

Príhovor Ing. Branislava Babíka,

predsedu predstavenstva Best Hotel Properties a.s.

Vážení akcionári,

máme za sebou rok, v ktorom sme, verím, ukončili provizórne poskytovanie našich služieb v súvislosti s pandémiou koronavírusu COVID-19 a plnohodnotne sa vrátili k očakávanému hotelovému štandardu. Kvôli reštrikciám na zamedzenie šírenia vírusu a obmedzeniam pohybu bola prevádzka hotelov ešte v prvom kvartáli roku 2022 mierne obmedzená. Od druhého kvartálu sme naše služby poskytovali bez obmedzení a postupom roka sme zaznamenali kontinuálny stúpajúci dopyt po našich službách.

Konsolidované výnosy Skupiny z hotelových služieb vrátane štátnych dotácií súvisiacich s pandémiou dosiahli 16,1 miliónov EUR, čo predstavuje medziročný nárast o 20% oproti roku 2021 ale stále len 55% 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 5,6 miliónov EUR hlavne kvôli kurzovým ziskom vo výške 2,1 miliónov EUR a revidovaným úverovým podmienkam od veriteľov, ktoré mali pozitívny vplyv 6,4 milióna EUR na prevádzkový výsledok Skupiny. Skupina za rok 2022 vykázala na úrovni celkového súhrnného hospodárenia stratu 3,9 milióna EUR po započítaní úverových nákladov a dane z príjmu.

Rok 2022 bol prvý plnohodnotný rok na Londýnskom trhu bez pandemických opatrení. Zrekonštruovaný päťhviezdičkový trendový The Westminster, Curio by Hilton zaznamenal niekoľkonásobný medziročný nárast v obsadenosti. Napriek jemne nedosiahnutým plánovaným tržbám hotel dosiahol plánovaný hospodársky výsledok a v roku 2023 očakávame návrat k obsadenosti z pred-pandémie.

Prevádzku nášho moskovského hotela Baltshug ako aj celý hotelový trh v Moskve v roku 2022 výrazne ovplyvnila invázia ruských vojsk na Ukrajinu a s tým spojené sankcie, ktoré boli uvalené na Rusko. Zvyšok roka sa niesol v znamení transformácie poskytovania hotelových služieb zo západného trhu primárne na trhy z Ázie a tiež lokálnych klientov.

Z pohľadu vývoja trhu turistického ruchu v rámci Európy sme zaznamenali oživenie. Podľa STR analýzy, hotely v hlavných mestách Európskej únie v roku 2022 zaznamenali 75-80% zotavenie a ich produkcia sa postupne blíži k tej pred pandémie. V rámci hotelového trhu v Bratislave sa však stále v zásadnej miere prejavuje výpadok skupinového segmentu, ktorý tvorí jeden z pilierov hotelového biznisu.

Obdobie koronakrízy sa skončilo. Nastalo však obdobie rastu nákladov na personál, suroviny a energie a s tým spojený tlak na prevádzkovú ziskovosť. To sa premieta 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 1 600 hotelových izieb. 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 31.12.2022 spoločnosť BHP tiež pre externých majiteľov spravovala vo vzťahu k operátorom Grand Hotel Kempinski High Tatras a Double Tree by Hilton Košice.

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 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 1 600 hotelových izieb. Prehľad nehnuteľností vo vlastníctve a správe BHP k 31.12.2022 uvádzame v tabuľke nižšie:

Prehľad hotelových aktív vo vlastníctve a správe BHP

HOTELY VLASTNENÉ BHP K 31.12.2022

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

HOTELY V SPRÁVE BHP K 31.12.2022

			V správe/resp. manažovaný BHP od	OPERÁTOR	POČET IZIEB
Slovensko	Crowne Plaza Bratislava		2014	Best Hotel Properties	224
	Grand Hotel Kempinski High Tatras		2016	Kempinski	98
	Sheraton Bratislava Hotel		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 Hotelu 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) medzinárodná organizácia v oblasti financií, manažmentu a účtovníctva.

1.3. Predstavenie portfólia

AKTÍVA VO VLASTNÍCTVE BHP K 31.12.2022

Hotel Baltschug Kempinski Moscow

Operátor	Kempinski
Počet izieb	227
Konferenčné priestory	1 400 m ²
Súčasťou portfólia BHP od	12/2009

Historicky jeden z najprestížnejších hotelov 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 Baltschug 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 m ²
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, ónyx, 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 m ²
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 London, 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 31.12.2022

Crowne Plaza Bratislava

Operátor	Best Hotel Properties a.s.
Počet izieb	224
Konferenčné priestory	1 200 m ²

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 m ²

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 m ²

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 wellness centrum.

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 s Marriott International.

Double Tree by Hilton Košice

Operátor	Best Hotel Properties a.s.
Počet izieb	170
Konferenčné priestory	1 200 m ²

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 1 200 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

Skupina primárne pôsobí v hotelovom odvetví cestovného ruchu v regióne strednej a východnej Európy. K 31.12.2022 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 rokoch 2020 - 2021 svedkami bezprecedentného celosvetového spomalenia ekonomiky. Podľa Medzinárodného menového fondu (MMF) celosvetová ekonomika v roku 2022 už opäť rástla tempom 3,1%. Pre roky 2023 a 2024 MMF predpokladá celosvetový rast HDP na úrovni 3,0% p.a, no tento vývoj je značne neistý kvôli prebiehajúcej vojenskej situácii 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 trhoch.

Ruská federácia

Tesne pred vypuknutím pandémie Covid-19 dosahovala podľa Európskej banky pre obnovu a rozvoj (EBRD) ruská ekonomika relatívne robustné výsledky. Na začiatku roka 2022 EBRD predpovedala Rusku 3% rast HDP, no kvôli invázií ruských vojenských síl na Ukrajinu dosiahol prepád ruskej ekonomiky -2,1% s výhľadom na rok +3,5%. 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.

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 prvotný pokles HDP o 3,3 v roku 2020 a následný rast o 4,8% v roku 2021 a 1,8% v roku 2022. Na základe očakávaní zotavenia sa ekonomiky z pandémie MFSR predpokladá rast slovenského HDP v roku vo výške 1,5%, Vojna na Ukrajine prispieje k ďalšiemu zvyšovaniu cien energií, čo sa prejaví aj v cenách spotrebiteľských tovarov a služieb. Vyššia inflácia bude tmiť domácu spotrebu nielen v tomto, ale aj v nasledujúcich rokoch.

Spojené kráľovstvo Veľkej Británie a Severného Írska

Veľká Británie je šiestou najväčšou ekonomikou na svete a na globálnom HDP. Po prepade ekonomiky o -10,4% HDP v roku 2020 rástlo HDP v roku 2021 o 8,7% v roku 2021 a 4,3% v roku 2022. V roku 2023 je predpoklad stagnácie HDP okolo 0%.

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

3.1. Kľúčové udalosti a spôsob vykazovania

Prezentované finančné výsledky Skupiny v Správe predstavenstva zahŕňajú všetky hotely, ktoré BHP vlastnila počas celých dvanástich mesiacov 2022, 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 vlastní, 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.

3.2. Kľúčové ukazovatele výkonnosti

Vzhľadom na doznievajúcu situáciu súvisiacu so šírením koronavírusu COVID-19 sa plnohodnotne obnovila v roku 2022 prevádzka vo všetkých hoteloch v portfóliu BHP.

Obsadenosť v bratislavskom Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel, ktorý znovuotvoril svoje brány po pandémie 7.3.2022, v roku 2022 dosiahla 24% a ukazovateľ RevPAR 60% z výsledku roku 2019.

V moskovskom hoteli Baltschug sme zaznamenali v 2022 pokles obsadenosti na 28% oproti 38% v roku 2021 a ukazovateľ RevPAR klesol o 30% v mene EUR.

V Londýnskom hoteli The Westminster London, Curio Collection by Hilton v 2022 obsadenosť dosiahla 66,6% oproti 17,3% za rok 2021 a ukazovateľ RevPAR narástol viac ako päťnásobne.

3.3. Finančná výkonnosť jednotlivých hotelov

Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel

Líder bratislavského trhu luxusných hotelov, Grand Hotel River Park, bol v prvých mesiacoch roku 2022 otvorený v obmedzenej prevádzke a od apríla 2022 už v plnohodnotnej prevádzke.

Tržby hotela v roku 2022 dosiahli 5,8 milióna EUR čo predstavuje 2,5 násobný nárast oproti roku 2021 kedy bol ale hotel kvôli pandémie z veľkej časti roka zatvorený. Vďaka viacerým opatreniam na šetrenie nákladov hotel vygeneroval pozitívny hrubý prevádzkový zisk a EBITDA, hotel hospodáril so ziskom 593 tisíc EUR.

Baltschug Kempinski Moscow

V roku 2022, v porovnaní s rokom 2021, hotel už nebol prevádzkovo obmedzený z titulu šírenia pandémie. Tržby hotela však klesli kvôli sankciám uvaleným na ruský trh o 26% na 6,1 milióna EUR a EBITDA hotela klesla o 12% na hodnotu 3,3 milióna EUR.

The Westminster London, Curio Collection by Hilton

Hotel, bol v plnej prevádzke počas celého roka 2022. Tržby hotela v porovnaní s predchádzajúcim rástli v lokálnej mene viac ako trojnásobne na 25,5 mil. GBP. Rovnako vzrástol aj hrubý prevádzkový zisk a EBITDA, ktorá sa medziročne zvýšila na 8,9 milióna EUR.

3.4. Investičné projekty

Napriek pandémie manažment naďalej priebežne pracuje na vyhľadávaní nových akvizíčných cieľov a 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 Kempinski v celkovej hodnote do 15 miliónov EUR. Zatiaľ bol dokončený projekt vzorových izieb. Renovácia je zatiaľ pozastavená a bude realizovaná s ohľadom na budúci geopolitický vývoj v Ruskej federácii.

3.5. Výhľad a priority pre budúci vývoj

Vzhľadom na súčasnú bezprecedentnú situáciu v súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine, ktoré celosvetovo významne ovplyvňujú výkonnosť v odvetví turistického ruchu na ruskom a čiastočne aj európskom trhu, je náročné predpokladať ďalší vývoj na jednotlivých trhoch, kde Skupina pôsobí.

Zároveň manažment Skupiny naďalej nepredpokladá významný dopad na prevádzku svojich aktív v súvislosti s doznievajúcou pandemiou koronavírusu.

Manažment Skupiny, podobne ako Medzinárodná organizácia pre turistický ruch (UNWTO), očakáva návrat výkonnosti na trhu turistického ruchu v rokoch 2023-2024 na hodnoty z roku 2019, 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

V období významného výpadku tržieb medzi priority manažmentu patrí zachovanie finančnej stability a bezpečného pokračovania činnosti Skupiny v ďalších obdobiach. Manažmentu sa darí zabezpečiť 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 sa manažment plánuje zamerať 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.

3.6. 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.

3.7. 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 uspokojia 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 vlastnicke podiely alebo sa priamo podieľala na manažovaní viac ako 1 100 hotelov po celom svete.

4. 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, vykazaný v kolónke „zisk/strata z pridružených a spoločne ovládaných spoločností.“

FINANČNÁ VÝKONNOSŤ

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát			
v tis. EUR			
	2022 (12M)		2021 (12M)
Tržby z hotelových a súvisiacich služieb	15 492	-	11 143
Ostatné prevádzkové výnosy	581	-	2 259
Výnosy celkom	16 073	-	13 402
Spotreba materiálu a tovarov	-	2 096	1 400
Nakupované služby	-	3 089	2 130
Osobné náklady	-	6 535	5 045
Ostatné prevádzkové náklady	-	2 361	1 955
Ostatné finančné výnosy/(náklady), netto	-	273	265
Prevádzkový zisk/strata pred odpismi (EBITDA) z činnosti hotelov	1 719	-	2 607
Kurzové zisky/straty nevyplývajúce z prevádzkovej činnosti hotelov	2 058	-	6 858
Zisk (strata) z pridružených a spoločne ovládaných spoločností	-	4 555	5 542
Ostatne výnosy/(náklady) nevyplývajúce z prevádzkovej činnosti hotelov	6 351	-	-
EBITDA	5 573	-	3 923
Odpis a amortizácia	-	4 172	3 726
Tvorba a zrušenie opravných položiek	-	96	2
Zisk/(strata) pred úrokmi, daňou - EBIT	1 305	-	195
Úrokové a podobné náklady a výnosy (net)	-	4 447	6 453
Zisk/(strata) pred zdanením	-	3 142	6 258
Daň z príjmu	-	718	57
Čistý zisk/(strata) za účtovné obdobie*	-	3 860	6 315

Konsolidované výnosy Skupiny z hotelových služieb vrátane štátnych dotácií súvisiacich s pandémiou COVID-19 vlni dosiahli 16,1 mil. EUR, čo predstavuje medziročný nárast o 20%. Tržby Skupiny z ubytovania (bez vplyvu štátnych dotácií) medziročne narástli o 39% na 15,5 mil. EUR.

V rámci zvýšenia tržieb v roku 2022 vzrástla aj spotreba materiálu a tovarov za rok 2022, ktorá bola vyššia o 696 tisíc EUR (50)%, nakupované služby vzrástli o 45% a osobné náklady o 30%.

Prevádzkový zisk Skupiny pred odpismi z hotelovej činnosti (EBITDA z činnosti hotelov) klesol o 34% na hodnotu 1,7 milióna EUR. Prevádzkový zisk Skupiny pred odpismi z neukončených činností (EBITDA) vrátane vplyvu položiek nesúvisiacich s činnosťou hotelov dosiahol pozitívnu hodnotu 5,6 mil. EUR. Zásadný vplyv na EBITDA mali kurzové zisky nevyplyývajúce z prevádzkovej činnosti v hodnote 2,1 milióna EUR, strata z investície v Londýne v sume 4,6 mil. EUR a zisk z finančných záväzkov v sume 6,4 mil. EUR.

Skupina za rok 2022 vykázala stratu vo výške 3,9 mil. EUR (2021: strata 6,3 mil. EUR). Ovplynili ju tiež odpisy vo výške 4,2 mil. EUR a úrokové náklady 8,3 mil. EUR.

Materská spoločnosť Best Hotel Properties a.s., za 12 mesiacov 2022 dosiahla zisk 4,0 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		
<i>v tis. EUR</i>	<i>31.12.2022</i>	<i>31.12.2021</i>
Dlhodobý majetok	170 081	121 806
z toho budovy, pozemky a zariadenie	125 026	109 636
z toho investície do spoločne ovládaných spoločností	9 582	10 830
z toho poskytnuté úvery	34 272	-
Krátkodobý majetok	33 718	63 447
z toho peňažné prostriedky a termínované vklady	24 941	19 170
z toho poskytnuté úvery	6 610	40 714
z toho pohľadávky z obchodného styku	797	2 344
AKTÍVA CELKOM	203 799	185 253
VLASTNÉ IMANIE	42 195	30 198
z toho základné imanie	26 143	26 143
Dlhodobé záväzky	95 603	69 302
z toho prijaté pôžičky	45 005	55 476
Krátkodobé záväzky	66 001	85 753
z toho prijaté pôžičky	61 842	82 173
z toho záväzky z obchodného styku	2 352	1 881
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY CELKOM	203 799	185 253

Účtovná hodnota aktív na konci vykazovaného obdobia bola vo výške 203,8 mil. EUR, čo predstavuje medziročný nárast o 10%. Dlhodobý majetok (v celkovej hodnote 170 mil. EUR) sa v porovnaní s vlaňajškom zvýšil najmä kvôli poskytnutým úverom. Ďalej sa znížila sa hodnota

investície súvisiaca s 50% podielom v spoločnosti Westminster JV a.s., prostredníctvom ktorej Skupina vlastní 45% podiel v londýnskom hoteli.

Krátkodobý majetok bol vo výške 33,7 mil. EUR, čo predstavuje 47% pokles oproti poslednému vykazovanému obdobiu. Táto zmena je spôsobená zmenou poskytnutých úverov z dlhodobých na krátkodobé. Po konci účtovného obdobia boli tieto krátkodobé úvery refinancované.

Celková hodnota prijatých úverov a pôžičiek Skupiny k 31.12.2022 bola vo výške 106,9 mil. EUR, čo v medziročnom porovnaní predstavuje pokles o 30,8 mil. EUR.

Vlastné imanie Skupiny bolo k 31.12.2022 na úrovni 42,2 mil. EUR, z čoho základné imanie predstavovalo 26,1 mil. EUR.

UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Dňa 30. júna 2023 Spoločnosť vstúpila do zmluvného vzťahu so spoločnosťou MUSTAND INVESTMENTS LIMITED v sume 38 076 tis. EUR a splatila pôžičky voči J&T Mezzanine, a.s v sume 30 mil. EUR a J&T BANKA, a.s v sume 8,2 mil. EUR.

Dňa 1. augusta 2023 vkladom časti podniku do základného imania spoločnosti presunula prevádzku Grand Hotel River Park Bratislava so všetkými právnymi vzťahmi svojej 100% dcérskej spoločnosti BHP River Park s.r.o.

Dňa 14. decembra 2023 predala Spoločnosť svoj podiel v spoločnostiach BHP Barcelona, s.r.o. v sume 1,3 mil. EUR a Westminster JV a.s. v sume 18,7 mil. EUR. Toho istého dňa Spoločnosť splatila pôžičku voči J&T Private Equity B.V. v sume 11 mil. EUR a čiastočne splatila pôžičky voči J&T Private Investments II B.V. v celkovej sume 16,3 mil. EUR.

Dňa 11. marca 2024 Skupina prostredníctvom svojej 100% dcérskej spoločnosti BHP CZ hotels s.r.o. (založená 18. januára 2024) nadobudla 50%-ný podiel v spoločnosti CZ Hotel Properties JV, s.r.o. Hodnota investície predstavuje 90,2 mil. EUR, hodnota prevzatých skupinových pohľadávok 81,6 mil. EUR a hodnota záväzku z kúpnej ceny 103,1 mil. EUR.

15. marca 2024 boli čiastočne postúpené záväzky Skupiny voči veriteľovi J & T Private Investments II B.V. v sume 12 mil. EUR veriteľovi EXCERSO LIMITED a voči veriteľovi J & T Private Investments II B.V. v sume 3 mil. EUR veriteľovi MUSTAND LIMITED. Zároveň MUSTAND LIMITED postúpil pohľadávku voči Skupine v sume 30,5 mil. EUR na EXCERSO LIMITED.

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 2022 ani na predpoklad nepretržitého

pokračovania v činnosti v roku 2023. Skupina bude sledovať ďalší vývoj konfliktu a kde to bude možné, bude iniciovať vhodné protopatrenia. Ďalší vývoj a intenzitu súčasného diania nie je možné v tejto chvíli predvídať.

NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU ZA ROK 2022

Skupina dosiahla za rok končiaci 31. decembra 2022 konsolidovaný celkový súhrnný výsledok hospodárenia stratu vo výške 3,86 mil. EUR. Výsledok hospodárenia materskej účtovnej jednotky je zisk vo výške 3,99 mil. EUR.

Na základe dosiahnutého hospodárskeho výsledku navrhne predstavenstvo valnému zhromaždeniu Spoločnosti prevod 3 990 014 EUR na nerozdelený zisk minulých rokov.

OSTATNÉ DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE

Spoločnosť ani Skupina nevykladá žiadne náklady v oblasti výskumu a vývoja. Spoločnosť ani Skupina nemá žiadny negatívny vplyv na životné prostredie. Spoločnosť ani Skupina v roku 2022 neobstarávala žiadne akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely ovládajúcej osoby.

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 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.

5. 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

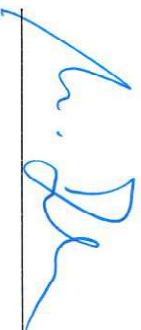
postavenia Spoločnosti a spoločnosti zaradených do celkovej konsolidácie (Skupina) s opisom hlavných rizík a neistôt, ktorým čelí.



Ing. Branislav Babik,

predseda predstavenstva

Best Hotel Properties a.s.



Michal Zuber, MBA,

člen predstavenstva a finančný riaditeľ

Best Hotel Properties a.s.