

Príhovor Ing. Branislava Babíka,

predsedu predstavenstva Best Hotel Properties a.s.

Vážení akcionári,

máme za sebou druhý a verím, že aj posledný rok ovplyvnený pandémiou koronavírusu COVID-19. Kvôli reštrikciám na zamedzenie šírenia vírusu a obmedzeniam pohybu bola prevádzka hotelov v našom portfóliu i v roku 2021 značne obmedzená. A hoci v druhej polovici roku sa začali naše trhy zotavovať a zaznamenali sme pozitívne trendy v obsadenostiach i priemernej cene za ubytovanie, vlna variantu „Omikron“ koncom roku opäť silne pribrzdila náš biznis.

Konsolidované výnosy Skupiny z hotelových služieb vrátane štátnych dotácií súvisiacich s pandémiou dosiahli 13,4 miliónov eur, čo predstavuje medziročný nárast o 54% oproti roku 2020 ale stále len 47% z pred-pandemického roku 2019.

V období významného výpadku tržieb medzi naše priority patrilo najmä zachovanie finančnej stability a bezpečného pokračovania činnosti Skupiny v ďalších obdobiach. Podarilo sa nám zabezpečiť dostatočnú likviditu na zaistenie prevádzkových potrieb a plnenie záväzkov. Na pokles tržieb sme reagovali zásadným znižovaním prevádzkových nákladov. Skupina dosiahla pozitívny prevádzkový zisk pred odpismi (EBITDA) na úrovni 3.9 miliónov eur hlavne kvôli kurzovým ziskom 6.8 miliónov eur. Skupina za rok 2021 vykázala na úrovni celkového súhrnného hospodárenia zisk vo výške 1,4 milióna eur.

V roku 2021 sme úspešne ukončili projekt renovácie a rebrandingu londýnskeho hotela Double Tree by Hilton Westminster na päťhviezdičkový trendový The Westminster, Curio by Hilton. Projekt v celkovej hodnote 25 miliónov britských libier bol dokončený v máji tohto roka. Pre repozicionovanie hotela potrebujeme, aby sa klienti z home office vrátili späť do kancelárií v centre mesta, zvýšil sa počet služobných ciest, návrat veľkých podujatí do Londýna a tiež zrušenie cestovných reštrikcií pre americký trh. Tento trend nastal po prvom kvartáli 2022 a investícia do repozicionovania hotela sa zatiaľ ukazuje ako správne rozhodnutie.

I v našom moskovskom hoteli Baltschug máme pripravenú renováciu hotelových izieb a niektorých verejných priestorov, čo predstavuje investíciu v objeme približne 15 miliónov eur. Počas prvých dvoch mesiacov 2022 hotel Baltschug už dosahoval lepšie výsledky ako pred pandémiou koronavírusu, čo nám dávalo príležitosť zrenovovať a repozicionovať hotel podobne ako v Londýne. So spustením tejto renovácie však ešte čakáme. Návratnosť tejto investície bude totiž záležať od schopnosti lokálneho a ázijskeho trhu nahradiť trhy západných krajín, z ktorých sme mali najviac klientov pred obdobím konfliktu na Ukrajine.

Z pohľadu ďalšieho vývoja očakávame oživenie na trhu turistického ruchu v celej Európe. Podľa STR sú hotely v hlavných mestách Európskej únie po prvom kvartáli 2022 už blízko k plnému zotaveniu a ich produkcia sa blíži k tej pred korona-krízy. Stále sa však prejavuje až 50% výpadok skupinového segmentu, ktorý tvorí jeden z pilierov hotelového biznisu v Bratislave. Preto v Grand Hoteli River Park ešte neočakávame v 2022 úplné zotavenie, avšak v našom Londýnskom hoteli, ktorý sa zameriava najmä na individuálnu klientelu, áno.

Všetky trendy momentálne naznačujú, že obdobie koronakrízy sa skončilo. Nastalo však obdobie rýchleho rastu nákladov na personál, suroviny a energie. To sa premieňa do cien i našich služieb. Našou strategickou výhodou sú naše lokality a prítomnosť medzinárodných hotelových sietí, silná orientácia na kvalitu služieb a prevádzkové výsledky hotelov.

V strednodobom horizonte plánujeme naďalej pokračovať v naplňaní svojej vízie o budovaní silnej európskej hotelovej skupiny, ktorá v priebehu uplynulého roka celkovo vlastnila alebo manažovala viac ako 1600 hotelových izieb na troch prestížnych európskych trhoch. Zamerať sa aj naďalej chceme na nové akvizície a plánujeme tiež ďalej rozvíjať svoje know-how v oblasti manažovania hotelov a správy hotelových aktív.

Ing. Branislav Babík, Predseda predstavenstva a Generálny riaditeľ

1. Profil a štruktúra Skupiny

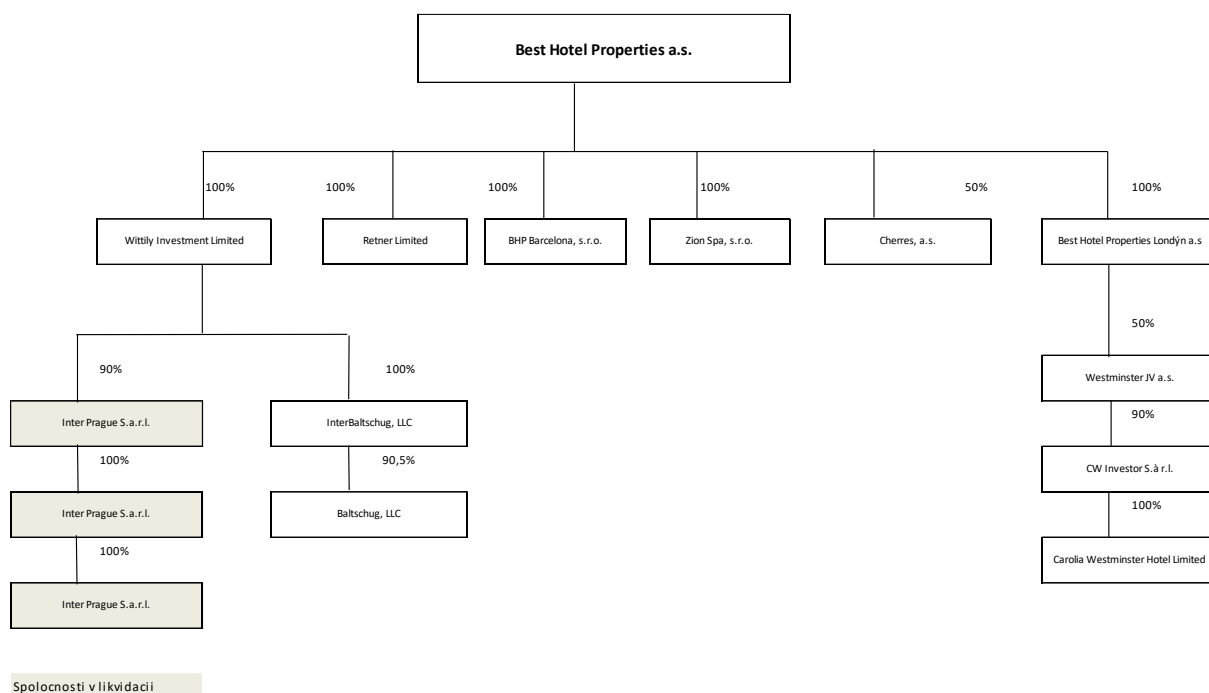
Best Hotel Properties a.s. – BHP – (materská spoločnosť alebo Spoločnosť) investuje do hotelov v regióne strednej a východnej Európy formou kúpy aktív alebo podielov v dcérskych spoločnostiach. Dňa 24. februára 2020 Mimoriadne valné zhromaždenie spoločnosti rozhodlo o skončení obchodovania s akciami Best Hotel Properties a.s. (BHP) prijatými na Burze cenných papierov v Bratislave a schválilo, že spoločnosť BHP prestane byť verejnou akciovou spoločnosťou a stane sa súkromnou akciovou spoločnosťou. Výsledkom procesu, ktorý nasledoval po rozhodnutí MVZ bolo vyhlásenie povinnej ponuky na prevzatie akcií, ktorej znenie schválila Národná banka Slovenska dňa 23. marca 2020. Povinná ponuka bola platná do 26. mája 2020.

BHP od roku 2009 postupne získava do svojho portfólia prémiové a luxusné hotely prevádzkované renomovanými hotelovými operátormi, ktorí sú garanciou kvality poskytovaných služieb. Portfólio hotelov na troch európskych trhoch dopĺňa operátor luxusných wellness klubov ZION SPA a 50-percentný podiel v pražskej reštaurácii patriacej do svetoznámej siete Buddha-Bar.

Skupina BHP (materská spoločnosť a dcérske spoločnosti) predstavuje platformu pre prémiové hotelové aktíva v regióne strednej a východnej Európy, poskytujúcu možnosti využívania synergii plynúcich z vlastníctva a prevádzky viacerých hotelov. Každý hotel v unikátnej kolekcii BHP patrí medzi tzv. „trophy assets“ – aktíva, ktoré svojou jedinečnosťou vytvárajú pridanú hodnotu nielen prevádzkovými výsledkami, ale aj svojou „trophy“ rentou, teda hodnotou, ktorú sú investori ochotní zaplatiť za unikátnosť polohy, či architektonické riešenie hotela.

BHP taktiež postupne prechádza z pozície majiteľa hotelov do roly aktívneho manažéra a správcu, a to vrátane hotelových aktív vlastnených tretími stranami. Od 1. augusta 2015 manažuje BHP na základe zmluvy o franšíze so spoločnosťou Marriott International bývalý Kempinski Hotel River Park, pod menom Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel. Podobne od augusta 2015 BHP prevádzkuje aj hotel Sheraton Bratislava a Hotel Crowne Plaza Bratislava. K 31.12.2021 spoločnosť BHP tiež pre externých majiteľov spravovala vo vzťahu k operátorom Grand Hotel Kempinski High Tatras a Double Tree by Hilton Košice.

Postupnou akvizíciou a odpredajom jednotlivých aktív sa Skupina v priebehu posledných rokov rozvinula do aktuálnej podoby (viď schému nižšie, stav k 31.12.2021).



V priebehu roka 2021 Spoločnosť BHP prostredníctvom dcérskej spoločnosti Wittily Investment Limited skonsolidovala skupinový 90,5% podiel na hoteli Kempinski Baltsug Moskva.

V priebehu roka 2021 Skupina odpredala akcie spoločnosti CASINOS SLOVAKIA a.s.

V súvislosti so spôsobom vykazovania tiež považujeme za potrebné zdôrazniť, že hotel The Westminster London, Curio Collection by Hilton, v ktorom sa BHP na vlastníctve efektívne podieľa 45-timi percentami, Skupina konsoliduje takzvanou metódou vlastného imania, čo znamená, že jeho výsledky priamo neovplyvňujú výnosy a prevádzkové náklady Skupiny, ale v konsolidovanom výkaze ziskov a strát sa vykazujú iba ako zisk/strata zo spoločne ovládaných investícií. Vplyv tejto akvizície na konsolidovanú súvahu Skupiny sa prejavuje len výške investícií do spoločne ovládaných spoločností.

Celkovo ku koncu vykazovaného obdobia boli v portfóliu BHP hotely s viac ako 900 izbami na troch európskych trhoch. Skupina zároveň spravuje alebo manažuje pre tretie strany ďalších viac ako 700 izieb v štvorhviezdičkových a päťhviezdičkových hoteloch na slovenskom trhu. Celkovo teda Skupina v portfóliu vlastní a/alebo spravuje spolu viac ako 1600 hotelových izieb. Prehľad nehnuteľností vo vlastníctve a správe BHP k 31.12.2021 uvádzame v tabuľke nižšie:

Prehľad hotelových aktív vo vlastníctve a správe BHP

HOTELY VLASTNENÉ BHP K 31.12.2021

		V PORTFÓLIU BHP OD	PODIEL BHP	VLASTNENÝ PROSTREDNÍCTVOM	OPERÁTOR	POČET IZIEB
Rusko	Baltschug Kempinski v Moskve	2009	90,5%	Baltschug, LLC	Kempinski	227
Slovensko	Grand Hotel River Park, Luxury Collection Bratislava	2010	100%	Best Hotel Properties	Best Hotel Properties	231
Veľká Británia	DoubleTree by Hilton Hotel London - Westminster	2017	45%	Best Hotel Properties Londýn	Westmont Hospitality	464

HOTELY V SPRÁVE BHP K 31.12.2021

			V správe/resp. manažovaný BHP od	OPERÁTOR	POČET IZIEB
Slovensko	Crowne Plaza v Bratislave		2014	Best Hotel Properties	224
	Grand Hotel Kempinski High Tatras		2016	Kempinski	98
	Sheraton Hotel Bratislava		2014	Best Hotel Properties	209
	Double Tree By Hilton Košice		2016	Best Hotel Properties	170

1.1. Stratégia

V BHP postupne získavame do portfólia prémiové a luxusné hotely na zaujímavých európskych trhoch. Zároveň budujeme vlastnú manažérsku sieť hotelov, postavenú na rokmi praxe získanom know-how a referenciách manažmentu BHP.

1.2. Predstavenie manažmentu

Ing. Branislav Babík, predseda predstavenstva a generálny riaditeľ

- Dlhoročné skúsenosti z oblasti hotelierstva na pozícii generálneho manažéra hotela Forum a neskôr Crowne Plaza Bratislava a iných významných manažérskych pozícií v slovenských hoteloch
- Viac ako 20 rokov skúseností na manažérskych pozíciách vo viacerých slovenských a medzinárodných spoločnostiach (Procter & Gamble, Benckiser), vrátane investičných fondov (VÚB Kupón)

Ing. Rudolf Križan, člen predstavenstva

- Mnohoročné skúsenosti z oblasti hotelierstva na pozícii vrcholového manažéra viacerých slovenských hotelov (vrátane Grand Hotela River Park Bratislava, a Luxury Collection Hotel, Skaritz Hotel & Residence, MaMaison Hotels and Apartments a hotela Danube)
- Detailný prehľad o dianí na ruskom hotelovom trhu z pozície generálneho manažéra hotela Kadashevskaya v Moskve a člena Management Boardu hotela Baltschug Kempinski

Michal Zuber, MBA, finančný riaditeľ a člen predstavenstva

- Viac ako 10 rokov skúseností z medzinárodnej finančno-poradenskej spoločnosti KPMG Slovensko na viacerých pozíciách vrátane finančného auditu a poradenských služieb v oblasti fúzií a akvizícií
- ACCA (Chartered Certified Accountant) medzinárodá organizácia v oblasti financií, manažmentu a účtovníctva.

1.3. Predstavenie portfólia

AKTÍVA VO VLASTNÍCTVE BHP K 31.12.2021

Hotel Baltshug Kempinski Moscow

Operátor	Kempinski
Počet izieb	227
Konferenčné priestory	1,400 m2
Súčasťou portfólia BHP od	12/2009

Historicky najprestížnejší hotel v Moskve s dlhoročnou tradíciou, patrí medzi luxusné hotely v meste. Je situovaný v absolútnom centre Moskvy, len 5 minút chôdze od Kremľa. Táto jedinečná historická budova a zároveň ikona ruského hotelierstva, postavená v roku 1898, v spojitosti s neopakovateľnou atmosférou ponúka okrem luxusného ubytovania aj osem špičkových konferenčných sál, výnimočnú gastronómiu a exkluzívne spa s vnútorným bazénom.

Hotel je ideálne umiestnený na brehu rieky Moskva rovno oproti Kremľu a Červenému námestiu. Hotel Baltshug Kempinski je vzdialený 35 km od letiska Šeremetevo, 50 km od letiska Domodedovo a 20 km od letiska Vnukovo.

Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel, Bratislava

Operátor	Best Hotel Properties a.s.
Počet izieb	231
Konferenčné priestory	1,200 m2
Súčasťou portfólia BHP od	12/2010

Najluxusnejší 5* de luxe hotel v Bratislave, v novom, modernom centre mesta so špičkovou polohou priamo pri rieke Dunaj. Bol otvorený na jar 2010. Hotel ponúka 231 luxusných izieb a apartmánov vybavených exkluzívnym zariadením s použitím materiálov ako mramor, onyx, či hodváb; špičkové konferenčné priestory na ploche 1 200 m2 ako aj luxusné ZION SPA LUXURY s rozlohou 1 500 m2 umiestnené na najvyššom poschodí s výhľadom na rieku Dunaj a lužné lesy.

Hotel sa od roku 2010 stal vyhľadávaným miestom známych osobností svetového formátu. V kombinácii s najvyššou úrovňou služieb je hotel jedinečnou voľbou pre najnáročnejších návštevníkov hlavného mesta Slovenskej republiky.

Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel, Bratislava od augusta 2015 prevádzkuje priamo BHP na základe zmluvy o franšíze so spoločnosťou Marriott.

Hotel je situovaný 58 km od letiska Viedeň - Schwechat, 10 km od letiska M.R.Štefánika Bratislava, vzdialený 67 km od centra Viedne, 200 km od centra Budapešti a 340 km od centra Prahy.

The Westminster London, Curio Collection by Hilton

Operátor	Westmont Hospitality
Počet izieb	464
Konferenčné priestory	420 m2
Súčasťou portfólia BHP od	3/2017

Novozrekonštruovaný londýnsky hotel The Westminster London, Curio by Hilton (do mája 2021 Double Tree by Hilton Westminster) je ideálne situovaný v centre mesta, neďaleko britského Parlamentu, London Eye, Tate Britain či Victoria Station. V tomto obľúbenom, modernom, päťhviezdičkovom biznis hoteli sa nachádza 464 izieb, executive club lounge a 5 konferenčných miestností.

The Westminster Lodnon, Curio by Hilton má vzhľadom na svoju polohu neďaleko Victoria Station výbornú dopravnú dostupnosť. Letisko Gatwick je prostredníctvom Gatwick Express z Victoria Station dostupné za 30 minút, ostatné hlavné letiská sú vzdialené približne hodinu cesty od hotela.

Buddha-Bar Praha

Jedinečný a nezameniteľný koncept vizionára Davida Visana, zakladateľa spoločnosti George V, prezentuje tzv. eatertainment – jedenie spojené so zážitkom. Jedinečnosť zážitku znásobujú nielen kulinárske špeciality, ale aj prostredie secesnej budovy z počiatku 20. storočia a tiež exotická atmosféra – zmes chutí, vôní a hry svetiel. Buddha-Bar, ktorý slávi úspechy vo svetových centrách, ako sú Londýn, Paríž či Dubaj, bol otvorený v apríli 2009 ako prvý koncept, ktorý okrem Buddha-Baru zahŕňa aj Buddha-Bar Hotel, ktorý nepatrí do portfólia BHP.

Projekt bol zrealizovaný ako spoločná investícia s českou hotelovou spoločnosťou CPI, ktorá vlastní Buddha-Bar Hotel a reštauráciu Siddharta. Ihneď po otvorení sa Buddha-Bar s kapacitou približne 150 miest stal jednou z najnavštevovanejších luxusných reštaurácií v Prahe.

ZION SPA

Značka ZION SPA vznikla v septembri 2009 s cieľom stať sa operátorom luxusných spa. Je špičkovým klubom a ponúka kompletný balík wellness služieb šitých na mieru pre tú najnáročnejšiu klientelu.

Mestské spa, ktoré sa nachádza v Bratislave v Grand Hotel River Park, a Luxury Collection (ZION SPA LUXURY) funguje na báze členstva, pričom je však možné využiť aj ponuku denného vstupu. Grand Hotel Kempinski High Tatras na Štrbskom Plese – ZION SPA LUXURY je primárne určený pre hotelových hostí, avšak je možný aj jednorazový vstup pre hostí bez ubytovania v hoteli.

AKTÍVA V SPRÁVE BHP K 31.12.2021

Crowne Plaza Bratislava

Operátor	Best Hotel Properties a.s.
Počet izieb	224
Konferenčné priestory	1,200 m2

Hotel situovaný v absolútnom centre hlavného mesta Slovenska, priamo oproti Prezidentskému palácu, bol po úplnej rekonštrukcii znovu otvorený v auguste 2005. Ponúka 14 konferenčných miestností s rozlohou viac ako 1 200 m2, ktoré sú ideálne na rokovania, konferencie, recepcie a spoločenské udalosti. Hotel ponúka 224 izieb vrátane 15 apartmánov, klubové „Executive“ poschodie a moderne vybavené wellness centrum s bazénom. Na najvyššom hotelovom poschodí sa nachádza exkluzívny Club Floor.

Best Hotel Properties a.s. spravuje tento hotel pre hotelový fond J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Grand Hotel Kempinski High Tatras na Štrbskom Plese

Operátor	Kempinski
Počet izieb	98
Konferenčné priestory	325 m2

Hotel s bohatou históriou, ktorá siaha až do roku 1893, bol po úplnej rekonštrukcii znovu otvorený 1. mája 2009. Hotel sa nachádza v bezprostrednej blízkosti najkrajšieho horského plesa na Slovensku – Štrbského plesa v nadmorskej výške 1 346 m. n. m. Kombinácia plesa a nadmorskej výšky zaručuje jedinečné podmienky na liečenie chorôb horných dýchacích ciest – tzv. klimatické spa.

Nielen svojou polohou, ale aj spojením 98 luxusných izieb vrátane 22 apartmánov, konferenčných priestorov s modernými technológiami a jedného z najkrajších ZION SPA LUXURY s rozlohou 1 300 m2 vytvára možnosť celoročného využitia hotela s elimináciou nízkej sezóny. Uvedené skutočnosti zaraďujú hotel celosvetovo medzi najexkluzívnejšie rezorty v rámci siete Kempinski a posúvajú ho na

pozíciu jednoznačného lídra na slovenskom trhu luxusných hotelov.

Best Hotel Properties a.s. spravuje tento hotel pre hotelový fond J&T NOVA Hotels SICAV, a.s.

Sheraton Bratislava

Operátor	Best Hotel Properties a.s.
Počet izieb	209
Konferenčné priestory	700 m2

Hotel Sheraton Bratislava je súčasťou komplexu EUROVEA - novej mestskej štvrte v Bratislave. Vďaka ideálnej polohe v srdci Bratislavy sa väčšina bratislavských pamiatok nachádza iba 10 minút chôdze od hotela. V bezprostrednej blízkosti hotela sa nachádza moderné nákupné centrum EUROVEA s takmer 200 obchodmi, barmi a reštauráciami, rozsiahlym nábrežným parkom a promenádou. Hneď oproti hotelu Sheraton Bratislava je situovaná nová budova Slovenského národného divadla.

Komfortný hotel disponuje 209 moderne zariadenými izbami. Súčasťou hotela je Club Floor s Club Lounge a moderne vybavené ZION SPA PREMIUM.

Flexibilné konferenčné priestory s rozlohou 700 m2 zahŕňajú bállovú sálu a 6 menších konferenčných miestností, ktorých celková kapacita dosahuje 600 hostí.

Best Hotel Properties a.s. manažuje hotel na základe zmluvy o franšíze so Marriott International.

Double Tree by Hilton Košice

Operátor	Best Hotel Properties a.s.
Počet izieb	170
Konferenčné priestory	1200 m2

Double Tree by Hilton Košice je biznis hotel situovaný priamo v srdci metropoly východného Slovenska, na začiatku pešej zóny, len pár krokov od najväčšieho nákupného centra v meste. Ako jediný hotel v Košiciach patriaci do celosvetovej siete hotelov, Double Tree by Hilton je vyhľadávaný najmä kvôli vysokému štandardu poskytovaných služieb a svojej exkluzívnej polohe.

Hotel disponuje 170 modernými izbami vrátane 10 apartmánov a svojim hosťom ponúka než 1200 m2 flexibilných konferenčných a spoločenských priestorov.

Best Hotel Properties a.s. manažuje hotel pre majiteľa na základe zmluvy o franšíze s Hilton Hotels & Resorts.

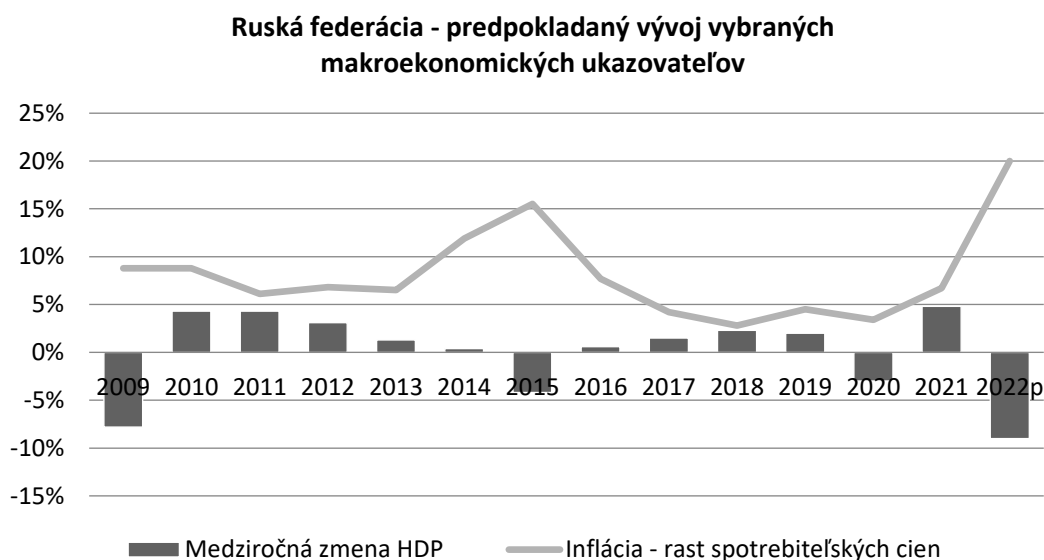
2. Analýza trhov a trendy vývoja

Skupina primárne pôsobí v hotelovom odvetví cestovného ruchu v regióne strednej a východnej Európy. K 31.12.2021 bola v Ruskej federácii jej pôsobnosť zastúpená jedným hotelom v Moskve a jeden vlastnila v Bratislave, na Slovensku, kde takisto manažuje viaceré hotely pre tretie strany. Od marca 2017 Skupina vlastní 45% podiel v hoteli v Londýne, v Spojenom Kráľovstve Veľkej Británie a Severného Írska.

Po vypuknutí pandémie súvisiacej so šírením koronavírusu COVID-19 sme boli v roku 2020 svedkami bezprecedentného celosvetového spomalenia ekonomiky. Podľa Medzinárodného menového fondu (MMF) celosvetová ekonomika v roku 2020 poklesla o viac ako 3% a následne rástla o 6,1% v roku 2021. Pre roky 2022 a 2023 MMF predpokladá celosvetový rast HDP na úrovni 3,6%, no tento vývoj je značne neistý kvôli prebiehajúcemu vojenskému konfliktu na Ukrajine a nestabilným cenám kľúčových komodít na svetových trhoch. Keďže značná časť návštevníkov hotelov Skupiny pochádza z rôznych krajín, z ktorých každá má svoj jedinečný makroekonomický profil, prevádzky Skupiny môžu byť výrazne ovplyvnené regionálnou ekonomickou a geopolitickou situáciou na týchto trhoch¹.

Ruská federácia

Tesne pred vypuknutím pandémie Covid-19 dosahovala podľa Európskej banky pre obnovu a rozvoj (EBRD) ruská ekonomika relatívne robustné výsledky. Na konci prvého štvrťroka 2020 obchodná bilancia, bežný účet a rozpočet zaznamenali prebytok a inflácia bola na post-sovietskych minimách.² Na začiatku roka 2022 EBRD predpovedala Rusku 3% rast HDP, no kvôli invázií ruských vojenských síl na Ukrajinu nová predpoveď hovorí o 8% - 10% prepade v roku 2022 a stagnácii na úrovni 0% v roku 2023.³ Významný vplyv na výkonnosť ruskej ekonomiky budú mať uvalené sankcie EÚ, USA a ostatných partnerských štátov na ruské produkty a služby, ktoré prakticky znemožnia vzájomné obchodovanie.



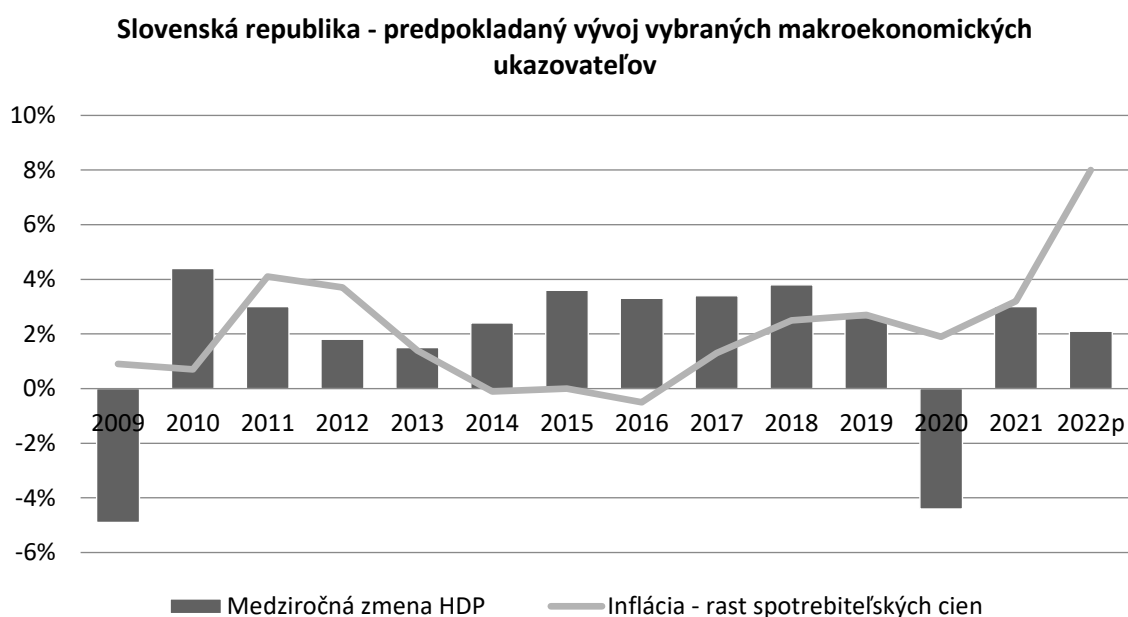
¹ IMF: World Economic Outlook, April 2022

² EBRD: Transition Report 2020-2021, Russia

³ The EBRD in Russia: overview

Slovenská republika

V rokoch pred vypuknutím pandémie Slovensko zaznamenávalo jeden z najlepších ekonomických rastov v Európskej únii, a to najmä vďaka externému dopytu a pozitívnej obchodnej bilancii. Bezprecedentná situácia súvisiaca so šírením koronavírusu COVID-19 však viedla k zníženiu vonkajšieho dopytu a narušila kontinuitu dodávateľských reťazcov, čo spôsobilo pokles HDP o 5,2% v roku 2021⁴ a následný rast o 3% v roku 2022. Ekonomický vývoj sa udržal v kladných číslach počas celého roka 2021 najmä však pod vplyvom nižšej porovnávacej základne za rok 2020, kedy bola ekonomika vo všetkých štvrtrokoch v mínuse. Kým začiatkom roka 2021 bol hnacím motorom ešte zahraničný dopyt, v treťom a štvrtom štvrtroku roka to bol najmä domáci dopyt.⁵ Na základe očakávaní zotavenia sa ekonomiky z pandémie MFSR predpokladá rast slovenského HDP v roku vo výške 2,1%, čo je o 1,4 percentuálneho bodu menej ako predpoklad zo začiatku roka 2022 kvôli invázii ruských vojenských síl na Ukrajinu. Vojna na Ukrajine prispeje k ďalšiemu zvyšovaniu cien energií, čo sa prejaví aj v cenách spotrebiteľských tovarov a služieb. Vyššia inflácia bude tlmiť domácu spotrebu nielen v tomto, ale aj v nasledujúcich rokoch. Zamestnanosť aj napriek nižšiemu tempu rastu ekonomiky stúpne. Mzdy porastú tempom 6,9 %, nebudú však stíhať rásť s infláciou, ktorá v tomto roku presiahne 8 %.⁶



Spojené kráľovstvo Veľkej Británie a Severného Írska

Veľká Británia je šiestou najväčšou ekonomikou na svete a na globálnom HDP sa podieľa 2,4%. Jej najvýznamnejšou súčasťou je sektor služieb, ktorý sa na tvorbe HDP podieľa až 79%.⁷ Rýchla očkovačká kampaň Spojeného kráľovstva umožnila na jar 2021 znovu otvoriť ekonomiku. Vďaka vysoko ústretovej

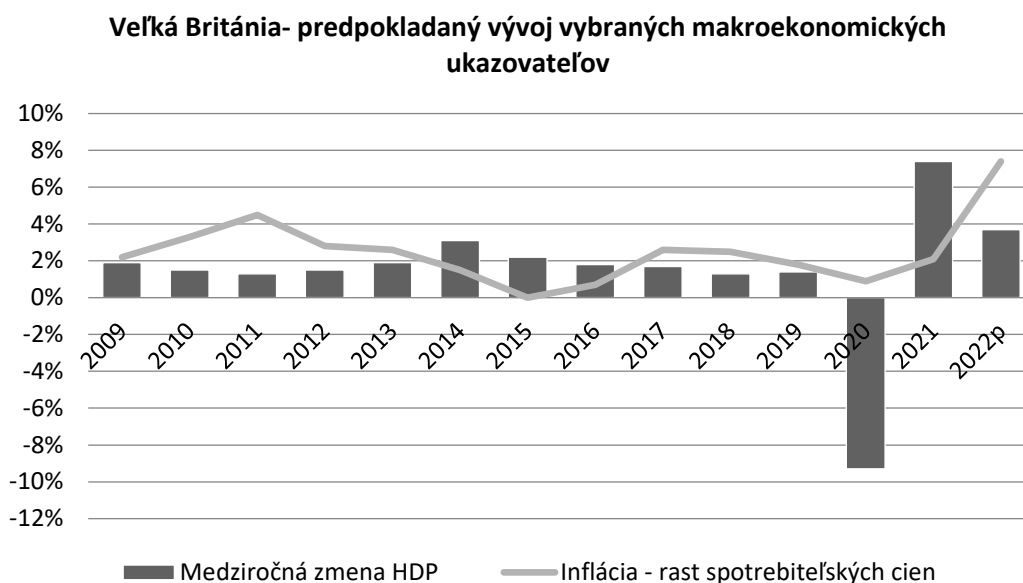
⁴ MMF: World Economic Outlook, March 2021

⁵ ŠÚSR: Hrubý domáci produkt vo 4. štvrtroku a za rok 2021

⁶ MFSR: Program stability Slovenskej republiky na roky 2022 až 2025

⁷ Trading Economics

politike bolo zotavenie rýchlejšie, než sa očakávalo. Po prepade ekonomiky o -9,3% HDP rástlo v roku 2021 o 7,4% a v roku 2022 Medzinárodný menový fond predpokladá ďalší rast o 3,7%, čo však bude kompenzované vysokou infláciou na úrovni 7,4%.⁸



2.1. Cestovný ruch

Medzinárodná organizácia turistického ruchu (UNWTO) v súvislosti s pandémiou zaznamenala po bezprecedentnom roku 2020 nárast počtu medzinárodných príjazdov o 4%, čo je stále pokles o 72% v porovnaní z predpandemickým obdobím. V Európe tento ukazovateľ narástol o 19%.

Príjmy z cestovného ruchu v roku 2021 celosvetovo narástli na 1,9 bil. USD a za predpandemickými hodnotami zaostávali o 1,6 bil. USD. Zahraniční turisti vlni minuli len približne 40% výdavkov na turizmus zaznamenaných v roku 2019 (takmer 1,7 bil. USD).⁹

2.2. Vývoj a trendy

Vzhľadom na fakt, že cestový ruch patrí medzi odvetvia najviac postihnuté pandémiou, UNWTO predpokladá, že aj v najbližšom období bude jeho ďalší vývoj závisieť od vplyvu šírenia koronavírusu a s ním spojenými obmedzeniami cestovania. Podľa najnovšieho prieskumu skupiny odborníkov UNWT 61% z nich verí v lepšie vyhliadky na rok 2022 ako v predchádzajúcom roku. Ako kľúčové sa ukazujú rýchle a širokospektrálne zavedenie vakcinácie spojené s uvoľňovaním opatrení a cestovných obmedzení a koordinácia opatrení na nadnárodných úrovniach. Odborníci očakávajú v roku 2022 rast zahraničného turizmu v rozpätí 30% až 78%.

Takmer dve tretiny všetkých expertov vidí návrat na predpandemickú úroveň cestujúcich z roku 2019 realistický v roku 2024.¹⁰ V súvislosti s týmito predpokladmi manažment Skupiny za hlavné faktory, ktoré ovplyvnia odvetvie na relevantných trhoch pre BHP v nasledujúcich rokoch považuje:

⁸ MMF: Country Reports 2021, United Kingdom

⁹ UNWTO: World Tourism Organization News Release, 18 Jan 2022

¹⁰ UNWTO: World Tourism Organization News Release, 18 Jan 2022

Rast ekonomiky – vzhľadom na predikcie MMF po minuloročnom raste by celosvetová ekonomika v roku 2022 mala opäť rásť o 3,6%. Táto projekcia bude závisieť od toho, ako veľmi zasiahne svet humanitárna kríza spôsobená vojnou na Ukrajine. Predikcia rastu z apríla 2022 je už upravená o 0,8% oproti pôvodným výhľadom MMF z januára 2022. Na dosiahnutie týchto hodnôt bude vplývať vysoká tohtoročná inflácia.¹¹

Celosvetového objemu medzinárodných ciest – vďaka väčšej dostupnosti leteckej dopravy sa v uplynulých rokoch celosvetovo zvyšoval počet medzinárodných cestujúcich, čo však zásadne zmenila pandémia koronavírusu COVID-19. Vzhľadom na vývoj v poslednom období UNWTO očakáva ďalšie oživenie turistického ruchu v roku 2022 vďaka postupnému celkovému rušeniu vstupných opatrení v súvislosti s pandémiou COVID-19. Na druhej strane stoja faktory ako uzavretie ukrajinského a sčasti ruského vzdušného priestoru kvôli vojne na Ukrajine, Rusko a Ukrajina sa v predpandemickom období podieľali 3% na celkovom objeme medzinárodných ciest a mali zásadný vplyv najmä na susediace krajiny v regióne. Vysoká inflácia a vysoké ceny ropných produktov v roku 2022 budú tlmieť novoročný optimizmus v priemysle.¹²

Cyklickosť hotelového odvetvia – hotelové odvetvie sa v závislosti od miery ponuky a dopytu na trhu správa cyklicky. S narastajúcim dopytom sa zvyšujú na trhu ceny ubytovania, čo zvyšuje záujem investorov o daný trh. Po rozšírení ponuky vďaka novým investíciám sa trh saturuje, konkurencia sa zvyšuje a ceny klesajú. Tento cyklus môže vplývať na všetky hotely v portfóliu BHP.

Demografické zmeny – ako populácia starne a stáva sa bohatšou, najmä na rozvinutých trhoch sa cestovanie a hotelové pobyty stávajú bežnou súčasťou trávenia voľného času starnúcej populácie. Naopak, mladšia generácia sa pokúša dosiahnuť balans medzi pracovným a súkromným životom, a preto má čoraz vyššie nároky na kvalitu ubytovania pri svojich cestách. Tento trend má viacero pozitívnych implikácií najmä na voľnočasovú turistiku, pričom jedným z hlavných dôsledkov je zvýšený dopyt po hoteloch, ktoré patria medzi celosvetovo známe značky.

3. Rizikové faktory a manažment rizík

Skupina je vystavená viacerým rizikám, medzi ktoré patria napríklad trhové, prevádzkové a finančné riziká. Predstavenstvo Spoločnosti a manažment nesie plnú zodpovednosť za definovanie a manažovanie rizík Skupiny. Niektoré typy rizík (najmä viaceré trhové alebo menové riziká) sú z hľadiska ich povahy mimo kontrolu manažmentu.

¹¹ MMF: World Economic Outlook April 2022

¹² UNWTO, TOURISM ENJOYS STRONG START TO 2022 WHILE FACING NEW UNCERTAINTIES

3.1. Trhové riziká

Riziká súvisiace s politickým a ekonomickým vývojom trhov

Skupina je vystavená inherentnému riziku celosvetového a regionálneho politického a ekonomického vývoja, vrátane recesie, inflácie, menových výkyvov, a iných, ktoré by mohli mať negatívny vplyv na vývoj výnosov. Ekonomická recesia znižuje ochotu a schopnosť cestovať či už v prípade turistických alebo korporátnych klientov, a má teda vplyv na vývoj obsadenosti, priemerných cien za ubytovanie a iných služieb, ktoré hotely ponúkajú. Skupina je z tohto pohľadu momentálne najviac vystavená rizikám týkajúcich sa ekonomického poklesu v súvislosti s pandémiou COVID-19, ktorá minimálne od roku 2020 celosvetovo významne ovplyvňuje celkovú výkonnosť v oblasti turistického ruchu.

Okrem vplyvu pandémie najviac rizikovým trhom, na ktorom Skupina podniká, je Ruská Federácia. Vplyvom vojnového konfliktu medzi Ruskou federáciou a Ukrajinou, ktorý vypukol vo februári 2022, Skupina pociťuje významný pokles výkonnosti hotela v Moskve. Ďalší vývoj situácie na moskovskom hotelovom trhu bude závisieť od vývoja tohto konfliktu.

Od apríla 2017 Skupina vlastní hotel The Westminster London, Curio Collection by Hilton vo Veľkej Británii, ktorá nedávno vystúpila z Európskej Únie. Napriek vystúpeniu Veľkej Británie z Európskej únie vo februári 2020 sa nenaplnili negatívne očakávania v súvislosti s prerušením obchodných aktivít medzi týmito trhmi.

Riziká typu „force majeure“

Priemerné ceny za ubytovanie a obsadenosť hotelov môžu byť ovplyvnené udalosťami s potenciálnym negatívnym dopadom na domácu alebo zahraničnú turistiku. Medzi takéto udalosti, ktoré predstavujú riziká tzv. „*force majeure*“ (vyššej moci), patria napríklad teroristické útoky, vojny, prírodné katastrofy alebo epidémie či pandémie, ako napríklad prebiehajúci vojnový konflikt medzi Ruskou federáciou a Ukrajinou. Napriek tomu, že takéto nepredvídateľné situácie môžu významne ovplyvniť podnikateľskú činnosť Skupiny, manažment nad nimi nemá žiadnu kontrolu.

Riziká súvisiace s nadmernou ponukou a cyklickosťou dopytu hotelového odvetvia

Budúca prevádzková výkonnosť Skupiny môže byť do istej miery ovplyvnená nadmernou ponukou (počet izieb v kategóriách hotelov portfólia) a zníženým dopytom na trhoch, kde Skupina pôsobí. Na minimalizovanie tohto rizika manažment systematicky sleduje novovznikajúcu konkurenciu na lokálnych trhoch a taktiež aj vývoj cien u etablovaných konkurenčných hotelov.

Závislosť na reputácii značiek prevádzkovateľov hotelov v portfóliu

Akákoľvek udalosť, ktorá by mohla materiálne ovplyvniť reputáciu a dobré meno značky niektorého z prevádzkovateľov hotelov v portfóliu Skupiny, alebo neschopnosť týchto značiek udržať si svoju zákaznícku platformu, môže nepriaznivo ovplyvniť výkonnosť portfólia. Skupina taktiež nemá kontrolu nad preferenciami potenciálnych zákazníkov a ich vnímaním značiek hotelov v portfóliu. Za účelom

budovania dobrého mena jednotlivých hotelov Skupina spolupracuje na tvorbe PR stratégie každého hotela v portfóliu.

Sezónnosť

Model podnikateľskej činnosti spoločnosti BHP je do istej miery závislý od sezónnosti. Aj keď v portfóliu sú výlučne mestské hotely, ktoré nie sú výhradne citlivé na sezónnosť v zmysle ročných období (leto, zima), keďže sú primárne zamerané na korporátnu klientelu, ich výkonnosť zväčša klesá počas víkendov.

3.2. Finančné riziká

Menové kurzy

Nestálosť menových kurzov vo vzťahu eura k ruskému rubľu a britskej libe je externý rizikový faktor, ktorý ovplyvňuje výnosy Skupiny, keďže jeden z hotelov v portfóliu počas roka 2021 bol prevádzkovaný v Ruskej federácii a jeden v Spojenom kráľovstve Veľkej Británie a Severného Írska. Manažment Skupiny pravidelne sleduje vývoj pracovného kapitálu v cudzích menách. V posledných rokoch bola Skupina vystavená najmä riziku výrazne oslabujúceho sa ruského rubľa a volatility britskej libry v súvislosti s Brexitom. Vzhľadom na fakt, že peňažné prostriedky v mene ruský rubel boli historicky stále hlavne určené na renováciu hotela Baltschug Kempinski a s ňou spojené budúce náklady/kapitálové investície v lokálnej mene, riziko bolo z tohto pohľadu pre Skupinu tak či tak minimalizované.

Úrokové miery

Rozsah tohto rizika je rovný sume úročeného majetku a úročených záväzkov, pri ktorých je úroková sadzba v dobe splatnosti alebo v dobe zmeny odlišná od súčasnej úrokovej sadzby. Obdobie fixnej sadzby finančného inštrumentu preto odráža riziko pohyblivosti úrokových sadzieb. Úverové portfólio Skupiny je zložené z dlhodobých bankových pôžičiek fixnou mierou úročenia.

Finančné investície a úverové riziko

Skupina sa vystavuje tomuto riziku predovšetkým pri pohľadávkach z obchodného styku, pohľadávkach z prenájmu, ostatných pohľadávkach, preddavkoch a poskytnutých úveroch. Rozsah tohto rizika je vyjadrený v účtovnej hodnote aktív v súvahe. Účtovná hodnota pohľadávok, úverov a pôžičiek predstavuje najväčšie možné riziko účtovnej straty, ktorá by musela byť vyúčtovaná v prípade zlyhania protistrany – protistrane sa nepodarí plne splniť svoje zmluvné záväzky a všetky garancie a záruky by mali nulovú hodnotu. Z tohto dôvodu táto hodnota výrazne prevyšuje očakávané straty v rezerve určenej na nedobytné pohľadávky. Konkrétne je tomuto riziku Skupina vystavená najmä prostredníctvom poskytnutých úverov a pôžičiek.

Likvidita

Riziko likvidity vzniká pri všeobecnom financovaní aktivít Skupiny a riadení finančnej pozície. Zahŕňa v sebe riziko neschopnosti financovať aktíva podľa zmluvnej doby splatnosti a úrokovej sadzby a neschopnosť speňažiť aktíva za primeranú cenu v primeranom časovom rozpätí. Jednotlivé spoločnosti v rámci skupiny používajú rozličné metódy na riadenie rizika likvidity. Manažment Skupiny sa zameriava na riadenie a monitorovanie likvidity každej spoločnosti tak, aby bral do úvahy sezónnosť hotelového odvetvia. Kvôli riadeniu likvidity manažment na mesačnej báze sleduje predpokladané budúce výdaje (náklady) ako aj príjmy (tržby), ktoré vie s relatívne dobrou presnosťou odhadnúť na základe rezervačného systému. Na základe predpokladaných príjmov vie odhadnúť aj splatnosť pohľadávok, podľa ktorej dokáže manažovať likviditu Skupiny.

3.3. Prevádzkové riziká

Súvisia s rizikom sprenevery, neautorizovaných aktivít, chýb, omylov, neefektívnosti alebo zlyhania IT systémov a bezpečnosti. Tieto riziká vznikajú pri všetkých aktivitách Skupiny a čelia mu všetky spoločnosti v Skupine. Prevádzkové riziká zahŕňajú aj riziko súdnych sporov.

Manažment riadi prevádzkové riziká tak, aby preventívne zabránil finančným stratám a ujám na dobrom mene Skupiny. Manažment má hlavnú zodpovednosť za implementáciu kontrol súvisiacich s riadením prevádzkových rizík v Skupine, a to prostredníctvom štandardov na riadenie prevádzkových rizík, ktoré prostredníctvom oddelenia kontroľingu monitoruje na pravidelnej báze.

Pre viac informácií ohľadom riadenia rizík Skupiny viď bod 33 Poznámok k Konsolidovanej účtovnej závierke v prílohe Výročnej správy.

4. Správa predstavenstva – Súhrn kľúčových udalostí a prevádzkových výsledkov finančného roka

4.1. Kľúčové udalosti a spôsob vykazovania

Prezentované finančné výsledky Skupiny v Správe predstavenstva zahŕňajú všetky hotely, ktoré BHP vlastnila počas celých dvanástich mesiacov 2021, aj keď do skupinovej konsolidácie podľa medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (IFRS) jeden z nich z dôvodu výšky vlastneného podielu vstupoval iba ako Investícia do spoločne ovládaných spoločností (The Westminster London, Curio Collection by Hilton v Londýne).

Prevádzkové výsledky všetkých jednotlivých hotelov manažment monitoruje na pravidelnej báze a vykazované výsledky v Správe predstavenstva vychádzajú z pravidelného manažment reportu hotelov, ktoré najlepšie popisujú ich výkonnosť. V niektorých prípadoch sa tieto výsledky môžu mierne líšiť od účtovných výsledkov jednotlivých spoločností, ktoré hotely vlastnia, keďže na finančné výsledky týchto spoločností môžu mať vplyv aj iné náklady či výnosy, ktoré priamo nesúvisia s činnosťou hotelov.

Napriek tomu, že vykazovacou menou Skupiny je euro, pre lepšie medziročné porovnanie hotelovej výkonnosti (bez vplyvu výmenných kurzov) v Správe predstavenstva komentujeme niektoré výsledky aj v lokálnych menách.

4.2. Kľúčové ukazovatele výkonnosti

Vzhľadom na bezprecedentnú situáciu súvisiacu so šírením koronavírusu COVID-19 pokračovala vo všetkých hoteloch v portfóliu BHP v priebehu roka 2021 obmedzená prevádzka podobne ako v roku 2020.

Obsadenosť v bratislavskom Grand Hotel River Park, a Luxury Collection hotel ostala medziročne rovnaká ako v roku 2020 na úrovni 6.0% a rovnako sa nezmenil ani ukazovateľ RevPAR v porovnaní na rok 2020.

V moskovskom hoteli Baltschug sme zaznamenali v 2021 nárast na obsadenosti na 38.0% oproti 16.8% za rok 2020 a ukazovateľ RevPar sa zvýšil o 168,6% v EUR (+150,9% v lokálnej mene)

V Londýnskom hoteli The Westminster London, Curio Collection by Hilton v 2021 obsadenosť dosiahla 17.3% oproti 11.0% za rok 2020 a ukazovateľ RevPar narástol o 15,5% v EUR (+16,6% v lokálnej mene).

4.3. Finančná výkonnosť jednotlivých hotelov

Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel

Líder bratislavského trhu luxusných hotelov, Grand Hotel River Park, bol vlani kvôli pandemickým opatreniam zatvorený od 1.1.2021 do 31.8.2021 a následne od 25.11.2021 do 31.12.2021. Otvorený bol v priebehu roka len počas konania konferencie GLOBSEC v dňoch 3. – 8. júna 2021 a v mesiacoch september až november. Počas letných mesiacov bola v prevádzke letná exteriérová terasa.

Napriek faktu, že hotel bol približne tri štvrtiny roka mimo prevádzky, tržby hotela mierne vzrástli (+3,5% na 1,7 mil. EUR). Vďaka viacerým opatreniam na šetrenie nákladov (vrátane zníženia počtu zamestnancov) kvôli významne nižším výnosom sa stabilizoval aj hrubý prevádzkový zisk a EBITDA (+60% na -0,8 mil. EUR). Hotel tak hospodáril s negatívnou EBITDA maržou na úrovni -49%.

Baltschug Kempinski Moscow

Počas celého roka 2021 bol hotel v obmedzenej prevádzke. Tržby hotela napriek pandemickým opatreniam výrazne rástli o 124% na 717 mil. RUB (+105% na 8,3 mil. EUR). Kvôli vyšším výnosom stúpol aj hrubý prevádzkový zisk a prevádzkový zisk pred odpismi. EBITDA hotela sa zvýšila o 100% na 324 mil. RUB (+84% na 3,8 mil. EUR) s maržou 45%.

The Westminster London, Curio Collection by Hilton

Hotel, ktorý vzhľadom na výšku vlastneného podielu (45%) nevstupuje do konsolidácie skupinových tržieb z hotelovej činnosti ani prevádzkových nákladov, bol vlani napriek šíreniu koronavírusu COVID-19 otvorený v obmedzenej prevádzke počas celého roka. Tržby hotela v porovnaní s predchádzajúcim rokom rástli v lokálnej mene o 68% na 6,1 mil. GBP (69% na 7,1 mil. EUR). Rovnako vzrástol aj hrubý prevádzkový zisk a EBITDA, ktorá sa medziročne zvýšila na -72 tis. GBP). EBITDA marža tak dosiahla úroveň -1%.

4.4. Investičné projekty

Napriek pandémie manažment naďalej priebežne pracuje na vyhľadávaní nových akvizíčných cieľov a realizovaní investičných príležitostí. Okrem akvizícií manažment zároveň priebežne pracuje na projektoch, ktorými zhodnocuje aktíva vo svojom vlastníctve.

Počas roka 2020 až do mája 2021 prebiehal projekt renovácie a rebrandingu (zmeny značky) DoubleTree by Hilton Hotel London Westminster na päťhviezdičkový trendový The Westminster London, Curio Collection by Hilton. Renovácia v celkovej hodnote približne 25 miliónov GBP bola ukončená 17. mája 2021. Projekt bol čiastočne financovaný prostredníctvom úveru z Aareal Bank (16 mil. GBP) a čiastočne zo zdrojov akcionárov.

Manažment má pripravené plány na realizáciu ďalšej fázy renovácie zatiaľ nezrekonštruovaných izieb v hoteli Baltschug Kepminski v celkovej hodnote do 15 miliónov EUR. Zatiaľ bol dokončený projekt vzorových izieb. Renovácia bude realizovaná s ohľadom na budúci geopolitický vývoj v Ruskej federácii.

4.5. Výhľad a priority pre budúci vývoj

Vzhľadom na súčasnú bezprecedentnú situáciu v súvislosti s pandemiou COVID-19 a v súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine, ktoré celosvetovo významne ovplyvňujú výkonnosť v odvetví turistického ruchu, manažment nevie presne predpokladať ďalší vývoj na jednotlivých trhoch, kde Skupina pôsobí.

Manažment Skupiny, podobne ako Medzinárodná organizácia pre turistický ruch (UNWTO), očakáva oživenie na trhu turistického ruchu od roku 2022, čo však bude závisieť od viacerých faktorov, najmä od uvoľňovania protipandemických opatrení jednotlivými vládami a ich koordinácie oblasti definovania cestovných obmedzení, zavádzaní štandardizovaných bezpečnostných protokolov a efektívnej komunikácie. Po stabilizovaní situácie s ohľadom na šírenie koronavírusu a jeho mutácií manažment predpokladá v súlade s očakávaniami UNWTO návrat na predpandemickú úroveň cestujúcich z roku 2019 od roku 2024.

V období významného výpadku tržieb medzi priority manažmentu patrí zachovanie finančnej stability a bezpečného pokračovania činnosti Skupiny v ďalších obdobiach. Manažmentu sa darí zabezpečovať dostatočnú likviditu na zaistenie prevádzkových potrieb a plnenie záväzkov. Manažment je

presvedčený, že vďaka pevným základom firmy sa po skončení pandémie podarí Skupine dosiahnuť vyrovnané hospodárenie minimálne na úrovni pred vypuknutím COVID-19.

V strednodobom horizonte manažment plánuje naďalej pokračovať v napĺňaní svojej vízie o budovaní silnej európskej hotelovej skupiny. Zamerať sa aj naďalej chce na nové akvizície na zaujímavých hotelových trhoch a ďalej chce tiež rozvíjať svoje know-how v oblasti manažovania hotelov a správy hotelových aktív, vrátane využívania synergických efektov na úsporu nákladov.

4.6. Spoločenská zodpovednosť

Spoločnosť BHP vyvíja aktivity, ktoré bezprostredne súvisia s podporou regiónov, v ktorých sa nachádzajú hotely jej portfólia v zmysle zodpovedného prístupu k prostrediu, v ktorom podniká.

V Bratislave BHP dlhodobo úzko spolupracuje s Bratislavskou organizáciou turistického ruchu – Bratislava Tourist Board, v ktorej má priame zastúpenie.

4.7. Obchodní partneri

Skupina BHP spolupracuje s najvýznamnejšími svetovými operátormi, ktorí sa právom radia k tomu najlepšiemu, čo hotelový trh ponúka.

Marriott International je jednou z najväčších hotelových spoločností na svete. Po zlúčení so spoločnosťou Starwood vlastní alebo spravuje viac ako 6.500 hotelov vo viac ako 120 krajinách sveta.

Kempinski Hotels je najstaršou európskou hotelovou sieťou s vyše 110-ročnou tradíciou, ktorej exkluzívny servis a privátny charakter uspokojí aj tú najnáročnejšiu klientelu na celom svete.

Westmont Hospitality Group je jednou z najväčších spoločností na svete, ktoré pôsobia v oblasti hotelierstva a hotelového manažmentu. Počas svojej histórie mala táto skupina vlastnícke podiely alebo sa priamo podieľala na manažovaní viac ako 1100 hotelov po celom svete.

5. Zhodnotenie výsledkov hospodárenia

FINANČNÁ VÝKONNOSŤ A POZÍCIA

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát a konsolidovaná súvaha sú zostavené v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva (IFRS). Vplyv londýnskeho hotela The Westminster London, Curio Collection by Hilton na hospodárenie Skupiny je vzhľadom na skutočnosť, že Skupina vlastní iba 45% podiel na hoteli, vykázaný v kolónke „zisk/strata z pridružených a spoločne ovládaných spoločností.“

FINANČNÁ VÝKONNOSŤ

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát (auditovaný)			
v tis. EUR		2021(12M)	2020 (12M)
Tržby z hotelových a súvisiacich služieb		11 143	7 030
Prijaté štátne dotácie		1 875	1 304
Ostatné prevádzkové výnosy		384	379
Výnosy celkom		13 402	8 713
Spotreba materiálu a tovarov	-	1 400	984
Nakupované služby	-	2 130	2 231
Osobné náklady	-	5 045	5 541
Ostatné prevádzkové náklady	-	1 955	1 630
Zisk/(strata) z predaja majetku	-	-	-
Ostatné finančné výnosy/(náklady), netto	-	-	-
Prevádzkový zisk/strata pred odpismi (EBITDA) z činnosti hotelov		2 872	1 673
		21%	-19%
Kurzové zisky/straty nevplyvajúce z prevádzkovej činnosti hotelov	-	6 858	13 326
Zisk (strata) z pridružených a spoločne ovládaných spoločností	-	5 542	6 741
Ostatne výnosy/(náklady) nevplyvajúce z prevádzkovej činnosti hotelov	-	265	309
EBITDA		3 923	22 049
		29%	-253%
Odpis a amortizácia	-	3 726	4 048
Zisk/(strata) z precenenia majetku	-	-	1 100
Tvorba a zrušenie opravných položiek	-	2	34
Zisk/(strata) pred úrokmi, daňou - EBIT		195	27 231
Úrokové a podobné náklady a výnosy (net)	-	6 453	6 629
Zisk/(strata) pred zdanením		6 258	33 860
Daň z príjmu	-	57	595
Čistý zisk/(strata) za účtovné obdobie z neukončených činností		6 315	33 265
Čistý zisk/(strata) za účtovné obdobie z ukončených činností	-	2	17
ZISK/(STRATA) za obdobie		6 313	33 248

Konsolidované výnosy Skupiny z hotelových služieb vrátane štátnych dotácií súvisiacich s pandémiou COVID-19 vlni dosiahli 13,4 mil. EUR, čo predstavuje medziročný nárast o 54%. Tržby Skupiny z ubytovania (bez vplyvu štátnych dotácií) medziročne narástli o 59% na 11 mil. EUR.

Manažment už v roku 2020 reagoval na pokles businessu zásadným znižovaním prevádzkových nákladov a rovnaký trend ostal aj v roku 2021. Spotreba materiálu a tovarov za rok 2021 bola na úrovni Skupiny vyššia o 416tis EUR (42)%, nakupované služby naopak poklesli o 5% a osobné náklady sa znížili o 9%.

Prevádzkový zisk Skupiny pred odpismi z hotelovej činnosti (EBITDA z činnosti hotelov) dosiahol aj napriek nižším tržbám pozitívnu hodnotu 2,9 mil. EUR. Prevádzkový zisk Skupiny pred odpismi z neukončených činností (EBITDA) vrátane vplyvu položiek nesúvisiacich s činnosťou hotelov dosiahol pozitívnu hodnotu 3,9 mil. EUR. Zásadný vplyv na EBITDA mali kurzové zisky nevplyvajúce z prevádzkovej činnosti v hodnote 6,8mil a strata z investície do hotel v Londýne 5,5 mil. EUR.

Skupina za rok 2021 vykázala stratu z neukončených operácií vo výške 6,3 mil. EUR (2020: strata 33,2 mil. EUR). Ovplynili ju tiež odpisy vo výške -3,7 mil. EUR, úrokové náklady -8,9 mil. EUR a finančné výnosy z poskytnutých úverov 2,4 mil. EUR. Celkový súhrnný výsledok hospodárenia najmä kvôli zmene reálnej hodnoty dlhodobého majetku (10,8 mil. EUR) a zmene fondu z prepočtu cudzích mien (-3,1 mil. EUR) dosiahol výšku 1,4 mil. EUR.

Materská spoločnosť Best Hotel Properties a.s., za 12 mesiacov 2021 dosiahla stratu vo výške 28,1 mil. EUR. Rozdiel je spôsobený faktom, že individuálne finančné výkazy sú vykazované v súlade so Slovenskými účtovnými štandardmi (SAS). Konsolidované výkazy podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS zahŕňajú všetky dcérske spoločnosti a eliminujú vzájomné transakcie v rámci Skupiny. Pre viac informácií súvisiacich s finančnou výkonnosťou Skupiny a materskej spoločnosti viď prílohy Výročnej správy.

LIKVIDITA A FINANČNÁ POZÍCIA

KONSOLIDOVANÁ FINANČNÁ POZÍCIA SKUPINY		
V tis. EUR	31.12.2021	31.12.2020
Dlhodobý majetok	121 806	145 080
Z toho Budovy, pozemky a zariadenie	109 636	107 717
Z toho investície do spoločne ovládaných spoločností	10 830	5 097
Z toho poskytnuté úvery	0	31 087
Krátkodobý majetok	63 447	23 492
Z toho peňažné prostriedky a termínované vklady	19 170	17 091
Z toho poskytnuté úvery	40 714	3 283
Z toho pohľadávky z obchodného styku	2 344	1 150
Z toho majetok určený na predaj	0	875
AKTÍVA CELKOM	185 253	168 572
VLASTNÉ IMANIE	30 198	29 007
Z toho základné imanie	26 143	26 143
Dlhodobé záväzky	69 302	157 526
Z toho prijaté pôžičky	55 476	120 857
Krátkodobé záväzky	85 753	5 709
Z toho prijaté pôžičky	82 173	2 550
Z toho záväzky z obchodného styku	1 881	1 447
Z toho finančné záväzky súvisiace s majetkom držaným za účelom predaja	0	326
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY CELKOM	185 253	168 572

Počas dvanástich mesiacov končiacich 31.12.2021 sa výška krátkodobých likvidných prostriedkov zvýšila o 18% na 21,5 mil. EUR a to hlavne nárastom objemu peňažných prostriedkov, ekvivalentov a termínovaných vkladov na sumu 19,1 mil. EUR.

Účtovná hodnota aktív na konci vykazovaného obdobia bola vo výške 185,3 mil. EUR, čo predstavuje medziročný nárast o 10%. Dlhodobý majetok (v celkovej hodnote 121,8 mil. EUR) sa v porovnaní s vlaňajškom znížil najmä kvôli presunu poskytnutých pôžičiek do krátkodobých. Zvýšila sa hodnota investície súvisiaca s 50%-ným podielom v spoločnosti Westminster JV a.s., prostredníctvom ktorej Skupina vlastní 45%-ný podiel v hoteli DoubleTree by Hilton Hotel London - Westminster.

Krátkodobý majetok bol vo výške 63,5 mil. EUR, čo predstavuje 170% nárast oproti poslednému vykazovanému obdobiu. Táto zmena je spôsobená presunom poskytnutých úverov (najmä voči Westminster JV a.s.) v sume 40,7 mil. EUR z dlhodobých do krátkodobých.

Celková hodnota prijatých úverov a pôžičiek Skupiny k 31.12.2021 bola vo výške 137,6 mil. EUR, čo v medziročnom porovnaní predstavuje nárast o 12%.

Vlastné imanie Skupiny bolo k 31.12.2021 na úrovni 30,2 mil. EUR, z čoho základné imanie predstavovalo 26,1 mil. EUR.

Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka

Činnosť Skupiny naďalej výrazne ovplyvňuje pretrvávajúca pandémia COVID-19. Prevádzka Grand Hotel River Park bola po nútenom zatvorení na základe rozhodnutia Vlády SR od 25. novembra 2021 opätovne obnovená 7. marca 2022. Hotely v Londýne a v Moskve boli po doznení posledných koronavírusových vln na začiatku roka 2022 dané do plnej prevádzky.

V dôsledku invázie ruských vojenských síl na Ukrajinu vo februári 2022 vypukol vojnový konflikt medzi týmito krajinami, ktorý stále prebieha. V súvislosti so sankciami namierenými proti Ruskej federácii Skupina identifikovala riziká a prijala primerané opatrenia na zmiernenie vplyvu na svoje podnikanie.

Na základe dostupných informácií a aktuálneho vývoja Skupina neustále analyzuje situáciu a posudzuje jej priamy dopad na Skupinu. Vedenie Skupiny posúdilo potenciálne dopady tejto situácie na svoju prevádzku a podnikanie a dospelo k záveru, že v súčasnosti nemá významný vplyv na účtovnú závierku za rok končiaci sa 31. decembra 2021 ani na predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti v roku 2022. Skupina bude sledovať ďalší vývoj konfliktu a kde to bude možné, bude iniciovať vhodné protiopatrenia. Ďalší vývoj a intenzitu súčasného diania nie je možné v tejto chvíli predvídať.

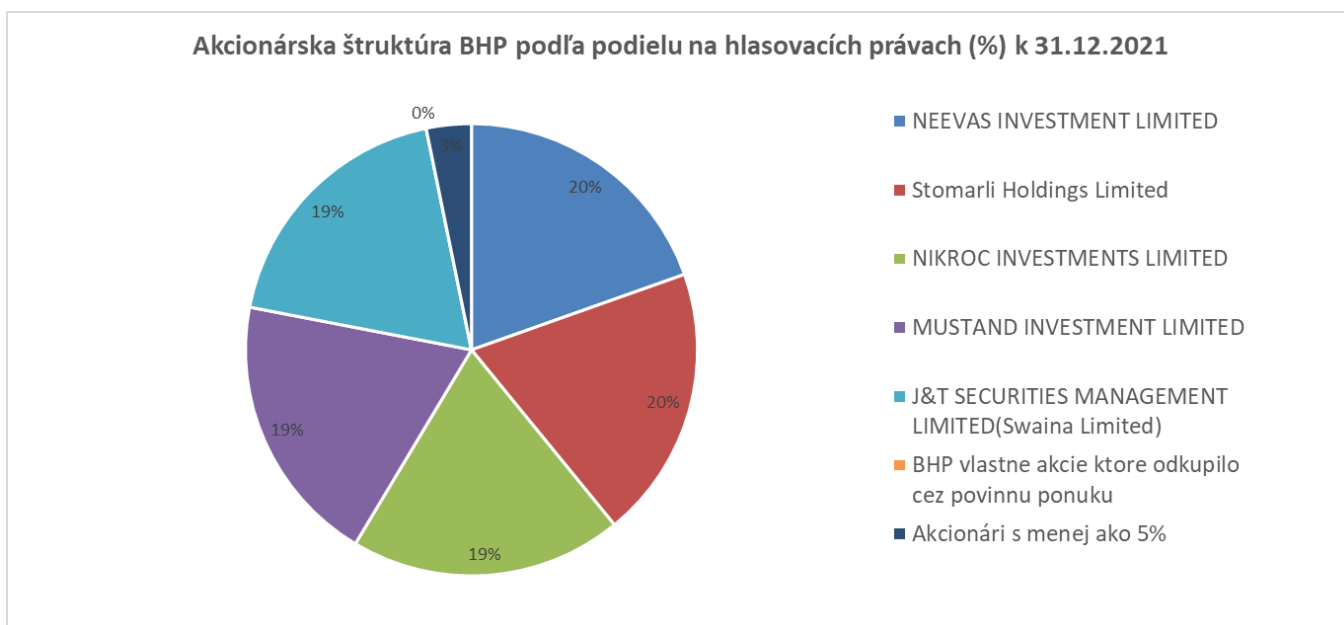
6. Doplňujúce informácie

6.1. Akcionárska štruktúra

Podľa najlepších vedomostí Spoločnosti je vlastnícka štruktúra akcionárov, ktorí majú priamu či nepriamu účasť v Spoločnosti k 31.12.2021 nasledovná:

Zloženie akcionárskej štruktúry BHP k 31.12.2021		
	Podiel na základnom imaní (%)	Podiel na hlasovacích právach (%)
NEEVAS INVESTMENT LIMITED	17,95	19,58
Stomarli Holdings Limited	17,89	19,51
NIKROC INVESTMENTS LIMITED	17,88	19,50
MUSTAND INVESTMENT LIMITED	17,82	19,43
J&T SECURITIES MANAGEMENT LIMITED(Swaina Limited)	17,20	18,76
BHP vlastne akcie ktore odkupilo cez povinnu ponuku	8,31	-
Akcionári s menej ako 5%	2,95	3,21
Celkom	100,00	100,00

Spoločnosť zároveň nedisponuje informáciou, podľa ktorej by bola nepriama kvalifikovaná účasť akéhokoľvek akcionára na základnom imaní vyššia ako 10%.



6.2. Informácie o základnom imaní

Základné imanie Spoločnosti je rozvrhnuté na 35 025 000 kusov kmeňových akcií v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa. Menovitá hodnota jednej akcie po znížení základného imania je 1,00 EUR.

6.3 Návrh na rozdelenie zisku za rok 2021

Skupina dosiahla za rok končiaci 31. decembra 2021 konsolidovaný celkový súhrnný výsledok hospodárenia (zisk) vo výške 1,4 mil. EUR. Výsledok hospodárenia materskej účtovnej jednotky je

strata vo výške 28 068 455,00 EUR. Na základe dosiahnutého hospodárskeho výsledku navrhne predstavenstvo valnému zhromaždeniu Spoločnosti nasledovné:

- prevod na nerozdelenú stratu minulých rokov -28 068 455 EUR.

6.4 Ostatné doplňujúce údaje

Spoločnosť ani Skupina nevynakladá žiadne náklady v oblasti výskumu a vývoja. Spoločnosť ani Skupina nemá žiadny negatívny vplyv na životné prostredie. Spoločnosť ani Skupina v roku 2021 neobstarávala žiadne akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely ovládajúcej osoby.

Spoločnosť spolu so spoločnosťami zaradenými do celkovej konsolidácie zamestnávala v priebehu roka 2021 v priemere 212 zamestnancov (2020: 252). Priemerný prepočítaný počet zamestnancov materskej spoločnosti Best Hotel Properties a.s. bol v priebehu roka 2021 84 (2020: 106). Spoločnosť tak pozitívne vplyva na zamestnanosť v Slovenskej republike.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Spoločnosť riadi finančné riziko, finančné toky a sleduje parametre likvidity. Vnútornú kontrolu skupina zabezpečuje pravidelným sledovaním finančného plánu a celkovej finančnej situácie. Spoločnosť v sledovanom období nebola vystavená cenovým rizikám. Úverovému riziku bola Spoločnosť vystavená predovšetkým pri pohľadávkach voči zmluvným partnerom z obchodného styku, pri pohľadávkach zo zmienok, pri poskytnutých preddavkoch a pri poskytnutých úveroch a pôžičkách. Objem vystavenia sa tomuto riziku je vyjadrený účtovnou hodnotou tohto majetku v súvahe. Účtovná hodnota pohľadávok, preddavkov a poskytnutých úverov (pôžičiek) vyjadruje najvyššiu možnú účtovnú stratu, ktorá by musela byť zaúčtovaná v prípade, že protistrana úplne zlyhá pri plnení svojich zmluvných záväzkov a všetky zábezpeky a záruky by mali nulovú hodnotu. Táto hodnota prevyšuje očakávané straty. Riziko likvidity a riziko súvisiace s tokom hotovosti vznikajú v rámci všeobecného financovania činností Spoločnosti a riadenia finančných pozícií. Zahŕňa riziko neschopnosti financovať majetok v dohodnutej dobe splatnosti a úrokovej sadzbe a taktiež riziko neschopnosti realizovať majetok za rozumnú cenu v primeranom časovom horizonte. Pre viac informácií viď konsolidovanú účtovnú závierku.

Metodika riadenia súvisí s postavením a vymedzením vzájomných vzťahov a kompetencií jednotlivých orgánov Spoločnosti. Základné kompetencie orgánov Spoločnosti, spôsobov ich kreácie a vymedzenie ich vzájomných vzťahov vyplýva z príslušných právnych predpisov a z platných stanov Spoločnosti.

Vyhlásenie predstavenstva Spoločnosti

Ing. Branislav Babík, predseda predstavenstva Spoločnosti a Michal Zuber, MBA, člen predstavenstva Spoločnosti týmto vyhlasujú, že účtovná závierka, konsolidovaná účtovná závierka a výročná správa Spoločnosti boli vypracované v súlade s osobitnými právnymi predpismi a podľa ich najlepších znalostí tieto dokumenty poskytujú pravdivý a verný obraz aktív, pasív, finančnej situácie a hospodárskeho výsledku Spoločnosti a spoločností zaradených do celkovej konsolidácie (Skupina). Výročná správa obsahuje pravdivý a verný prehľad vývoja a výsledkov obchodnej činnosti a postavenia Spoločnosti

a spoločností zaradených do celkovej konsolidácie (Skupina) s opisom hlavných rizík a neistôt, ktorým
čelí.



Ing. Branislav Babík,

predseda predstavenstva

Best Hotel Properties a.s.



Michal Zuber, MBA,

člen predstavenstva a finančný riaditeľ

Best Hotel Properties a.s.