
5. Venituri din producția de investiții imobiliare (ct. 725)	11	11		
6. Venituri din subvenții de exploatare (ct. 7412 + 7413 + 7414 + 7415 + 7416 + 7417 + 7419)	12	12		
7. Alte venituri din exploatare (ct.751+758+7815)	13	13	138.622.999	23.751.857
-din care, venituri din subvenții pentru investiții (ct.7584)	14	14		
-din care, venituri din fondul comercial negativ (ct.7815)	15	15		
VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL (rd. 01+07-08+09+10+11+12+13)	16	16	159.812.483	46.110.600
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile (ct.601+602)	17	17		
Alte cheltuieli materiale (ct.603+604+606+608)	18	18	621.306	616.223
b) Cheltuieli privind utilitățile (ct.605), din care:	19	19	4.919.875	4.776.282
- cheltuieli privind consumul de energie (ct. 6051)	20	19a (302)	4.397.602	4.163.172
- cheltuieli privind consumul de gaze naturale (ct. 6053)	21	19b (303)	230.439	203.096
c) Cheltuieli privind mărfurile (ct.607)	22	20		
Reduceri comerciale primite (ct. 609)	23	21		
9. Cheltuieli cu personalul (rd. 23+24)	24	22	2.221.348	3.119.012
a) Salarii și indemnizații (ct.641+642+643+644)	25	23	2.158.569	3.030.146

b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială (ct.645+646)	26	24	62.779	88.866
10.a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale (rd. 25a + 26 - 27)	27	25	10.026.051	10.042.782
a.1) Cheltuieli de exploatare privind amortizarea imobilizărilor (ct. 6811)	28	25a (306)	10.026.051	10.042.782
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	54.463	-41.070
b.1) Cheltuieli (ct.654+6814 + din ct.6818)	32	29	64.081	229.557
b.2) Venituri (ct.754+7814 + din ct.7818)	33	30	9.618	270.627
11. Alte cheltuieli de exploatare (rd. 32+33+33d+33f+33h+33j+34+35+36+37)	34	31	19.012.514	38.687.827
11.1. Cheltuieli privind prestațiile externe (ct.611+613+614+615+621*+622+623+624+625+626+627+628)	35	32	8.349.209	11.748.978
11.2. Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chirii (ct. 612), din care:	36	33	40.247	48.957
- cheltuieli cu redevențe (ct. 6121)	37	33a (307)		
- cheltuieli cu locațiile de gestiune (ct. 6122)	38	33b (308)		
- cheltuieli cu chirii (ct. 6123)	39	33c (309)	40.247	48.957
11.3. Cheltuieli aferente drepturilor de proprietate intelectuală (ct. 616), din care:	40	33d (310)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	41	33e (311)		
11.4. Cheltuieli de management (ct. 617), din care:	42	33f (312)		
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	43	33g (313)		
11.5. Cheltuieli de consultanță (ct. 618), din care:	44	33h (314)	897.848	960.548
- cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	45	33i (315)		
11.6. Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale (ct. 635 + 6586*)	46	33j (316)	1.492.825	1.748.873
11.7. Cheltuieli cu protecția mediului înconjurător (ct. 652)	47	34		
11.8. Cheltuieli din reevaluarea imobilizărilor corporale (ct. 655)	48	35		246.243
11.9. Cheltuieli privind calamitățile și alte evenimente similare (ct. 6587)	49	36		
11.10. Alte cheltuieli (ct.651+ 6581+ 6582 + 6583 + 6584 + 6588)	50	37	8.232.385	23.934.228
— Cheltuieli cu dobânzile de refinanțare înregistrate de entitățile radiate din Registrul general și care mai au în derulare contracte de leasing (ct.666*)		38		
12. Ajustări privind provizioanele (rd. 40 - 41)	51	39	1.739.455	2.918.271
- Cheltuieli (ct.6812)	52	40	1.739.455	2.918.271
- Venituri (ct.7812)	53	41		
CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL (rd. 17+18+19+20 - 21+22+25+28+31+ 39)	54	42	38.595.012	60.119.327
PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE:				
- Profit (rd. 16 - 42)	55	43	121.217.471	0
- Pierdere (rd. 42 - 16)	56	44	0	14.008.727
13. Venituri din interese de participare (ct.7611+7612+7613)	57	45		
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	58	46		

14. Venituri din dobânzi (ct. 766)	59	47	246.061	169.566
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	60	48	246.061	169.566
15. Venituri din subvenții de exploatare pentru dobânda datorată (ct. 7418)	61	49		
16. Alte venituri financiare (ct.762+764+765+767+768+7615)	62	50	860.465	15.654.097
- din care, venituri din alte imobilizări financiare (ct. 7615)	63	51		
VENITURI FINANCIARE – TOTAL (rd. 45+47+49+50)	64	52	1.106.526	15.823.663
17. Ajustări de valoare privind imobilizările financiare și investițiile financiare deținute ca active circulante (rd. 54 - 55)	65	53	-272.034	615.182
- Cheltuieli (ct.686)	66	54	1.579.466	615.182
- Venituri (ct.786)	67	55	1.851.500	
18. Cheltuieli privind dobânzile (ct.666)	68	56	2.738.368	5.721.018
- din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	69	57		
19. Alte cheltuieli financiare (ct.663+664+665+667+668)	70	58	2.530.820	5.618.125
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL (rd. 53+56+58)	71	59	4.997.154	11.954.325
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă):				
- Profit (rd. 52 - 59)	72	60	0	3.869.338
- Pierdere (rd. 59 - 52)	73	61	3.890.628	0
VENITURI TOTALE (rd. 16 + 52)	74	62	160.919.009	61.934.263
CHELTUIELI TOTALE (rd. 42 + 59)	75	63	43.592.166	72.073.652
PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă):				
- Profit (rd. 62 - 63)	76	64	117.326.843	0
- Pierdere (rd. 63 - 62)	77	65	0	10.139.389
20. Impozitul pe profit (ct.691)	78	66	18.906.501	
21. Cheltuieli cu impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct.694)	79	66a (304)		
22. Venituri din impozitul pe profit, respectiv impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri, rezultat din decontările în cadrul grupului fiscal în domeniul impozitului pe profit(ct. 794)	80	66b (305)		
— Impozitul specific unor activități (ct. 695)		67		
23. Cheltuieli cu impozitul pe profit la nivelul impozitului minim pe cifra de afaceri (ct. 697)	81	67a (317)		
24. Alte impozite neprezentate la elementele de mai sus (ct.698)	82	68		
PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCIȚIULUI FINANCIAR:				
- Profit (rd. 64 + 66b) - (65 + 66 + 66a + 67 + 67a + 68)	83	69	98.420.342	0
- Pierdere (rd. 65 + 66 + 66a + 67 + 67a + 68) - (64 + 66b)	84	70	0	10.139.389

*) Conturi de repartizat după natura elementelor respective.

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

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

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

INTOCMIT,

Numele si prenumele

NUSCO MICHELE

Semnătura **NUSCO**
MICHELE Digitally signed by
NUSCO MICHELE
Date: 2026.05.15
17:40:27 +03'00'

Numele si prenumele

BUCURESCU ANGELA

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Angela
Bucurescu Digitally signed by
Angela Bucurescu
Date: 2026.05.15
17:46:18 +03'00'

Semnătura _____

Formular
VALIDAT

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

DATE INFORMATIVE la data de 31.12.2025

F30 - pag. 1

Cod 30 (formulele de calcul se refera la Nr.rd. din col.B)

- lei -

I. Date privind rezultatul inregistrat	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Nr.unitati	Sume	
A		B	1	2	
Unitați care au inregistrat profit	01	01			
Unitați care au inregistrat pierdere	02	02	1	10.139.389	
Unitați care nu au inregistrat nici profit, nici pierdere	03	03			
II Date privind platile restante	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Total, din care:	Pentru activitatea curenta	Pentru activitatea de investitii
A		B	1=2+3	2	3
Plati restante – total (rd.05 + 09 + 15 la 17 + 18)	04	04			
Furnizori restanți – 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			
- contributi pentru asigurari sociale de stat datorate de angajatori, salariatii si alte persoane asimilate	10	10			
- contributi pentru fondul asigurarilor sociale de sanatate	11	11			
- contribuția pentru pensia suplimentară	12	12			
- contributi 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 contributi neplatite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care:	17	17			
- contributia asiguratorie pentru munca	18	17a (301)			
Impozite si taxe neplatite la termenul stabilit la bugetele locale	19	18			
III. Numar mediu de salariatii	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025	
A		B	1	2	
Numar mediu de salariatii	20	19	12	21	
Numarul efectiv de salariatii existenti la sfarsitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie	21	20	17	29	
IV. Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare, subvenții încasate și creanțe restante	Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)		
A		B	1		
Redevențe plătite în cursul perioadei de raportare pentru bunurile din domeniul public, primite în concesiune, din care:	22	21			
- redevențe pentru bunurile din domeniul public plătite la bugetul de stat	23	22			
Redevență minieră plătită la bugetul de stat	24	23			

Redevență petrolieră plătită la bugetul de stat	25	24		
Chirii plătite în cursul perioadei de raportare pentru terenuri 1)	26	25		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente , din care:	27	26		
- impozitul datorat la bugetul de stat	28	27		
Venituri brute din servicii plătite către persoane nerezidente din statele membre ale Uniunii Europene, din care:	29	28		
- impozitul datorat la bugetul de stat	30	29		
Subvenții încasate în cursul perioadei de raportare, din care:	31	30		
- subvenții încasate în cursul perioadei de raportare aferente activelor	32	31		
- subvenții aferente veniturilor, din care:	33	32		
- subvenții pentru stimularea ocupării forței de muncă *)	34	33		
- subvenții pentru energie din surse regenerabile	35	33a (316)		
- subvenții pentru combustibili fosili	36	33b (317)		
Creanțe restante , care nu au fost încasate la termenele prevăzute în contractele comerciale și/sau în actele normative în vigoare, din care:	37	34		
- creanțe restante de la entități din sectorul majoritar sau integral de stat	38	35		
- creanțe restante de la entități din sectorul privat	39	36		
V. Tichete acordate salariaților		Nr.rd. OMF nr.2036 / 2025	Nr. rd.	Sume (lei)
A			B	1
Contravaloarea tichetelor acordate salariaților	40		37	
Contravaloarea tichetelor acordate altor categorii de beneficiari, alții decât salariații	41		37a (302)	
VI. Cheltuieli efectuate pentru activitatea de cercetare - dezvoltare **)	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :	42	38		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	43	38a (318)		
- după surse de finanțare (rd. 40+41)	44	39	0	0
- din fonduri publice	45	40		
- din fonduri private	46	41		
- după natura cheltuielilor (rd. 43+44)	47	42	0	0
- cheltuieli curente	48	43		
- cheltuieli de capital	49	44		
VII. Cheltuieli de inovare ***)	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Cheltuieli de inovare	50	45		
- din care, efectuate în scopul diminuării impactului activității entității asupra mediului sau al dezvoltării unor noi tehnologii sau a unor produse mai sustenabile	51	45a (319)		
VIII. Alte informații	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Avansuri acordate pentru imobilizări necorporale (ct. 4094), din care:	52	46		

- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	53	46a (303)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări necorporale (din ct. 4094)	54	46b (304)		
Avansuri acordate pentru imobilizări corporale (ct. 4093), din care:	55	47	16.936.512	20.374.187
- avansuri acordate entităților neafiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	56	47a (305)		
- avansuri acordate entităților afiliate nerezidente pentru imobilizări corporale (din ct. 4093)	57	47b (306)	6.964.990	20.203.653
Imobilizări financiare, în sume brute (rd. 49+54)	58	48	178.208.924	190.262.157
Acțiuni deținute la entitățile afiliate, interese de participare, alte titluri imobilizate și obligațiuni, în sume brute (rd. 50 + 51 + 52 + 53)	59	49	55.154.724	60.130.449
- acțiuni necotate emise de rezidenți	60	50		
- părți sociale emise de rezidenți	61	51	42.224.338	47.113.164
- acțiuni și parti sociale emise de nerezidenți, din care:	62	52	12.930.386	13.017.285
- detineri de cel puțin 10%	63	52a (307)	12.930.386	13.017.285
- obligațiuni emise de nerezidenți	64	53		
Creanțe imobilizate, în sume brute (rd. 55+56)	65	54	123.054.200	130.131.708
- creanțe imobilizate în lei și exprimate în lei, a caror decontare se face în funcție de cursul unei valute (din ct. 267)	66	55	118.200.554	124.414.769
- creanțe imobilizate în valută (din ct. 267)	67	56	4.853.646	5.716.939
Creanțe comerciale, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 4091 + 4092 + 411 + 413 + 418), din care:	68	57	14.128.588	12.476.627
- creanțe comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	69	58		
- creanțe comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri pentru cumpărări de bunuri de natura stocurilor și pentru prestări de servicii acordate furnizorilor afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413 + din ct. 418)	70	58a (308)		
Creanțe neîncasate la termenul stabilit (din ct. 4091 + din ct. 4092 + din ct. 411 + din ct. 413)	71	59		
Creanțe în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 425 + 4282)	72	60		20.000
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (din ct. 431+436+437+4382+ 441 + 4424 + 4428 + 444 + 445 + 446 + 447 + 4482) , (rd.62 la 66)	73	61	13.345.129	15.362.122
- creanțe în legătura cu bugetul asigurărilor sociale (ct.431+437+4382)	74	62	58.243	24.983
- creanțe fiscale în legătura cu bugetul de stat (ct.436+441+4424+4428+444+446)	75	63	13.286.886	15.337.139
- subvenții de încasat(ct.445)	76	64		
- fonduri speciale - taxe și varsăminte asimilate (ct.447)	77	65		
- alte creanțe în legătura cu bugetul de stat(ct.4482)	78	66		
Creanțele entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	79	67	1.549.587	20.050.112

- creanțe cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451), din care:	80	68		
- creanțe comerciale cu entități afiliate nerezidente (din ct. 451)	81	69		
Creanțe în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat neîncasate la termenul stabilit (din ct. 431+ din ct. 436 + din ct. 437 + din ct. 4382 + din ct. 441 + din ct. 4424 + din ct. 4428 + din ct. 444 + din ct. 445 + din ct. 446 + din ct. 447 + din ct. 4482)	82	70		
Alte creanțe (ct. 453 + 456 + 4582 + 461 + 4662 + 471 + 473), din care:	83	71	1.898.083	7.394.373
- decontari privind interesele de participare ,decontari cu actionarii/ asociatii privind capitalul ,decontari din operatiuni in participatie (ct.453+456+4582)	84	72	10.501	10.763
- 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	1.887.582	7.383.610
- sumele preluate din contul 542 'Avansuri de trezorerie' reprezentând avansurile de trezorerie, acordate potrivit legii și nedecontate până la data de raportare (din ct. 461)	86	74		
Dobânzi de încasat (ct. 5187) , din care:	87	75		
- de la nerezidenti	88	76		
Dobânzi de încasat de la nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	89	76a (313)		
Valoarea împrumuturilor acordate operatorilor economici *****)	90	77		
Investiții pe termen scurt, în sume brute (ct. 501 + 505 + 506 + 507 + din ct.508), din care:	91	78		
- acțiuni necotate emise de rezidenti	92	79		
- părți sociale emise de rezidenti	93	80		
- actiuni emise de nerezidenti	94	81		
- obligatiuni emise de nerezidenti	95	82		
- dețineri de obligațiuni verzi	96	82a (320)		
Alte valori de încasat (ct. 5113 + 5114)	97	83		
Casa în lei și în valută (rd.85+86)	98	84	3.763	4.033
- în lei (ct. 5311)	99	85	3.763	4.033
- în valută (ct. 5314)	100	86		
Conturi curente la bănci în lei și în valută (rd.88+90)	101	87	15.518.411	7.236.990
- în lei (ct. 5121), din care:	102	88	5.764.448	4.580.424
- conturi curente în lei deschise la bănci nerezidente	103	89		
- în valută (ct. 5124), din care:	104	90	9.753.963	2.656.566
- conturi curente în valută deschise la bănci nerezidente	105	91		
Alte conturi curente la bănci și acreditive, (rd.93+94)	106	92		
- sume în curs de decontare, acreditive și alte valori de încasat, în lei (ct. 5112 + din ct. 5125 + 5411)	107	93		
- sume în curs de decontare și acreditive în valută (din ct. 5125 + 5414)	108	94		
Datorii (rd. 96 + 99 + 102 + 103 + 106 + 108 + 110 + 111 + 116 + 119 + 122 + 128)	109	95	67.055.627	84.009.296

Credite bancare externe pe termen scurt (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este <u>mai mica de 1 an</u>) (din ct. 519), (rd.97+98)	110	96		
- în lei	111	97		
- în valută	112	98		
Credite bancare externe pe termen lung (credite primite de la instituții financiare nerezidente pentru care durata contractului de credit este <u>mai mare sau egală cu 1 an</u>) (din ct. 162), (rd.100+101)	113	99		
- în lei	114	100		
- în valută	115	101		
Credite de la trezoreria statului si dobanzile aferente (ct. 1626 + din ct. 1682)	116	102		
Alte împrumuturi și dobânzile aferente (ct. 166 + 1685 + 1686 + 1687) (rd. 104+105)	117	103	395.592	409.753
- în lei si exprimate in lei, a caror decontare se face in functie de cursul unei valute	118	104		
- în valută	119	105	395.592	409.753
Alte împrumuturi și datorii asimilate (ct. 167), din care:	120	106	1.062.970	995.825
- valoarea concesiunilor primite (din ct. 167)	121	107		
- valoarea obligațiunilor verzi emise de entitate	122	107a (321)		
Datorii comerciale, avansuri primite de la clienți și alte conturi asimilate, în sume brute (ct. 401 + 403 + 404 + 405 + 408 + 419), din care:	123	108	4.958.260	32.647.282
- datorii comerciale în relația cu entitățile neafiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți neafiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu neafiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	124	109		
- datorii comerciale în relația cu entitățile afiliate nerezidente, avansuri primite de la clienți afiliați nerezidenți și alte conturi asimilate, în sume brute în relație cu afiliații nerezidenți (din ct. 401 + din ct. 403 + din ct. 404 + din ct. 405 + din ct. 408 + din ct. 419)	125	109a (309)		
Datorii în legătură cu personalul și conturi asimilate (ct. 421 + 423 + 424 + 426 + 427 + 4281)	126	110	61.131	67.642
Datorii în legătură cu bugetul asigurărilor sociale și bugetul de stat (ct. 431+436 + 437 + 4381 + 441 + 4423 + 4428 + 444 + 446 + 447 + 4481) (rd.112 la 115)	127	111	17.784.251	116.449
- datorii in legatura cu bugetul asigurarilor sociale (ct.431+437+4381)	128	112	62.222	92.276
- datorii fiscale in legatura cu bugetul de stat (ct.436+441+4423+4428+444+446)	129	113	17.721.987	24.097
- fonduri speciale - taxe si varsaminte asimilate (ct.447)	130	114	42	76
- alte datorii in legatura cu bugetul de stat (ct.4481)	131	115		
Datoriile entității în relațiile cu entitățile afiliate (ct. 451), din care:	132	116	31.636.337	31.605.570
- datorii cu entități afiliate nerezidente 2) (din ct. 451), din care:	133	117	28.518.077	29.231.301
- cu scadența inițială mai mare de un an	134	118		
- datorii comerciale cu entitățile afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct. 451)	135	118a (310)		
Sume datorate actionarilor / asociatilor (ct.455), din care:	136	119	11.156.870	17.728.871

- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.fizice	137	120		
- sume datorate actionarilor / asociatilor pers.juridice	138	121	11.156.870	17.728.871
Alte datorii (ct. 269 + 453 + 456 + 457 + 4581 + 462 + 4661 + 467 + 472 + 473 + 478 + 509), din care:	139	122	216	437.904
-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	216	437.904
- subventii nereluate la venituri (din ct. 472)	142	125		
- varsaminte de efectuat pentru imobilizari financiare si investitii pe termen scurt (ct.269+509)	143	126		
- venituri în avans aferente activelor primite prin transfer de la clienți (ct. 478)	144	127		
Dobânzi de plătit (ct. 5186), din care:	145	128		
- către nerezidenți	146	128a (311)		
Dobânzi de plătit către nerezidenți (din ct. 4518 + din ct. 4538)	147	128b (314)		
Valoarea împrumuturilor primite de la operatorii economici ****)	148	129		
Capital subscris vărsat (ct. 1012), din care:	149	130		
- acțiuni cotate 4)	150	131		
- acțiuni necotate 5)	151	132	286.900	286.900
- părți sociale	152	133		
- capital subscris varsat de nerezidenti (din ct. 1012)	153	134		
Brevete si licente (din ct.205)	154	135	1.435	1.435
IX. Informatii privind cheltuielile cu colaboratorii	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Cheltuieli cu colaboratorii (ct. 621)	155	136		
X. Informații privind bunurile din domeniul public al statului	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în administrare	156	137		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului aflate în concesiune	157	138		
Valoarea bunurilor din domeniul public al statului închiriate	158	139		
XI. Informații privind bunurile din proprietatea privată a statului supuse inventarierii în conf. cu preved.art.356 din OUG nr.57/2019, coroborate cu preved. HG nr. 1176/2024	Nr.rd. OMF nr.2036/ 2025	Nr. rd.	31.12.2024	31.12.2025
A		B	1	2
Valoarea contabilă netă a bunurilor 6)	159	140		

XII. Capital social vărsat	Nr.rd. OMF nr.2036 /2025	Nr. rd.	31.12.2024		31.12.2025	
			Suma (lei)	% 7)	Suma (lei)	% 7)
A		B	Col.1	Col.2	Col.3	Col.4
Capital social vărsat (ct. 1012) 7), (rd. 142 + 145 + 149 + 150 + 151 + 152)	160	141	286.900	X	286.900	X
- deținut de instituții publice, (rd. 143+144)	161	142				
- deținut de instituții publice de subord. centrală	162	143				
- deținut de instituții publice de subord. locală	163	144				
- deținut de societățile cu capital de stat, din care:	164	145				
- cu capital integral de stat	165	146				
- cu capital majoritar de stat	166	147				
- cu capital minoritar de stat	167	148				
- deținut de regiile autonome	168	149				
- deținut de societăți cu capital privat	169	150	286.900	100,00	286.900	100,00
- deținut de persoane fizice	170	151				
- deținut de alte entități	171	152				
		Nr.rd. OMF nr.2036 /2025	Nr. rd.	Sume (lei)		
A			B	2024	2025	
XIII. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local, de repartizat din profitul exercițiului financiar de către companiile naționale, societățile naționale, societățile și regiile autonome, din care:	172		153			
- către instituții publice centrale;	173		154			
- către instituții publice locale;	174		155			
- către alți acționari la care statul/unitățile administrativ teritoriale/instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	175		156			
		Nr.rd. OMF nr.2036 /2025	Nr. rd.	Sume (lei)		
A			B	2024	2025	
XIV. Dividende/vărsăminte cuvenite bugetului de stat sau local și virate în perioada de raportare din profitul reportat al companiilor naționale, societăților naționale, societăților și al regiilor autonome, din care:	176		157			
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiului financiar al anului precedent, din care virate:	177		158			
- către instituții publice centrale	178		159			
- către instituții publice locale	179		160			
- către alți acționari la care statul/ unitățile administrativ teritoriale /instituțiile publice dețin direct/indirect acțiuni sau participații indiferent de ponderea acestora.	180		161			
- dividende/vărsăminte din profitul exercițiilor financiare anterioare anului precedent, din care virate:	181		162			
- către instituții publice centrale	182		163			

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

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

INTOCMIT,

Numele si prenumele

NUSCO MICHELE

Numele si prenumele

BUCURESCU ANGELA

Semnatura **NUSCO**
MICHELE

Digitally signed by
NUSCO MICHELE
Date: 2026.05.15
17:41:02 +03'00'

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Angela

Digitally signed by
Angela Bucurescu
Date: 2026.05.15
17:46:47 +03'00'

Semnatura

Bucurescu

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

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

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

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

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

***** Pentru creanțele preluate prin cesionare de la persoane juridice se vor completa atât valoarea nominală a acestora, cât și costul lor de achiziție.

Pentru statutul de 'persoane juridice afiliate' se vor avea în vedere prevederile art. 7 pct. 26 lit. c) și d) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Orice alte venituri sunt considerate venituri din activități neagricole.

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

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

2) Valoarea înscrisă la rândul 'datorii cu entități afiliate nerezidente (din ct.451), din care: NU se calculează prin însumarea valorilor de la rândurile „cu scadența inițială mai mare de un an” și 'datorii comerciale cu entități afiliate nerezidente indiferent de scadență (din ct.451)'.
3) În categoria 'Alte datorii în legătură cu persoanele fizice și persoanele juridice, altele decât datoriile în legătură cu instituțiile publice (instituțiile statului)' nu se vor înscrie subvențiile aferente veniturilor existente în soldul contului 472.

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

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

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

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

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

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

SITUATIA ACTIVELOR IMOBILIZATE

la data de 31.12.2025

Cod 40

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Valori brute				Sold final (col.5=1+2-3)
		Sold initial	Cresteri ¹⁾	Reduceri ²⁾		
				Total	Din care: dezmembrari si casari	
A	B	1	2	3	4	5
I.Imobilizari necorporale						
1.Cheletuiele de constituire	01				X	
2.Cheletuiele de dezvoltare	02				X	
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	03	120.235			X	120.235
4.Fond comercial	04				X	
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	05				X	
6.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	06				X	
TOTAL (rd. 01 la 06)	07	120.235			X	120.235
II.Imobilizari corporale						
1.Terenuri și amenajări de terenuri	08				X	
2.Constructii	09	883.224		298.003		585.221
3.Instalatii tehnice si masini	10	27.964.860	381.757	1.021.675		27.324.942
4.Alte instalatii , utilaje si mobilier	11	3.081.640	59.657	37.150		3.104.147
5.Investitii imobiliare	12	1.257.998.390	799.927.558	96.500.051		1.961.425.897
6.Imobilizari corporale in curs de executie	13					
7.Investitii imobiliare in curs de executie	14	85.613.741	36.003.589	107.708.011		13.909.319
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	15					
9.Active biologice productive	16					
10.Avansuri acordate pentru imobilizari corporale	17	17.107.043	13.238.665	9.971.522		20.374.186
TOTAL (rd. 08 la 17)	18	1.392.648.898	849.611.226	215.536.412		2.026.723.712
III.Imobilizari financiare	19	178.208.925	33.661.038	21.607.805	X	190.262.158
ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd.07+18+19)	20	1.570.978.058	883.272.264	237.144.217		2.217.106.105

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun debitarea conturilor de active imobilizate la reduceri

2) se cuprind și reducerile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor de active imobilizate

SITUATIA AMORTIZARII ACTIVELOR IMOBILIZATE

- lei -

Elemente de immobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Amortizare in cursul anului ¹⁾	Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării ²⁾	Amortizare la sfarsitul anului (col.9=6+7-8)
A	B	6	7	8	9
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de constituire	21				
2.Cheltuieli de dezvoltare	22				
3.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte immobilizari necorporale	23	98.117	20.636		118.753
4.Fond comercial	24				
5.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	25				
TOTAL (rd.21 la 25)	26	98.117	20.636		118.753
II.Imobilizari corporale					
1.Amenajari de terenuri	27				
2.Constructii	28	70.936	35.468	106.404	0
3.Instalatii tehnice si masini	29	9.521.652	1.453.044	545.700	10.428.996
4.Alte instalatii ,utilaje si mobilier	30	1.974.422	382.154	12.294	2.344.282
5.Investitii imobiliare	31	27.109.745	8.151.480	33.032.095	2.229.130
6.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	32				
7.Active biologice productive	33				
TOTAL (rd.27 la 33)	34	38.676.755	10.022.146	33.696.493	15.002.408
AMORTIZARI - TOTAL (rd.26 +34)	35	38.774.872	10.042.782	33.696.493	15.121.161

1) se cuprind și creșterile rezultate din reevaluare sau alte operațiuni care presupun creditarea conturilor aferente amortizării activelor immobilizate la

Reducerea/eliminarea în cursul anului a valorii amortizării

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

SITUATIA AJUSTARILOR PENTRU DEPRECIERE

- lei -

Elemente de imobilizari	Nr. rd.	Sold initial	Ajustari constituite in cursul anului	Ajustari reluate la venituri	Sold final (col. 13=10+11-12)
A	B	10	11	12	13
I.Imobilizari necorporale					
1.Cheltuieli de dezvoltare	36				
2.Concesiuni,brevete, licente, marci comerciale, drepturi si active similare si alte imobilizari necorporale	37				
3.Active necorporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	38				
4.Avansuri acordate pentru imobilizari necorporale	39				
TOTAL (rd.36 la 39)	40				
II.Imobilizari corporale					
1.Terenuri și amenajări de terenuri	41				
2.Constructii	42				
3.Instalatii tehnice si masini	43				
4.Alte instalatii, utilaje si mobilier	44				
5.Investitii imobiliare	45				
6.Investitii corporale in curs de executie	46				
7.Investitii imobiliare in curs de executie	47				
8.Active corporale de explorare si evaluare a resurselor minerale	48				
9.Active biologice productive	49				
10.Avansuri acordate pentru imobilizări corporale	50	6.964.990			6.964.990
TOTAL (rd. 41 la 50)	51	6.964.990			6.964.990
III.Imobilizari financiare	52	20.572.223	615.182		21.187.405
AJUSTARI PENTRU DEPRECIERE - TOTAL (rd.40+51+52)	53	27.537.213	615.182		28.152.395

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

INTOCMIT,

Numele si prenumele

NUSCO MICHELE

Numele si prenumele

BUCURESCU ANGELA

Semnătura NUSCO MICHELE

Digitally signed by NUSCO
MICHELE
Date: 2026.05.15 17:41:33
+03'00'

Calitatea

11--DIRECTOR ECONOMIC

Angela

Bucurescu

Digitally signed by
Angela Bucurescu
Date: 2026.05.15
17:47:09 +03'00'

Semnătura _____

Nr.de inregistrare in organismul profesional:

Formular
VALIDAT

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

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

Nr.cr.	Cont		Suma
1		Alege cont	
			-
			+

**COMUNICAT PRIVIND DISPONIBILITATEA
SITUATIILOR FINANCIARE, ANEXELOR LA BILANT, RAPOARTELOR CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE
SI AUDITORULUI PENTRU ANUL FINANCIAR INCHEIAT LA 31.12.2025**

Societatea NUSCO IMOBILIARA S.A., cu Sediul social in Bucuresti, Sos.Pipera nr. 48, sector 2, Et. 2, România, cu Sediul de corespondenta in Bucuresti, Cal. Floreasca nr. 133-137, Et. 2 sect. 2, tel. +40 311 309 748, Email : info@nusco.ro, Nr. Reg. Comerțului J1997010478404, Cod unic de înregistrare 10061498 Capital social subscris și vărsat 298.433,38 LEI, Piața de tranzacționare SMT AeRO Premium /Bonds-SMT, Obligațiuni corporative neconvertibile garantate, simbol NUSCO28,

Informeaza investitorii si detinatorii de obligatiuni, precum si orice alta persoana interesata in legatura cu publicarea Situatiilor financiare constituite din bilant, contul de profit si pierderi pe anul 2025, Anexele la bilant, Raportul Consiliului de Administratie si Raportul de audit intocmit de catre Auditorul Societatii.

Rezultatele financiare aferente anului 2025 au fost aprobate in cadrul Hotararii Adunarii Generale Ordinare a Actionarilor Societatii din data de 15.05.2026.

Toate materialele de mai sus sunt disponibile la sediul societatii, la sediul de corespondenta, pe site-ul www.nusco.ro, sectiunea "Investitori", link. <https://nusco.ro/investitori/>, cat si pe site-ul www.bvb.ro la sectiunea dedicata Societatii NUSCO IMOBILIARA SA, Simbol NUSCO28.

Presedintele Consiliului de Administratie,
DI. NUSCO MICHELE

**NUSCO
MICHELE**

Digitally signed by
NUSCO MICHELE
Date: 2026.05.15
16:59:50 +03'00'