

## ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ КЪМ 31 март 2015 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 „Младост”, 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 2015 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 31.12.2014 г.	Стойност към 31.03.2015 г.
1	Гр. София, ул. „Илия Бешков” № 12	4 923 000	4 923 000
2	Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	6 060 000	6 060 000
3	Гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	1 690 000	1 690 000
4	Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 – нов корпус	2 880 789	2 880 789
5	Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48	4 110 000	4 110 000
6	Гр. Благоевград, бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5	510 000	510 000
7	Гр. Ст. Загора, бул. „Цар Симеон Велики” № 45	428 000	428 000
8	КК, „Слънчев бряг”	90 000	90 000
9	Гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10 ТЦ „Ян Палах”	366 000	366 000
10	Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45 „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	6 108 000	6 108 000
	Общо	27 165 789	27 165 789

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

	31.12.2014 г.	31.03.2015 г.
Първоначална стойност	840 000	950 000
Промяна в справедливата стойност	110 000	няма
Справедлива стойност в края на периода	950 000	950 000

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

	31.12.2014 г.	31.03.2015 г.
Първоначална стойност	3 410 000	3973 000
Промяна в справедливата стойност	563 000	няма
Справедлива стойност в края на периода	3 973 000	3 973 000

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 самостоятелни стаи и фоайе. Около сградата има паркинг площи със 70 паркоместа.

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

	31.12.2014 г.	31.03.2015 г.
Първоначална стойност	6 060 000	6 060 000
Промяна в справедливата стойност	няма	няма
Справедлива стойност в края на периода	6 060 000	6 060 000

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

	31.12.2014 г.	31.03.2015 г.
Първоначална стойност	1 606 000	1 690 000
Промяна в справедливата стойност	84 000	няма
Справедлива стойност в края на периода	1 690 000	1 690 000

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. Бизнес сграда в град София, бул. „Цариградско шосе” № 139 – нов корпус

	31.12.2014 г.	31.03.2015 г.
Първоначална стойност	2 273 710	2 273 710
Промяна в справедливата стойност	няма	няма
Справедлива стойност в края на периода	2 273 710	2 273 720

Имот в град София, бул. „Цариградско шосе” № 139 – нов корпус

	31.12.2014 г.	31.03.2015 г.
Първоначална стойност	607 079	607 079
Промяна в справедливата стойност	няма	няма
Справедлива стойност в края на периода	607 079	607 079

Имотът в град София, бул. „Цариградско шосе” № 139 е с търговско предназначение, въведен е в експлоатация и използваем към датата на придобиване. Сградата е пететажна и в нея са обособени

самостоятелни обекта –офиси, конферентни зали и ресторант. Непосредствено около сградата са разположени паркинг площи с обособени паркоместа.

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

	31.12.2014 г.	31.03.2015 г.
Първоначална стойност	354 000	363 000
Промяна в справедливата стойност	9 000	няма
Справедлива стойност в края на периода	363 000	363 000

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

	31.12.2014 г.	31.03.2015 г.
Първоначална стойност	3 646 000	3 747 000
Промяна в справедливата стойност	101 000	няма
Справедлива стойност в края на периода	3 747 000	3 747 000

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.

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

	31.12.2014 г.	31.03.2015 г.
Първоначална стойност	502 000	510 000
Промяна в справедливата стойност	8 000	няма
Справедлива стойност в края на периода	510 000	510 000

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 се помещава застрахователно дружество.

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

	31.12.2014 г.	31.03.2015 г.
Първоначална стойност	410 000	428 000
Промяна в справедливата стойност	18 000	няма
Справедлива стойност в края на периода	428 000	428 000

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”.

1.8. Сграда в град КК, „Слънчев бряг”

	31.12.2014 г.	31.03.2015 г.
Първоначална стойност	90 000	90 000
Промяна в справедливата стойност	няма	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”, а в останалата част, като магазин за конфекция.

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

	31.12.2014 г.	31.03.2015 г.
Първоначална стойност	87 000	80 000
Промяна в справедливата стойност	- 7000	няма
Справедлива стойност в края на периода	80 000	80 000



www.prcbg.com

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

	31.12.2014 г.	31.03.2015 г.
Първоначална стойност	286 000	286 000
Промяна в справедливата стойност	няма	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”, в останалата част функционира като агенция за недвижими имоти.

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

	31.12.2014 г.	31.03.2015 г.
Първоначална стойност	7 110 000	6108000
Промяна в справедливата стойност	- 1 002 000	няма
Справедлива стойност в края на периода	6 108 000	6 108 000

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 2015 г. Дружеството притежава нетекущи активи на стойност 27 208 000 (двадесет и седем милиона двеста и осем хиляди) лева, от които инвестиционни имоти на стойност 27 166 000 (двадесет и седем милиона сто шестдесет и шест 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 2015 г. е в размер на 16 410 390 (шестнадесет милиона четиристотин и десет хиляди и триста и деветдесет) лева.

Към 31 март 2015 г. Дружеството разполага с 65 000 (шестдесет и пет хиляди) лева по банкова сметка и 3 000 (три хиляди) лева в брой на каса.

През отчетния период има извършени плащания към доставчици в размер на 260 000 (двеста и шестдесет хиляди) лева и свързани с персонала в размер на 31 000 (тридесет и една хиляди) лева.

Към 31 март 2015 г. Дружеството има краткосрочни задължения в размер на 2 050 000 (два милиона и петдесет хиляди) лева, формирани от задължения към доставчици, задължения към персонала, данъчни задължения и задължения към застрахователи, текуща част от дългосрочен банков заем и получени аванси.

Към 31 март 2015 г. Дружеството има задължения към „Райфайзенбанк (България)” ЕАД във връзка с Договор за кредит от 25.05.2010 г. в размер на 250 000 (двеста и петдесет хиляди) лева и задължения към „Уникредит Булбанк” АД във връзка с Договор за комбиниран банков кредит от 27.02.2014 г. в размер на 2 275 000 (два милиона двеста седемдесет и пет хиляди) лева.

През отчетния период Дружеството има реализирани приходи от основната си дейност (отдаване под наем на собствени недвижими имоти) в размер на 523 000 (петстотин двадесет и три 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.

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 АДСИЦ



Ивета Гигова – изготвил  
финансовите отчети