



www.prcbg.com

## ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ КЪМ 30 септември 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 30 септември 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 30.09.2010 г.	Стойност към 30.06.2010 г.
1	Гр. Сливен, кв. „Промислена зона”	1 066 277.41	1 064 075.00
2	Гр. София, ул. „Илия Бешков” № 12	3 356 000.00	3 356 000.00
3	Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	5 600 000.00	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	2 381 000.00	2 381 000.00
6	Гр. Благоевград, бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5	426 000.00	426 000.00
7	Гр. Ст. Загора, бул. „Цар Симеон Велики” № 45	384 000.00	384 000.00
8	КК, „Слънчев бряг”	116 000	116 000.00
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)	9 120 000.00	9 120 000.00
	Общо	24 424 277.41	24 422 075.00

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

	30.09.2010 г.	30.06.2010 г.
--	---------------	---------------



www.prcbg.com

Първоначална стойност	86 000.00	86 000.00
Промяна в справедливата стойност	няма	няма
Справедлива стойност в края на периода	86 000.00	86 000.00

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

	30.09.2010 г.	30.06.2010 г.
Първоначална стойност	233 000.00	233 000.00
Промяна в справедливата стойност	няма	няма
Справедлива стойност в края на периода	233 000.00	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

	30.09.2010 г.	30.06.2010 г.
Първоначална стойност		526 000.00
Промяна в справедливата стойност		няма
Справедлива стойност в края на периода		526 000.00

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

	30.09.2010 г.	30.06.2010 г.
Първоначална стойност		2 830 000.00
Промяна в справедливата стойност		няма
Справедлива стойност в края на периода		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

	30.09.2010 г.	30.06.2010 г.
Първоначална стойност	5 600 000.00	5 600 000.00
Промяна в справедливата стойност	няма	няма
Справедлива стойност в края на периода	5 600 000.00	5 600 000.00

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



www.prcbg.com

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

	30.09.2010 г.	30.06.2010 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

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

	30.09.2010 г.	30.06.2010 г.
Първоначална стойност	221 000.00	221 000.00
Промяна в справедливата стойност	няма	няма
Справедлива стойност в края на периода	221 000.00	221 000.00

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

	30.09.2010 г.	30.06.2010 г.
Първоначална стойност	2 160 000.00	2 160 000.00
Промяна в справедливата стойност	Няма	Няма
Справедлива стойност в края на периода	2 160 000.00	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

	30.09.2010 г.	30.06.2010 г.
Първоначална стойност	426 000.00	426 000.00
Промяна в справедливата стойност	няма	няма
Справедлива стойност в края на периода	426 000.00	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”.  
въведен в експлоатация и функционира като тип Mall.

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

	30.09.2010 г.	30.06.2010 г.
Първоначална стойност	384 000.00	384 000.00

Промяна в справедливата стойност	няма	няма
Справедлива стойност в края на периода	384 000.00	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“

	30.09.2010 г.	30.06.2010 г.
Първоначална стойност	116 000.00	116 000.00
Промяна в справедливата стойност	няма	няма
Справедлива стойност в края на периода	116 000.00	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“

	30.09.2010 г.	30.06.2010 г.
Първоначална стойност	75 000.00	75 000.00
Промяна в справедливата стойност	няма	няма
Справедлива стойност в края на периода	75 000.00	75 000.00

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

	30.09.2010 г.	30.06.2010 г.
Първоначална стойност	300 000.00	300 000.00
Промяна в справедливата стойност	няма	няма
Справедлива стойност в края на периода	300 000.00	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

	30.09.2010 г.	30.06.2010 г.
Първоначална стойност	9 120 000.00	9 120 000.00
Промяна в справедливата стойност	няма	няма
Справедлива стойност в края на периода	9 120 000.00	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 30 септември 2010 г. Дружеството притежава нетекущи активи на стойност 24 455 405.59 (двадесет и четири милиона четиристотин петдесет и пет хиляди четиристотин и пет лева и петдесет и девет стотинки) лева, от които инвестиционни имоти на обща балансова стойност 24 424 277.41 (двадесет и четири милиона четиристотин двадесет и четири хиляди двеста седемдесет и седем лева и четиридесет и една стотинки) 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 30 септември 2010 г. е в размер на 11 700 000 (единадесет милиона и седемстотин хиляди) лева.

Към 30 септември 2010 г. Дружеството разполага с 7181.64 (седем хиляди сто осемдесет и един лев и шестдесет и четири стотинки) лева по сметка в банката-депозитар, 14 990 (четирнадесет хиляди деветстотин и деветдесет) лева по депозитна сметка в друга банка, 1 483.75 (хиляда четиристотин осемдесет и три лева и седемдесет и пет стотинки в банка кредитор и 9 957.66 (девет хиляди деветстотин петдесет и седем лева и шестдесет и шест стотинки) лева в брой на каса.

През отчетния период има извършени плащания към доставчици в размер на 5 418 852.93 (пет милиона четиристотин и осемнадесет хиляди осемстотин петдесет и два лева и деветдесет и три стотинки) лева и свързани с персонала в размер на 21 447.94 (двадесет и една хиляди четиристотин четиридесет и седем лева и деветдесет и четири стотинки) лева.

Към 30 септември 2010 г. Дружеството има краткосрочни задължения в размер на 3 651 797.05 (три милиона шестстотин петдесет и една хиляди седемстотин деветдесет и седем лева и пет стотинки) лева, формирани от задължения към доставчици, задължения към персонала, данъчни задължения и задължения към застрахователи.

Дългосрочните задължения са в размер на 3 986 653.32 (три милиона деветстотин осемдесет и шест хиляди шестстотин петдесет и три лева и тридесет и две стотинки) лева.

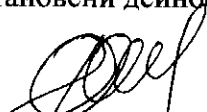
През отчетния период Дружеството има реализирани приходи от основната си дейност (отдаване под наем на собствени недвижими имоти) в размер на 1 859 117.16 (едни милион осемстотин петдесет и девет хиляди сто и седемнадесет лева и шестнадесет стотинки) лева.

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.

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



  
Светлина Стоянова – изготвил финансовите отчети

# ПИАРСИ АДСИЦ

## СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

### 1. Учредяване и регистрация

"ПИАРСИ" АДСИЦ, е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за сепоритизиране 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 книжки, 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 сепоритизацията 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 финансов 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 АР СИ АД СИЦ**

### **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 округляват 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 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 преценка според МСС 16, а именно ДМА ще се отчитат по преценена стойност, която е справедливата стойност на актива към датата на преценката без всички последвали натрупани амортизационни отчисления, както и последвалата натрупана загуба от обезценка. Увеличенията в балансовата стойност, произтичащи от преценка 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 начисляват 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 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:  
/Светла Танева/



Изпълнителен директор:  
/Райчо Райчев/

