



www.prcbg.com

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ КЪМ 30 септември 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 30 септември 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 30.06.2014 г.	Стойност към 30.09.2014 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	2 880 789
	Общо	27 282 000	27 282 000



www.prcbg.com

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

	30.06.2014 г.	30.09.2014 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

	30.06.2014 г.	30.09.2014 г.
Първоначална стойност	3 410 000	3 410 000
Промяна в справедливата стойност	няма	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 изградени търговски обекти. Около сградата има паркинг площи със 70 паркоместа.

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

	30.06.2014 г.	30.09.2014 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

	30.06.2014 г.	30.09.2014 г.
Първоначална стойност	1 606 000	1 606 000
Промяна в справедливата стойност	няма	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

	30.06.2014 г.	30.09.2014 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

	30.06.2014 г.	30.09.2014 г.
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



www.prcbg.com

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

	30.06.2014 г.	30.09.2014 г.
Първоначална стойност	502 000	502 000
Промяна в справедливата стойност	няма	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

	30.06.2014 г.	30.09.2014 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”

	30.06.2014 г.	30.09.2014 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”, а в останалата част се помещава магазин за конфекция.

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

	30.06.2014 г.	30.09.2014 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”.

	30.06.2014 г.	30.09.2014 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.

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

	30.06.2014 г.	30.09.2014г.
Първоначална стойност	7 110 000	7 110 000
Промяна в справедливата стойност	няма	няма
Справедлива стойност в края на периода	7 110 000	7 110 000



www.prcbg.com

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

	30.06.2014 г.	30.09.2014 г.
Първоначална стойност	2 273 710	2 273 710
Промяна в справедливата стойност	няма	Няма
Справедлива стойност в края на периода	2 273 710	2 273 710

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

	30.06.2014 г.	30.09.2014 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 нов корпус 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.

Към 30 септември 2014 г. Дружеството притежава нетекущи активи на стойност 27 374 000 (двадесет и седем милиона триста седемдесет и четири 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 30 септември 2014 г. е в размер на 16 410 390 (шестнадесет милиона четиристотин и десет хиляди и триста и деветдесет) лева.

Към 30 септември 2014 г. Дружеството разполага с 8000 (осем хиляди) лева по сметка в банката-депозитар и 3000 (три хиляди) лева в брой на каса.

За периода от 01.01.2014 г до 30.09.2014 г има извършени плащания към доставчици в размер на 509 000 (петстотин и девет хиляди) лева и свързани с персонала в размер на 80 000 (осемдесет хиляди) лева.

Към 30 септември 2014 г. Дружеството има краткосрочни задължения в размер на 2 251 000 (два милиона двеста петдесет и една хиляди) лева, формирани от задължения към доставчици, задължения към персонала, данъчни задължения, задължения към застрахователи, краткосрочна част на дългосрочен заем и др.

Към 30 септември 2014 г. Дружеството има задължения към „Райфайзенбанк (България)” ЕАД във връзка с Договор за кредит от 25.05.2010 г. в размер на 751 000 (седемстотин петдесет и



www.prcbg.com

една хиляди) лева и задължения към „Уникредит Булбанк” АД във връзка с Договор за комбиниран банков кредит от 27.02.2014 г. в размер на 2 035 000 (два милиона тридесет и пет хиляди) лева.

През отчетния период Дружеството има реализирани приходи от основната си дейност (отдаване под наем на собствени недвижими имоти) и други приходи в размер на 510 000 (петстотин и десет хиляди) лева.

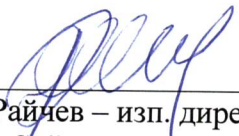
Отчетените разходи на Дружеството през отчетния период са разходи за персонал, за амортизация и други разходи свързани с дейността и предоставени услуги от обслужващото дружество „Пи Ар Ем” ООД.

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

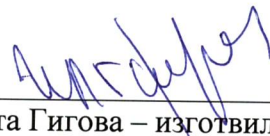
Дружеството не е сключвало сделки със свързани лица през отчетния период.

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 Гилова – изготвил
финансовите отчети