

---

АКТУАЛИЗАЦИЯ НА  
СЪДЪРЖАЩАТА СЕ  
ИНФОРМАЦИЯ В  
РЕГИСТРАЦИОНЕН  
ДОКУМЕНТ ЗА  
ПУБЛИЧНО  
ПРЕДЛАГАНЕ НА  
ЦЕННИ КНИЖА

---

ГРАНД ХОТЕЛ ВАРНА АД

---

2006

---

Настоящият регистрационен документ е изготвен към 31 декември 2006 година и съдържа цялата информация за емитента на ценни книжа, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с емитента "ГРАНД ХОТЕЛ ВАРНА" АД и дейността на дружеството. В интерес на инвеститорите е, да се запознаят със съдържанието на регистрационния документ и с документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат решение да инвестират.

Комисията за финансов надзор е потвърдила регистрационния документ, но не носи отговорност за верността на представената в него информация.

Председателят на Управителния съвет на дружеството, както и подписалите проспекта декларатори, носят отговорност за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в регистрационния документ/за част от информацията в него; лицето по чл. 34 ал.1 и 2 от Закона за счетоводството отговаря солидарно с тях за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на емитента, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

## СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИ ОРГАНИ, ПРОКУРИСТИ, КОНСУЛТАНТИ, ОДИТОРИ: .....	1
1.1. Членове на управителни и контролни органи, прокуристи. ....	1
1.3. Одит.....	2
1.4. Лица, отговорни за изготвяне на регистрационния документ:.....	2
2. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ: .....	3
2.1. Систематизирана финансова информация.....	3
2.2. Рискови фактори .....	3
2.2.3. Несистематичен (специфичен) риск: .....	5
2.2.4. Други рискове.....	6
3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНА: .....	7
3.1. Данни за емитента, историческа справка и развитие:.....	7
3.2. Преглед на направените инвестиции.....	8
3.3. Преглед на дейността.....	8
3.3.1. Предмет на дейност по съдебна регистрация:.....	9
3.3.2. Основни сфери на дейност: .....	9
3.3.3. Данни за всеки значим нов продукт и/или услуга, предложени на пазара .....	11
3.3.4. Основни категории продукти/услуги, реализирани на пазара през всяка от последните три години.....	11
3.3.5. Основни пазари на емитента .....	12
3.3.6. Данни за конкурентоспособността на емитента .....	12
3.3.7. Други фактори.....	13
3.4. Организационна структура: .....	14
3.5. Имущество, производствени единици и оборудване .....	15
4. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ .....	16
Кредитен риск .....	16
Валутен риск .....	16
Риск от промяна на лихвените равнища .....	16
5. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ .....	18
6. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСУВАНИ) ЛИЦА .....	24
7. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ .....	27
8. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....	28
ЕМИСИИ ЦЕННИ КНИЖА .....	28

Инвестирането в ценни книжа е свързано с рискове.  
Подробна информация относно релевантните към дейността на емитента рискови фактори е изложена на стр.7 от регистрационния документ.

РЕГИСТРАЦИОННИЯТ ДОКУМЕНТ ЩЕ БЪДЕ ОТПЕЧАТАН В ДОСТАТЪЧЕН БРОЙ ЕКЗЕМПЛЯРИ И ЩЕ СЕ РАЗПРОСТРАНЯВА БЕЗПЛАТНО В ОФИСА НА ЕМИТЕНТА ВСЕКИ РАБОТЕН ДЕН ОТ 10 ДО 16 ЧАСА НА СЛЕДНИЯ АДРЕС:

хотел Гранд Хотел "Варна"  
К.К."Свети Константин и Елена"  
9006 гр. Варна

лице за контакт: Живка Стоянова Михова  
телефон за контакт: (359 52) 361094  
факс: (359 52) 361490

**Електронен адрес (e-mail)** [acc\\_manager@grandhotelvarna.com](mailto:acc_manager@grandhotelvarna.com)  
**Електронна страница в Интернет (web-site)** [www.grandhotelvarna.bg](http://www.grandhotelvarna.bg)

**1. ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИ ОРГАНИ, ПРОКУРИСТИ, КОНСУЛТАНТИ, ОДИТОРИ:****1.1. Членове на управителни и контролни органи, прокуристи.****НАДЗОРЕН СЪВЕТ:**

“ПИ ЕФ ЕЙЧ СИ ЕСТАБЛИШМЕНТ”  
упълномощен представител Дарина Калчева Георгиева-Павлова

„БАЛКАНТУРИСТ ЛИМИТИД”  
упълномощен представител Бояна Георгиева Попова

ИВАН ГЕНАДИЕВ БОЛЯРСКИ физическо лице – независим член

**УПРАВИТЕЛЕН СЪВЕТ:**

“БАЛКАНТУРИСТ” АД  
законен представител Недялка Стоева Сандайска-Генкова

“БИ ТИ ДЕВЕЛОПМЕНТ СЪРВИСИЗ” ЕАД  
упълномощен представител Калинка Кънчева Момчилова

“БАЛКАНТУРИСТ ЕЛИТ” АД  
законен представител Емил Цветков Василев

Иван Николаевич Портних – Изпълнителен Директор

Лиляна Данаилова Терзиева – Изпълнителен Директор

В дружеството не са налице сключени договори за прокура.

**1.2. Данни относно основни банки, инвестиционни посредници и правни консултанти, с които дружеството има трайни отношения.****ОСНОВНИ БАНКИ:**

ТБ ”ПИБ – клон Варна” АД – гр. Варна, ул. “Братя Миладинови” № 47.

ТБ “ОББ – клон Варна” АД – гр. Варна, бул. “Осми приморски полк” № 77.

ДЗИ БАНК АД – град Варна, ул. ‘Дръзки’ № 1-5

ТБ Юнионбанк АД – град Варна ул. „Преслав” №14, Варна 9000

**ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ**

Нора Вячеславова Димитрова – юрисконсулт

**1.3. Одит**

За 2006 и 2005 години годишният счетоводен отчет на Дружеството е одитиран от експерт счетоводителя **ВАЛЕНТИН ДИМИТРОВ БОГДАНОВ** – Регистрационен № 464 , ул. „Цар Калоян” № 24, град Бургас 8000

За предходните две финансови години одит на годишните счетоводни отчети на дружеството е осъществяван от **“СЧЕТОВОДНО-ОДИТОРСКА КЪЩА ЕКСПЕРТ М” ООД** със седалище и адрес на управление: гр.София, ул.„Христо Белчев” № 18 ет.4., вписано по ф.д. № 14686/ 1998 г., по описа на Софийски градски съд, партиден № 48638, регистър № 1, том № 530, страница № 56

Дата на учредяване: 23.07.1999 г.

БУЛСТАТ 121786664

Данъчен No. 1221140709

Тел. (+359 2) 9872605, 9811623

Факс (+359 2) 9812530

Електронен адрес (e-mail) [office@expert-m.com](mailto:office@expert-m.com)Електронна страница в Интернет (web-site): [www.expert-m.com](http://www.expert-m.com)

1.4. Лица, отговорни за изготвяне на регистрационния документ:

1.4.1. В частта по:

т.№№1;2.2.;3.1.;3.3.1.;3.3.2.;3.4.1.;3.4.2;5.1.;6.1.;6.3.;7.;8

Нора Вячеславова Димитрова

Долуподписаната:

Нора Вячеславова Димитрова

ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ: при изготвяне на настоящия регистрационен документ в частта по т.№№ 1;2.2.;3.1.;3.3.1.;3.3.2.;3.4.1.;3.4.2;5.1.;6.1.;6.3.;7.;8 съм положила необходимата грижа и информацията, съдържаща се в него, доколкото ми е известно, не е невярна, подвеждаща или непълна.

Декларатор: \_\_\_\_\_  
/Н. Димитрова/

1.4.2. В частта по:

т.№№ 2.1;3.2.;3.3.3.;3.3.4.;3.3.5.;3.3.6; 3.3.7.;3.5.;4;5.2.;5.3.;6.2.;

**Живка Стоянова Михова**

Долуподписаната:

**Живка Стоянова Михова**

ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ: при изготвяне на настоящия регистрационен документ в частта по т.№№ 2.1;3.2.;3.3.3.;3.3.4.;3.3.5.;3.3.6; 3.3.7.;3.5.;4;5.2.;5.3.;6.2.; съм положила необходимата грижа и информацията, съдържаща се в него, доколкото ми е известно, не е невярна, подвеждаща или непълна.

Декларатор: \_\_\_\_\_  
Ж. Михова**1.5 .Не е налице предложител на ценните книжа, извън емитента.**

**2. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ:****2.1. Систематизирана финансова информация**

	към 31 декември 2006	към 31 декември 2005	към 31 декември 2004
Приходи от продажби	16 261	18 200	16 197
Себестойност на продажбите	(13 553)	(12 029)	(10 414)
Брутна печалба преди разходи за амортизация	2 708	6 171	5 783
Амортизация	(2 429)	(2 609)	(2 777)
Брутна печалба	279	3 562	3 006
Разходи за продажби	(247)	(182)	(175)
Административни разходи	(2 804)	(2 853)	(2 325)
Брутена печалба от оперативна дейност	(2 772)	527	506
Финансови приходи/разходи нетно	(798)	(249)	(300)
Печалба преди облагане с данъци	(3 570)	304	206
Разходи за Данъци	374	-	-
Печалба след облагане с данъци	(3 196)	304	206
<b>РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ</b>			
Собственост на групата	(3 196)	304	206
Доход на акция (лева)	(0,000489)	0,000046	0,000003

За периода 2002-2006 г., дружеството не е разпределяло/изплащало дивиденди.

Междинните финансови отчети на дружеството са неаудирани

**2.2. Рискови фактори**

Рискът изразява неопределеността /несигурността/ на дадено събитие, т.е. вероятността събитието да не се случи според предвижданията. Рискът е неизвестно събитие, за което има вероятност да настъпи и може да се оцени.

Хипотезата, че може да не бъде постигнат очаквания резултат от дадена инвестиция, трябва да се приема като риск. Понятието "риск" обикновено се свързва с възвращаемостта на капитала. Отклоненията на действителните резултати по отношение на планираните и базисни резултати могат да се пресметнат и чрез тях да се измери риска. По-високата възвръщаемост на инвестициите е свързана с по-висок риск. От тази гледна точка рискът се свързва със загуба и/или пропуснатата полза, но не като отрицателно

явление. Най-разпространеният математически измерител на риска е стандартното отклонение по отношение на възвращаемостта на инвестициите. Управлението на риска /неговата идентификация и действията по намаляването му/ е функция от дейността по защита на интересите на инвеститорите.

Рисковата среда на всяко Дружество постоянно се променя и развива. Променят се също и приоритетите на целите, а оттук и значимостта на всеки от рисковете. Управлението на риска е един динамичен и постоянно променящ се процес, който не може да бъде разгледан еднократно. Рисковете периодично се преглеждат и съответно се изменят начините за тяхното контролиране, ако това е необходимо.

Относно дейността на "ГРАНД ХОТЕЛ ВАРНА"АД, може да се отбележи, че дружеството е изложено на следните рискове: общи, систематични, несистематични и други рискове.

### **2.2.1.Общи рискове:**

#### Политически риск

Свързан с възможността за промени в законовата регламентация на стопанската дейност в страната, както и такива в страните на чиито пазари се реализират/предлагат услугите на дружеството.

Свързан със степента на вероятност за възникване на сериозни вътрешно политически промени – регионални или глобални въоръжени конфликти или политическо напрежение.

Политическият риск е фактор, влияещ върху възвращаемостта на инвестицията.Степента на политическия риск се асоциира с вероятността за промени във водената от правителството икономическа политика, водещи до негативни промени в инвестиционния климат.

Към момента не се наблюдават индикации за промяна в пропазарната ориентация на провежданите от правителството икономически и законодателни реформи и политическата обстановка в страната може да бъде описана като стабилна.

С въвеждането на системата на паричен съвет през 1997 г. , регулирането на паричното предлагане е практически изолирано от влиянието на политически фактори и се основава на строго пазарни принципи.

Факт за понижаване на политическия риск са и промените в законодателството и подзаконовата уредба, насочени към подобряване на инвестиционния климат и стимулиране на инвестициите.

Предприемането на действия за синхронизиране на националното ни законодателство с това на Европейския съюз, действа също за намаление на политическия риск. Очакванията в бъдеще въздействието на тези фактори да се засили, особено с предстоящото ни приемане в Европейския съюз.

#### Риск от природни бедствия и аварии

минимизирането на влиянието на този вид риск върху резултатите на дружеството се постига чрез застраховане на имуществото му. Срещу евентуално въздействие на този риск (пожар, мълния, експлозия, наводнения и др.) имуществото на компанията има застрахователни полици от "Булстрад" ЗАД.

### **2.2.2.Систематични рискове** – форма на всеобхватни рискове, произтичащи от икономически фактори.

#### Пазарен риск

Степента му е обусловена от величината на вероятността за неблагоприятни промени в пазарната конюнктура – ценови равнища, обем на търсенето и предлагането, конкурентна структура. Фундаменталният фактор пораждащ този вид риск е цикличността в развитието на икономиката.Пазарния риск е свързан с промените в доходността на самата акция, вследствие промените в доходността от инвестиция на пазара като цяло и зависи от

чувствителността или еластичността на доходността на тази акция спрямо промените в доходността на пазара. Величината на този коефициент за акциите на всяка конкретна компания се определя на база на регресионен анализ на изменението на доходността на конкретната акция и пазара като цяло.

#### Макроикономически рискове

Свързани с промените в равнището на инфлацията и условията паричното предлагане – лихвени равнища, brutния вътрешен продукт, и обем на кредита.

След въвеждането на паричен съвет у нас се наблюдава ценова стабилност, а годишната инфлация се измерва е едноцифрени темпове. Интересът към инфлацията у нас като проблем се повиши, поради динамиката на международните цени на петрола, която породила повишение на цените на петролните продукти и очаквания за повишение на останалите стоки и услуги по линия на междуотрасловите връзки и повишените акцизи на някои стоки и услуги. От гледна точка на България членството в икономическия и паричен съюз (ИПС) се основава на принципа "колкото по-бързо, толкова по-добре". Стратегията на БНБ предвижда това да се случи в началото на 2010 г. Твърде възможно е обаче България да стане член на ИПС и да приеме еврото по-късно от желаното. Като основен фактор за подобно отлагане засега се очертава инфлационният критерий. Трудът в България ще продължи да поскъпва по-бързо от този в евро зоната, което ще се отрази върху официалната инфлация.

#### 2.2.3. Несистематичен (специфичен) риск:

*Секторен* -свързан с промените в рентабилността на икономическия фактор, в който се намира дружеството. "ГРАНД ХОТЕЛ ВАРНА"АД принадлежи към отрасъл "Туризъм". Анализът показва, че България ще бъде една от страните с най-ниски ценови нива за организирани туристи. Това е следствие промяната на Закона за ДДС, който премахна облекченията, давани на туроператори след 1999 година и постави хотелиерите в невъзможност да задържат договорите си с чуждестранни туроператори, ако не намалят допълнително цените. Допълнителна предпоставка за това е и увеличеното предлагане, по Черноморието, което надхвърля търсенето и води до намаляване на прихода от стая.

Общ фирмен риск – свързан с естеството на основната дейност и финансите на дружеството. Определя вероятността за реализиране на различна по величина ефективност на дейността. Този риск бива:

бизнес риск – произтича от естеството на основната дейност и е свързан с очакваната ефективност на дейността, конкурентноспособността, нормативно-правната среда. Бизнес рискът е свързан с евентуалните неблагоприятни промени в конкретните пазарни и икономически условия, в които функционира Дружеството.

Влошаването на тези условия рефлектира върху обема на продажбите, цените на услугите и тяхната себестойност, а оттам върху финансовите резултати и рентабилността. В това се изразява връзката между рентабилност и бизнес риск.

Дружеството управлява бизнес риска чрез оптимизиране на основната си дейност. "ГРАНД ХОТЕЛ ВАРНА"АД се стреми да игнорира този риск чрез добри търговски позиции, гъвкави решения по отношение на предлаганите продукти и добрата ценова политика.

- оперативен риск – това е рискът от директните или индиректните загуби, възникнали както в резултат на неправилни вътрешни процеси, хора или системи, така и от външни за Дружеството събития. На практика съществена част от оперативния риск в едно дружество се свежда до възможностите от човешки грешки и грешки от неправилни процедури, неефективни планове в случай на извънредни обстоятелства.

Дружеството се бори с този риск като се стреми да подбира квалифициран и адаптивен персонал; системно провежда обучения и е създавало ефективна система за стимулиране, мотивиране и насърчаване на персонала за по-нататъшното му развитие и израстване.

Финансов риск – изразява възможността на дружеството да покрие задълженията си само със собствени средства. Този показател се приема за обобщаващ по отношение на оценката на финансирането дейността на фирмата, чрез привличане на чужди средства, т.е. финансовият риск, който се поема за издължаване на тези средства.

Оценката на този показател се изчислява по статистически метод чрез показатели за анализ на капиталовата структура и финансовата независимост. Обикновено коефициентите за капиталова структура се дефинират като показатели за платежоспособност, защото отразяват способността на фирмата да покрива своите финансови задължения в дългосрочен аспект.

Ликвидният финансов риск – риск, произтичащ от възможността Дружеството да не може да погаси в договорения размер или въобще финансов пасив, както и възможността Дружеството да погаси в пълен размер финансов пасив, но на по-късна дата от уговорената

Дебиторски финансов риск – произтича от опасността дружеството да изпадне в невъзможност да събира вземанията си.

Кредитен риск - Кредитния риск отразява способността на Дружеството навременно да погасяват задълженията си към своите кредитори /както дългосрочни в лицето на банки и други финансови институции, така и краткосрочни в лицето на клиенти, доставчици, държавата и др./ и да се изправи пред риска да получава допълнително финансиране /или да и бъде отказвано такова/ на по висока цена поради повишените нива на финансов риск.

Дружеството поддържа адекватни финансови ресурси чрез които гарантира, че няма съществен риск поетите задължения да не могат да бъдат посрещнати и използва подходящи системи и процедури за оценка, че наличните финансови ресурси са достатъчни

#### **2.2.4. Други рискове**

Преминаване на основния пакет акции в лице, чиито интереси не са еднопосочни с интересите на другите акционери от увеличаване на цената на една акция или получаване на дивиденди или друг вид доход от притежаваните акции, поради причини, свързани с противоположни интереси от увеличаване на доходността от притежавана собственост в конкурентно предприятие или в предприятие, свързано на входа или на изхода на дружеството.

Като правило тенденцията за трайно понижаване на лихвените равнища създава благоприятни условия за увеличение на инвестиционната активност на фирмите чрез улеснения достъп до финансиране. Инвестирането в нови активи е съществена предпоставка за повишаване качеството на туристическия продукт, което прави туристическите услуги по-атрактивни и по-конкурентноспособни.

### 3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНА:

#### 3.1. Данни за емитента, историческа справка и развитие:

Фирмата /наименованието/ на дружеството-емитент е: **“ГРАНД ХОТЕЛ ВАРНА” АД.**

Субектът на правото възниква със статут на държавна фирма с наименование “ГРАНД ХОТЕЛ ВАРНА”, образувана с решение № 7/24.04.1990 г. на Председателя на Комитета по туризъм към МС.

Дружеството е вписано в ТР към Варненски окръжен съд с решение от 09.05.1990г. по ф.д.№ 1100/1990г., партида 5, регистър 1, том 2, стр.19.

С решение № 117/27.06.1991г. на Комитета по туризъм към МС, ДФ е преобразувана в ЕАД с едноличен собственик-държавата. Преобразуването е вписано в ТР към ВОС с решение от 16.08.1991г.

С решение № 17/25.05.1993г. на Агенцията за приватизация и решение № 249/25.06.1993г. на МС, е открита процедура по приватизация на емитента. Дружеството се трансформира от ЕАД в АД.

Дружеството не се ограничава със срок на съществуване.

<b>ИНД.НОМЕР</b>	BG 813109305
<b>БУЛСТАТ</b>	813109305 Ю
<b>телефон за контакт:</b>	(359 52) 361001; (359 52) 361952
<b>факс:</b>	(359 52) 361001
<b>Електронен адрес (e-mail)</b>	<a href="mailto:office@grandhotelvarna.com">office@grandhotelvarna.com</a>
<b>Електронна страница в Интернет (web-site):</b>	<a href="http://www.grandhotelvarna.com">www.grandhotelvarna.com</a>

Важни събития в развитието на емитента за последните три финансови години по зададени показатели:

не са налице данни за осъществено преобразуване или консолидация на емитента/на негово дъщерно дружество;  
не са осъществявани прехвърляне или залог на предприятието на емитента;

Допълнителен коментар:

През последните три години сме предоставили като обезпечение по отпуснати ни/на трети лица банкови кредити дълготрайни материални активи – учредени ипотечи върху недвижимо имущество. Банковите кредити се обслужват според договореностите с банките, и последните не са пристъпвали към удовлетворяване от заложеното и ипотекано имущество.

Към 31 декември 2006 година, Дружеството е предоставило като обезпечение следните свои активи по банкови заеми:

- Хотел Долфин/сграда и прилежаща земя/ находящ се в УПИ III – 117, 123 от кв.11 по плана на к.к. Св. Св. Константин и Елена, гр. Варна ипотекан в полза Първа инвестиционна банка по заем на „Гранд хотел Варна” АД в размер на 3 000 000 евро. Заемът падежира на 25 ноември 2011 година.
- Хотел Лебед, находящ се в УПИ III - 117, 123 от кв.11 по плана на КК „Св.Св.Константин и Елена”, гр. Варна 35 - ипотекан в полза на ДЗИ БАНК по заем в размер на 2 000 000 щатски долара при годишна лихва 8,5 %. Заемът падежира на 20 декември 2006 година.

Съществени промени в предоставяните услуги: няма съществени промени в предоставяните от дружеството услуги

не са налице искиви молби за откриване на производство по несъстоятелност по отношение на емитента;

**не са налице търгови предложения, отправени от трети лица към емитента** или от емитента към други дружества през предходната и текущата финансова година;

### 3.2. Преглед на направените инвестиции

3.2.1. Описание на инвестициите, включително на техния размер, на основните капиталови разходи на емитента и придобито дялово участие в други дружества от началото на последните 3 финансови години до датата на регистрационния документ

Инвестиционна програма 2006:

През 2006 година са придобити машини, съоръжения и оборудване в размер на 587 хиляди лева, необходими за обичайния ход на стопанската дейност и обновяването на скадкарница, ресторант Bell Epoque, италиански ресторант Dolche Vita, Lobby bar, басейн и общото пространствено оформление на Гранд хотел "Варна" Абсолютното намаление в стойността на нетния размер на имоти, машини, съоръжения, оборудване/ дълготрайните материални активи/ се дължи на обичайното им изхабяване.

Инвестиционна програма 2005:

През 2005 година са придобити машини, съоръжения и оборудване в размер на 46 хиляди лева, необходими в обичайния ход на стопанската дейност

Инвестиционна програма 2004:

През 2004 година са придобити машини, съоръжения и оборудване в размер на 167 хиляди лева, необходими в обичайния ход на стопанската дейност. С балансовата стойност на разходите за придобиване на дълготрайни материални активи от 2003 година са увеличени стойността на сградния фонд на хотел "Долфин Марина" и Гранд хотел "Варна"

Увеличението на земя и сгради е и чрез покупка от „Свети Свети Константин и Елена холдинг“ АД на хотел „Рубин“ ведно с идеални части от земята, върху която е построена сградата за сумата 257 903,60 лева без ДДС. Тази сума е разпределена на 218 000 лева без ДДС за сградата и 39 903.60 лева без ДДС за земята.

Дялови участия:

Гранд хотел Варна АД притежава 54 783 бр. поименни, налични акции с номинална стойност 1/един/ лев всяка, представляващи 55.47 % от капитала на Св. Константин АД, гр.Варна

### 3.3. Преглед на дейността

"Гранд хотел Варна" АД е комплекс от един петзвезден и три четири звездни хотела и се намира на 10 км. северно от град Варна. Разположен е във великолепен парк от кипариси, липи и дъбове. Комбинацията от морски климат с лековити минерални води осигурява отлична възможност за отдых и възстановяване на здравето. Най-реномираният петзвезден хотел по българското Черноморие е Гранд хотел "Варна".

Цялото предлагане на дружеството, което среща конкретна търговска реализация разглеждаме като собствен туристически продукт. От гледна точка на потребностите, които то задоволява, можем да го класифицираме като:

- рекреативен
- балнеолечебен
- спортен

- маршрутно - опознавателен и специализиран
- бизнес пътувания, конгреси, конференции
- казино - туризъм

### 3.3.1. Предмет на дейност по съдебна регистрация:

хотелиерство, ресторантьорство, туроператорска дейност, туристическа агентска дейност, спедиторска дейност, международен ловен и риболовен туризъм, организиране на екскурзии в страната и чужбина, извършване на туристически, транспортни, информационни и рекламни услуги в страната и чужбина; хазартна дейност-игрални казина и импресарска дейност; строителна и инженерингова дейност; консултации, управление и франчайзинг; издателска дейност; производство и продажба на стоки местно производство и внос; търговия на едро и дребно в страната и чужбина; таксиметрови услуги; обменно бюро; охранителна дейност.

### 3.3.2. Основни сфери на дейност:

Дружеството развива предимно пазарната ниша в сфера "туризъм", с оглед на което е изградена и специфична бизнес-структура. Основната дейност е предопределена от материални предпоставки като упражняване право на собственост върху мрежова хотелска база, разположена в курортен комплекс от национално значение – К.К."Свети Константин и Елена". Специфичните климатични условия – географско местоположение: природна среда с естествен горски парк, уникална крайбрежна ивица, минерални извори, предпоставят приоритетно развитие на допълнителни туристически услуги. Отлично развитата комуникационна и базисна инфраструктура, в следствие непосредствената близост до град Варна – областен и културен център, предпоставят улеснение спрямо туристопотока от гледна точка на: транспорт, обслужване и сигурност.

Групиране на основните сфери на дейност:

#### Хотелиерство

Хотел	Единичн и стаи	Двойни стаи	Апартамент и	Мезонети
Гранд хотел Варна	4	292	35	-
Лебед	-	124	4	-
Долфин	10	158	4	28
Долфин - Марина	-	195	20	-

#### Ресторантьорство

Общ капацитет 2 347 места  
 хотел Гранд Хотел "Варна" 1217 места  
 хотел "Лебед" 230 места  
 хотел "Долфин" 470 места  
 хотел "Долфин-Марина" 430 места

#### Конферентно обслужване

Общ брой зали за конференции – 3 броя с общ капацитет 290 места, бизнес-срещи, симпозиуми и др. с отлично техническо оборудване.

#### Киматобалнеология

Балнеолечебният център, оборудван със съвременна апаратура и съоръжения центърът предлага оригинални програми за релаксация, възстановяване и тонизиране на тялото, специална балнеолечебна програма за редукция на теллото, както и програми при лечение на заболявания на опорно-двигателния апарат, дихателната, нервната, сърдечно-съдовата система и др. В центъра се предлагат над 100 вида медицински услуги:

- топлолечение;
- рефлексотерапия (традиционна иглотерапия, акупресура и зонотерапия);
- водо- и електролечение (перлени, вихрови, хидрогалванични и контрастни вани);
- подводен масаж и в комбинация с билкови екстракти и натурални продукти;
- терапия с нискокачествотни и висококачествотни токове;
- магнитотерапия;
- ултразвук;
- ултравиолетово облъчване;
- инхалации;
- билкови компреси и билкови чайове;
- кинезитерапия – лечебно-възстановителна гимнастика, подводна, ритмична и йога-гимнастика,
- специални фитнес програми и класически лечебен масаж;
- козметичен салон – приоритетно е използването на природни продукти – билки, витамини, алое, плацента и етерични масла, а също така на водорасли и минерални соли.

### **Спорт, плажове**

Спортен комплекс, състоящ се от:

- 4 тенис корта (червена настилка) с нощно осветление,
- 4 тенис корта (изкуствена холандска настилка),
- многофункционална спортна зала (волейбол, баскетбол и др.)
- боулинг с шест писти
- футболно игрище с олимпийски размери и осветление
- фитнес зала
- скуош зала
- един покрит и 4 открити плавни басейна, единния от които детски, с минерална и морска вода
- басейн на брега на морето с детска част и бар във водата

С договор за предоставяне на концесия върху част от крайбрежната плажна ивица – „Морски плаж Свети Илия“ от 08 май 2003 година, Дружеството е концесионер за срок от 20 години, считано от подписването на договора на обща концесионна територия в размер на 14 597 кв. м с дължина на брегова линия 326 м и средна ширина 45 м. Морският плаж е предназначен за рекреационни дейности.

### **Туристически услуги**

“Гранд хотел Варна” е домакин на национални и международни прояви – конгреси, конференции, симпозиуми, семинари, фирмени срещи, презентации, специализирани обучения, пресконференции; организатор на разнообразни делови и развлекателни програми – приеми, работни обяди, официални тържества, коктейли, балове, битови вечери, кафе паузи, модни ревюта, екскурзии; кетъринг – обслужване на приеми, официални тържества, коктейли и др. извън комплекса; партньор във всички етапи на подготовка и провеждането на мероприятия – хотелско настаняване на специални цени, многобройни, разнообразни заведения за хранене, трансфер при пристигане и изпращане на гостите, регистрационни бюра за посрещане на делегатите, секретариат – секретарски услуги, информация, комуникации, висококвалифицирани преводачески услуги, симултанна уредба, синхронен и консекутивен превод, техническо оборудване – мултимедийен прожектор, шрайбпроектор, диапроектор, VHS – видео система, екрани, флипчарт, паноборд, озвучителна техника, изложбени площи и конструкции, аранжиране на обзавеждането, изготвяне на конгресни материали и печат, художествено оформление и дизайн, транспорт с комфортни автобуси, минибуси от собствен автомобилен парк. Гранд хотел “Варна” разполага с бюро за обмяна на валута, фризьорски и козметичен салон, аптека, търговски център.

**Барове**

дневни – 6 бр. с общ брой места 402

нощни – 1 бр. с общ брой места 100

**3.3.3. Данни за всеки значим нов продукт и/или услуга, предложени на пазара**

С реновирането на хотелите “Долфин” и “Долфин-Марина” от 2002 година започна предлагането на почивка по системата All inclusive

Какво, кога и къде включва почивката за семейства по системата All inclusive, предлагана в хотелите “Долфин” и “Долфин-Марина” - богати бюфети за закуска, обяд и вечеря в ресторантите на хотелите, закуски на баровете на басейните; кафе/чай със сладкиши/дребни сладки – в принадлежащите към хотелите дневни барове; всички местни български алкохолни и безалкохолни напитки; басейн за деца и възрастни – само за гости на хотела, хавлиена кърпа, шезлонги и чадъри; тенис на маса, аква- гимнастика, аеробика; разнообразна анимационна и развлекателна програма – дневна и вечерна; детски клуб, детска градина, детска анимация с интересни мероприятия, много забавления, изненади и приятни мигове.

**3.3.4. Основни категории продукти/услуги, реализирани на пазара през всяка от последните три години.**

Структурните промени по отношение на формите и видовете туризъм са съпътствани от изменения на базата:

ускорено модернизиране, привеждане в съответствие с категорията, осигуряване постоянно поддържане на хигиена и стандарт;

повишаване на категорията на базата чрез реконструкция и модернизация, разширяване на функциите и доокомплектоване на специализираната туристическа супер-инфраструктура; насочване строителството на новата база към издигане на стандарта на предлагането, като изградените обекти са ориентирани към перспективни видове туризъм и търсене на ефективни и пазарни елементи съобразно конкурентноспособността на страната.

Налице е интегрирано предлагане на различни по вид туристически продукти в един и същ туристически комплекс и задоволяване на по-широк спектър от изисквания на по-голям брой туристи.

Комплекс “Гранд хотел Варна” разполага с уникални ресурси за такъв вид структуриране на туристическото предлагане - в един и същ туристически район има възможности за използване и на предимствата, и на взаимодействието между четирите основни структурни елемента на националния продукт - море, уникален парк, минерални извори и културно-исторически забележителности на град Варна.

**3.3.5. Основни пазари на емитента**

Пазар	2006		2005		2004	
	туродни	относителен дял в общите туродни	туродни	относителен дял в общите туродни	туродни	относителен дял в общите туродни
Германия	90 470	45,72%	127 070	48,83%	110 327	43,10%
България	64 901	32,80%	62 226	23,91%	61 625	24,07%
ОНД	18 845	9,52%	6 430	2,47%	5 757	2,25%
Франция и Бенелюкс	4 068	2,06%	5 790	2,22%	5 669	2,21%
Полша	4 794	2,42%	2 156	0,83%	459	0,18%
Великобритания	2 555	1,29%	3 465	1,33%	10 031	3,92%
Скандинавски страни	462	0,23%	3 029	1,16%	3 601	1,41%
Австрия и Швейцария	39	0,02%	789	0,30%	1 823	0,71%
Израел	1 762	0,89%	40 298	15,48%	50 233	19,62%
Турция	2 017	1,02%	3 167	1,22%	3 728	1,46%
Гърция и Кипър	801	0,40%	515	0,20%	291	0,11%
САЩ и Канада	492	0,25%	319	0,12%	721	0,28%
Йордания	86	0,04%	805	0,31%	160	0,06%
Други националности	6 581	3,33%	4 188	1,61%	1 561	0,61%
<b>Общо</b>	<b>197 873</b>	<b>100,00%</b>	<b>260 247</b>	<b>100,00%</b>	<b>255 986</b>	<b>100,00%</b>

**3.3.6. Данни за конкурентоспособността на емитента.**

Конкурентната способност на дружеството зависи от редица външни и вътрешни фактори, по-значими от които са: качеството и цената на човешките ресурси; материалната база; ефективността на държавната администрация; правосъдието; данъчната система; лицензионната и регулаторна рамка; възможността за свободно движение на хора, капитали и стоки; инфраструктурата като пътища, жп транспорт, пристанища и летища; комуникациите; екологичната обстановка; общото състояние и имидж на българския ваканционен туризъм, сравнително ограничените възможности за удължаване на туристическия сезон и липса на традиции в организацията на други форми на туризъм - културно-историческият, религиозният, екологичният, селският, приключенският.

Сериозен повод за загриженост е все по-задълбочаващият се проблем с обучението и квалификацията на кадрите, ангажирани в туризма, които не могат да посрещнат непрекъснатото изменение на съществуващите и появата на нови потребности и изисквания в резултат на динамичните промени в европейски и световен мащаб. Все по-голяма е пропастта в придобитите в образователната система умения на работната сила и нуждите на икономиката, особено в областта на високите и информационните технологии в туризма.

Повече от 98 на сто от туристическите обекти са частна собственост. През последните няколко години в България са построени туристически обекти с над 50 000 легла в нови и реконструирани хотели. Приблизително 70 на сто от старата база е реконструирана и обновена. Хотелите 3, 4 и 5 "звезди" са над 80 на сто от легловата база. Конкуренцията в този бранш се изостря и поради факта, че туризмът е един от най-печелившите сектори в икономиката на България. Поради бързо строящата се материална база във всички курорти, пазарните дялове на конкурентите са силно променливи величини.

В настоящия момент Европа се изправя пред силната конкуренция на нови популярни дестинации като Азия (Индия и Китай), които задвижвани от стремителен икономически растеж, принуждават европейските си конкуренти да преразгледат политиката си в туризма и да я адаптират към по-високо качество, устойчивост и модернизация.

Основни конкуренти на "Гранд хотел Варна" АД в региона са "Златни пясъци" АД, "Слънчев ден" АД, "Ривиера" АД, "Съни Травел" ЕООД, "Св.св. Константин и Елена Нолдинг" АД, "Албена" АД. Основните конкуренти на "Гранд хотел Варна" АД привличат туристи с многокомпонентен от гледна точка на основни и допълнителни услуги туристически продукт. Това определя отклоняването на част от потока туристи

Въпреки че броят на чуждестранните туристи е нараснал, средната заетост на легловата база спада поради постоянно растящия брой на хотелите. Тенденцията е особено чувствителна в сегмента на висококатегорийните хотели. Предлагането в категорията пет звезди значително превишава търсенето.

Силните страни на "Гранд хотел Варна" АД, даващи преднина в предлагането на туристически услуги могат да се посочат:

интегриран туристически продукт – всичко под един покрив и широка гама на предлаганите услуги;

атрактивно местоположение и единствено по рода си парково озеленяване;

наличие на минерални извори с доказани лечебни свойства;

балнеология с разнообразни оздравителни и възстановителни програми и висококвалифициран персонал;

добри условия за конферентен туризъм:

добро съотношение цена – качество на основни и допълнителни услуги.

Цените на основните услуги в хотелите от “Гранд хотел Варна“ АД отговарят на категорията и качеството на обслужване, предоставяно на туристите. Проведеното проучване на предлагането и цените на конкурентни хотели показва, че цените на място в Гранд хотел “Варна“ са с 5% до 10% разлика от съществуващите на пазара. Гамата от предлагани пакетни почивки и специални оферти в Гранд хотел “Варна“ е по-широка.

### 3.3.7. Други фактори

#### Сезонност

“Гранд хотел Варна“ АД е комплекс от два петзвездни и два четири звездни хотела. Към 31 декември 2006 година Гранд хотел “Варна”\*\*\*\* и хотел “Лебед”\*\*\*\* са заети целогодишно. За целият период хотел Гранд хотел “Варна” и хотел “Лебед” редуват периоди на висока заетост (месеците юли, август и септември), периоди на средна заетост (месеците май, юни и октомври) и периоди на относително ниска заетост (месеците януари, февруари, март, април, ноември и декември). Хотел “Долфин”\*\*\*\* и хотел “Долфин-Марина”\*\*\*\* работят в периодите май-октомври.

#### Суровини и материали

В хода на своята дейност дружеството е зависимо от цените на:

- електроенергията
- горивата,
- вода/питейна и минерална
- транспортните услуги
- телефон и комуникации
- хранителните стоки и напитки
- консумативни материали/консумативи за тоалетни и бани, почистващи и перилни препарати и др./
- посрелъчно спално бельо
- технически и резервни части/за климатични и вентилационни системи, асансьорни уредби, помпени и котелни инсталации В и К части, радио- телевизионни части, ел. крушки и др./
- компютри, компютърни системи и софтуеър

#### Маркетинговите канали: product, price, promotion, place

- туроператорски и агентски договори
- туристически борси
- специализирани изложения и панаири
- присъствие в електронни и печатни медии
- дигляни, брошури, проспекти, каталози, туристически справочници
- интернет
- спонсорство и дарения
- промоционални цени и бонуси
- популяризиране на утвърдената фирмена марка

Дейността на “Гранд хотел Варна” АД не се намира в пряка зависимост от патенти.

Наблюдавана е по – скоро зависимост от регистрация на търговска марка за услуги, поради възможността за спекулация и неполярна конкуренция от страна на трети лица,

разработващи същите или аналогични пазари на тези, които е стъпило дружеството. "Гранд хотел Варна" АД има регистрирани две търговски марки: "Гранд хотел Варна" и "Saint Elias".

"Гранд хотел Варна" АД притежава и лиценз за извършване на туроператорска и туристическа агентска дейност, издаден от МИ №04552. В резултат на измененията на Закона за туризма /ДВ, бр.39 от 2004г./ дружеството премина към режим на регистрация.

Дейността на "Гранд хотел Варна" АД се намира и в пряка зависимост и от въведения със Закона за туризма и действащ към момента режим на категоризиране на туристическите обекти. Всички места за настаняване/хотели и заведения за развлечения/ресторанти, барове, кафе – сладкарници и др./, собственост на дружеството са преминали успешно процедурите по категоризация, притежават съответните удостоверителни документи и спадат към обектите от висок клас/четири и пет звезди/.

Договорната обвързаност и зависимост от трети лица – доставчици произтича от характера на дейността и пазарите, на които дружеството е утвърдило позициите си в туристическия бранш: страните от ЕС, Русия, страните от Средния изток. За постигане на максимални резултати по показатели от рода на: заетост, туристопоток и др., дружеството оперира на база сключени договори с крупни външни и вътрешни туроператори.

### **3.4.Организационна структура:**

3.4.1. Дружеството се състои от дружество-майка и неговите дъщерни дружества – описание на групата и позициите на емитента в нея:

Спрямо емитента, дружество-майка се явява: „БАЛКАНТУРИСТ ЕЛИТ“ АД – притежава 66.56 % от капитала на емитента.

Емитентът се явява дружество-майка по отношение на: "Св. Константин" АД – 55.47% от капитала се притежава от емитента;

Данни за дъщерните дружества на емитента:

"СВЕТИ КОНСТАНТИН" АД

седалище и адрес на управление: РБългария, гр.Варна, к.к."Св.Константин и Елена"

предмет на дейност:

изграждане на яхтено пристанище и инфраструктурата на свързан с него комплекс; хотелиерство и ресторантьорство; външно-икономическа дейност; продажба на стоки от внос и местно производство; организиране на екскурзии в страната и чужбина; експлоатация на казина; организиране и провеждане на музикално-артистична дейност; предоставяне на транспортни, информационни, културни и др. видове допълнителни услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм; строителна и инженерингова дейност; експлоатация на яхтени пристанища; продажба на ноу-хау; франчайзинг; всякакви други дейности, незабранени от закона.

номер и партида на вписване в съдебния регистър:

ф.д.№ 7184/1992г., п. 38, том 16, стр. 151 по описа на ВОС

БУЛСТАТ 103601014

капитал: 98 770 лева, разпределен в 98 770 акции с номинална стойност 1 лв. всяка

брой притежавани от емитента акции: 54 783

дял в гласовете на ОС: 55.47 %

**3.5.Имущество, производствени единици и оборудване****3.5.1. Обем, структура и динамика на дълготрайните материални активи**

	Земя	Сгради	Машини и съоръжения	Стопански инвентар	Други	Разходи за изграждане на ДМА	Общо
Отчетна стойност към 31 ДЕКЕМВРИ 2004	8 849	48 147	4 716	2 783	711	-	65 206
Постъпили Трансфери (от разходи за изграждане на ДА)	-	2	50	19	30	48	101
Излезли / Трансфери	-	(2)	(7)	(1)	(1)	(48)	(59)
Отчетна стойност към 31 декември 2005	8 849	48 147	4 759	2 801	740	-	65 296
Постъпили Трансфери (от разходи за изграждане на ДА)	-	38	198	312	6	594	1 148
Излезли / Трансфери	-	-	(318)	(36)	-	(587)	(941)
Отчетна стойност към 31 декември 2006	8 849	48 185	4 639	3 077	746	7	65 503
<b>Амортизация</b>							
Към 31 Декември 2004		11 150	3 348	1 769	358		16 625
Начислена		1 925	345	271	61		2 602
Отписана / Трансфери		-	(8)	(1)	(1)		(10)
Към 31 Декември 2005		13 075	3 685	2 039	418		19 217
Начислена		1 907	155	294	63		2 419
Отписана / Трансфери		-	(309)	(18)			(327)
Към 31 декември 2006		14 982	3 531	2 315	481		21 309
Имоти, съоръжения, нетни, към 31 Декември 2004	8 849	36 997	1 368	1 014	353	-	48 581
Имоти, съоръжения, нетни, към 31 декември 2005	8 849	35 072	1 074	762	322	-	46 079
Имоти, съоръжения, нетни, към 31 декември 2006	8 849	33 203	1 108	762	265	7	44 194

**3.5.2. Екологични въпроси**

Пряка зависимост на дейността от екоклимата на Черно море.

Предвид факта, че дружеството е специализирано и дислоцирано от гледна точка на материални ресурси на черноморското крайбрежие, важен фактор за развитието и резултатите от дейността се явяват няколко показателя като:

- соленост на морските води – солеността на Черно море е около 18 промила - почти два пъти по-малка от солеността на Световния океан което я прави благоприятна за туристическия продукт; освен при слънчеви бани, тя бива използвана и при редица терапии, а също и за нуждите на открити басейни;.
- чистота – един от важните фактори за поддържане на чистотата на морските води е създаване на надеждна система от пречиствателни съоръжения по отношение на

вливащите се в морето води; за целта, в дружеството е изградено и се експлоатира пречиствателна станция за отпадъчни води.

С приемане на Конвенцията за предотвратяване на замърсяването на морската среда от дъмпинг на отпадъци и други материали България е в унисон и с поетите ангажменти от шестте черноморски държави за опазване на Черно море от замърсяване чрез действащата Конвенция за опазване на Черно море от замърсяване и протоколът за преднамерено изхвърляне в морето.

### **Минерални ресурси**

На територията на к.к. "Св. Св. Константин и Елена" са установени няколко сондажа на минерални води. Същите са особено благоприятни за развитието на климатобалнеоложки дейности и развитие на т.нар. "лечебен туризъм".

### **Естествена флора**

Дружеството, съвместно с останалите субекти, упражняващи дейност на територията на курортния комплекс, развива политика на запазване, поддържане и обновяване на естествения горски фонд към "Гранд хотел Варна" АД е обособено самостоятелно щатно звено за поддръжка на екопарка и озеленяване.

## **4. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ**

### **4.1. Финансови рискови фактори**

#### **Кредитен риск**

Финансовите активи, които потенциално излагат дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на дружеството в тази област е насочена към осъществяване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация.

#### **Валутен риск**

Дружеството осъществява сделки с чуждестранна валута, поради което то е изложено на риск, свързан с възможните промени на курса на щатския долар. Дружеството не използва специални финансови инструменти за хеджиране на риска, тъй като употребата на подобни финансови инструменти не е обичайна практика на Република България. Операциите на дружеството са предимно в български лева и евро.

#### **Риск от промяна на лихвените равнища**

Рискът от промяна на лихвените равнища представлява ефектът от бъдещи промени в преобладаващото равнище на лихвени проценти върху дейността на дружеството. Промените в пазарните лихвени проценти оказват пряко влияние върху договорно определените парични потоци, свързани с някои финансови активи и пасиви и върху справедливата стойност на други. Несъответствията в сумата на активите и пасивите, които падежират или подлежат на предоговаряне в определен период излагат дружеството на лихвен риск. Дружеството управлява несъответствията между лихвоносните активи и пасиви с регулярно наблюдение на промените в лихвените равнища и предоговаряне на експозициите в случай на необходимост.

Основният лихвен процент на БНБ е сравнително стабилен през последните години. Основният лихвен процент към 31 декември 2006 г., 2005 г., и 2004г. е 3,26 %, 2.05 и 2.37% съответно.

#### 4.2. Основни тенденции

Ако през 2006 година българската икономика е продължила да бележи стабилен ръст на БВП, то пикът на това положително развитие се очаква да бъде достигнат през 2007-ма. Факторите, които влияят тук, са благоприятната външна конюнктура и засилващото се вътрешно потребление. Положителни са и прогнозите за краткосрочните и средносрочните инвестиции. След присъединяването си към ЕС България все повече ще изпъква като място с ниски разходи, което ще бъде допълнителен фактор за привличане на чужди инвестиции.

Българската икономика ще продължи да нараства, като през 2007 година тя може да реализира увеличение на БВП с 6.5 %. През следващите няколко години икономическият ръст ще зависи от реформите в реалния сектор, които засега напредват много бавно. Като изключение в това отношение се определят няколко договорени приватизационни сделки. Неблагоприятна остава краткосрочната прогноза за движението на инфлацията. Тя очаква през 2007 година инфлацията в България да бъде 6.2 % при планирана от правителството 4.4% средно за годината и 3.1 на сто в края на 2007-ма.

Стриктното наблюдение на страната през първите 3 години от членството в ЕС и опасността от налагането на санкции, било под формата на съкращаване на европейските средства или изключване от общата европейска политика, ще поддържат натиска върху правителството да извърши оставащите реформи.

Българският туризъм зависи от ограничен брой пазари. Делът на трите водещи чуждестранни пазара по реализирани нощувки (Германия, Великобритания, Русия) намалява през последните години, но все още остава по-висок от този ма повечето конкурентни дестинации. Освен това трите най-големи пазара не са най-атраktivните с оглед целите на туристическата политика, като ограничаване на сезонността, географското преразпределение или повишаване на средните приходи от туристи или нощувки. Сезонността на туризма е силно изразена, което рефлектира сериозно не само върху равнищата на заетост на настанителната база и приходите от туристическата индустрия, но също и върху заетостта и уменията на персонала. Засилването на конкурентния натиск и недостига на квалифицирана работна ръка повишават своето влияние като фактори, ограничавачи качествения растеж на индустрията

Регионалната политика съдейства за развитие на туристическите функции на община Варна като се фокусира върху модели на устойчив туризъм, включващи опазване и експониране на природното и културното наследство. Развитието на отдиха и туризма във Варненска област има висок потенциал и мултиплициращият ефект по отношение развитието на други свързани с него сектори, което се отразява върху броя на създадените работни места, имиджа на района и привличането на инвестиции.

Варна като туристическа дестинация следва да разполага с надеждни механизми за устойчива валоризация на своите природни и антропогенни туристически ресурси. Стратегията на туристическите фирми на територията на общината е насочена предимно към предлагането на качествени туристически продукти на една сравнително висока и престижна цена. На тази основа Варна ще се позиционира на международния и вътрешния пазар като "дестинация - статус". С подобен имидж Варна ще привлича туристическо търсене на туристи с висок социален статус, високи платежни възможности и висока потребителска култура. В конкретен аспект Варна има голям потенциал за развитие на високоефективни туристически видове и форми туризъм.

Мениджмънта на "Гранд хотел Варна" АД работи не само за запазване и гарантиране на достигнатото качество на предлаганите услуги, но и към непрекъснато обновяване на продукта, повишаване квалификацията на персонала, оптимизиране на работните места и управленската структура на дружеството и постигане на по-силна обвързаност на гостите с търговската марка Гранд хотел „Варна” и ефективно управление в интерес на всички акционери.

### 4.3. Прогнозна финансова информация

През 2007 година се очаква да възникне необходимост от инвестиции във връзка с въвеждане на програмен продукт Opera v4.0 -Micros Fidelio, оборудване на нов фитнес център и отваряне на две нови заведения в комплекса – рибен ресторант и ресторант с национална кухня. Предвижда се извършване на модернизация на сра центъра и оборудване на нов фитнес салон Източниците на средства за изпълнението на бъдещите ангажименти ще бъдат определени след дефинирането им, като се съчетават собствени средства с външни източници.

С оглед промяна на облика на Гранд хотел „Варна” и ориентиране на продукта към по-висок ценови сегмент, Дружеството прекрати предсрочно лицензите си за организиране на хазартни игри в игрално казино Гранд казино „Варна” и игрално казино Гранд хотел „Интернационал”.

## 5. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ

### 5.1. Дружеството има двустепенна форма на управление

#### НАДЗОРЕН СЪВЕТ

състав:

“ПИ ЕФ ЕЙЧ СИ ЕСТАБЛИШМЕНТ”

седалище и адрес на управление: Княжество Лихтенщайн, гр.Вадуц., ул. “Кирхщрасе”№39  
предмет на дейност:

инвестиране и управление на имущество от всякакъв вид, притежаване на капиталовложения или други права, както и всички, свързани с това бизнес-дейности, с изключение на дейностите, които имат търговски характер.

регистрационни данни: Н.970/12 от 12.01.1996г.

бр. акции от капитала на емитента:

пряко: 571 132 бр., представляващи 8.73% от капитала на дружеството

чрез свързано лице/“Ем Джи Елит холдинг”АД с ново наименование “Балкантурист елит”АД/  
- 4 351 377, представляващи 66.56% от капитала на дружеството

упълномощен представител

Дарина Калчева Георгиева-Павлова

образование: “Международен туризъм”

квалификация: хотелиерство и хранене

извършвана извън емитента дейност, включително – участие в други дружества като член на управителен/контролен орган, прокуриснт, висш ръководен състав, неограничено отговорен съдружник дружества, в които лицето е било член на управителен/контролен орган, прокуриснт или съдружник през последните 5 години:

член на управителен орган като ФЛ в:

“Балкантурист” АД, “Балкантурист Хотелс анд ризортс” АД, “Мегаталант” ООД,  
съучредител в сдружение “Организация Мис България”-в ликвидация;

член на управителен орган като упълномощен представител на ЮЛ в:

“Бороспорт”АД, “Гранд хотел България”АД, “Гранд хотел Велико Търново”, “Балкантурист Елит”, “БТ Рийл Истейт”АД, “Рила - Боровец”АД

относим професионален опит: 7 години

бр. акции от капитала на емитента: 0 бр.

възнаграждение за последната фин. година за изпълнение на задълженията в НС:  
гласувано на ОСА на 29.06.2006 месечно възнаграждение в размер на една МРЗ за страната за срок от 1 г.; не е изплащано

принудителни административни мерки/наказания, наложени на лицето през последните 5 години във връзка с дейността му:не са налагани.

**„БАЛКАНТУРИСТ ЛИМИТИД“**

седалище и адрес на управление: Княжество Лихтенщайн, гр.Вадуц., ул.: „Кирхщрасе“№39  
предмет на дейност:

търговски, финансови и правни транзакции от всякакъв вид и по – специално участие в туристически компании, организация на туристически дейности и предоставяне на услуги в областта на туризма за негова сметка или за сметка на трети страни, както и всички други дейности, свързани с предмета на дейност.

регистрационни данни: Н.1000/36 от 08.07.1997г.

бр. акции от капитала на емитента: 0 бр.

упълномощен представител

Бояна Георгиева Попова

образование: висше

квалификация: магистър по „Икономика“

извършвана извън емитента дейност, включително – участие в други дружества като член на управителен/контролен орган, прокурист, висш ръководен състав, неограничено отговорен съдружник; дружества, в които лицето е било член на управителен/контролен орган, прокурист или съдружник през последните 5 години:

член на управителен орган като ФЛ в:

„Балкантурист“ АД, „Балкантурист хотелс енд ризортс“ АД, „Би Ти Девелопмент Сървисиз“ ЕАД, „Международен център по фирмено управление“ АД, „Инфраструктура Приморско“ АД

член на управителен орган като упълномощен представител на ЮЛ в: „Гранд хотел България“ АД, „Гранд хотел Велико Търново“ АД, „Балкантурист Елит“ АД, „Рила – Боровец“ АД, „Бороспорт“ АД, „МГ Рийл Истейт“ АД, „БТ Рийл Истейт“ АД

относим професионален опит: 12 години

бр. акции от капитала на емитента: 0 бр.

възнаграждение за последната фин. година за изпълнение на задълженията в НС: гласувано на ОСА на 29.06.2006 г. месечно възнаграждение в размер на една МРЗ за страната за срок от 1 г. не е изплащано

принудителни административни мерки/наказания, наложени на лицето през последните 5 години във връзка с дейността му: не са налагани.

ИВАН ГЕНАДИЕВ БОЛЯРСКИ физическо лице – независим член

образование: висше

квалификация: магистър по „Право“

извършвана извън емитента дейност, включително – участие в други дружества като член на управителен/контролен орган, прокурист, висш ръководен състав, неограничено отговорен съдружник; дружества, в които лицето е било член на управителен/контролен орган, прокурист или съдружник през последните 5 години:

ограничено отговорен съдружник в „ИНЕГ“ ООД – гр.Стара Загора; извън емитента-упражняване на свободна професия „адвокат“;

относим професионален опит: 12 години

бр. акции от капитала на емитента: 0 бр.

възнаграждение за последната фин. година за изпълнение на задълженията в НС: гласувано на ОСА на 29.06.2006 г. месечно възнаграждение в размер на една МРЗ за страната за срок от 1 г.; не е изплащано

принудителни административни мерки/наказания, наложени на лицето през последните 5 години във връзка с дейността му: не са налагани.

**УПРАВИТЕЛЕН СЪВЕТ:**

в състав:

**“БАЛКАНТУРИСТ” АД**

седалище и адрес на управление: гр.София,бул.“Цар освободител” №4

предмет на дейност:

Участие в управлението на дъщерните си дружества, чрез предвидените в чл.278-280 от ТЗ на България актове; туризъм-вътрешен, международен и специализиран; хотелиерство и ресторантьство; мениджмънт, маркетинг, реклама, франчайзинг и др.; коопериране и инвестиране в страната и чужбина; представителство и агентство; консултантски услуги; транспортни услуги, включително отдаване на коли под наем; както и всички видове дейности, свързани с туризма, които са допустими от закона.

регистрационни данни:

БУЛСТАТ 831520895

бр. акции от капитала на емитента: 0 бр.

законен представител

Недялка Стоева Сандалска-Генкова

образование: висше

квалификация: магистър по “Право”

извършвана извън емитента дейност, включително – участие в други дружества като член на управителен/контролен орган, прокурист, висш ръководен състав, неограничено отговорен съдружник; дружества, в които лицето е било член на управителен/контролен орган, прокурист или съдружник през последните 5 години:

член на управителен орган като ФЛ в:

“Балкантурист” АД, “Бороспорт”АД, “Би Ти Девелопмент Сървисиз”ЕАД, “Балкантурист хотелс енд ризортс”АД, “Фондация Балкантурист”, Съюз на българската туристическа индустрия

“Боровец – МГ Хотелс енд Ризортс Холдинг”АД

член на управителен орган като упълномощен представител на ЮЛ в:

“Интернационал Зл. пясъци”АД, “Гранд хотел България” АД, “Рила – Боровец” АД, “Сердиком” АД, “Релакс клуб”АД, “Хотел Интернационал”ЕАД, “ИТС 2005”АД;

от 2001г. – Българска асоциация на туристическите агенции – вицепрезидент; от 2003г. – Балканска федерация на туристическите агенции – вицепрезидент.

относим професионален опит: 32 години

бр. акции от капитала на емитента: 224 бр., представляващи 0.0034% от капитала

възнаграждение за последната фин. година за изпълнение на задълженията в УС: гласувано на ОСА на 29.06.2006 г. месечно възнаграждение в размер на една МРЗ за страната за срок от 1 г.; не е изплащано

принудителни административни мерки/наказания, наложени на лицето през последните 5 години във връзка с дейността му: не са налагани.

**“БИ ТИ ДЕВЕЛОПМЕНТ СЪРВИСИЗ”ЕАД**

седалище и адрес на управление: гр. София, бул.“Цар Освободител”№ 4.

предмет на дейност:

Предоставяне на консултантски услуги по финанси, инвестиции, управление на активи, реклама и маркетинг на лица от сферата на туризма и хотелиерството, както и всяка друга дейност, позволена от закона.

регистрационни данни: ТР-СГС ф.д.№ 8848/2004г., рег. 1, том 1072, стр.95, № 86308.

БУЛСТАТ 131290015

бр. акции от капитала на емитента: 0 бр.

упълномощен представител

Калинка Кънчева Момчилова

образование: висше

квалификация: магистър по “Икономика”

извършвана извън емитента дейност, включително – участие в други дружества като член на управителен/контролен орган, прокурист, висш ръководен състав, неограничено

отговорен съдружник дружества, в които лицето е било член на управителен/контролен орган, прокурист или съдружник през последните 5 години:

член на управителен орган като ФЛ в:

“Агро-лега”ЕООД; “Блу Маунтън Венчърс” ИНК, “Бороспорт – Ски Скул” ЕООД

член на управителен орган като упълномощен представител на ЮЛ в:

“Папас-олио”АД, “Балкантурист”АД, “Боровец ски ризорт”АД, “Бороспорт”АД, “Гранд хотел България”АД, “Сердиком”АД, “Свети Константин”АД, “Парадайз бийч”ЕАД

относим професионален опит: 16 години

бр. акции от капитала на емитента: 0 бр.

възнаграждение за последната фин. година за изпълнение на задълженията в УС: гласувано на ОСА на 29.06.2006 г. месечно възнаграждение в размер на една МРЗ за страната за срок от 1 г. – не е изплащано

принудителни административни мерки/наказания, наложени на лицето през последните 5 години във връзка с дейността му: не са налагани.

“БАЛКАНТУРИСТ ЕЛИТ” АД

седалище и адрес на управление:., гр.София, бул. „Драган Цанков” № 172

предмет на дейност:

придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които дружеството участва; финансиране на дружества, в които дружеството участва; собствена производствена и търговска дейност.

регистрационни данни: ТР-СГС ф.д.№ 13393/1996г., рег. 1, том 1, стр.32, парт.№ 6.

БУЛСТАТ 121650326

бр. акции от капитала на емитента:4 351 377 бр., представляващи 66.56% от капитала на дружеството

законен представител

Емил Цветков Василев

образование: висше икономическо

квалификация: счетоводство и финанси

извършвана извън емитента дейност, включително – участие в други дружества като член на управителен/контролен орган, прокурист, висш ръководен състав, неограничено отговорен съдружник дружества, в които лицето е било член на управителен/контролен орган, прокурист или съдружник през последните 5 години:

член на управителен орган като ФЛ в:

“Би Ти Девелопмент Сървисиз” ЕАД, “Балкантурист елит”АД, “Бороспорт Лифтс” ЕАД, “БТ Рийл Истейт” АД, “Бороленд” ЕООД, “Фикс 21”ООД, Фондация Балкантурист

член на управителен орган като упълномощен представител на ЮЛ в:

“Рила – Боровец” АД, “Гранд хотел Велико Търново”АД, Парадайз бийч”АД, “Релакс клуб”АД, “Балкантурист”АД, “Гранд хотел България” АД, “Интертревълсервиз”АД/”ИТС 2005”АД, “Свети Константин”АД, “Боровец ски ризорт”АД, “Балкантурист елит”АД, “Бороспорт”АД;

относим професионален опит: 11 години

бр. акции от капитала на емитента: 0 бр.

възнаграждение за последната фин. година за изпълнение на задълженията в УС: гласувано на ОСА на 29.06.2006 г. месечно възнаграждение в размер на една МРЗ за страната за срок от 1 г.; не е изплащано

принудителни административни мерки/наказания, наложени на лицето през последните 5 години във връзка с дейността му: не са налагани.

Лиляна Данаилова Терзиева

образование: висше икономическо

квалификация: магистър по “Управление”, магистър „Публична Администрация”

извършвана извън емитента дейност, включително – участие в други дружества като член на управителен/контролен орган, прокурист, висш ръководен състав, неограничено отговорен съдружник; дружества, в които лицето е било член на управителен/контролен орган, прокурист или съдружник през последните 5 години:

като ФЛ в :

от м. август 2000 до сега – Главен счетоводител на “Гранд хотел Варна”; от 1996 година до сега – главен счетоводител и търговски пълномощник на “Релакс клуб” АД; от 30.08.2005г. до настоящия момент – Изпълнителен Директор на “Релакс клуб” АД; от 12.02.2002г. до 25.07.2005г. – търговски пълномощник на “Гранд хотел Варна” АД, от м.август 2002 до 25.07.2005г. – Директор за връзка с инвеститорите на “Гранд хотел Варна” АД; от 25.07.2005г. – Изпълнителен Директор на “Гранд хотел Варна” АД; от 17.01.2004г. до 31.10.2005г. – търговски пълномощник на “Интернационал Златни пясъци” АД. От 31.10.2005г. – до 01.02.2006г. – Изпълнителен Директор на “Интернационал Златни пясъци” АД; член на управителен орган на “Глобус” АД, от 07.10.2005 г. – до 17.01.2006г. - Изпълнителен Директор на “Глобус” АД

член на управителен орган като упълномощен представител на ЮЛ:

упълномощен представител на “Пи Еф Ейч Си” ЕООД в качеството му на член на СД и Изпълнителен член на “Хотел Интернационал” ЕАД, упълномощен представител на “Пи Еф Ейч Си” ЕООД в качеството му на член на СД и Изпълнителен член на “Интернационал Златни пясъци” АД, представител на “Гранд хотел Варна” АД в качеството му на член на СД и Изпълнителен член на “Свети Константин” АД

относим професионален опит: 18 години

бр. акции от капитала на емитента: 39бр., представляващи 0.00058% от капитала на дружеството

възнаграждение за последната фин. година за изпълнение на задълженията: не принудителни административни мерки/наказания, наложени на лицето през последните 5 години във връзка с дейността му: гласувано на ОСА на 29.06.2006г. месечно възнаграждение в размер на една МРЗ за страната за срок от 1 г.; не е изплащано принудителни административни мерки/наказания, наложени на лицето през последните 5 години във връзка с дейността му: не са налагани.

Иван Николаевич Портних

образование: висше

квалификация: магистър по “Финанси”

извършвана извън емитента дейност, включително – участие в други дружества като член на управителен/контролен орган, прокурист, висш ръководен състав, неограничено отговорен съдружник; дружества, в които лицето е било член на управителен/контролен орган, прокурист или съдружник през последните 5 години:

като ФЛ: член на УС на “Интернационал Златни пясъци” АД, считано от вписване в ТР-ВОС – 10.12.2003г., от 10.12.2003г. до 01.02.2006г. – Изпълнителен Директор на “Интернационал Златни пясъци” АД; търговски пълномощник в “Релакс клуб” АД, от 30.08.2005г. до настоящия момент – Изпълнителен Директор на “Релакс клуб” АД; ”, член на управителен орган на “Глобус” АД; от 07.10.2005 г. – до 17.01.2006г. -Изпълнителен Директор на “Глобус” АД; от 15.01.2001г. до 25.07.2005г. – търговски пълномощник на “Гранд хотел Варна” АД; от 25.07.2005г. – до настоящия момент - Изпълнителен Директор на “Гранд хотел Варна” АД

член на управителен орган като упълномощен представител на ЮЛ:

упълномощен представител на “Би Ти Девелопмент сървисиз” ЕАД в качеството му на член на СД и Изпълнителен член на “Хотел Интернационал” ЕАД упълномощен представител на “Солофин Къмпани Лимитид” в качеството му на член на СД и Изпълнителен член на “Интернационал Златни пясъци” АД, представител на “Гранд хотел Варна” АД в качеството му на член на СД и Изпълнителен член на “Свети Константин” АД

относим професионален опит: 6 години

бр. акции от капитала на емитента: 0 бр.

възнаграждение за последната фин. година за изпълнение на задълженията: гласувано на ОСА на 29.06.2006 г. месечно възнаграждение в размер на една МРЗ за страната за срок от 1 г.; не е изплащано

принудителни административни мерки/наказания, наложени на лицето във връзка с дейността през последните 5 години във връзка с дейността му: не са налагани

**ПРЕДСТАВЛЯВАЩ ДРУЖЕСТВОТО:**

Иван Николаевич Портних и Лиляна Данаилова Терзиева само заедно

В Дружеството не са налице сключени договори за прокура.

**5.2. Информация за служителите:**

ГРАНД ХОТЕЛ ВАРНА АД	Средно списъчен брой персонал				Списъчен брой на 31 декември				
	2006	2005	2004	общо 2006	2005	2004	в т.ч. Жени		
	2006	2005	2004	2006	2005	2004	2006	2005	2004
<b>Общо</b>	<b>796</b>	<b>558</b>	<b>605</b>	<b>518</b>	<b>375</b>	<b>294</b>	<b>482</b>	<b>469</b>	<b>148</b>
Ръководни служители	8	7	7	9	6	7	6	5	4
Аналитични специалисти	18	23	21	16	20	18	12	13	10
Приложни специалисти	48	37	37	56	36	27	32	41	18
Помощен персонал	186	225	135	150	128	130	147	103	59
Персонал, зает с услуги на населението, охрана и търговия	185	150	174	152	69	42	144	132	24
Квалифицирани производствени работници	52	43	57	57	43	15	2	3	1
Оператори на съоръжения машини и транспортни средства	18	13	15	14	13	16	-	4	1
Нискоквалифицирани работници	151	60	159	64	60	39	139	168	31
Работещи пенсионери									
- в трудоспособна възраст	8						-		
- над трудоспособна възраст	5						5		

Качеството на обслужването е от първостепенно значение за Дружеството.

Политиката на Дружеството по отношение на възнагражденията, обучението и професионалното развитие на работниците и служителите продължава да се основава на разбирането, че успехите на Дружеството зависят от инвестициите в хората. Хората като най-скъпата инвестиция са ключ към успеха на Дружеството. Зад всеки един нов спечелен клиент и зад всяко едно успешно решение стоят млади, креативни и мотивирани служители с творческо и нестандартно мислене, които развиват своя потенциал чрез възложените им отговорности.

Мениджърите на Дружеството полагат усилия за изграждането на ангажирани и мотивирани екипи, за да могат да бъдат привлечени и задържани талантливите или поне достатъчно добрите служители за по-дълго време.. Дефинират се ясни правила за развитие на кариерата на служителите, насърчават се проявите на инициативността и им се делегират повече отговорности.

Питежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на дружеството:

“ПИ ЕФ ЕЙЧ СИ Ест”	571 132 броя акции	8.73 %
„БАЛКАНТУРИСТ ЕЛИТ” АД	4 351 377 броя акции	66.56 %
Недялка Стоева Сандалска	224 броя акции	0.0034%
Лиляна Данаилова Терзиева	39 броя акции	0.00058 %

Няма постигнати договорености за участие на служителите в капитала на емитента, включително чрез издаване на акции, опции или други ценни книжа на емитента.

**6. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСУВАНИ) ЛИЦА.****6.1. Акционери**

Няма физически лица, които да притежават над 5 процента от акциите с право на глас.

Към 31 декември 2006 година физическите лица, притежаващи акции на дружеството са 2 579 и притежават 69 148 броя акции т.е, 1.06% от капитала на дружеството

Никой от посочените в този документ експерти или консултанти не притежава значителен брой акции на емитента или на негови дъщерни дружества, няма значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента и възнаграждението му не зависи от успеха на публичното предлагане, за което е изготвен този документ.

Юридически лица наименование	седалище/адрес	брой акции	дял в ОС
PFHC Est.	Vaduz, Liechtestein	571 132	8.75%
"Сердиком" АД	Гр.София, ул."Триадица"№ 5	920 000	14.07%
"Балкантурист елит" АД	Гр.София, бул."Др.Цанков"№ 172	4 351 377	66.56%

**6.2. Сделки със свързани лица:**

Към 31 декември 2006, 2005, и 2004 година, вземанията от свързани лица, нетно, включват

		основание за свързаност	вид на сделката	към 31 декември 2006	към 31 декември 2005	към 31 декември 2004
БАЛКАНТУРИСТ СОФИЯ	АД	& б."а" ЗППЦК	1 т.12 от туристически услуги	36	24	3
БАЛКАНТУРИСТ ВАРНА	АД КЛОН	& б."а" ЗППЦК	1 т.12 от туристически услуги		11	1
РИЛА БОРОВЕЦ	АД	& б."б" ЗППЦК	1 т.12 от продажба на храни и напитки		9	44
МИНСТРОЙ ВАРНА		& б."б" ЗППЦК	1 т.12 от хотелски услуги			73
МИНСТРОЙ ХОЛДИНГ		& б."б" ЗППЦК	1 т.12 от хотелски услуги			23
РЕЛАКС КЛУБ	АД	& б."б" ЗППЦК	1 т.12 от продажба на стоки, материали, услуги	1 396	867	7
ГЛОБУС	АД	& б."б" ЗППЦК	1 т.12 от продажба на стоки и материали			39
ИНТЕРНАЦИОНАЛ ЗЛАТНИ ПЯСЪЦИ	АД	& б."б" ЗППЦК	1 т.12 от продажба на стоки и материали, услуги	3	74	27
БАЛКАНТУРИСТ ЛИМИТЕД ЛИХТЕНЩАЙН		& б."а" ЗППЦК	1 т.12 от предоставени туристически услуги	-	5 791	2 500
ДРУГИ		& б."а" ЗППЦК	1 т.12 от хотелски услуги	5	7	6
Всичко	Вземания от свързани лица, нетни			1 440	6 783	2 723

Към 31 декември 2006, 2005 и 2004 година, предоставените заеми на свързани лица, се състоят от:

	към 31 декември 2006	към 31 декември 2005	към 31 декември 2004
РЕЛАКС КЛУБ АД	41	342	43
СВЕТИ КОНСТАНТИН АД	359	336	314
ЕМ ДЖИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ		212	2 369
ИНТЕРНАЦИОНАЛ ЗЛАТНИ ПЯСЪЦИ АД			89
ХОТЕЛ ИНТЕРНАЦИОНАЛ ЕАД	8		
ГЛОБУС 1997 АД		7	
Всичко Предоставени заеми на свързани лица	408	897	2 815

Към 31 декември 2006, 2005 и 2004 година, задълженията към свързани лица са както следва:

	към 31 декември 2006	към 31 декември 2005	към 31 декември 2004
МИНСТРОЙ МАЙНИНГ КЪМПАНИ АД			125
МИНСТРОЙ ХОЛДИНГ АД			2228
МИНСТРОЙ МАЙНИНГ АД МУЛТИЛЕС			210
МИНСТРОЙ ВАРНА АД			45
БАЛКАНТУРИСТ АД СОФИЯ			49
ПИ ЕФ ЕЙЧ СИ ЕСТАБЛИШМЕНТ	315	172	4
МГ ЕНЕРГЕТИКА И ПРИРОДНИ РЕСУРСИ АД	7	7	7
ИНТЕРНАЦИОНАЛ ЗЛ.ПЯСЪЦИ АД	223	580	86
РИЛА БОРОВЕЦ	3		
РЕЛАКС КЛУБ АД		6	
ГЛОБУС АД		0	63
ДРУГИ	14	16	74
Всичко Задължения към свързани лица	562	781	2 891

Информация за членовете на управителните и контролните органи и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25% от гласовете в ОС или го контролират:

ЮЛ, в които притежават пряко или непряко най-малко 25% от гласовете в ОС или го контролират:

**БАЛКАНТУРИСТ ЛИМИТИД** притежава най-малко 25% от капитала или контролира: "БИ ТИ ДЕВЕЛОПМЕНТ СЪРВИСИЗ" ЕАД, "ГРАНД ХОТЕЛ БЪЛГАРИЯ" АД, "РЕЛАКС КЛУБ" АД и "РИЛА БОРОВЕЦ" АД

**"ПИ ЕФ ЕЙЧ СИ ЕСТАБЛИШМЕНТ"** притежава най-малко 25% от капитала или контролира: "БАЛКАНТУРИСТ ХОТЕЛС ЕНД РИЗОРТС" АД, "БОРОСПОРТ ЛИФТС" ЕООД, "БУЛСОЛ" АД, "БЪЛГАРИЯ 2002 ХОЛДИНГ" АД/в несъстоятелност/, "БАЛКАНТУРИСТ ЕЛИТ" АД, "ИНДУСТРИАЛ - М" АД/в несъстоятелност/"ИНТЕРМАГ" ООД, "КЛИМАТИ - М" АД /в ликвидация/, "МГ ЕНЕРГЕТИКА И ПРИРОДНИ РЕСУРСИ" АД, "БТ РИЙЛ ИСТЕЙТ" АД, "МЕРИДИАН КАПИТАЛ" АД, "МУЛТИФРУТ" АД, "НЕФТОИМПОРТЕКСПОРТ" АД /в ликвидация/, "ПИ ЕФ ЕЙЧ СИ" ЕООД, "ПАРАДАЙЗ БИЙЧ" ЕАД, Фондация "БАЛКАНТУРИСТ", "БАЛКАНТУРИСТ КРЕДИТНИ КАРТИ" АД, "ИНТЕРНАЦИОНАЛ ЗЛАТНИ ПЯСЪЦИ" АД, "НЕФТОИМПОРТЕКСПОРТ" АД /в ликвидация/.

**ИВАН ГЕНАДИЕВ БОЛЯРСКИ** е съдружник в "ИНЕГ" ООД

**"БАЛКАНТУРИСТ" АД** притежава най-малко 25% от капитала или контролира: "БАЛКАНТУРИСТ ПРОЕКТ" ЕООД, "ИТС 2005" АД

**"БИ ТИ ДЕВЕЛОПМЕНТ СЪРВИСИЗ" ЕАД** не контролира и не притежава най-малко 25% от капитала в друго дружество

**"БАЛКАНТУРИСТ ЕЛИТ" АД** притежава най-малко 25% от капитала или контролира: "БАЛКАНТУРИСТ" АД, "МИНСТРОЙ ХОЛДИНГ" АД, "РИЛА - БОРОВЕЦ" АД

**ЛИЛЯНА ДАНАИЛОВА ТЕРЗИЕВА** не контролира и не притежава най-малко 25% от капитала в друго дружество

**ИВАН НИКОЛАЕВИЧ ПОРТНИХ** не контролира и не притежава най-малко 25% от капитала в друго дружество

ЮЛ, в чийто управителни или контролни органи участват или чиито прокуристи са:

**"БАЛКАНТУРИСТ ЛИМИТИД"** участва в управлението на: "ГРАНД ХОТЕЛ БЪЛГАРИЯ" АД/член на НС/, "ГРАНД ХОТЕЛ ВЕЛИКО ТЪРНОВО" АД/член на НС/, "БАЛКАНТУРИСТ ЕЛИТ" АД/член на НС/, "РИЛА - БОРОВЕЦ" АД/член на НС/, "БОРОСПОРТ" АД/член на НС/, "БТ РИЙЛ ИСТЕЙТ" АД /член на СД/

**"ПИ ЕФ ЕЙЧ СИ ЕСТАБЛИШМЕНТ"** участва в управлението на: "БОРОСПОРТ" АД/член на НС/, "ГРАНД ХОТЕЛ БЪЛГАРИЯ" АД/член на НС, "ГРАНД ХОТЕЛ ВЕЛИКО ТЪРНОВО" АД/член на НС/, "БАЛКАНТУРИСТ ЕЛИТ"/член на НС/, "БТ РИЙЛ ИСТЕЙТ" АД/член на СД/, "РИЛА - БОРОВЕЦ" АД/член на НС/,

**ИВАН ГЕНАДИЕВ БОЛЯРСКИ** не участва в управлението на други дружества освен емитента

**"БАЛКАНТУРИСТ" АД** участва в управлението на: "ГРАНД ХОТЕЛ БЪЛГАРИЯ" АД/член на УС и изпълнителен член/, "ИНТЕРНАЦИОНАЛ ЗЛАТНИ ПЯСЪЦИ" АД /член на СД/, "ИТС 2005" АД /член на СД/, "РИЛА - БОРОВЕЦ" АД /член на УС/, "РЕЛАКС КЛУБ" АД /член на СД/, "СЕРДИКОМ" АД/член на СД/, "ХОТЕЛ ИНТЕРНАЦИОНАЛ" ЕАД /член на СД/

**"БИ ТИ ДЕВЕЛОПМЕНТ СЪРВИСИЗ" ЕАД** участва в управлението на: "БАЛКАНТУРИСТ" АД/член на НС/, "ГРАНД ХОТЕЛ БЪЛГАРИЯ"/член на УС/, "БАЛКАНТУРИСТ ЕЛИТ" АД/член на УС/, "ПАРАДАЙЗ БИЙЧ" ЕАД/член на СД/, "БОРОВЕЦ

СКИ РИЗОРТ"АД/член на СД и изпълнителен член/, "ИТС 2005"АД /член на СД и изпълнителен член/, /, "РЕЛАКС КЛУБ"АД/член на СД/, "РИЛА - БОРОВЕЦ"АД/член на УС/, "СВЕТИ КОНСТАНТИН"АД /член на СД/, "ХОТЕЛ ИНТЕРНАЦИОНАЛ" ЕАД /член на СД и изпълнителен член/, "БОРОСПОРТ"АД /член на УС/, "ПАРАДАЙЗ ГАРДЪН" ЕООД /управител/

"БАЛКАНТУРИСТ ЕЛИТ" АД участва в управлението на: "РИЛА - БОРОВЕЦ"АД /член на УС/

ЛИЛЯНА ДАНАИЛОВА ТЕРЗИЕВА участва в управлението на "РЕЛАКС КЛУБ" АД /член на СД и изпълнителен член/, "ИНТЕРНАЦИОНАЛ ЗЛАТНИ ПЯСЪЦИ" АД /упълномощен представител на член на СД и изпълнителен член/, "СВЕТИ КОНСТАНТИН" АД /упълномощен представител на член на СД и изпълнителен член/, "ХОТЕЛ ИНТЕРНАЦИОНАЛ" ЕАД /упълномощен представител на член на СД.

ИВАН НИКОЛАЕВИЧ ПОРТНИХ участва в управлението на "РЕЛАКС КЛУБ" АД /член на СД и изпълнителен член/, "ИНТЕРНАЦИОНАЛ ЗЛАТНИ ПЯСЪЦИ" АД /упълномощен представител на член на СД и изпълнителен член/, "СВЕТИ КОНСТАНТИН" АД /упълномощен представител на член на СД и изпълнителен член/, "ХОТЕЛ ИНТЕРНАЦИОНАЛ" ЕАД /упълномощен представител на член на СД.

## 7. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Дружеството редовно изготвя годишните финансови отчети и ги предоставя в срок пред Комисията за финансов надзор, на регулирания пазар на ценни книжа, БТПП, органите на данъчната администрация и акционерите на дружеството.

Годишният финансов отчет на Дружеството за 2006 година е заверен от Валентин Димитров Богданов, Рег. № 464 без резерви.

Междинните финансови отчети за текущата година, на са одитирани и са представени в срок пред Комисията за финансов надзор и регулирания пазар на ценни книжа,

## АРБИТРАЖНИ ДЕЛА

Към 31 декември 2006 г. Дружеството няма висящи арбитражни дела.

## СЪДЕБНИ ДЕЛА

дело№	ищец	интерес	статус/коментар
В.Гр. д 137/2004 ВОС, ТО	Татяна Атанасова	1 637.52 лв	Обезщетение по чл.225 КТ С решение от 24.09.2004г. съдът уважава иска. Решението не е влязло в сила, предявена касационна жалба на 04.11.2004г.
Адм.д.№1971/2004г. ВОС	"Гранд хотел Варна" АД срещу Акт№03/27.08.2004г. на Басейнова дирекция Черноморски район	135 034.50 лв.	Правно основание чл.37, ал.2 във вр. с чл.6, ал.1 от ЗАП
гр. д. № 916/05 ВОС	Божанка Божинова и Димитър Димитров	Главница 39 000 лв. Лихви 23 000 лв.	Правно основание чл.49 и чл.86 ЗЗД
т.д. № 54/05 ВОС	"Гранд хотел Варна" АД срещу "Натурела" ДЗЗД	Главница 32 667 лв. Лихви 5 869.97 лв.	Правно основание чл.79 и чл.86 ЗЗД.
гр.д. № 21405/06 СРС	"Гранд хотел Варна" АД срещу "Гамма Дизайн" ООД	Главница 6 330.82 лв	Правно основание чл.322, ал.1 от ГПК

Капиталът на дружеството е в размер на 6 537 789 /шест милиона петстотин тридесет и седем хиляди седемстотин осемдесет и девет лева/, разпределен на 6 537 789 /шест милиона петстотин тридесет и седем хиляди седемстотин осемдесет и девет/ броя акции.

Акциите са с номиналната стойност на всяка акция 1 (един) лев.

Дружеството издава акции поименни не привилегирвани акции, с право на един глас.

Дружеството не може да издава привилегирвани акции, даващи право на повече от един глас или на допълнителен ликвидационен дял.

Акциите на дружеството са безналични.

Увеличението на капитала може да се извърши по решение на Общото събрание в съответствие с предписанията на действащото законодателство.

Капиталът на дружеството може да се увеличи чрез:

а) Издаване на нови акции;

б) Превръщане конвертируеми облигации в акции;

в) Увеличение със собствени средства;

При увеличение на капитала на дружеството всеки акционер има право да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Член 194, ал.4 и чл.196, ал.3 от ТЗ не се прилагат.

Капиталът на дружеството не може да бъде увеличаван по реда на чл.193, 195 и чл.196, ал.3 от ТЗ.

Капиталът на дружеството може да се намали: с намаляване на номиналната стойност на акциите

Общото събрание увеличава и намалява капитала на Дружеството.

## 8. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

(към 31 декември 2006 година)

размер на капитала:	6 537 789 лева
брой акции:	6 537 789 броя
брой на емитираните и изцяло изплатени акции	6 537 789 броя
брой на емитираните и частично изплатени акции:	0 броя
номинална стойност на акциите:	1 лев
брой на акциите в обращение в началото:	6 537 789 броя
в края на годината:	6 537 789 броя

## ЕМИСИИ ЦЕННИ КНИЖА

1991г. – 35 287 акции с номинална стойност 1 000 лв. всяка – налични на приносител.

1992г. – 11 214 акции с номинална стойност 1 000 лв. всяка – налични привилегирвани на приносител.

1992г. – 307 286 акции с номинална стойност 1 000 лв. всяка – налични на приносител.

1994г. – 9 012 863 акции с номинална стойност 100 лв. всяка – налични на приносител.

1998г. – 2 943 396 акции с номинална стойност 100 лв. всяка – налични поименни.

2000г. – 11 000 004 акции с номинална стойност 100 лв. всяка – налични поименни.

2001г. – 42 067 845 акции с номинална стойност 0.1 лв. всяка – безналични поименни – не е регистриран проспект, т.к. сме били освободени от това задължение, съгласно чл.79, т.4 от ЗППЦК.

2005 г. - 6 537 789 броя акции с номинална стойност 1 лев всяка.

С решение от 16.08.1991 година на Варненския окръжен съд, фирмено отделение ДФ "Гранд хотел Варна" е преобразувана в еднолично акционерно дружество с държавно имущество. Уставният фонд е в размер на 35 287 000 лева, разпределен на 35 287 акции

по 1000 лева, в това число 2 840 000 лева събрани от работещите във фирмата, които се трансформират в привилигирани акции.

Акционерното дружество поема активите и пасивите на ДФ "Гранд хотел Варна" към 31.05.1991 година.

С решение от 10.07.1992 година на Варненския окръжен съд, фирмено отделение капиталът на дружеството "Гранд хотел Варна" АД се увеличава от 35 278 хиляди лева на 46 501 хиляди лева, който се разпределя на 46 501 акции по 1000 лева.

С разпореждане N: 131 на Министерския съвет от 13.12.1993 година се намалява номиналната стойност на една акция от 1000 лева на 100 лева. Увеличава се капитала на Гранд хотел Варна" АД на 936 665 000 лева, разделен на 9 366 650 акции с номинална стойност 100 лева, чрез издаване на нови акции. Разпореждането е вписано в п.22, р.1, т.1, стр.98 по фирмено дело 1100/90 с решение на Варненския окръжен съд, фирмено отделение от 10.01.1994 година.

С решение на Варненския окръжен съд, фирмено отделение от 17.12.1998 година капиталът на Гранд хотел Варна" АД се увеличава на 1 231 004. 600 лева, разпределен на 12 310 046 броя акции с номинална стойност 100 лева и емисионна стойност 530 лева, чрез издаване на нови 2 943 396 броя поименни акции. Акции са записани на "Мултигруп България" АД холдинг, който с платежно нареждане от 10.12.1998 година е превел сумата 1 560 000 000 лева за закупуване на акции.

На 10.04.2000 година е публикувано съобщение-покана до акционерите на "Гранд хотел Варна" АД, за записване на акции от увеличения размер на капитала на дружеството, с което 17.04.2000 година се явява начален срок на подписката. Подписката е за увеличаване на основния капитал на дружеството до размер от 2 331 005 лева, чрез издаване на 11 000 004 броя обикновени поименни безналични акции, всяка с номинална стойност от 0.1 лев при емисионна стойност на новите акции в размер на 0.2 лева за всяка една.

Подписката е открита на основание чл.19, ал.1 от Устава на дружеството и чл. 112 от ЗППЦК.

Всяка акция от новата емисия дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационна квота.

Акциите от увеличения размер на капитала се придобиват от акционерите пропорционално на участието им в основния капитал на дружеството, съгласно акционерната книга, водена при "Централен депозитар" АД.

На 07.06.2000 година в "Централен депозитар" АД са регистрирани 11 000 000 броя безналични акции от увеличението на капитала и са издадени 8 броя депозитарни разписки на акционерите.

Увеличението на капитала е извършвано на базата на чл.112 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Въз основа на решение на Общото събрание на акционерите, състояло се на 29.06.2001г. от 12.09.2001 година започна подписка за увеличаване капитала на дружеството по реда на чл.112 ал.5 от ЗППЦК от 2 331 005 лв на 6 531 005 лв.,

- брой, вид, номинална и емисионна стойност на акциите: 42 000 000 обикновени поименни безналични акции с номинална стойност 0,1 лева и емисионна стойност 0,1 лева

-вид, класове акции и права по тях – акциите на новата емисия са от един и същи клас с вече издадените и дават право на акционерите на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната стойност на акциите и съобразно действащото законодателство, акциите от новата емисия не дават привилегии и особени права, акциите не пораждат право на глас и не могат да бъдат търгувани до пълното изплащане на емисионната им стойност.

На проведеното на 9 март 2005 година Извънредно Общо събрание на Акционерите на Дружеството се взе решение за привеждане на номиналната стойност и броя на акциите, акционерната структура и капитала на "ГРАНД ХОТЕЛ ВАРНА" АД в съответствие с изискванията на ТЗ и при спазване на разпоредбите на ЗППЦК. Решено е регистриране в "ЦЕНТРАЛЕН ДЕПОЗИТАР" АД на новата емисия в размер на 6 537 789 лева, разпределена в 6 537 789 броя обикновени поименни безналични акции с номинална стойност 1.00 /един/ лев всяка.

Новата емисия в размер на 6 537 789 е регистрирана в "ЦЕНТРАЛЕН ДЕПОЗИТАР" АД, На 5 Април 2005 година с Решение 2158 на ВОС са вписани следните промени:

Намаляване на капитала на Дружеството от 6 537 789,50 лева на 6 537 789 лева чрез обезсилване на 5 броя безналични поименни акции с номинална стойност 0,10 лева /десет стотинки/ всяка една, собственост на Дружеството, придобити безвъзмездно.

КАПИТАЛЪТ НА ДРУЖЕСТВОТО е в размер на на 6 537 789 /шест милиона петстотин тридесет и седем холяди седемстотин осемдесет и девет/ лева, разпределен в 6 537 789 /шест милиона петстотин тридесет и седем хиляди седемстотин осемдесет и девет / броя безналични поименни акции с номинална стойност 1 /един/ лев всяка една.

Търговията с акции, издадени от „Гранд хотел Варна” АД е възстановена, считано от 16 май 2005 година

Регистрираната емисия на БФБ – София АД е със следните параметри:  
ISIN код: BG11GRVAAT11

За периода от началото на 2001 г. до края на 2006 г., не са налице договори, които биха могли да бъдат квалифицирани като съществено отклоняващи се от всички други договори, сключвани по повод осъществяване на обичайната дейност на “Гранд Хотел Варна”АД. За същия период в дружеството не е постъпила информация за договорите, по които член на икономическата група е страна.

Участието на “ГРАНД ХОТЕЛ ВАРНА”АД в дъщерните дружества, указани по-горе, не възлиза процентно над 10% от капитала на емитента. Същото /участие/ не притежава характеристики, които могат да доведат до:  
значително отражение върху оценката на активите и пасивите  
значително отражение върху финансовото състояние  
значително отражение върху печалбата и загубата

Централен ежедневник, който дружеството използва за публикуване на поканата за свикване на общо събрание на акционерите е в-к “Монитор”.

Акционерите и инвеститорите могат да се запознаят безплатно с Пълният проспект, тримесечните отчети на "Гранд хотел Варна" АД и да получат друга допълнителна информация на следните адреси:

Надзорна държавна институция.  
Надзорна институция на "Гранд хотел Варна" АД:  
Комисия за Финансов Надзор, 1000 София пл. "Света Неделя" №6  
e-mail: [bg\\_fsc@fsc.bg](mailto:bg_fsc@fsc.bg)  
тел. (359 2) 9404999  
факс: (359 2) 9802647

За всички инвеститори е открита възможността за получаване на копие от устава, проспекта на дружеството, тримесечните отчети и годишните на "Гранд хотел Варна" АД както и да получат допълнителна информация всеки работен ден от 9 до 16 часа:



“ГРАНД ХОТЕЛ ВАРНА” АД  
хотел Гранд Хотел ”Варна”  
К.К.”Свети Константин”  
9006 гр. Варна

лице за контакт: Живка Стоянова Михова  
телефон за контакт: (359 52) 361094  
факс: (359 52) 361490

**Електронен адрес (e-mail)**

[acc\\_manager@grandhotelvarna.com](mailto:acc_manager@grandhotelvarna.com)

**Електронна страница в Интернет (web-site)** [www.grandhotelvarna.com](http://www.grandhotelvarna.com)