

“ ПИ АР СИ ”АДСИЦ ”  
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 30.06.2023 г

**“ПИ АР СИ ” АДСИЦ**

**ЕИК: 175326309**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ**  
**МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**Към дата 30.06.2023 г.**

“ ПИ АР СИ ”АДСИЦ ”  
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 30.06.2023 г

**I. Основна информация за дружеството.**

*Наименование на предприятието: ”ПИ АР СИ” АДСИЦ*

*Държава на регистрация на предприятието: Република България*

*Адрес на регистрация: гр.София, бул. „Цариградско шосе”№139*

*Адрес за кореспонденция: гр. София, бул. „Цариградско шосе”№139*

*Място на офис или извършване на стопанска дейност :гр.София, бул. ”Цариградско шосе” № 139*

*Брой служители: 4 /четири/*

„Пи Ар Си” АДСИЦ („Дружеството”) е акционерно дружеството със специална инвестиционна цел, чиято дейност е регламентирана от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППК) и други законови и подзаконовите нормативни актове, регулиращи дейността на публичните дружества.

Дружеството набира средства чрез издаване на ценни книжа и инвестира набраните средства в недвижими имоти (**секюритизация на недвижими имоти**).

Дружеството е учредено на Учредително събрание, проведено се на **04 юни 2007 г.**

Дружеството е вписано в регистъра за търговските дружества при Софийски градски съд с решение № 1 от **11 юли 2007 г.**

Дружеството е пререгистрирано на **11 януари 2008 г.** в Търговския регистър при Агенцията по вписванията, съгласно влезлия в сила на 01.01.2008 г. Закон за търговския регистър (№ на вписването 20080111111643).

Дружеството получи лиценз от Комисията по финансов надзор (КФН) да осъществява дейност, като дружество със специална инвестиционна цел с Решение № 1512 – ДСИЦ от **13 ноември 2007 г.**, поправено с решение 1557 – ДСИЦ от **21 ноември 2007 г.** и бе вписано, като публично дружество в Регистъра на публичните дружества, воден от КФН с решение № 87 – ПД от **16 януари 2008 г.**

**1. 1 Промяна на лицата упражняващи контрол върху дружеството.**

Лицата, които притежават пряко над 5 на сто от акциите с право на глас в общото събрание на акционерите на «ПИ АР СИ» АДСИЦ към 30.06.2023 г. са:

<b>Акционер</b>	<b>Брой притежавани акции</b>	<b>Процент от капитала</b>
Алекси Попов	728 592 броя	37 %
Ренета Стефанова Райчева	239 864 броя	12.18 %
София Райчева Райчева	242 864 броя	12.33 %
Георги Райчев Райчев	245 864 броя	12.49 %

“ ПИ АР СИ ”АДСИЦ ”  
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 30.06.2023 г

Тодор Рогачев	344 513 броя	17.49 %
---------------	--------------	---------

През отчетния период няма промяна в дяловото разпределение на акциите на Дружеството. Към края на отчетният период разпределението по акционери е следното:

акционер	30.06.2023	% претажевани акции
Алекси Младенов Попов	728 592	37
София Райчева Райчева	242 864	12.33
Ренета Райчева	239 864	12.18
Георги Райчев Райчев	245 864	12.49
Тодор Рогачев	344 513	17.49
Константин Попов	96 122	4.88
Елка Каменова - Цанкова	71 426	3.63
Кооп Панда	0	0
<b>Общо:</b>	<b>1 969 245</b>	<b>100.00</b>

През отчетния период 01.01.2023 г. – 30.06.2023 г., финансовия резултат от дейността на Дружеството представлява печалба в размер на 1006 хил. лв. (един милион и шест хиляди).

През отчетния период, Дружеството няма съществени загуби.

На проведеното на 16.05.2023 г. редовно годишно общо събрание на акционерите на дружеството беше прието предложението на СД за начина на разпределяне на финансовия резултат от дейността на Дружеството за 2022 г., а именно сумата в размер на 1 444 127.61 лева, представляваща 90% от печалбата на Дружеството за 2022 г., формирана съгласно изискванията на чл. 29, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), да бъде разпределена между акционерите на Дружеството като дивидент, което прави брутен дивидент на акция в размер на 0.733340752 лева, а сумата в размер на 160 458.62 лева, представляваща 10% от печалбата на Дружеството за 2022 г., формирана съгласно изискванията на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС, да бъде заделена за попълване на фонд „Резервен”. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като такива с право на дивидент на 14-тия ден след датата на общото събрание на акционерите. Общото събрание на акционерите овластява Съвета на директорите да извърши всички необходими действия по изплащането на дивидента.

### **База за изготвяне на финансовите отчети**

**Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), които включват Международните счетоводни стандарти и Разяснения, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), приети от Комисията на Европейския съюз.**

Финансовите отчети са изготвени на принципа на действащо предприятие, който предполага, че Дружеството (Компанията) ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

### **Изявление за съответствие**

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО).

Приложими за Дружеството са следните Международни стандарти и практики:

- МСС 1 Представяне на финансови отчети;
- МСС 7 Отчети за паричните потоци;
- МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки;
- МСС 10 Събития след края на отчетния период;
- МСС 12 Данъци върху дохода;
- МСС 16 Имоти, машини и съоръжения;
- МСС 17 Лизинг;
- МСС 18 Приходи;
- МСС 19 Доходи на наети лица;
- МСС 20 Счетоводно отчитане на безвъзмездни средства, предоставен от държавата и оповестяване на държавна помощ;
- МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове;
- МСС 23 Разходи по заеми;
- МСС 24 Оповестяване на свързани лица;
- МСС 27 Самостоятелни финансови отчети;
- МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия;
- МСС 32 Финансови инструменти: Представяне;
- МСС 33 Нетна печалба за на акция;
- МСС 34 Междинно финансово отчитане;
- МСС 36 Обезценка на активи;
- МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи;
- МСС 38 Нематериални активи;
- МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване;
- МСС 40 Инвестиционни имоти;
- МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните Стандарти за финансово отчитане;
- МСФО 2 Плащане на базата на акции;
- МСФО 3 Бизнес Комбинации;
- МСФО 4 Застрахователни договори;
- МСФО 5 Нетекучи активи, държани за продажба и преустановени дейности;

“ ПИ АР СИ ”АДСИЦ”  
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 30.06.2023 г

МСФО 6 Проучване и оценяване на минерални ресурси  
МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване;  
МСФО 8 Оперативни сегменти  
МСФО 9 Финансови инструменти  
МСФО 10 Консолидирани финансови отчети  
МСФО 11 Съвместни споразумения  
МСФО 12 Оповестяване на участия в други предприятия  
МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност

- КРМСФО 1 Промени в съществуващите задължения за извеждане от експлоатация, възстановяване и сходни задължения;
- КРМСФО 2 Дялове на членове в кооперации и сфодни инструменти;
- КРМСФО 4 Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг;
- КРМСФО 5 Права на участие във фондове за извеждане от експлоатация и възстановяване на околната среда;
- КРМСФО 6 Задължения възникващи от участие на специфични пазари – отпадъци свързани с електрическо и електронно оборудване;
- КРМСФО 7 Прилагане на подхода за преизчисление на финансовите отчети съгласно МСС 29 Финансово отчитане при свръхинфлационни икономики;
- КРМСФО 8 Обхват на МСФО 2;
- КРМСФО 10 Междинни финансови отчети и обезценка;
- КРМСФО 11 МСФО 2 – сделки със собствени акции или акции на друго дружество от същата Група;

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година, с изключение на промените, настъпили в самите стандарти, подробно описани в настоящите писмени пояснения.

## ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ СТАТИИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

### 1. Отчет за всеобхватния доход

#### 1.1. Приходи

##### 1. 1. 1. Приходи от продажби

<b>Приходи от продажби</b>		
<b>Приходи от продажби на:</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>
Други	1 410	1 206
<b>Общо</b>	<b>1 410</b>	<b>1 206</b>

“ ПИ АР СИ ”АДСИЦ ”  
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 30.06.2023 г

**1.2. Разходи**

**1. 2. 1. Използвани суровини, материали и консумативи**

<b>Разходи за материали</b>		
<b>Вид разход</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>
Материали за ремонт	6	
Ел. енергия	1	2
Топлоенергия и газ	2	2
<b>Общо</b>	<b>9</b>	<b>4</b>

**1.2.2 Разходи за външни услуги**

<b>Разходи за външни услуги</b>		
<b>Вид разход</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>
Ремонти	11	24
Сметосъбиране	2	
Застраховки	8	7
Адвокатски услуги	2	3
Други разходи за външни услуги	23	17
<b>Общо</b>	<b>46</b>	<b>51</b>

**1. 2. 3. Разходи за амортизации**

<b>Разходи за амортизации</b>		
<b>Разходи за амортизации на:</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>
<b>в т.ч.</b>	<b>8</b>	<b>12</b>
дълготрайни материални активи	8	12
<b>Общо</b>	<b>8</b>	<b>12</b>

**1. 2. 4. Разходи за заплати и осигуровки на персонала**

<b>Разходи за заплати и осигуровки</b>		
<b>Разходи за:</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>
<b>Заплати на в т.ч.</b>	<b>50</b>	<b>47</b>
производствен персонал		
административен персонал	50	47
<b>Осигуровки на в т.ч.</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
производствен персонал		

“ ПИ АР СИ ”АДСИЦ ”  
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 30.06.2023 г

административен персонал	6	6
<b>в т.ч. разходи по неизпозвани отпуски</b>		
<b>Общо</b>	<b>56</b>	<b>53</b>

**1. 2. 5. Други разходи**

<b>Други разходи</b>		
Вид разход	30.06.2023	30.06.2022
ТБО и ДНИ	93	88
Разходи за възнагр. на обслужващо дружество	176	123
Други	15	8
<b>Общо</b>	<b>284</b>	<b>219</b>

**1. 2. 6. Финансови разходи**

<b>Финансови разходи</b>		
Вид разход	30.06.2023	30.06.2022
Други финансови разходи	1	
<b>Общо</b>	<b>1</b>	

**1. Отчет за финансовото състояние**

**2. 1. Имоти, машини, съоръжения и оборудване**

Към 31 декември 2022 и 30.06.2023 година Имотите, машините съоръженията и оборудването включват:

**Имоти, машини, съоръжения и оборудване**

	Земи	Земи и сгради	Съоръжения	Машини и оборудване	Транспортни средства	Други активи	Капитализирани разходи	Общо
--	------	---------------	------------	---------------------	----------------------	--------------	------------------------	------

**Отчетна стойност**

Салдо към 31.12.2021			23	25	-	118		166
Постъпили				317		8		325
Излезли				(317)		(16)		(333)

**“ ПИ АР СИ ”АДСИЦ ”**  
**МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 30.06.2023 г**

<b>Салдо към 31.12.2022</b>	-	-	23	25	-	110	-	158
Постъпили							49	49
Излезли								-
<b>Салдо към 30.06.2023</b>	-	-	23	25	-	110	49	207

**Амортизация**

<b>Салдо към 31.12.2021</b>			(9)	(21)	-	(53)		(83)
Постъпили				(4)		(16)		(20)
Излезли						16		16
<b>Салдо към 31.12.2022</b>	-	-	(9)	(25)	-	(53)	-	(87)
Постъпили			(1)			(8)		(9)
Излезли								-
<b>Салдо към 30.06.2023</b>	-	-	(10)	(25)	-	(61)	-	(96)

**Балансова стойност**

<b>Балансова стойност към 31.12.2022</b>	-	-	14	-	-	57	-	71
<b>Балансова стойност към 30.06.2023</b>	-	-	13	-	-	49	49	111

**2.2. Инвестиционни имоти**

Инвестиционни имоти				
	Земи	Сгради	Други активи	Общо

**Отчетна стойност**

Салдо към 31.12.2021	1226	26 090		27 316
Постъпили		235		235
Излезли				
Преоценки признати в капитала	185	1617		1802
Обезценки признати в опр				-
<b>Салдо към 31.12.2022</b>	1 411	27 942	-	29 353
Постъпили				-
Излезли				-
Преоценки признати в капитала				-
Обезценки признати в опр				-
<b>Салдо към 30.06.2023</b>	1 411	27 942	-	29 353

**2. 3. Текущи търговски и други вземания**

Текущи вземания		
Вид	30.06.2023 г	31.12.2022 г
Вземания от продажби в /нето/	1165	364
Вземания по предоставени аванси /нето/	10	10
<b>Общо</b>	<b>1175</b>	<b>374</b>



“ ПИ АР СИ ”АДСИЦ ”  
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 30.06.2023 г

## 2.4. Парични средства

Парични средства		
Вид	30.06.2023 г	31.12.2022 г
Парични средства в брой в т.ч.	2	3
В лева	2	3
Парични средства в разплащателни сметки в т.ч.	99	4
В лева	99	4
<b>Общо</b>	<b>101</b>	<b>7</b>

## 2.5. Предплатени разходи

Предплатени разходи		
Вид разход	30.06.2023 г	31.12.2022 г
Разходи за бъдещи периоди в т.ч.:	99	6
Застраховки	14	6
<b>Общо</b>	<b>85</b>	<b>6</b>

## Собствен капитал

### 2. 6. Основен капитал

Акционер	Основен /записан/ капитал АД							
	30.06.2023 г.				2022 г.			
	Брой акции	Стойност	Платени	% Дял	Брой акции	Стойност	Платени	% Дял
СОФИЯ РАЙЧЕВА	242 864	10	2 429	12%	242 864	10	2 429	12%
ГЕОРГИ РАЙЧЕВ	245 864	10	2 458	12%	245 864	10	2 458	12%
РЕНЕТА РАЙЧЕВА	239 864	10	2 399	12%	239 864	10	2 399	12%
АЛЕКСИ ПОПОВ	728 592	10	7 286	37%	728 592	10	7 286	37%
ТОДОР РОГАЧЕВ	344 513	10	3 445	17%	344 513	10	3 445	17%
КОНСТАНТИН ПОПОВ	96 122	10	961	5%	96 122	10	961	5%
ЕЛКА КАМЕНОВА	71 426	10	714	4%	71 426	10	714	4%
<b>Общо:</b>	<b>1 969 245</b>		<b>19 692</b>	<b>100%</b>	<b>1 969 245</b>		<b>19 692</b>	<b>100%</b>

“ ПИ АР СИ ”АДСИЦ”  
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 30.06.2023 г

**2. 7. Резерви**

<b>Резерви</b>				
	Премияен резерв	Други резерви	Преоц. Резерв	Общо резерви
Салдо към 31.12.2021 г.	450	1767	3751	5 968
Преизчислени резерви към 01.01.2021 г.	450	1 767	3 751	5 968
Увеличения от:	-	123	488	611
Разпределение на печалба		123	488	611
Намаления от:	-	-		-
Разпределение на печалба				-
Преизчислени резерви към 31.12.2022 г.	450	1 890	4 239	6 579
Увеличения от:	-	160	1 802	1 962
Разпределение на печалба		160	1802	1962
Намаления от:	-	-		-
Преоценка на активи				-
<b>Резерви към 30.06.2023</b>	<b>450</b>	<b>2 050</b>	<b>6 041</b>	<b>8 541</b>

**2.9. Текущи пасиви**

<b>Текущи задължения</b>		
Вид	30.6.2023 г.	31.12.2022 г.
Задължения към собствениците	1 371	-
Задължения по доставки	55	8
Задължения по получени аванси		45
Други краткосрочни задължения в т.ч.	165	72
Задължения по застраховки	4	5
Данъчни задължения	161	67
<b>Общо</b>	<b>1 219</b>	<b>88</b>
<b>Задължения свързани с персонала</b>		
Вид	30.6.2023 г.	31.12.2022 г.
Задължения към персонала	7	7
в т.ч. задължения по неизползвани отпуски		
Задължения към осигурителни предприятия	2	1

“ ПИ АР СИ ”АДСИЦ”  
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 30.06.2023 г

Общо	9	8
<b>ОБЩО ЗА ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>1 600</b>	<b>133</b>

**5. Цели и политика за управление на финансовия риск**

Дружеството е анализирано ефектите от МСФО 7 и изменението на МСС 1 и счита, че основните допълнителни оповестявания ще се отнасят до анализа на чувствителността на пазарния риск.

**Кредитен и ликвиден риск**

Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Дружеството, като например, парични средства и други финансови активи, представлява кредитната експозицията на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения. Максималната кредитна експозиция на Дружеството по повод на признатите финансови активи, възлиза на съответната им стойност по баланса към 30 юни 2023 г.

**Валутен риск**

Дружеството не е изложено на валутни рискове, т.като не сключва сделки в чуждестранна валута.

Ръководството на Дружеството счита, че Дружеството е действащо и ще остане действащо, няма планове и намерения за преустановяване на дейността.

**Съставител: Ивета Гилова**

**Ръководител: Алекси Попов**