



www.prcbg.com

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ КЪМ 31 декември 2012 на „Пи Ар Си” АДСИЦ

„Пи Ар Си” АДСИЦ (Дружеството), е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на ЗДСИЦ, със седалище в гр. София и адрес на управление: район „Искър”, ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12 и адрес за кореспонденция – град София, бул. „Цариградско шосе” № 139. Дружеството е регистрирано по ф.д. 10600/2007 г., СГС, а на 11.01.2008 г. беше пререгистрирано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията, съгласно влезлия на 01.01.2008 г. в сила Закон за търговския регистър (№ на вписването 20080111111643). ЕИК на Дружеството е 175326309. Дружеството се представлява от Райчо Георгиев Райчев - Председател на СД и Изпълнителен директор.

Дейността на Дружеството се регулира от ЗДСИЦ, ЗППЦК и свързаните с тях нормативни актове. ЗДСИЦ изисква паричните средства и ценните книжа на Дружеството да се съхраняват в банка-депозитар, която е „Българо-американска кредитна банка” АД. Обслужващото дружество е „Пи Ар Ем” ООД, със седалище в гр. София и адрес на управление: район „Искър”, ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12, с ЕИК 175326256, представлявано от Тодор Христосков Рогачев – Управител.

На 03 декември 2007 г. Дружеството получи лиценз от КФН да осъществява дейност като дружество със специална инвестиционна цел, а на 16.01.2008 г. беше вписано в Регистъра за публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

Акциите на Дружеството са регистрирани на „Българска фондова борса – София” АД и от 11.02.2008 година са въведени за търговия.

При изготвянето на тримесечния финансов отчет към 31 декември 2012 г. се прилага последователно същата счетоводна политика и методи на изчисление, използвани и при изготвянето на предходния междинен финансов отчет.

I. Инвестиционни имоти

№	Имот	Стойност към 30.09.2012 г.	Стойност към 31.12.2012 г.
1	Гр. Сливен, кв. „Промислена зона”	831 700	815 200
2	Гр. София, ул. „Илия Бешков” № 12	4 085 000	4 090 000
3	Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	6 045 000	6 055 000
4	Гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	1 605 000	1 563 000
5	Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48	3 992 000	4 000 000
6	Гр. Благоевград, бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5	496 000	481 000
7	Гр. Ст. Загора, бул. „Цар Симеон Велики” № 45	405 000	410 000
8	КК, „Слънчев бряг”	100 000	90 000
9	Гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10 ТЦ „Ян Палах”	368 000	373 000
10	Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45 „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	7 150 000	6 741 000
	Общо	25 077 700	24 618 200

1.1. Парцел в град Сливен, кв. „Промислена зона”;

	30.09.2012 г.	31.12.2012 г.
--	---------------	---------------

Първоначална стойност	71 700	71 700
Промяна в справедливата стойност	Няма	-1 500
Справедлива стойност в края на периода	71 700	

Сграда в град Сливен, кв. „Промислена зона“;

	30.09.2012 г.	31.12.2012 г.
Първоначална стойност	760 000	760 000
Промяна в справедливата стойност	Няма	-15 000
Справедлива стойност в края на периода	760 000	745 000

Имотът в град Сливен, кв. „Промислена зона“ е част от бивш Главен корпус с производствено и складово предназначение. Към датата на настоящите пояснения, в имота е осъществено плануваното преустройство на същия в цех за мебели, с пристрояване върху съществуващата рампа на обслужващи – санитарни, гардеробни и офис помещения, на обособена част от едноетажна производствена и складова сграда от сглобяема стоманобетонена конструкция. Всички предвидени подобрения в имота са реализирани. В сградата се помещава фирма за производство на мебели.

1.2. Имот в град София, ул. „Илия Бешков“ № 12

	30.09.2012 г.	31.12.2012 г.
Първоначална стойност	840 000	840 000
Промяна в справедливата стойност	Няма	Няма
Справедлива стойност в края на периода	840 000	840 000

Сграда в град София, ул. „Илия Бешков“ № 12

	30.09.2012 г.	31.12.2012 г.
Първоначална стойност	3 245 000	3 245 000
Промяна в справедливата стойност	Няма	5 000
Справедлива стойност в края на периода	3 245 000	3 250 000

Имотът в град София, ж.к. Дружба – 1 част, ул. „Илия Бешков“ № 12, е изцяло завършен, въведен в експлоатация и използваем, преди датата на закупуването му. Състои се от реконструиран и разширен бивш супермаркет, който се използва като офиси и магазини за продажба на различни стоки и услуги и нова постройка на два надземни етажа, които се използват за офиси и сутеренен етаж, в който има изградена хотелска част с 4 (четири) самостоятелни стаи и фойе. Около сградата има паркинг площи със 70 (седемдесет) паркоместа.

1.3. Бизнес сграда в град София, бул. „Цариградско шосе“ № 139

	30.09.2012 г.	31.12.2012 г.
Първоначална стойност	6 045 000	6 045 000
Промяна в справедливата стойност	Няма	10 000
Справедлива стойност в края на периода	6 045 000	6 055 000

Сградата в град София, бул. „Цариградско шосе“ № 139, представлява търговско-административен център, чиито стар корпус е изцяло завършен, въведен в експлоатация и използваем към датата на



www.prcbg.com

придобиване. В сградата се помещава най-големият магазин от веригата „Office 1 Superstore” в страната – на площ от 2000 (две хиляди) кв.м.

1.4. Магазин в град София, бул. „Джеймс Баучер” № 51

	30.09.2012 г.	31.12.2012 г.
Първоначална стойност	1 605 000	1 605 000
Промяна в справедливата стойност	Няма	- 42 000
Справедлива стойност в края на периода	1 605 000	1 563 000

Имотът в град София, бул. „Джеймс Баучер” № 51, е изцяло завършен, въведен в експлоатация и използваем към датата на придобиване. В него се помещава първият магазин от веригата „Office 1 Superstore” в страната, към който има офисна площ за административни нужди.

1.5. Имот в град Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48

	30.09.2012 г.	31.12.2012 г.
Първоначална стойност	354 000	354 000
Промяна в справедливата стойност	Няма	Няма
Справедлива стойност в края на периода	354 000	354 000

Сграда в град Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48

	30.09.2012 г.	31.12.2012 г.
Първоначална стойност	3 638 000	3 638 000
Промяна в справедливата стойност	Няма	8 000
Справедлива стойност в края на периода	3 638 000	3 646 000

Имотът в град Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48 е част от Търговски център с наименование „Аркадия”, който е въведен в експлоатация и функционира като тип Mall.

1.6. Сграда в град Благоевград, бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5

	30.09.2012 г.	31.12.2012 г.
Първоначална стойност	496 000	496 000
Промяна в справедливата стойност	Няма	- 15 000
Справедлива стойност в края на периода	496 000	481 000

Имотът в град Благоевград, бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5 също е въведен в експлоатация. В част от него функционира магазин от веригата „Office 1 Superstore”, а в останалата се помещава застрахователно дружество.

1.7. Сграда в град Стара Загора, бул. „Цар Симеон Велики” № 45

	30.09.2012 г.	31.12.2012 г.
Първоначална стойност	405 000	405 000
Промяна в справедливата стойност	Няма	5 000



www.prcbg.com

Справедлива стойност в края на периода	405 000	410 000
--	---------	---------

Имотът в град Стара Загора, бул. „Цар Симеон Велики” № 45 е с търговско предназначение, въведен е в експлоатация и функционира като магазин от веригата „Office 1 Superstore”.

1.8. Сграда в град КК, „Слънчев бряг”

	30.09.2012 г.	31.12.2012 г.
Първоначална стойност	100 000	100 000
Промяна в справедливата стойност	Няма	- 10 000
Справедлива стойност в края на периода	100 000	90 000

Имотът в к.к. „Слънчев бряг” е с търговско предназначение, въведен е в експлоатация и функционира като магазин от веригата „Office 1 Superstore”.

1.9. Имот в град Варна, ул. „Ян Палах” № 10, ТЦ „Ян Палах”

	30.09.2012 г.	31.12.2012 г.
Първоначална стойност	87 000	87 000
Промяна в справедливата стойност	Няма	Няма
Справедлива стойност в края на периода	87 000	87 000

Сграда в град Варна, ул. „Ян Палах” № 10, ТЦ „Ян Палах”.

	30.09.2012 г.	31.12.2012 г.
Първоначална стойност	281 000	281 000
Промяна в справедливата стойност	Няма	5 000
Справедлива стойност в края на периода	281 000	286 000

Имотът, находящ се в Търговски център „Ян Палах” в град Варна, е с търговско предназначение, въведен е в експлоатация и функционира като магазин от веригата „Office 1 Superstore”.

1.10. Сграда в град Ловеч, ул. „Търговска” № 45

	30.09.2012 г.	31.12.2012 г.
Първоначална стойност	7 150 000	7 150 000
Промяна в справедливата стойност	Няма	- 409 000
Справедлива стойност в края на периода	7 150 000	6 741 000

Имотът в град Ловеч, представлява бившият градски универсален магазин (ГУМ) на града, реконструиран, реновиран и обновен, превърнат в модерен търговски център тип Mall. Обектът е въведен в експлоатация. Сградата е пететажна и в нея са обособени около 40 (четиридесет) самостоятелни обекта – магазини и офиси.

Към 31 декември 2012 г. Дружеството притежава нетекущи активи на стойност 24 659 000 (двадесет и четири милиона шестотин петдесет и девет хиляди) лева, от които инвестиционни имоти на стойност 24 618 000 (двадесет и четири милиона шестотин и осемнадесет хиляди) лева.

Дейността на Дружеството не е сезонна или циклична и няма предпоставки за съществени различия в резултатите в отделните междинни периоди. През отчетния период няма позиции,



www.prcbg.com

засягащи активите, пасивите, собствения капитал, нетния доход или паричните потоци, които са необичайни по своя характер, размер или честота на проявление.

Капиталът на Дружеството към 31 декември 2012 г. е в размер на 13 162 500 (тринадесет милиона сто шестдесет и две хиляди и петстотин) лева.

На 23 ноември 2012 г. стартира процедура по увеличение на капитала на Дружеството от 13 162 500 лева на 14 359 090 (четирнадесет милиона триста петдесет и девет хиляди и деветдесет) лева. Процедурата приключи успешно и увеличението на капитала беше вписано в Търговския регистър през януари 2013 г. – след отчетния период.

Към 31 декември 2012 г. Дружеството разполага с равностойността на 10 000 (десет хиляди) лева по разплащателни и депозитни банкови сметки и 1 000 (хиляда) лева в брой на каса

За периода 01.01.2012 г. – 31.12.2012 г. Дружеството е извършило плащания към доставчици в размер на 1 061 000 (един милион шестдесет и една хиляди) лева и свързани с персонала в размер на 18 000 (осемнадесет хиляди) лева.

Към 31 декември 2012 г. Дружеството има краткосрочни задължения в размер 3 884 000 (три милиона осемстотин осемдесет и четири хиляди) лева, формирани от задължения към доставчици, персонала, данъчни задължения, задължения към застрахователи, краткосрочна част на банков заем и др.

Към 31 декември 2012 г. Дружеството има задължения към „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД във връзка с Договор за кредит от 25.05.2010 г. в размер на 2 421 000 (два милиона четиристотин двадесет и една хиляди) лева

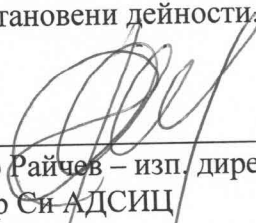
През отчетния период 01.10.2012 г. – 31.12.2012 г. Дружеството има реализирани приходи от основната си дейност (отдаване под наем на собствени недвижими имоти) в размер на 734 178 (седемстотин тридесет и четири хиляди сто седемдесет и осем) лева.

Отчетените разходи на Дружеството през отчетния период са разходи за персонал, за амортизация и други разходи свързани с дейността и предоставени услуги от обслужващото дружество „Пи Ар Ем“ ООД.

Не са настъпили съществени събития след края на междинния период, които не са отразени във финансовите отчети за периода.

Дружеството не е сключвало сделки със свързани лица през отчетния период.

Няма промени в структурата на Дружеството през междинния период, както и бизнескомбинации, придобивания или продажба на дъщерни предприятия, реструктурирания и преустановени дейности.


Райчо Райчев – изп. директор
Пи Ар Си АДСИЦ




Ивета Христова – изготвил финансовите отчети

ПИ АР СИ АДСИЦ

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

1. Учредяване и регистрация

"ПИ АР СИ" АДСИЦ, е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, със седалище в гр. София и адрес на управление: район „Искър”, ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12. Регистрирано по фирмено дело 10600/2007 г., Софийски Градски съд, вписано в Регистъра за търговските дружества под парт. № 122021, том 1680, стр. 161, с БУЛСТАТ: 175326309, представлявано от Райчо Георгиев Райчев, с ЕГН 6703036940 – Председател на СД и Изпълнителен директор.

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху тях, развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения, продажба на недвижими имоти, отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона.

2. Счетоводна политика

С тази счетоводна политика се цели изготвяните финансови отчети да представят достоверно резултатите и финансовото състояние на предприятието, да отразяват икономическата същност на събитията, както и да дадат информация която е неутрална и безпристрастна, предпазлива и пълна във всички съществени аспекти.

2.1.База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на дружеството е изготвен в съответствие и при съблюдаване изискванията на Международните стандарти за финансови отчети, които се състоят от стандарти за финансови отчети и тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО и МСС и тълкувания на Постоянния комитет за разяснения.

Приложеният междинен счетоводен отчет е изготвен във всички аспекти на същественост, съгласно изискванията на българското счетоводно и данъчно законодателство. Основните счетоводни принципи при изготвянето на счетоводния отчет са:

- принцип на действащо предприятие – предприятието е действащо и ще остане такова в предвидимо бъдеще;
- принцип на текущо начисляване на приходите и разходите към момента на тяхното възникване и включването им във финансовите отчети за периода, за които се отнасят;

ПИ АРСИ АДСИЦ

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

- **предпазливост** – с цел получаване на действителен финансов резултат, предполагаемите рискове и очаквани загуби се оценяват и отчитат при третиране на стопанските операции;
- **принцип на историческа цена** – с изключение на онези елементи на финансовите отчети или части от тях, за които съществува специално законодателство;
- **предимство на съдържанието пред формата** – сделките и събитията се отразяват счетоводно съгласно икономическата им същност и финансова реалност, а не формално според правната им форма;
- **принцип на съпоставимост между приходите и разходите** – разходите, извършвани във връзка с определена сделка, дейност се отразяват във финансовия резултат за периода, през който предприятието е отчетло приходи за тях, а приходите се отразяват за периода, през който са отчетени разходите за тяхното получаване;
- **сравнимост на информацията** – запазване по възможност на прилаганата счетоводна политика с цел постигане на съпоставимост на финансовите показатели;

Всяка съществена статия се представя отделно в счетоводните отчети. Несъществените суми се окрупняват със сумите от подобен характер и не се нуждаят от отделно представяне.

2.2. Отчетна валута

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев, който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в баланса и приложенията към него са представени в хиляди лева.

2.3. Приходи и разходи

Оценка на приходите - Приходът ще се определя по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение под формата на парични средства или парични еквиваленти.

Към датата на съставяна на МСО дружеството не е реализирало приходи от стопанска дейност.

ПИ АРСИ АДСИЦ

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

Оперативните разходи, както и финансовите приходи и разходи се признават в момента на тяхното възникване, при спазване на принципите на съпоставимост и текущото начисляване.

Финансовите приходи и разходи са нетирани в отчета за доходите.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, за които се отнасят.

2.4. Дълготрайни активи

Текущо се оценяват по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация.

При оценка след първоначално признаване ще бъде прилаган модела на преоценка според МСС 16, а именно ДМА ще се отчитат по преоценена стойност, която е справедливата стойност на актива към датата на преоценката без всички последвали натрупани амортизационни отчисления, както и последвалата натрупана загуба от обезценка. Увеличенията в балансовата стойност, произтичащи от преоценка ще се отнасят в преоценъчен резерв.

Активи в процес на изграждане се оценяват на база акумулирани разходи, които се отнасят директно към изграждането на съответния актив.

Амортизациите се начисляват по линейния метод до достигане на остатъчна стойност на всеки актив за определен срок на ползване.

Стойностния праг за признаване на ДМА е 500 лева.

2.5. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват: касови наличности и депозити на виждане – разплащателни и други текущи сметки. Паричните плащания към контрагентите ще се представят брутно, с включен ДДС – 20%.

2.6. Капитал и резерви

Акционерният капитал на Дружеството е записан по историческа цена. Всяка промяна в неговия размер се регистрира в Търговския регистър и се отразява счетоводно в промяна на броя или номиналната стойност на акциите.

2.7. Текущи данъци върху печалбата

ПИ АРСИ АДСИЦ
СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

Дружеството е учредено съгласно ЗДСИЦ и е освободено от облагане с български корпоративен данък върху печалбата, при условие че разпределя в полза на акционерите 90 % от печалбата си или 90 % от финансовия си резултат, ако той е по-малък от печалбата. Съобразявайки се с изискването на ЗДСИЦ, Дружеството ще начислява изискуемия дивидент в края на всяка финансова година и ще признава този дивидент като задължение към датата на баланса, отговаряйки на изискването за текущо задължение, съгласно МСС 37.

2.8. Промени в счетоводната политика

Промени в счетоводната политика се правят само при изменения в законодателството, промени в счетоводните стандарти или ако промяната ще доведе до по – подходящо представяне на събитията или сделките във финансовите отчети на предприятието.

Съставител:


/Ивета Христова/

Изпълнителен директор
/Райчо Райчев/

