

## RAPORT ANUAL 2020

Data raportului : 29.04.2021

Denumirea societatii comerciale: **READY OFFICE RENT SA**

Sediul social: str.Buzesti nr.75-77, birou 1, et.11, Bucuresti, sector 1

Cod unic de inregistrare: **RO 30927905**

Numar de ordine la Registrul Comertului: **J40/1361/2012**

Capital social integral varsat: 100.000 lei

### I. ANALIZA ACTIVITATII SOCIETATII

1.1 Obiectul principal al activitatii societatii este de inchiriere si subinchiriere bunuri imobiliare proprii sau inchiriate-CAEN 6820. Activitatea secundara a societatii este complexa si contine mai multe coduri CAEN, in corelatie cu activitatile financiare pe care le desfasoara entitatea juridica.

1.2 Piața reglementată care se tranzactioneaza mobiliare emise :

Sistem alternativ de tranzactionare administrat de Bursa de Valori

1.3 Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de emitent:

Emisiunea de obligatiuni ROR22 este alcatuita din 60 000 de obligatiuni garantatate, denuminate in lei, cu valoare de 100lei/ obligatiune.

Rata anuala a dobanzii este de 8% pe an.

### II. DESCRIEREA ACTIVITĂȚII DE BAZĂ A EMITENTULUI

2.1 Activitatea principala a societatii conform codificarii CAEN (Rev. 2) este 6820 – Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate.

Activitatea Societatii este in concordanta cu obiectul de activitate inscris la ORC Bucuresti si in Actul constitutiv al societatii.

Ready Office Rent SA isi desfasoara activitatea in imobilul Cube Victoriei Center situat in Bucuresti, in Piata Victoriei, Str. Buzesti nr. 75 – 77 (imobil format din doua corpuri alaturate), respectiv in corpul de cladire cu iesire pe str. Buzesti, precum si in corpul de cladire cu iesire in str. Muntii Tatra.

Activitatea societatii vizeaza antreprenorii mici si mijlocii, care isi doresc spatii de birouri la cheie, adaptate cerintelor activitatii pe care le desfasoara, cu toate utilitatile si dotarile necesare, in sistemul de tarificare "all inclusive". Sistemul implementat de Ready Office Rent SA devine

**STR BUZESTI 75—77,**

**ETAJ 11, BIROU 1**

**SECTOR 1**

**BUCURESTI**

**E-MAIL: [office@readyoffice.ro](mailto:office@readyoffice.ro)**

complementar sistemului clasic de inchiriere, sprijinind antreprenorii sa isi seteze dinamica business-ului in functie de obiectivele targetate.

La data intocmirii prezentului document, Ready Office Rent SA administreaza o suprafata de aproximativ 2 600mp.

2.2 Descrierea oricărei fuziuni sau reorganizări semnificative a emitentului, a filialelor sale sau a societăților controlate, în timpul exercițiului financiar

In anul 2019 a fost schimbata forma juridica din societate cu raspundere limitata in societate pe actiuni, iar denumirea Emitentului a fost schimbata in Ready Office Rent SA.

Pe parcursul anului 2020 societatea a ramas in aceasi forma de organizare si nu au survenit modificari in cadrul organizarii juridice.

### III. INFORMATII PRIVIND ACTIONARI/ADMINISTRATOR AI SOCIETATII:

#### 3.1 Denumirea actionarilor

Denumire actionar	Numar actiuni detinute	Valoare	Procent detinut (%)
Ciofoaia Lucian-Constantin	9.950	99.500	99,50%
Mindu Narcisa-Iuliana	50	500	0,50%
<b>TOTAL</b>	<b>10.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100%</b>

3.2 Societatea este administrata in sistem unitar si este condusa de un Administrator Unic: Mindu Narcisa - Iuliana - cu un mandat pana la data de 12.09.2023. Conducerea executiva este asigurata de Mindu Narcisa – Iuliana – Manager General

Mindu Narcisa - Iuliana – are o experienta profesionala neintrerupta de peste 13 ani in domeniul imobiliarelor, segmentul rezidential, logistic si de birouri. Mandatul de administrator unic ii expira in

Ale functii si pozitii detinute de dna. Mindu Narcisa - Iuliana:

- Broker divizia inchirieri rezidentiale – Dion imobiliare – in perioada 2007 – 2012
- Head of Property Management – The Nova Grup – in perioada 2012 – 2014
- Manager Expansiune – Stratus InvestCapital – in perioada 2015 – 2019
- Manager General – Ready Office Rent SA – iulie 2019 - prezent

**IV. BILANTUL CONTABIL**

LEI

		31.12.2019	31.12.2020
<b>A</b>	<b>ACTIVE IMOBILIZATE</b>		
1	Imobilizari financiare (263-267)	5.258.455	5.383.990
<b>B</b>	<b>ACTIVE CIRCULANTE</b>	359.075	2.107.231
1	Creante (267-4092-411-431-436-4382-441-4424 din care 4428-444-446-4482)	137.829	170.479
2	Investitii pe termen scurt (508)	32.000	58.000
3	Casa si conturi la banci (5311-5121-5328)	189.246	1.878.753
<b>C</b>	<b>CHELTUIELI IN AVANS</b>	0	0
<b>D</b>	<b>DATORII CARE TREBUIE PLATITE PANA LA UN AN (161-401-405-419-421-431-436-438-441-4423-4428-444-446-448-462)</b>	199.507	608.414
<b>E</b>	<b>ACTIVE CIRCULANTE NETE/DATORII CURENTE NETE</b>	159.658	1.498.818
<b>F</b>	<b>TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE</b>	5.418.023	6.882.806
<b>G</b>	<b>DATORII CARE TREBUIE PLATITE PE O PERIOADA MAI MARE DE UN AN (161-167-168-401-405-419-421-431-436-438-441-4423-4428-444-446-448-462)</b>	5.188.200	6.688.200
<b>H</b>	<b>PROVIZIOANE</b>	0	0
<b>I</b>	<b>VENURI DIN AVANS</b>	0	0
<b>J</b>	<b>CAPITALURI SI REZERVE</b>	100.000	100.000
1	Capital subscris si varsat	100.000	100.000
2	Rezerve	40	40
<b>K</b>	<b>REZULTATUL REPORTAT (117)</b>		
1	Sold debitor		
2	Sold creditor	95.214	129.783
<b>L</b>	<b>REZULTATUL EXERCITIULUI (121)</b>		
1	Sold debitor		35.215
2	Sold creditor	34.569	
<b>M</b>	<b>CAPITALURI PROPRII - TOTAL</b>	229.823	194.608
<b>N</b>	<b>CAPITALUI TOTAL</b>	229.823	194.608

**CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE**

**LEI**

Denumirea indicatorilor		Exercitiul financiar	
		31.12.2019	31.12.2020
1	Cifra de afaceri neta (704-706-741)	292.704	1.188.603
2	<b>Alte venituri (766)</b>	112.229	452.068
3	Costul materiilor prime si consumabilelor (641-464)	2.178	15.815
4	Alte cheltuieli (603-604-605-612-622-623-624-626-627-628-635)	313.873	1.542.345
5	Impozite (698)	4.229	15.798
6	<b>REZULTATUL NET AL EXERCITIULUI FINANCIAR</b>		
	Profit	34.569	
	Pierdere		35.215

Dupa cum rezulta si din contul de profit si pierdere societatea a inregistrat o pierdere , societatea extinzandu-si suprafata exploatata cu inca 1500 mp chiar daca contextual pandemic al anului 2020 nu a fost unul propice segmentului de inchiriere office, serviciile excelente , pozitionarea cladirii si mangementului de calitate au contribuit la inchirierea unui procent de 90% din totalul spatiului disponibil.

**VI. SITUATIA ATRUCTURALA A ELEMENTELOR DE ACTIVE SI DE PASIV PE BAZA DE BILANT IN ULTIMII 2 ANI, SE PREZINTA ASTFEL:**

	2019	2020
<b>ACTIVE IMOBILIZATE</b>	<b>5.258.455</b>	<b>5.383.990</b>
Imobilizari financiare	5.258.455	5.383.990
<b>ACTIVE CIRCULANTE</b>	<b>359.075</b>	<b>2.107.231</b>
Creante	137.829	170.479
Investitii pe termen scurt	32.000	58.000
Casa si conturi in banci	189.246	1.878.753
<b>TOTAL ACTIV</b>	<b>5.617.530</b>	<b>7.491.222</b>
Datorii ce trebuie platite pana la un an	199.507	608.414
Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare un an	5.188.200	6.688.200
Capital subscris varsat	100.000	100.000

STR BUZESTI 75—77,

ETAJ 11, BIROU 1

SECTOR 1

BUCURESTI

E-MAIL: [office@readyoffice.ro](mailto:office@readyoffice.ro)

Rezerve	40	40
Rezultatul raportat	95.214	129.783
Profit net	34.569	-35.215
<b>TOTAL PASIV</b>	<b>5.617.530</b>	<b>7.491.222</b>

Analizand elementele bilantului contabil la 31.12.2019 comparativ cu aceasi perioada a anului 2020 se constata ca:

- Societatea are in patrimoniu imobilizari financiare in valoare de 5.258.455 lei, reprezentand 93% din total active cu o crestere de pana la valoarea de 5.383.990 lei la finele anului 2020. Cresterea imobilizarii financiare se datoreaza in principal achizitionarii de obligatiuni cu ocazia emisiunilor efectuate de terti.
- Creantele societatii reprezinta 2.4% din total active, cu o crestere de pana la 170.479 lei, reprezentand soldul clientilor neincasati, urmand a fi incasate in perioada ulterioara datei de 31.12.2020.
- Casa si conturile in banci in valoare de 189.246 lei in anul 2019 reprezinta 3.36% din total active, au inregistrat o crestere pana la 1.878.753 la finele anului 2020 datorata incasarilor din emisiunea de obligatiuni.

#### **VII. Politicile și obiectivele societatii privind managementul riscului**

Responsabilitatea pentru managementul riscului revine managerului general ce are atributii de organizare a sistemului de control intern si luarea de masuri necesare pentru identificarea, evaluarea, monitorizarea si controlul riscurilor semnificative.

Riscul de credit reprezinta riscul inregistrarii de pierderi sau al nerealizarii profiturilor estimate, ca urmare a neindeplinirii de catre contrapartida a obligațiilor financiare. Societatea este expusa riscului de credit ca urmare a investitiilor realizate in obligatiuni emise de societati comerciale, a conturilor curente și depozitelor bancare si a creantelor.

Riscul de lichiditate reprezinta riscul inregistrarii de pierderi sau al nerealizarii profiturilor estimate, ce rezulta din imposibilitatea de a onora in orice moment obligațiile de plata pe termen scurt, fara ca aceasta sa implice costuri excesive sau pierderi ce nu pot fi suportate de catre Societate.

Riscul de piata este definit ca riscul de a inregistra o pierdere sau de a nu obtine profitul asteptat, ca rezultat al fluctuatiilor preturilor, ratelor de dobanda si a cursurilor de schimb ale valutelor. Societatea nu se confrunta cu riscul de rata a dobanzii, deoarece datoriile si activele financiare sunt purtatoare de dobanzi fixe. Riscul valutar este riscul inregistrarii unor pierderi sau nerealizarii profitului estimat ca

urmare a fluctuatiilor nefavorabile ale cursului de schimb. Societatea are o expunere redusa fata fluctuatiilor cursului de schimb valutar, nu are o politica formalizata de acoperire a riscului valutar.

Riscul operational este definit ca riscul inregistrarii de pierderi sau al nerealizarii profiturilor estimate din cauza unor factori interni cum ar fi derularea inadecvata a unor activitati interne, existenta unui personal sau a unor sisteme necorespunzatoare sau din cauza unor factori externi cum ar fi conditiile economice, schimbari pe piata de inchiriei, progrese tehnologice. Riscul operational este inerent tuturor activitatilor Societatii

Obiectivul este mentinerea unui risc scazut de colectare a creanțelor, prin respectarea procedurilor interne adoptate in vederea realizării acestui obiectiv; revizuirea acestor proceduri dacă este necesar; asigurarea unui echilibru între perioada de recuperare a creanțelor și perioada de plată a datoriilor.

Mentionam faptul ca – datorita incadrarii in categoria microentități/entități mici, conform art. 491 alin.(1) din OMFP 1802/2014 - pentru a înțelege dezvoltarea, performanța sau poziția entității, societatea noastra nu este obligata sa prezinte o analiza ce cuprinde indicatori-cheie de performanță financiari, nefinanciari relevanți (unde este cazul) pentru activitățile specifice, inclusiv informații referitoare la aspecte de mediu și de personal, iar in prezentarea analizei, raportul administratorilor nu trebuie sa conțină, atunci când este cazul, referiri și explicații suplimentare privind sumele raportate în situațiile financiare anuale.

In anul 2020 societatea nu a acordat avansuri sau credite administratorului unic sau asociatilor. Pentru anul 2020 in cadrul entitatii au fost modificari importante atat in ceea ce priveste valoarea investitiilor cat si a cifrei de afaceri.

Evaluarea posturilor din prezenta situatie financiara simplificata, s-a efectuat în conformitate cu urmatoarele principii contabile:

1. Principiul continuitatii activitatii: s-a tinut cont de faptul ca societatea își va continua în mod normal functionarea în viitorul previzibil;
2. Principiul permanentei metodelor: Au fost aplicate aceleasi regului, metode,norme, privind evaluarea, înregistrarea si prezentarea în contabilitate a elementelor patrimoniale, asigurând comparabilitatea în timp a informatiilor contabile.
3. Principiul prudentei: Au fost luate în considerare numai profiturile recunoscute până la data închiderii exercitiului financiar; s-a tinut seama de toate obligatiile previzibile si pierderile potientiale si au fost facute ajustari de valoare tinând seama de toate deprecierile posibile indiferent de modul cum acestea ar fi influentat rezultatul financiar;

**STR BUZESTI 75—77,  
ETAJ 11, BIROU 1  
SECTOR 1  
BUCURESTI  
E-MAIL: [office@readyoffice.ro](mailto:office@readyoffice.ro)**

4. Principiul independentei exercitiului: La determinarea rezultatului s-au luat în calcul toate veniturile si cheltuielile indiferent de data încasarii sumelor, respectiv, data efectuării platilor;
5. Principiul evaluării separate a elementelor de activ si de pasiv: au fost înregistrate toate elementele de activ si pasiv si, eventual, ulterior s-au efectuat compensari legale;
6. Principiul intangibilitatii: bilantul de deschidere corespunde cu cel de închidere;
7. Principiul necompensării: nu s-au efectuat compensari între venituri si cheltuieli, ori între active si pasive, altele decât cele permise de lege.

Situatiile financiare sunt întocmite îsi exprimate în lei;

Stocurile sunt exprimate la costul istoric (de achizitie).

Costul stocurilor se bazeaza pe principiul FIFO (primul intrat, primul iesit). Conturile de creante si datorii, sunt exprimate la valoarea lor recuperabila, respectiv, de plata.

Bilantul contabil a fost intocmit cu respectarea regulilor prevazute de reglementarile in vigoare Legea contabilitatii nr. 82/1991, republicata, cu modificarile si completările ulterioare, ale OMFP nr. 1802/2014 pentru aprobarea reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale și situatiile financiare anuale consolidate, cu modificarile si completările ulterioare, pe baza balantei de verificare. Contul de profit si pierdere reflecta fidel veniturile, cheltuielile si rezultatele financiare ale perioadei de raportare.

ADMINISTRATOR,

MINDU NARCISA



**STR BUZESTI 75—77,**

**ETAJ 11, BIROU 1**

**SECTOR 1**

**BUCURESTI**

**E-MAIL: [office@readyoffice.ro](mailto:office@readyoffice.ro)**