



www.prcbg.com

## ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ КЪМ 31 декември 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 „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 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 годишния финансов отчет към 31 декември 2013 г. се прилага последователно същата счетоводна политика и методи на изчисление, използвани и при изготвянето на предходните финансови отчети.

### I. Инвестиционни имоти

№	Имот	Стойност към 31.12.2012 г.	Стойност към 31.12.2013 г.
1	Гр. София, ул. „Илия Бешков” № 12	4 090 000.00	4 250 000
2	Гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 139	6 055 000.00	6 060 000
3	Гр. София, бул. „Дж. Баучер” № 51	1 563 000.00	1 606 000
4	Гр. Пловдив, бул. „Санкт Петербург” № 48	4 000 000.00	4 000 000
5	Гр. Благоевград, бул. „Св.Св. Кирил и Методий” № 5	481 000.00	502 000
6	Гр. Ст. Загора, бул. „Цар Симеон Велики” № 45	410 000.00	410 000
7	КК, „Слънчев бряг”	90 000.00	90 000
8	Гр. Варна, ул. „Ян Палах” № 10 ТЦ „Ян Палах”	373 000.00	373 000
9	Гр. Ловеч, ул. „Търговска” № 45 „Ловеч Сити Център” (бивш ГУМ)	6 741 000.00	7 110 000
	Общо	24 618 200.00	24 401 000



www.prcbg.com

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

	31.12.2012 г.	31.12.2013 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.	31.12.2013 г.
Първоначална стойност	3 245 000	3 250 000
Промяна в справедливата стойност	5 000	160 000
Справедлива стойност в края на периода	3 250 000	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

	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.
Първоначална стойност	6 045 000	6 055 000
Промяна в справедливата стойност	10 000	5 000
Справедлива стойност в края на периода	6 055 000	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 кв.м.

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

	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.
Първоначална стойност	1 605 000	1 563 000
Промяна в справедливата стойност	- 42 000	43 000
Справедлива стойност в края на периода	1 563 000	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

	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.
Първоначална стойност	354 000	354 000
Промяна в справедливата стойност	няма	Няма
Справедлива стойност в края на периода	354 000	354 000



www.prcbg.com

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

	31.12.2012 г.	31.12.2013 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.	31.12.2013 г.
Първоначална стойност	496 000	410 000
Промяна в справедливата стойност	-15 000	21 000
Справедлива стойност в края на периода	481 000	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 Ст. Загора, бул. „Цар Симеон Велики” № 45

	31.12.2012 г.	31.12.2013г.
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.	31.12.2013 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.	31.12.2013 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.	31.12.2013 г.
Първоначална стойност	281 000	286 000
Промяна в справедливата стойност	5 000	Няма
Справедлива стойност в края на периода	286 000	286 000



www.prcbg.com

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.

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

	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.
Първоначална стойност	7 150 000	6 741 000
Промяна в справедливата стойност	-409 000	369 000
Справедлива стойност в края на периода	6 741 000	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 пет етажна и в нея са обособени около 40 (четиридесет) самостоятелни обекти – магазини и офиси.

Към 31 декември 2013 г. Дружеството притежава нетекущи активи на стойност 24 443 000 (двадесет и четири милиона четиристотин четиридесет и три хиляди) лева, от които инвестиционни имоти на обща балансова стойност 24 401 000 (двадесет и четири милиона четиристотин и една 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 декември 2013 г. е в размер на 16 410 390 (шестнадесет милиона четиристотин и десет хиляди и триста и деветдесет) лева.

Към 31 декември 2013 г. Дружеството разполага със 46 000 (четиридесет и шест хиляди) лева по сметка в банката-депозитар и 3 000 (три хиляди) лева в брой на каса.

През 2013 г. има извършени плащания към доставчици в размер на 839 000 (осемстотин тридесет и девет хиляди) лева и свързани с персонала в размер на 57 000 (петдесет и седем хиляди) лева.

Към 31 декември 2013 г. Дружеството има краткосрочни задължения в размер на 1 231 000 (един милион двеста тридесет и една хиляди) лева, формирани от задължения към доставчици, задължения към персонала, данъчни задължения, задължения към застрахователи, краткосрочна част на банков заем и други.

През 2013 г. Дружеството има реализирани приходи от основната си дейност (отдаване под наем на собствени недвижими имоти) в размер на 1 812 000 (един милион осемстотин и дванадесет 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.



[www.prcbg.com](http://www.prcbg.com)

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