



www.prcbg.com

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ КЪМ 31 март 2011 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 март 2011 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 31.03.2011 г.
1	Гр. Сливен, кв. „Промислена зона”	865 000.00	878 000.00
2	Гр. София, ул. „Илия Бешков” № 12	3 979 000.00	3 979 000.00
3	Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	6 055 000.00	6 055 000.00
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	3 127 000.00
6	Гр. Благоевград, бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5	396 000.00	396 000.00
7	Гр. Ст. Загора, бул. „Цар Симеон Велики” № 45	374 000.00	374 000.00
8	КК, „Слънчев бряг”	106 000.00	106 000.00
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”	8 425 000.00	8 425 000.00
	Общо	25 302 000.00	25 315 000.00

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

	31.12.2010 г.	31.03.2011
Първоначална стойност	86 000.00	72 000.00
Промяна в справедливата стойност	-14 000.00	няма
Справедлива стойност в края на периода	72 000.00	72 000.00

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

	31.12.2010 г.	31.03.2011
Първоначална стойност	233 000.00	793 000.00
Промяна в справедливата стойност	560 000.00	13 000.00
Справедлива стойност в края на периода	793 000.00	806 000.00

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.	31.03.2011
Първоначална стойност	526 000.00	842 000.00
Промяна в справедливата стойност	316 000.00	няма
Справедлива стойност в края на периода	842 000.00	842 000.00

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

	31.12.2010 г.	31.03.2011
Първоначална стойност	2 830 000.00	3 137 000.00
Промяна в справедливата стойност	307 000.00	няма
Справедлива стойност в края на периода	3 137 000.00	3 137 000.00

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.	31.03.2011
Първоначална стойност	5 600 000.00	6 055 000.00
Промяна в справедливата стойност	455 000.00	няма
Справедлива стойност в края на периода	6 055 000.00	6 055 000.00

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.	31.03.2011
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.	31.03.2011
Първоначална стойност	221 000.00	265 000.00
Промяна в справедливата стойност	44 000.00	няма
Справедлива стойност в края на периода	265 000.00	265 000.00

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

	31.12.2010 г.	31.03.2011
Първоначална стойност	2 160 000.00	2 862 000.00
Промяна в справедливата стойност	702 000.00	няма
Справедлива стойност в края на периода	2 862 000.00	2 862 000.00

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.	31.03.2011
Първоначална стойност	426 000.00	396 000.00
Промяна в справедливата стойност	-30 000.00	няма
Справедлива стойност в края на периода	396 000.00	396 000.00

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.	31.03.2011
Първоначална стойност	384 000.00	374 000.00
Промяна в справедливата стойност	-10 000.00	няма
Справедлива стойност в края на периода	374 000.00	374 000.00

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.	31.03.2011
Първоначална стойност	116 000.00	106 000.00
Промяна в справедливата стойност	-10 000.00	няма
Справедлива стойност в края на периода	106 000.00	106 000.00

Имотът в к.к. „Слънчев бряг” е с търговско предназначение и е въведен в експлоатация.

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

	31.12.2010 г.	31.03.2011
Първоначална стойност	75 000.00	88 000.00
Промяна в справедливата стойност	13 000.00	няма



www.prcbg.com

Справедлива стойност в края на периода	88 000.00	88 000.00
--	-----------	-----------

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

	31.12.2010 г.	31.03.2011
Първоначална стойност	300 000.00	287 000.00
Промяна в справедливата стойност	-13 000.00	няма
Справедлива стойност в края на периода	287 000.00	287 000.00

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.	31.03.2011
Първоначална стойност	9 120 000.00	8 425 000.00
Промяна в справедливата стойност	-695 000.00	няма
Справедлива стойност в края на периода	8 425 000.00	8 425 000.00

Имотът в град Ловеч представлява бившия 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 март 2011 г. Дружеството притежава нетекущи активи на стойност 25 412 000 (двадесет и пет милиона четиристотин и дванадесет хиляди лева), от които инвестиционни имоти на обща балансова стойност 25 315 000 (двадесет и пет милиона триста и петнадесет 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 2011 г. е в размер на 13 163 000 (тринадесет милиона сто шестдесет и три хиляди) лева.

Към 31 март 2011 г. Дружеството разполага с 59 000 лева (петдесет и девет хиляди лева) по сметка в банката-депозитар, 18 000 лева (осемнадесет хиляди лева) по депозитна сметка в друга банка и 11 000 лева (единадесет хиляди лева) в брой на каса.

През отчетния период има извършени плащания към доставчици в размер на 199 000 лева (сто деветдесет и девет хиляди лева) лева и свързани с персонала в размер на 5 000 лева (пет хиляди лева).

Към 31 март 2011 г. Дружеството има краткосрочни задължения в размер на 1 062 000 лева (един милион и шестдесет и две хиляди 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 609 000 лв. (шестотин и девет хиляди 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

ПИ АРСИ АДСИЦ
СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

1. Учредяване и регистрация

"ПИ АРСИ" 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 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 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 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;

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 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.

П И А Р СИ 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 преценка 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 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.

Амортизациите 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 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:
/Светла Танева/



Изпълнителен директор:
/Райчо Райчев/

