

**Príhovor Ing. Branislava Babíka,
predsedu predstavenstva Best Hotel Properties a.s.**

Vážení akcionári,

uzatvorili sme rok, v ktorom sme prvý krát od roku 2019 mohli plnohodnotne a počas celých 12 mesiacov poskytovať služby našim hosťom, teda naše služby neboli ovplyvnené pandémiou koronavírusu COVID-19.

Konsolidované výnosy Skupiny z hotelových služieb vrátane štátnych dotácií súvisiacich s vysokými cenami energií dosiahli 23,1 miliónov EUR, čo predstavuje medziročný nárast o 44% oproti roku 2022. V období kontinuálneho rastu a približovaniu sa objemu tržieb k predpandemickej úrovni patrilo medzi naše priority aktívne reagovanie na inflačné tlaky a všeobecný rast nákladov, ktorým trpel celý ekonomický trh. Zabezpečili sme dostatočnú likviditu na zaistenie prevádzkových potrieb a plnenie záväzkov. Cenovou politikou a väčším objemom obslužených hostí sme reagovali na významný rast prevádzkových nákladov. Skupina dosiahla pozitívny prevádzkový zisk pred odpismi (EBITDA) na úrovni 17,6 miliónov EUR, najmä vďaka vykázanému zisku z predaja podielových cenných papierov v dcérskej spoločnosti a v spoločne ovládanej spoločnosti, ale aj vďaka zvýšeniu EBIDTDA z titulu prevádzkovania samotných hotelov. Skupina za rok 2023 vykázala na úrovni celkového súhrnného hospodárenia zisk 7,4 miliónov EUR po započítaní úverových nákladov a dane z príjmu.

Rok 2023 sa na Londýnskom trhu niesol v znamení kontinuálneho rastu. Zrekonštruovaný päťhviezdičkový trendový hotel The Westminster, Curio by Hilton zaznamenal nárast v obsadenosti o 19 p.b. Naopak segment Food&Beverage zaznamenal 14% pokles tržieb kvôli zmene konceptu a la cart reštaurácie. V priebehu decembra Skupina zrealizovala transakciu, výsledkom ktorej bol odpredaj hotela The Westminster, Curio by Hilton do novovytvoreného investičného fondu BHP HOTELS SICAV a.s.

Prevádzku nášho moskovského hotela Baltschug ako aj celý hotelový trh v Moskve v roku 2023 naďalej výrazne ovplyvnila invázia ruských vojsk na Ukrajinu a s tým spojené sankcie, ktoré boli uvalené na Rusko. Hlavným klientom hotela boli hostia z Ázijských krajín a lokálna ruská klientela. Hotel zaznamenal medziročný rast obsadenosti o 18 p.b.

Z pohľadu vývoja trhu turistického ruchu v rámci Európy sa rok 2023 niesol v znamení kombinácie silného rastu priemerných cien za ubytovanie a mierneho rastu obsadenosti v porovnaní s rokom 2022. Podľa trhovej analýzy, hotely v hlavných mestách Európskej únie v roku 2023 dosiahli objem obslužených hostí rovný tomu pred pandémiou. V rámci hotelového trhu v Bratislave sa však stále v zásadnej miere prejavuje výpadok skupinového segmentu, ktorý tvorí jeden z pilierov hotelového biznisu.

Strategickou výhodou našej Skupiny je lokalita a prítomnosť medzinárodných hotelových sietí, silná orientácia na kvalitu služieb a silné prevádzkové zázemie hotelov. Vďaka tomu sme vedeli adekvátne reagovať na rast cien vstupov, miezd a energií a uspokojiť očakávania akcionárov.

V strednodobom horizonte plánujeme naďalej pokračovať v napĺňaní 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 31.12.2023 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 Skupina BHP na vlastníctve efektívne podieľala 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. Skupina predala podiel v tomto hoteli v decembri 2023.

Celkovo ku koncu vykazovaného obdobia boli v portfóliu BHP hotely s viac ako 450 izbami na dvoch trhoch. Skupina zároveň spravuje alebo manažuje pre tretie strany ďalších viac ako 1 150 izieb v štvorhviezdičkových a päťhviezdičkových hoteloch na slovenskom trhu a trhu Veľkej Británie. Celkovo teda Skupina v portfóliu vlastní a/alebo spravuje spolu viac ako 1 600 hotelových izieb. Prehľad nehnuteľností vo vlastníctve a správe BHP k 31.12.2023 uvádzame v tabuľke nižšie:

Prehľad hotelových aktív vo vlastníctve a správe BHP

HOTELY VLASTNENÉ BHP K 31.12.2023

| | | V PORTFÓLIU BHP OD | PODIEL BHP | VLASTNÝ PROSTREDNÍCTVOM | OPERÁTOR | POČET IZIEB |
|-----------|--|-----------------------|------------|----------------------------|-----------------------|-------------|
| Slovensko | Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel Bratislava | 2010 | 100% | BHP River Park s.r.o. | Best Hotel Properties | 231 |
| Rusko | Baltschug Kempinski v Moskve | 2009 | 90,5% | Baltschug, LLC | Kempinski | 227 |

HOTELY V SPRÁVE BHP K 31.12.2023

| | | 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 |
| Veľká Británie | The Westminster London Curio | 2017 | Westmont Hospitality | 464 |

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 31.12.2023

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.

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 31.12.2023

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.

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 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.

Best Hotel Properties a.s. spravuje tento hotel pre hotelový fond BHP HOTELS SICAV, a.s.

2. Analýza trhov

Skupina primárne pôsobí v hotelovom odvetví cestovného ruchu v regióne strednej a východnej Európy. K 31.12.2023 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 do decembra 2023 Skupina vlastnila 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 rokoch 2022-2032 už opäť rástla tempom 3,1%. Pre roky 2024 a 2025 MMF predpokladá celosvetový rast HDP na úrovni 3,0% p.a, 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 trhoch.

Ruská federácia

Ruská ekonomika dosahovala pred 5 rokmi relatívne robustné výsledky, ktoré sa však zmenili vplyvom pandémie COVID-19 a následným vojenským konfliktom s Ukrajinou. Na začiatku roka 2023 EBRD predpovedala Rusku 3,5% rast HDP, ktorý sa aj splnil (3,6%). Ide o obrat v ekonomike po roku 2022 s negatívnym rastom HDP -2,1%. V roku 2024 sa opäť očakáva rast na úrovni 3,2%. 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, 1,8% v roku 2022 a 1,6% v roku 2023. Na základe očakávaní zotavenia sa ekonomiky z turbulentných rokov sa predpokladá rast slovenského HDP v roku 2024 vo výške 2,3% a ustálenú hodnotu inflácie na úrovni 2,5%.

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 2023, 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.

3.2. Kľúčové ukazovatele výkonnosti

Vzhľadom na doznievajúcu situáciu súvisiacu so šírením koronavírusu COVID-19 sa plnohodnotne obnovila v roku 2023 prevádzka vo všetkých hoteloch v portfóliu BHP.

Obsadenosť v bratislavskom Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel, ktorý znovuotvoril svoje brány po pandémii v marci 2022 v roku 2023 dosiahla 32%, čo predstavuje nárast o 8 p.b.

V moskovskom hoteli Baltschug sme zaznamenali v 2023 významný nárast obsadenosti aj ADR, výsledkom ktorých bol 98% rast ukazovateľa RevPAR (Revenue per Available Room / tržba na dostupnú izbu).

V Londýnskom hoteli The Westminster London, Curio Collection by Hilton v 2023 obsadenosť 83,4% oproti 81% za rok 2022 a ukazovateľ RevPAR narástol o 31%.

3.3. Finančná výkonnosť jednotlivých hotelov

Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel

Tržby lídra bratislavského trhu luxusných hotelov, Grand Hotel River Park v roku 2023 dosiahli 8,6 mil. EUR čo predstavuje 48% nárast oproti roku 2022, kedy bol hotel kvôli doznievajúcej pandémie otvorený 10 kalendárnych mesiacov. Hotel vygeneroval pozitívny hrubý prevádzkový zisk vďaka adekvátnym opatreniam reagujúcim na ekonomickú situáciu. EBITDA hotela dosiahla úroveň 1,1 mil. EUR.

Baltschug Kempinski Moscow

V roku 2023 narástli hotelové tržby o 78% v porovnaní s rokom 2022 na úroveň 10,4 mil. EUR, najmä vďaka stabilizácii klientskej bázy po uvalení sankcií na ruský trh. Podobne rástla aj EBITDA hotela o 97% na úroveň 6,1 mil. EUR.

The Westminster London, Curio Collection by Hilton

Londýnskemu hotelu The Westminster London chýbali 3 percentuálne body v ukazovateli obsadenosti, aby dosiahol objem predaných izieb tomu z roku 2019. Tržby hotela v porovnaní s predchádzajúcim rokom rástli v lokálnej mene viac o 23% na 31,4 mil. GBP. Rovnako vzrástol aj hrubý prevádzkový zisk a EBITDA, ktorá sa medziročne zvýšila na 13,5 mil. GBP.

3.4. Investičné projekty

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.

V prvom kvartáli roku 2024 Skupina uzatvorila partnerstvo v Českej republike so skupinou CPI v hodnote približne 173 mil. EUR, vďaka ktorému nadobudla 50% podiel v 8 hoteloch v troch českých mestách a manažérskej organizácii zabezpečujúcej prevádzku nielen týchto aktív.

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 pandémiou koronavírusu.

Manažment Skupiny, podobne ako Medzinárodná organizácia pre turistický ruch (UNWTO), očakáva návrat výkonnosti na trhu turistického ruchu v roku 2024 na hodnoty z roku 2019, čo je však podmienené stabilizáciou politickej situácie v nepokojných regiónoch vo východnej Európe a na Blízkom východe.

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 bude pokračovať vo vyrovnanom hospodárení Spoločnosti,

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 vlastnila iba 45% podiel na hoteli, vykázaný v kolónke „zisk/strata z pridružených a spoločne ovládaných spoločností.“

FINANČNÁ VÝKONNOSŤ

| Konsolidovaný výkaz ziskov a strát | | | |
|---|---|---------------|---------------|
| v tis. EUR | | | |
| | | 2023 (12M) | 2022 (12M) |
| Tržby z hotelových a súvisiacich služieb | | 22 541 | 15 492 |
| Ostatné prevádzkové výnosy | | 587 | 581 |
| Výnosy celkom | | 23 128 | 16 073 |
| Spotreba materiálu a tovarov | - | 2 921 | 2 096 |
| Nakupované služby | - | 3 950 | 3 089 |
| Osobné náklady | - | 7 662 | 6 535 |
| Ostatné prevádzkové náklady | - | 3 146 | 2 361 |
| Ostatné finančné výnosy/(náklady), netto | - | 335 | 273 |
| Prevádzkový zisk/strata pred odpismi (EBITDA) z činnosti hotelov | | 5 114 | 1 719 |
| Kurzové zisky/straty nevyplývajúce z prevádzkovej činnosti hotelov | | 1 092 | 2 058 |
| Zisk (strata) z predaja spoločnosti | | 8 730 | - |
| Zisk (strata) z pridružených a spoločne ovládaných spoločností | - | 1 640 | 4 555 |
| Ostatné výnosy/(náklady) nevyplývajúce z prevádzkovej činnosti hotelov | | 4 357 | 6 351 |
| EBITDA | | 17 653 | 5 573 |
| Odpis a amortizácia | - | 3 511 | 4 172 |
| Tvorba a zrušenie opravných položiek | | 24 | 96 |
| Zisk/(strata) pred úrokmi, daňou - EBIT | | 14 166 | 1 305 |
| Úrokové a podobné náklady a výnosy (net) | - | 6 851 | 4 447 |
| Zisk/(strata) pred zdanením | | 7 315 | 3 142 |
| Daň z príjmu | | 75 | 718 |
| Čistý zisk/(strata) za účtovné obdobie* | | 7 390 | 3 860 |

Konsolidované výnosy Skupiny z hotelových služieb vrátane štátnych dotácií súvisiacich s vysokými cenami energií vlni dosiahli 23,1 mil. EUR, čo predstavuje medziročný nárast o 44%. Tržby Skupiny z ubytovania (bez vplyvu štátnych dotácií) medziročne narástli o 46% na 22,5 mil. EUR.

V rámci zvýšenia tržieb v roku 2023 vzrástla aj spotreba materiálu a tovarov za rok 2023, ktorá bola vyššia o 825 tisíc EUR, nakupované služby vzrástli o 28% a osobné náklady o 17%.

Prevádzkový zisk Skupiny pred odpismi z hotelovej činnosti (EBITDA z činnosti hotelov) stúpol takmer trojnásobne na hodnotu 5,1 mil. EUR. Prevádzkový zisk Skupiny pred odpismi z neukončených činností (EBITDA) vrátane vplyvu položiek nesúvisiacich s činnosťou hotelov niekoľkonásobne na hodnotu 17,6 mil. EUR najmä vďaka vykázaniu jednorazového zisku z predaja spoločnosti. Zásadný vplyv na EBITDA mali kurzové zisky nevyplývajúce z prevádzkovej činnosti v hodnote 1,1 mil. EUR, strata z investície v Londýne v sume 1,6 mil. EUR a zisk z finančných záväzkov v sume 4,4 mil. EUR.

Skupina za rok 2022 vykázala konsolidovaný zisk vo výške 7,4 mil. EUR (2022: strata 3,8 mil. EUR). Ovplyvnili ju tiež odpisy vo výške 3,5 mil. EUR a netto úrokové náklady 6,9 mil. EUR.

Materská spoločnosť Best Hotel Properties a.s., za 12 mesiacov 2023 dosiahla zisk 2,5 mil. EUR. Rozdiel je spôsobený faktom, že individuálne finančné výkazy sú vykazované v súlade so Slovenskými účtovnými štandardmi. Konsolidované výkazy podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS/EU 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 | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
| Dlhodobý majetok | 106 067 | 170 081 |
| z toho budovy, pozemky a zariadenie | 104 195 | 125 026 |
| z toho investície do spoločne ovládaných spoločností | - | 9 582 |
| z toho poskytnuté úvery | - | 34 272 |
| Krátkodobý majetok | 33 032 | 33 718 |
| z toho peňažné prostriedky a termínované vklady | 24 248 | 24 941 |
| z toho poskytnuté úvery | 73 | 6 610 |
| z toho pohľadávky z obchodného styku | 7 481 | 797 |
| AKTÍVA CELKOM | 139 099 | 203 799 |
| VLASTNÉ IMANIE | 27 448 | 42 195 |
| z toho základné imanie | 26 143 | 26 143 |
| Dlhodobé záväzky | 54 588 | 95 603 |
| z toho prijaté pôžičky | 1 316 | 45 005 |
| z toho záväzky z obchodného styku a ostatné finančné záväzky | 40 360 | 33 378 |
| Krátkodobé záväzky | 57 063 | 66 001 |
| z toho prijaté pôžičky | 49 175 | 61 842 |
| z toho záväzky z obchodného styku | 6 061 | 2 352 |
| VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY CELKOM | 139 099 | 203 799 |

Účtovná hodnota aktív na konci vykazovaného obdobia bola vo výške 139,1 mil. EUR, čo predstavuje medziročný pokles o 32%. Dlhodobý majetok (v celkovej hodnote 106 mil. EUR) sa v porovnaní s vlaňajškom znížil najmä kvôli poskytnutým úverom. Ďalej zanikla hodnota investície súvisiaca s 50% podielom v spoločnosti Westminster JV a.s., prostredníctvom ktorej Skupina vlastnila 45% podiel v londýnskom hoteli.

Krátkodobý majetok bol vo výške 33,0 mil. EUR, čo predstavuje 2% pokles oproti poslednému vykazovanému obdobiu. Táto zmena je výsledkom kombinácie zmien v poskytnutých úveroch a pohľadávkach z obchodného styku.

Celková hodnota prijatých úverov a pôžičiek Skupiny k 31.12.2023 bola vo výške 50,5 mil. EUR, čo v medziročnom porovnaní predstavuje pokles o 56,3 mil. EUR.

Vlastné imanie Skupiny bolo k 31.12.2023 na úrovni 27,4 mil. EUR, z čoho základné imanie predstavovalo 26,1 mil. EUR.

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

11. marca 2024 Skupina prostredníctvom svojej 100% dcérskej spoločnosti BHP CZ hotels s.r.o. (založená 18. januára 2024) nadobudla 50% 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 2023

Skupina dosiahla za rok končiaci 31. decembra 2023 konsolidovaný celkový súhrnný výsledok hospodárenia zisk vo výške 7,39 mil. EUR. Výsledok hospodárenia materskej účtovnej jednotky je zisk vo výške 2,49 mil. EUR.

Na základe dosiahnutého hospodárskeho výsledku navrhne predstavenstvo valnému zhromaždeniu Spoločnosti prevod 2 494 317 EUR na účet nerozdelených zisku minulých rokov.

OSTATNÉ DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE

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 2023 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

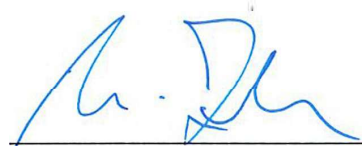
Ing. Branislav Babík, predseda predstavenstva Spoločnosti a Michal Zuber, MBA, člen predstavenstva Spoločnosti týmto vyhlasujú, že účtovná závierka, konsolidovaná účtovná závierka a výročná správa Spoločnosti boli vypracované v súlade s osobitnými právnymi predpismi a podľa ich najlepších znalostí tieto 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 spoločností zaradených do celkovej konsolidácie (Skupina) s opisom hlavných rizík a neistôt, ktorým čelí.



Ing. Rudolf Križan

Člen predstavenstva

Best Hotel Properties a.s.



Michal Zuber, MBA,

člen predstavenstva a finančný riaditeľ

Best Hotel Properties a.s.