



www.prcbg.com

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ КЪМ 31 март 2013 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 „Младост”, бул. Цариградско шосе” 139, 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 март 2013 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 31.12.2012 г.	Стойност към 31.03.2013 г.
1	Гр. София, ул. „Илия Бешков” № 12	4 090 000	4 090 000
2	Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	6 055 000	6 055 000
3	Гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	1 563 000	1 563 000
4	Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48	4 000 000	4 000 000
5	Гр. Благоевград, бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5	481 000	481 000
6	Гр. Ст. Загора, бул. „Цар Симеон Велики” № 45	410 000	410 000
7	КК, „Слънчев бряг”	90 000	90 000
8	Гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10 ТЦ „Ян Палах”	373 000	373 000
9	Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45 „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	6 741 000	6 741 000
	Общо	23 803 000	23 803 000



www.prcbg.com

1.1. Имот в град София, ул. „Илия Бешков” № 12

	31.12.2012 г.	31.03.2013 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

	31.12.2012 г.	31.03.2013 г.
Първоначална стойност	3 245 000	3 250 000
Промяна в справедливата стойност	5 000	няма
Справедлива стойност в края на периода	3 250 000	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 магазин (склад) за продажба на едро на конфекция 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.

1.2. Бизнес сграда в град София, бул. „Цариградско шосе” № 139

	31.12.2012 г.	31.03.2013 г.
Първоначална стойност	6 045 000	6 055 000
Промяна в справедливата стойност	10 000	няма
Справедлива стойност в края на периода	6 055 000	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 придобиване. В сградата се помещава най-големият магазин от веригата „Office 1 Superstore” в страната – на площ от 2000 (две хиляди) кв.м.

1.3. Магазин в град София, бул. „Джейм Баучер” № 51

	31.12.2012 г.	31.03.2013 г.
Първоначална стойност	1 605 000	1 563 000
Промяна в справедливата стойност	- 42 000	няма
Справедлива стойност в края на периода	1 563 000	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.

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

	31.12.2012 г.	31.03.2013 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

	31.12.2012 г.	31.03.2013 г.
Първоначална стойност	3 638 000	3 646 000
Промяна в справедливата стойност	8 000	няма

Справедлива стойност в края на периода	3 646 000	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.

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

	31.12.2012 г.	31.03.2013 г.
Първоначална стойност	496 000	481 000
Промяна в справедливата стойност	15 000	няма
Справедлива стойност в края на периода	481 000	481 000

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”, а в останалата част се помещава застрахователно дружество.

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

	31.12.2012 г.	31.03.2013 г.
Първоначална стойност	405 000	410 000
Промяна в справедливата стойност	5 000	няма
Справедлива стойност в края на периода	410 000	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”.

1.7. Сграда в град КК, „Слънчев бряг”

	31.12.2012 г.	31.03.2013 г.
Първоначална стойност	100 000	90 000
Промяна в справедливата стойност	- 10 000	няма
Справедлива стойност в края на периода	90 000	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”.

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

	31.12.2012 г.	31.03.2013 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”.

	31.12.2012 г.	31.03.2013 г.
Първоначална стойност	281 000	286 000
Промяна в справедливата стойност	5 000	няма
Справедлива стойност в края на периода	286 000	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”, а в останалата част агенция за недвижими имоти.

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

	31.12.2012 г.	31.03.2013 г.
--	---------------	---------------



www.prcbg.com

Първоначална стойност	7 150 000	6 741 000
Промяна в справедливата стойност	- 409 000	няма
Справедлива стойност в края на периода	6 741 000	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 март 2013 г. Дружеството притежава нетекущи активи на стойност 23 842 000 (двадесет и три милиона осемстотин четиридесет и две хиляди) лева, от които инвестиционни имоти на стойност 23 803 000 (двадесет и три милиона осемстотин и три 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 март 2013 г. е в размер на 14 359 090 (четирнадесет милиона триста петдесет и девет хиляди и деветдесет) 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 на 11.01.2013 г.

Новата емисия акции беше вписана в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН с решение № 101 – Е от 08.02.2013 г. на КФН. Във връзка с горното на 06.03.2013 г. на проведено заседание на Съвета на Директорите на БФБ – София АД бе взето решение за допускане до търговия на Алтернативен пазар, сегмент последваща емисия акции.

Към 31 март 2013 г. Дружеството разполага с 0 (нула) лева по сметка в банката-депозитар и 4 000 (четири хиляди) лева в брой на каса.

През отчетния период има извършени плащания към доставчици в размер на 157 000 (сто петдесет и седем хиляди) лева и свързани с персонала в размер на 2 000 (две хиляди) лева.

Към 31 март 2013 г. Дружеството има краткосрочни задължения в размер на 1 882 000 (един милион осемстотин осемдесет и две хиляди) лева, формирани от задължения към доставчици, задължения към персонала, данъчни задължения, задължения към застрахователи, краткосрочна част на банков заем и др.

Към 31 март 2013 г. Дружеството има задължения към „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД във връзка с Договор за кредит от 25.05.2010 г. в размер на 2 212 000 (два милиона двест и дванадесет хиляди) лева.

През отчетния период Дружеството има реализирани приходи от основната си дейност (отдаване под наем на собствени недвижими имоти) в размер на 455 000 (четиристотин петдесет и пет хиляди) лева.



www.prcbg.com

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 АД СИЦ



Ивета Христова – изготвил финансовите отчети

П И А Р С И А Д С И Ц

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 округняват 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.

Амортизацията се начислява 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 АР СИ 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/

