



www.prcbg.com

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ КЪМ 31 декември 2010 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 „Банка ДСК” ЕАД. 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 Елка Николова Каменова – Цанкова – 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 2010 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 31.12.2010 г.	Стойност към 30.09.2010 г.
1	Гр. Сливен, кв. „Промислена зона”	865 000.00	1 066 277.41
2	Гр. София, ул. „Илия Бешков” № 12	3 979 000.00	3 356 000.00
3	Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	6 055 000.00	5 600 000.00
4	Гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	1 600 000.00	1 600 000.00
5	Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48	3 127 000.00	2 381 000.00
6	Гр. Благоевград, бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5	396 000.00	426 000.00
7	Гр. Ст. Загора, бул. „Цар Симеон Велики” № 45	374 000.00	384 000.00
8	КК, „Слънчев бряг”	106 000.00	116 000
9	Гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10 ТЦ „Ян Палах”	375 000.00	375 000.00
10	Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45 „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	8 425 000.00	9 120 000.00
	Общо	25 302 000.00	24 424 277.41

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

	31.12.2010 г.	30.09.2010 г.
Първоначална стойност	86 000.00	86 000.00
Промяна в справедливата стойност	-14 000.00	няма
Справедлива стойност в края на периода	72 000.00	86 000.00



www.prcbg.com

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

	31.12.2010 г.	30.09.2010 г.
Първоначална стойност	233 000.00	233 000.00
Промяна в справедливата стойност	560 000.00	няма
Справедлива стойност в края на периода	793 000.00	233 000.00

Имотът в град Сливен, кв. „Промислена зона“ е част от бивш Главен корпус с производствено и складово предназначение. Одобреният проект за преустройство предвижда изграждане на едноетажни санитарни, гардеробни и офис помещения върху част от съществуващата рампа чрез леки преградни стени от гипсокартон и външни ограждащи стени. Съществуващото производствено хале се разделя на две помещения.

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

	31.12.2010 г.	30.09.2010 г.
Първоначална стойност	526 000.00	526 000.00
Промяна в справедливата стойност	316 000.00	няма
Справедлива стойност в края на периода	842 000.00	526 000.00

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

	31.12.2010 г.	30.09.2010 г.
Първоначална стойност	2 830 000.00	2 830 000.00
Промяна в справедливата стойност	307 000.00	няма
Справедлива стойност в края на периода	3 137 000.00	2 830 000.00

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 магазин (склад) за продажба на едро на офис материали и продукти 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

	31.12.2010 г.	30.09.2010 г.
Първоначална стойност	5 600 000.00	5 600 000.00
Промяна в справедливата стойност	455 000.00	няма
Справедлива стойност в края на периода	6 055 000.00	5 600 000.00

Сградата в град София, бул. „Цариградско шосе“ № 139, представлява търговско-административен център, чийто стар корпус е изцяло завършен, въведен в експлоатация и използваем към датата на 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. „Джейм Баучер“ № 51

	31.12.2010 г.	30.09.2010 г.
Първоначална стойност	1 600 000.00	1 600 000.00
Промяна в справедливата стойност	Няма	няма
Справедлива стойност в края на периода	1 600 000.00	1 600 000.00



www.prcbg.com

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

	31.12.2010 г.	30.09.2010 г.
Първоначална стойност	221 000.00	221 000.00
Промяна в справедливата стойност	44 000.00	няма
Справедлива стойност в края на периода	265 000.00	221 000.00

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

	31.12.2010 г.	30.09.2010 г.
Първоначална стойност	2 160 000.00	2 160 000.00
Промяна в справедливата стойност	702 000.00	Няма
Справедлива стойност в края на периода	2 862 000.00	2 160 000.00

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

	31.12.2010 г.	30.09.2010 г.
Първоначална стойност	426 000.00	426 000.00
Промяна в справедливата стойност	-30 000.00	няма
Справедлива стойност в края на периода	396 000.00	426 000.00

Имотът в град Благоевград, бул. „Св.Св Кирил и Методий“ № 5 също е въведен в експлоатация и функционира като магазин от веригата „Office 1 Superstore“.

1.7. Сграда в град Ст. Загора, бул. „Цар Симеон Велики“ № 45

	31.12.2010 г.	30.09.2010 г.
Първоначална стойност	384 000.00	384 000.00
Промяна в справедливата стойност	-10 000.00	няма
Справедлива стойност в края на периода	374 000.00	384 000.00

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“

	31.12.2010 г.	30.09.2010 г.
Първоначална стойност	116 000.00	116 000.00
Промяна в справедливата стойност	-10 000.00	няма
Справедлива стойност в края на периода	106 000.00	116 000.00

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“

	31.12.2010 г.	30.09.2010 г.
Първоначална стойност	75 000.00	75 000.00



www.prcbg.com

Промяна в справедливата стойност	13 000.00	няма
Справедлива стойност в края на периода	88 000.00	75 000.00

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

	31.12.2010 г.	30.09.2010 г.
Първоначална стойност	300 000.00	300 000.00
Промяна в справедливата стойност	-13 000.00	няма
Справедлива стойност в края на периода	287 000.00	300 000.00

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

	31.12.2010 г.	30.09.2010 г.
Първоначална стойност	9 120 000.00	9 120 000.00
Промяна в справедливата стойност	-695 000.00	няма
Справедлива стойност в края на периода	8 425 000.00	9 120 000.00

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 пет етажна и в нея са обособени около 40 (четиридесет) самостоятелни обекти – магазини и офиси.

Към 31 декември 2010 г. Дружеството притежава нетекущи активи на стойност 25 405 000 (двадесет и пет милиона четиристотин и пет хиляди лева), от които инвестиционни имоти на обща балансова стойност 25 302 000 (двадесет и пет милиона триста и две 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, 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 2010 г. е в размер на 13 163 000 (тринадесет милиона сто шестдесет и три хиляди) лева.

Към 31 декември 2010 г. Дружеството разполага с 108 000 лева (сто и осем хиляди лева) по сметка в банката-депозитар, 18 000 лева (осемнадесет хиляди лева) по депозитна сметка в друга банка и 4 000 лева (четири хиляди лева) в брой на каса.

През отчетния период има извършени плащания към доставчици в размер на 6 020 000 лева (шест милиона и двадесет хиляди лева) лева и свързани с персонала в размер на 24 000 лева (двадесет и четири хиляди лева).

Към 31 декември 2010 г. Дружеството има краткосрочни задължения в размер на 1 444 000 лева (един милион четиристотин четиридесет и четири лева), формирани от задължения към доставчици, задължения към персонала, данъчни задължения и задължения към застрахователи.

През отчетния период Дружеството има реализирани приходи от основната си дейност (отдаване под наем на собствени недвижими имоти) в размер на 2 542 000 лева (два милиона петстотин четиридесет и две хиляди лева) 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.



www.prcbg.com

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.

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



Светла Тачева – изготвил финансовите отчети

ПЕ АР СИ 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 окупняват 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 съставяне на МСО дружеството не е реализирало приходи от стопанска дейност.

ПЕ АРС И 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 който 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, колкото е справедливата стойност на актива към датата на преоценката без всички последвали натрупани амортизационни отчисления, както и последващата 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.

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

Стойностният праг за признаване на ДМА е 700 лева.

2.5. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват: касови наличности и депозити на видване – 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

ПИАРСИ АД СИЦ
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.

2.3. 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:
/Светла Тенева/



Изпълнителен директор:
/Райчо Райчев/

