



www.prcbg.com

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ КЪМ 31 март 2014 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 „Искър”, ж.к. „Дружба 1”, ул. „Илия Бешков” № 12, 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 2014 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 31.12.2013 г.	Стойност към 31.03.2014 г.
1	Гр. София, ул. „Илия Бешков” № 12	4 250 000	4 250 000
2	Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	6 060 000	6 060 000
3	Гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	1 606 000	1 606 000
4	Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48	4 000 000	4 000 000
5	Гр. Благоевград, бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5	502 000	502 000
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)	7 110 000	7 110 000
10	Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139 (нов корпус)	-	2 880 789



www.prcbg.com

Общо	24 401 000	27 282 000
------	------------	------------

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

	31.12.2013 г.	31.03.2014 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

	31.12.2013 г.	31.03.2014 г.
Първоначална стойност	3 250 000	3 410 000
Промяна в справедливата стойност	160 000	няма
Справедлива стойност в края на периода	3 410 000	3 410 000

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

	31.12.2013 г.	31.03.2014 г.
Първоначална стойност	6 055 000	6 060 000
Промяна в справедливата стойност	5 000	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

	31.12.2013 г.	31.03.2014 г.
Първоначална стойност	1 563 000	1 606 000
Промяна в справедливата стойност	43 000	няма
Справедлива стойност в края на периода	1 606 000	1 606 000

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

	31.12.2013 г.	31.03.2014 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

	31.12.2013 г.	31.03.2014 г.
--	---------------	---------------



www.prcbg.com

Първоначална стойност	3 646 000	3 646 000
Промяна в справедливата стойност	няма	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

	31.12.2013 г.	31.03.2014 г.
Първоначална стойност	410 000	502 000
Промяна в справедливата стойност	21 000	няма
Справедлива стойност в края на периода	502 000	502 000

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.

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

	31.12.2013 г.	31.03.2014 г.
Първоначална стойност	410 000	410 000
Промяна в справедливата стойност	няма	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”

	31.12.2013 г.	31.03.2014 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”.

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

	31.12.2013 г.	31.03.2014 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”.

	31.12.2013 г.	31.03.2014 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.



www.prcbg.com

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

	31.12.2013 г.	31.03.2014г.
Първоначална стойност	6 741 000	7 110 000
Промяна в справедливата стойност	369 000	няма
Справедлива стойност в края на периода	7 110 000	7 110 000

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.

1.10. Имот в град София, бул. „Цариградско шосе” № 139

	31.12.2013 г.	31.03.2014 г.
Първоначална стойност		607 078
Промяна в справедливата стойност		няма
Справедлива стойност в края на периода		607 078

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

	31.12.2013 г.	31.03.2014 г.
Първоначална стойност		2 273 710
Промяна в справедливата стойност		няма
Справедлива стойност в края на периода		2 273 710

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

Към 31 март 2014 г. Дружеството притежава нетекущи активи на стойност 27 359 000 (двадесет и седем милиона триста петдесет и девет хиляди) лева, от които инвестиционни имоти на стойност 27 282 000 (двадесет и седем милиона двеста осемдесет и две 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 2014 г. е в размер на 16 410 390 (шестнадесет милиона четиристотин и десет хиляди и триста и деветдесет) лева.

Към 31 март 2014г. Дружеството разполага с 3 000 (три хиляди) лева по сметка в банката-депозитар, 0 (нула) лева по депозитна сметка в друга банка и 5 000 (пет хиляди) лева в брой на каса.

През отчетния период има извършени плащания към доставчици в размер на 301 000 (триста и една хиляди) лева и свързани с персонала в размер на 35 000 (тридесет и пет хиляди) лева.

Към 31 март 2014 г. Дружеството има краткосрочни задължения в размер на 1 972 000 (един милион деветстотин седемдесет и две хиляди) лева, формирани от задължения към доставчици,



www.prcbg.com

задължения към персонала, данъчни задължения, задължения към застрахователи и краткосрочна част на банков заем.

Към 31 март 2014 г. Дружеството има задължения към „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД във връзка с Договор за кредит от 25.05.2010 г. в размер на 1 252 000 (един милион двеста петдесет и две хиляди) лева и задължения към „Уникредит Булбанк“ АД във връзка с Договор за комбиниран банков кредит от 27.02.2014 г. в размер на 2 400 000 (два милиона и четиристотин хиляди) лева.

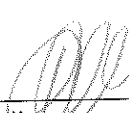
През отчетния период Дружеството има реализирани приходи от основната си дейност (отдаване под наем на собствени недвижими имоти) в размер на 509 000 (петстотин и девет хиляди) лева.

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.

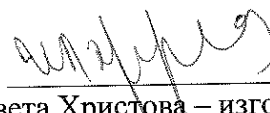
Не са настъпили съществени събития след края на междинния период, които не са отразени във финансовите отчети за периода.

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 Христова – изготвил
финансовите отчети