



BEST HOTEL
PROPERTIES

VÝROČNÁ INDIVIDUÁLNA A KONSOLIDOVANÁ SPRÁVA
BEST HOTEL PROPERTIES A. S.
2016

|B|H|P|

BEST HOTEL
PROPERTIES

OBSAH

Príhovor predsedu predstavenstva	4
1. Profil Best Hotel Properties a.s.	6
Predstavenie portfólia	11
<i>Hotel Baltschug Kempinski Moskva</i>	11
<i>Hotel InterContinental Praha</i>	13
<i>Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel, Bratislava</i>	15
<i>Buddha-Bar Praha</i>	17
<i>ZION SPA</i>	19
<i>Crowne Plaza Bratislava</i>	21
<i>Grand Hotel Kempinski High Tatras na Štrbskom Plese</i>	23
<i>Sheraton Bratislava Hotel</i>	25
<i>Double Tree by Hilton Košice</i>	27
2. Analýza trhov a trendy vývoja hotelového odvetvia	30
3. Rizikové faktory a manažment rizík	36
4. Správa predstavenstva - Súhrn kľúčových udalostí a prevádzkových výsledkov finančného roka	40
5. Zhodnotenie výsledkov hospodárenia	50
6. Vyhlásenie o správe a riadení Spoločnosti (Corporate Governance)	58
Prílohy	67



1. PRÍHOVOR BRANISLAVA BABÍKA, PRESEDU PREDSTAVENSTVA BEST HOTEL PROPERTIES A.S.

Vážení akcionári,

rok 2016 bol pre nás doteraz najúspešnejším rokom z pohľadu efektívnosti prevádzky našich hotelov. Prevádzkový zisk každého aktíva v našom portfóliu minimálne posledné tri roky po sebe rástol. Je to odraz našej systematickej práce a tiež potvrdenie správnosti stratégie, ktorá sa zameriava na využívanie synergií plynúcich z priameho manažovania hotelov.

Vďaka nižším prevádzkovým nákladom a vyšším tržbám sa prevádzkový zisk pred odpismi z neukončených operácií Skupiny zvýšil o 4,3% na 10,6 mil. EUR a EBITDA marža dosiahla takmer 30%, čo je výsledok na úrovni renomovaných svetových hotelových operátorov.

V roku 2016 sa najlepšie z našich aktív darilo pražskému hotelu InterContinental, ktorý zaznamenal rast obsadenosti aj priemernej ceny za izbu na úrovni piatich percent. Vďaka tomu tržby za dostupnú izbu – RevPAR – medziročne rástli o 10%, a predbehli tak v rýchlosti rastu zvyšok trhu o viac ako 3 percentuálne body. EBITDA z hotelovej činnosti v pražskom hoteli v našom vlastníctve rástla už štvrtý rok po sebe. Kvôli vyšším tržbám dosiahla vo výške 10,7 miliónov EUR 15% medziročný nárast. Prevádzková efektívnosť hotela sa tak vlni pohybovala na úrovni 42%, čo je veľmi dobrý výsledok vysoko prevyšujúci štandard v hotelovom priemysle.

Hotel Baltschug Kempinski, o predaji ktorého stále rokujeme a ktorého hospodárenie je kvôli pripravovanému predaju v našich konsolidovaných výsledkoch vykázané ako samostatný segment – ukončené činnosti – v uplynulom roku zaznamenal nárast priemernej ceny za izbu v lokálnej mene vo výške 8%. Kvôli vplyvu výmenného kurzu ruského rubľa sa tento rast zásadnejšie nepremietol do výsledkov vykázaných v eurách. Keďže hotelu mierne rástla aj obsadenosť, RevPAR sa medziročne zvýšil o 9% v lokálnej mene. Vďaka vyšším tržbám, ale aj úsporám prevádzkových nákladov, sa zvýšila aj EBITDA z hotelovej činnosti, a to o takmer 28%, keď v eurách dosiahla objem 4 milióny eur pri marži 28%.

Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel, ktorý od augusta 2015 priamo manažujeme, dosiahol vlni dvojciferný nárast priemernej ceny za izbu. Opätovne tak potvrdil svoju pozíciu lídra trhu v tomto ukazovateli. Kvôli poklesu produkcie významného korporátneho klienta hotel v minulom roku zaznamenal pokles obsadenosti a tržieb. EBITDA z hotelovej činnosti však medziročne narástla vďaka zefektívneniu prevádzky po prechode na novú značku a vylúčeniu jednorazového vplyvu nákladov súvisiacich s rebrandingom z roku 2015 o viac ako 64%, keď dosiahla viac ako 1,4 milióna EUR s EBITDA maržou na úrovni 18%.

Okrem pozitívnych výsledkov hotelov v našom portfóliu sme radi, že sa nám darí rozvíjať aj know-how pri manažovaní hotelov pre externé subjekty. Vďaka našim dlhoročným skúsenostiam z pôsobenia v hotelovom priemysle v pozícii majiteľa hotelov sa stále intenzívnejšie zameriavame aj na spravovanie hotelových aktív. S radosťou konštatujem, že ku koncu roka 2016 naša spoločnosť spravovala alebo manažovala pre tretie strany viac ako 700 izieb v štvor a päťhviezdičkových hoteloch na slovenskom trhu.

Navyše, ako sme už dlhodobejšie komunikovali v našej stratégii, BHP má záujem ďalej rozširovať svoju činnosť aj prostredníctvom nových akvizícií. V priebehu roka 2016 sme posudzovali viaceré investičné príležitosti, z ktorých sa nám začiatkom roka 2017 podarilo úspešne vstúpiť do investície londýnskeho štvorhviezdičkového hotela Double Tree by Hilton London – Westminster. BHP touto investíciou naplnila svoj cieľ rozšíriť činnosť aj na ďalšie významné európske hotelové trhy. Práve londýnsky hotelový trh patrí dlhodobo medzi tie najúspešnejšie v Európe z pohľadu výšky tržieb na dostupnú izbu a sme radi, že v roku 2017 sme aj my jeho súčasťou.



Ing. Branislav Babík
*Predseda predstavenstva
a Generálny riaditeľ*
Best Hotel Properties a.s.

1. PROFIL BEST HOTEL PROPERTIES A.S.

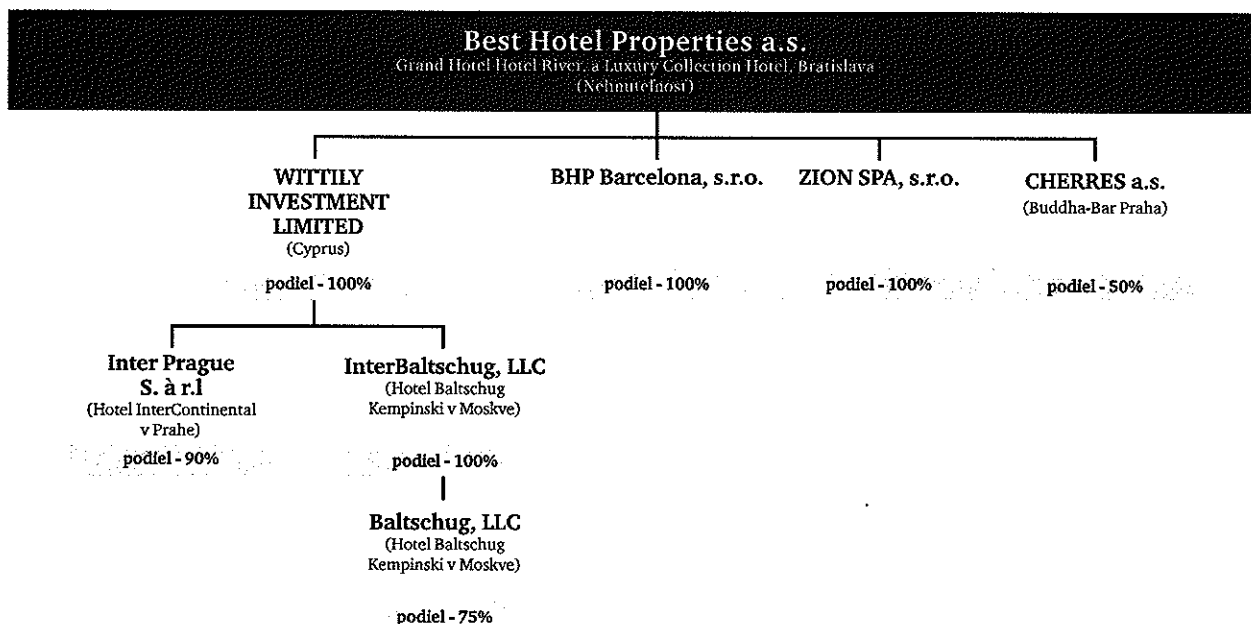
Best Hotel Properties a.s. investuje do prémiových a luxusných hotelov najmä v regióne strednej a východnej Európy formou kúpy aktív alebo podielov v dcérskych spoločnostiach. Skupina sa takisto v poslednom období okrem vlastníctva zameriava aj na spravovanie hotelových aktív pre tretie strany a ich manažovanie.

BHP od roku 2009 postupne získava do svojho portfólia prémiové a luxusné hotely prevádzkované renomovanými hotelovými operátormi (Kempinski, InterContinental Hotels Group, Westmont Hospitality), ktorí sú garanciou kvality poskytovaných služieb. 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. Portfólio hotelov dopĺňa operátor luxusných wellness klubov ZION SPA a 50% podiel v reštaurácii patriacej do svetoznámej siete Buddha-Bar.

Skupina BHP predstavuje platformu pre prémiové hotelové aktíva, poskytujúcu možnosti využívania synergií plynúcich z ich vlastníctva a manažovania zároveň. Ku koncu roka 2016 portfólio Skupiny tvorilo 830 hotelových izieb v päťhviezdičkovej kategórii vlastnených priamo BHP. V priebehu roka 2017 sa toto číslo po akvizícii hotela Double Tree by Hilton Westminster v Londýne zvýšilo na 1294 izieb. Skupina takisto stavia na svojom know-how z oblasti dlhoročného pôsobenia v hotelovom priemysle v pozícii majiteľa hotelov a okrem vlastníctva sa zameriava aj na spravovanie hotelových aktív. Ku koncu roka 2016 BHP spravovalo alebo manažovalo pre tretie strany viac ako 700 izieb v štvor a päťhviezdičkových hoteloch na slovenskom trhu.

Primárnym ekonomickým zámerom BHP je na pôde platformy jedinečných hotelových aktív ponúknuť investorom zaujímavú investičnú príležitosť, ktorá má za cieľ zabezpečiť zhodnotenie vloženého kapitálu.

Ku koncu roka 2016 mala kapitálová štruktúra Skupiny takúto podobu (viď schéma nižšie k 31.12.2016), pričom hotel Baltschug Kempinski v Moskve je určený na predaj a pravdepodobne zmení majiteľa v priebehu roka 2017. Keďže o predaji Hotela Baltschug sa momentálne rokuje, podľa pravidiel medzinárodného výkazníctva IFRS je klasifikovaný ako ukončená činnosť a vstupuje do konsolidácie Skupiny za rok 2016 ako samostatný segment bez vplyvu na vykázané výnosy a náklady z neukončených činností.



| B | H | P |

BEST HOTEL PROPERTIES

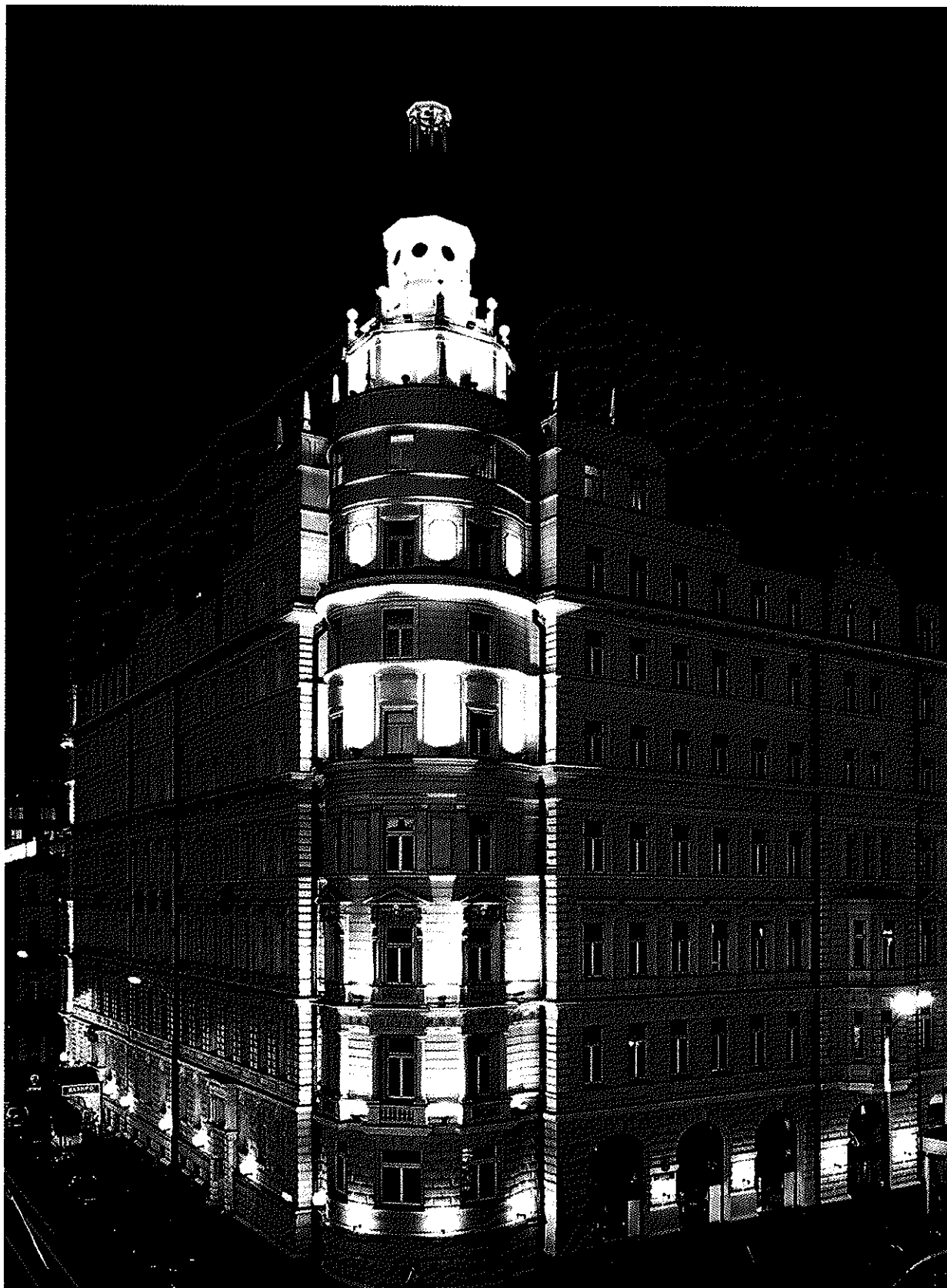
Okrem hotelov vo vlastníctve BHP taktiež spravuje a v niektorých prípadoch aj manažuje hotely vlastnené externými subjektmi. Prehľad nehnuteľností vo vlastníctve a správe BHP uvádzame v tabuľke nižšie:

PREHĽAD HOTELOVÝCH AKTÍV VO VLASTNÍCTVE A SPRÁVE BHP						
Hotely vlastnené BHP k 31.12.2016		V portfóliu BHP od	Podiel BHP	Operátor	Vlastnený prostrednívom	Počet izieb
Rusko	Baltshug Kempinski v Moskve	1. 12. 2009	75%	Kempinski	Baltshug, LLC	227
Česká republika	InterContinental Praha v Prahe	1. 12. 2013	90%	Westmont Hospitality	Wittily Investment Limited	372
Slovensko	Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel, Bratislava v Bratislave	1. 12. 2010	100%	Best Hotel Properties a.s.	Best Hotel Properties a.s.	231
Hotely v správe BHP k 31.12.2016			V správe alebo manažovaný BHP od	Operátor	Počet izieb	
Slovensko	Crowne Plaza v Bratislave		8/2014	Best Hotel Properties a.s.	224	
	Grand Hotel Kempinski High Tatras na Štrbskom Plese		1/2016	Kempinski	98	
	Sheraton Bratislava Hotel v Bratislave		8/2014	Best Hotel Properties a.s.	209	
	Double Tree By Hilton Košice v Košiciach		5/2016	Best Hotel Properties a.s.	170	



|B|H|P|

BEST HOTEL
PROPERTIES



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

Branislav Babík, predseda predstavenstva a generálny riaditeľ, (na obr. v strede)

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 15 rokov skúseností na manažérskych pozíciách vo viacerých slovenských a medzinárodných spoločnostiach (Procter & Gamble, Benckiser), vrátane investičných fondov (VÚB Kupón)

Rudolf Križan, člen predstavenstva a generálny riaditeľ Grand Hotela River Park, a Luxury Collection Hotel, Bratislava (na obr. vľavo)

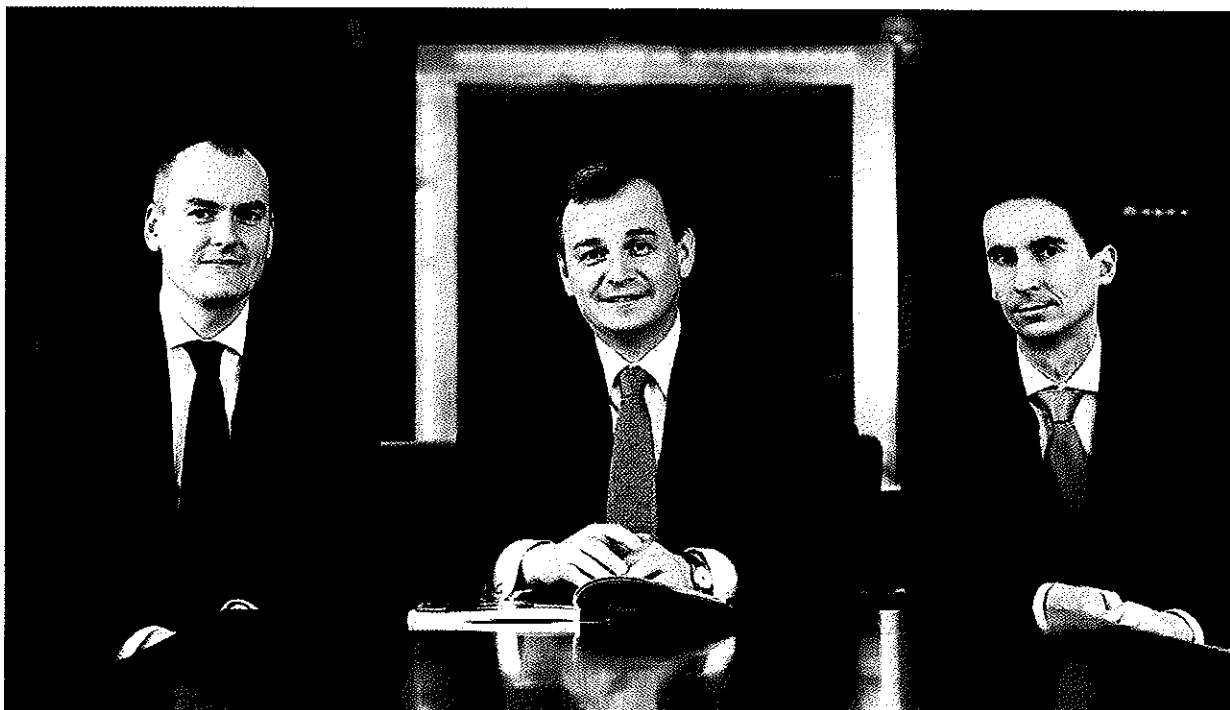
Mnohoročné skúsenosti z oblasti hotelierstva na pozícii vrcholového manažéra viacerých slovenských hotelov (vrátane Skaritz Hotel & Residence, MaMaison Hotels and Apartments a hotela Danube)

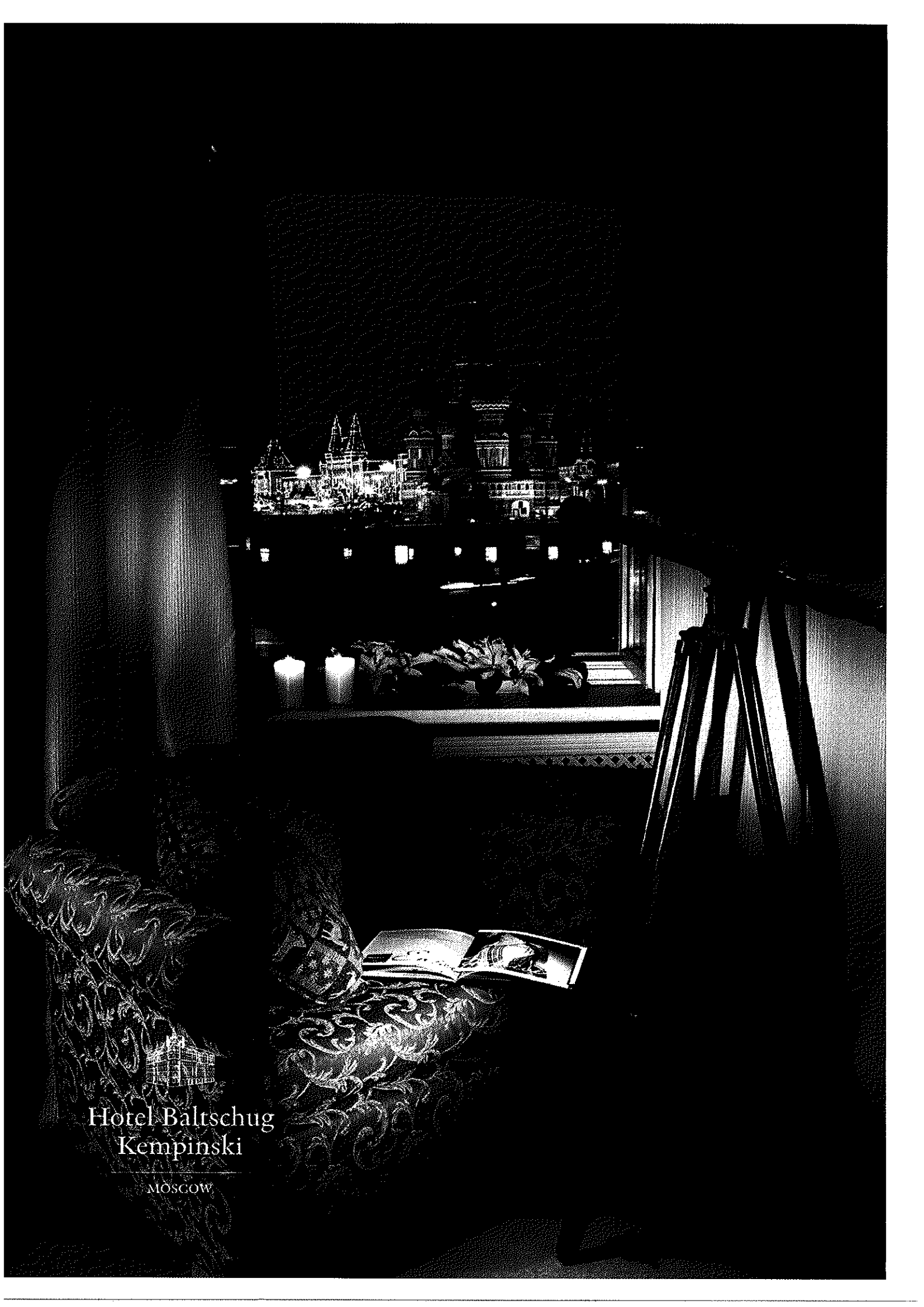
Detailný prehľad o dianí na ruskom hotelovom trhu z pozície generálneho manažéra hotela Kadashevskaya v Moskve a člena Management Boardu hotela Baltschug Kempinski

Michal Zuber, finančný riaditeľ a člen predstavenstva, (na obr. vpravo)

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.

Člen ACCA (Chartered Certified Accountant) medzinárodnej organizácie v oblasti financií, manažmentu a účtovníctva





Hotel Baltschug
Kempinski

MOSCOW

PREDSTAVENIE PORTFÓLIA

AKTÍVA VO VLASTNÍCTVE BHP

Hotel Baltshug Kempinski Moskva

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

Historicky najprestížnejší hotel v Moskve s dlhoročnou tradíciou, v súčasnosti jeden z piatich najluxusnejších hotelov 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 8 špičkových konferenčných sál, výnimočnú gastronómiu a exkluzívne spa s vnútorným bazénom.

Poloha: Ideálne umiestnenie hotela 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.





INTERCONTINENTAL
PRAGUE

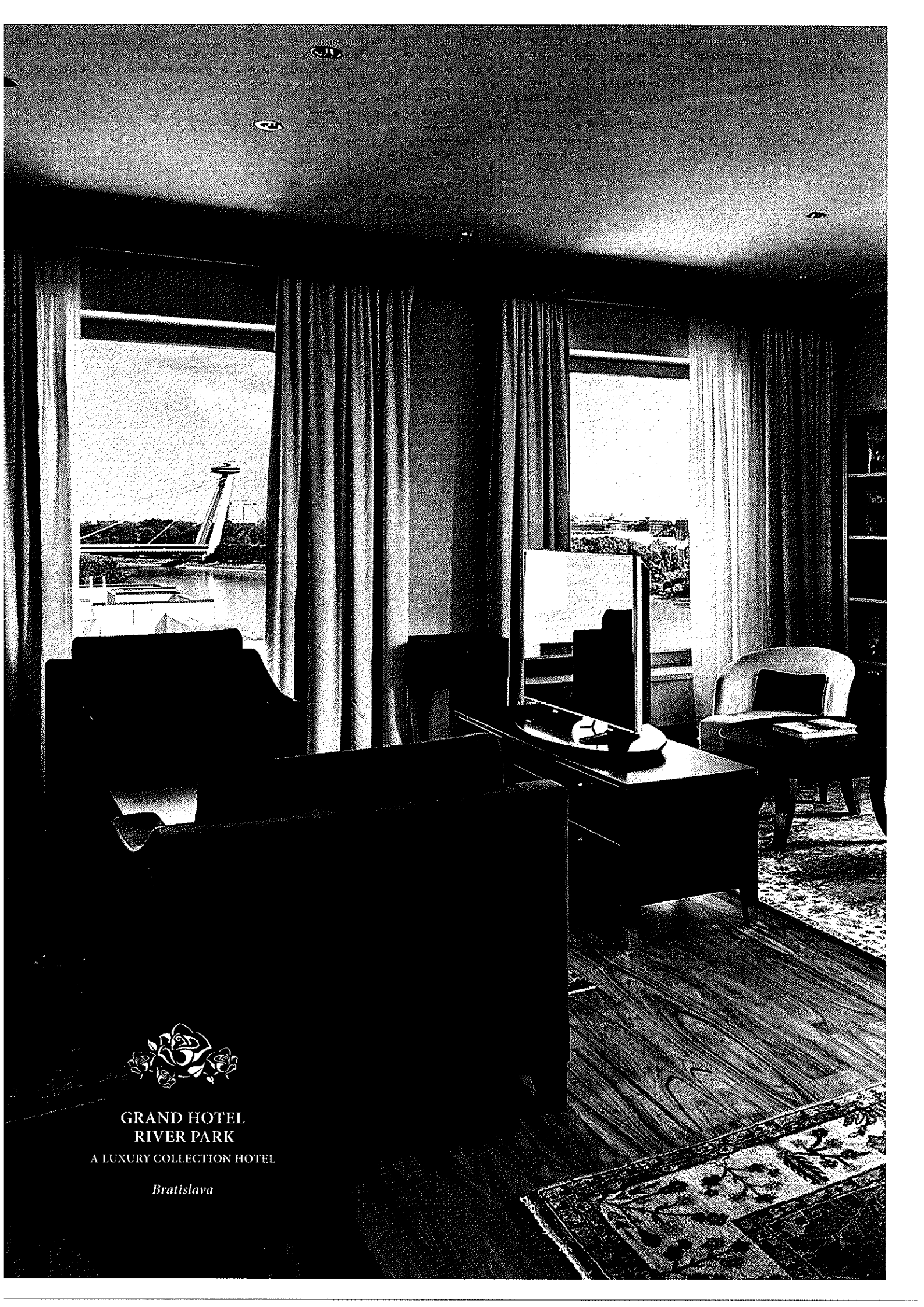
InterContinental Praha

Operátor	Westmont Hospitality
Počet izieb	372
Konferenčné priestory	1 700 m ²
Súčasťou portfólia BHP od	12/2013

Pražský hotel InterContinental, ktorý sa nachádza v absolútnom centre Prahy na Pařížskej ulici, bol postavený v rokoch 1968 - 1974 v tzv. štýle brutalizmus. Vo svete sa nenachádza veľa objektov postavených v tomto štýle a aj samotný hotel je zapísaný do zoznamu pražských pamiatok. V posledných rokoch prešiel kompletnou renováciou – od rekonštrukcie fasády, obnovy spoločných priestorov až po úplnú obnovu interiérov. V hoteli sa nachádza 372 izieb a 14 konferenčných miestností, relaxačné centrum Health Club&Spa, či panoramatická reštaurácia Zlatá Praha.

Poloha: InterContinental Praha má unikátnu polohu v centre mesta, len päť minút chôdze od Staromestského námestia. Pražské letisko Ruzyně je vzdialené približne 15 km.





GRAND HOTEL
RIVER PARK
A LUXURY COLLECTION HOTEL

Bratislava

Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel, Bratislava

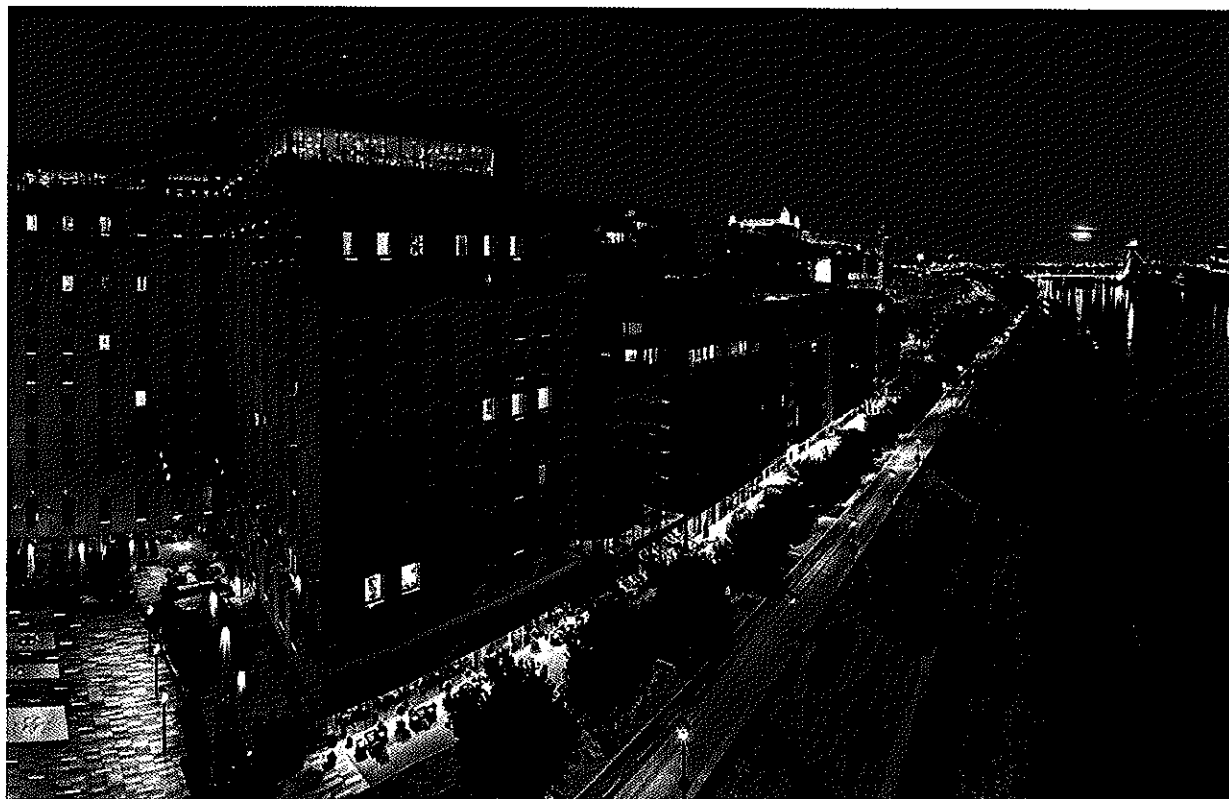
Operátor	Best Hotel Properties
Počet izieb	231
Konferenčné priestory	1 200 m ²
Súčasťou portfólia BHP od	12/2010

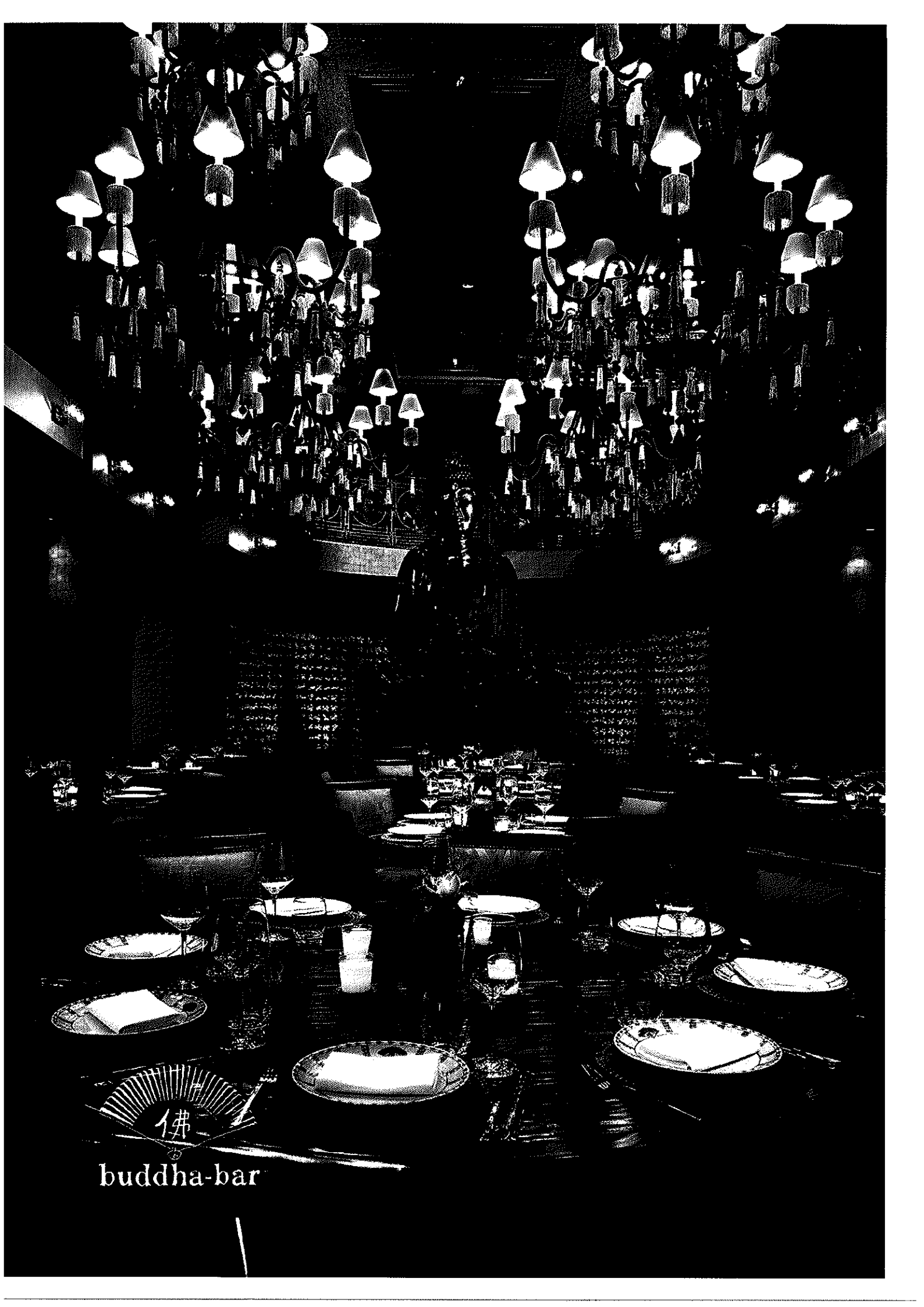
Najluxusnejší 5* de luxe hotel v Bratislave, v novom, modernom centre mesta so špičkovou polohou priamo pri rieke Dunaj. Bol otvorený na jar 2010. Hotel ponúka 231 luxusných izieb a apartmánov vybavených exkluzívnym zariadením s použitím materiálov ako mramor, ónyx, či hodváb; špičkové konferenčné priestory 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 frančíze so spoločnosťou Starwood.

Poloha: 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

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

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 nachádzajú v Bratislave v Grand Hoteli River Park, a Luxury Collection Hotel, Bratislava (ZION SPA LUXURY) a v hoteli Crowne Plaza a v hoteli Sheraton Bratislava (ZION SPA PREMIUM), fungujú 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.





CROWNE PLAZA
BRATISLAVA

PREDSTAVENIE PORTFÓLIA
AKTÍVA V SPRÁVE BHP
Crowne Plaza Bratislava

Operátor	BHP
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 ZION SPA PREMIUM s bazénom s protiprúdom. Na najvyššom hotelovom poschodí sa nachádza exkluzívny Club Floor.

BHP hotel manažuje na základe zmluvy o frančíze s InterContinental Hotels pre hotelový fond NOVA HOTELS otvorený podílový fond REDSIDE investiční spoločnosť, a.s.

Poloha: Crowne Plaza Bratislava 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.





Grand Hotel
Kempinski

HIGH TATRAS SLOVAKIA

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.

BHP hotel spravuje pre hotelový fond NOVA HOTELS otvorený podílový fond REDSIDE investiční společnost, a.s.

Poloha: Grand Hotel Kempinski High Tatras je situovaný 28 km od letiska Poprad – Tatry a 145 km od letiska Košice.





ton®
HOTEL

Sheraton Bratislava Hotel

Operátor	BHP
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.

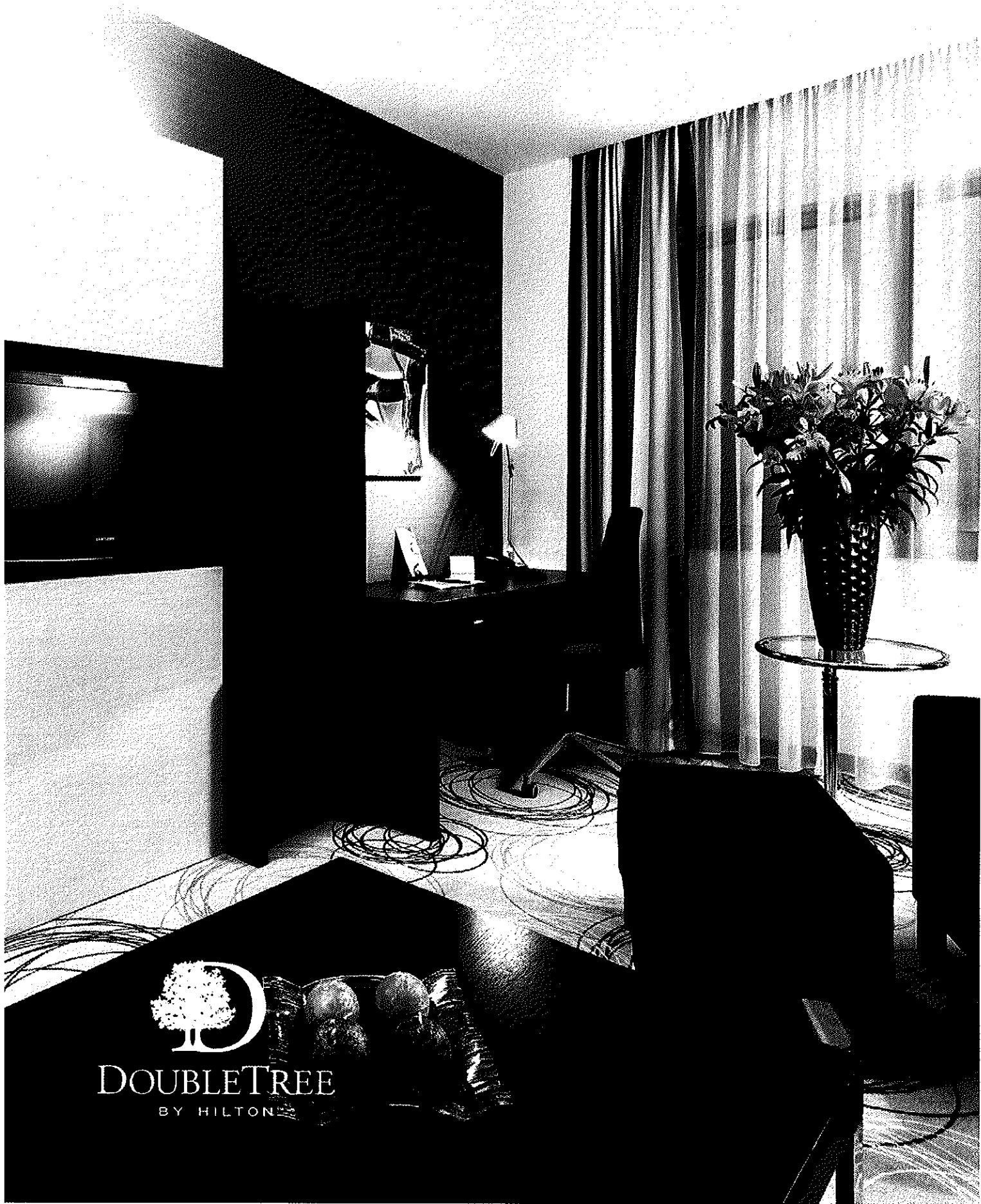
Komfortný hotel disponuje 209 moderne zariadenými izbami. Súčasťou hotela je Club Floor s Club Lounge a modrene vybavené ZION SPA PREMIUM.

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

BHP hotel pre majiteľa manažuje na základe zmluvy o frančíze so Starwood Hotels & Resorts.

Poloha: 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.





DOUBLETREE
BY HILTON

Double Tree by Hilton Košice

Operátor	BHP
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 1200 m² flexibilných konferenčných a spoločenských priestorov.

BHP hotel pre majiteľa manažuje na základe zmluvy o frančíze s Hilton Hotels & Resorts.

Poloha: Hotel sa nachádza priamo v centre mesta Košice. Od medzinárodného letiska Košice je vzdialený cca. 8km.







2. ANALÝZA TRHOV A TRENDY VÝVOJA HOTELOVÉHO ODVETVIA

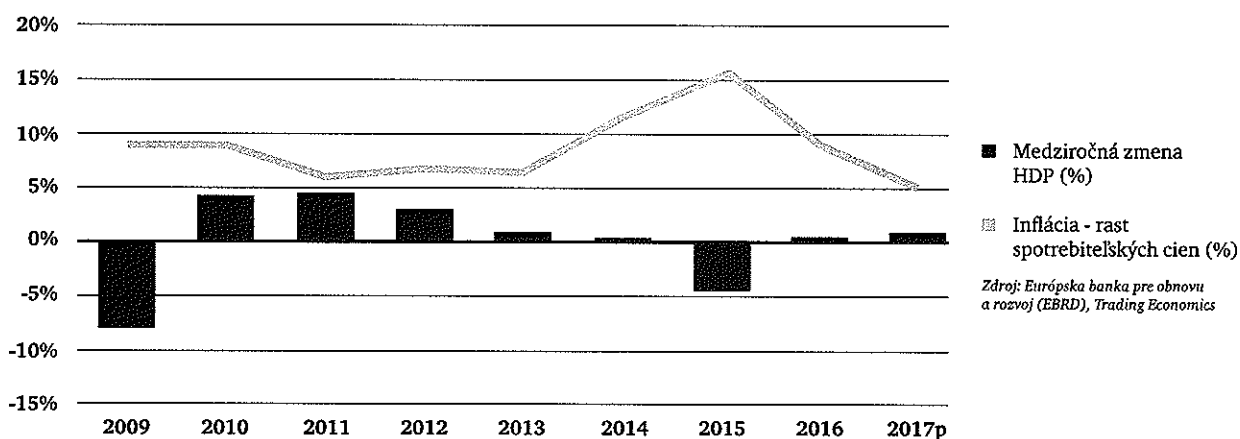
Skupina primárne pôsobí v hotelovom odvetví cestovného ruchu v regióne strednej a východnej Európy. V roku 2016 bola v Ruskej federácii jej pôsobnosť zastúpená jedným hotelom v Moskve; jeden hotel vlastnila v hlavnom meste Českej republiky, Prahe a jeden vlastnila na Slovensku. V marci 2017 Skupina nadobudla podiel v hoteli v Londýne, v Spojenom Kráľovstve Veľkej Británie a Severného Írska.

Podľa Európskej banky pre obnovu a rozvoj (EBRD) ekonomická situácia v regióne strednej a východnej Európy bola v roku 2016 naďalej poznačená istou mierou politickej a ekonomickej neistoty v súvislosti s vojenským konfliktom na východe Ukrajiny, sankciami voči Ruskej federácii, migračnou krízou a obavami z ďalšieho vývoja čínskej ekonomiky. Pozitívny vplyv na vývoj mal vývoj cien ropy a energií. Napriek týmto okolnostiam krajiny v regióne strednej Európy a Pobaltia (CEB) podľa EBRD zaznamenali v roku 2016 mierny rast ekonomiky, a to o 2,6%. Kvôli nižším objemom privátnych investícií a menšiemu prílivu EU fondov do ekonomík jednotlivých krajín v regióne bol tento rast o 0,8 percentuálnych bodov nižší ako v predchádzajúcom roku a pomohol mu najmä robustný, domáci dopyt. Tento rastový trend, podporený postupným zvyšovaním cien ropy by v regióne podľa EBRD mal pokračovať aj v priebehu roka 2017.¹

Ruská federácia

Ekonomika Ruskej federácie sa v roku 2016 odrazila od dna. V prvej polovici roka síce naďalej klesala, keďže vplyvom ďalšieho znižovania cien ropy a ekonomických sankcií sa okrem obmedzenia prístupu k zahraničným zdrojom financovania významne znížila aj domáca spotreba. V druhej polovici roka sa však tento trend zmiernil a v poslednom kvartáli ruská ekonomika začala vďaka zvyšujúcim sa cenám ropy opäť rásť, čo by malo pokračovať aj v roku 2017, kedy sa tiež očakáva pokles inflácie a vyššia spotreba domácností.²

Ruská federácia - predpokladaný vývoj vybraných makroekonomických ukazovateľov



Moskva

Hlavné mesto Ruskej federácie, Moskva, v ktorej má Skupina jeden zo svojich hotelov, je industriálnym centrom a vstupnou bránou Ruska. V rokoch pred zhoršením geopolitickej situácie v Rusku Moskva systematicky priťahovala obrovské objemy zahraničných investícií do segmentu maloobchodu, veľkoobchodu, ale aj stavebníctva a developmentu nehnuteľností. Mesto je tiež centrom ruského bankovníctva, poisťovníctva a ostatných finančných odvetví.

¹ Regional Economic Prospects in EBRD Countries of Operations: November 2016 <http://www.ebrd.com/what-we-do/economic-research-and-data/data/forecasts-macro-data-transition-indicators.html>

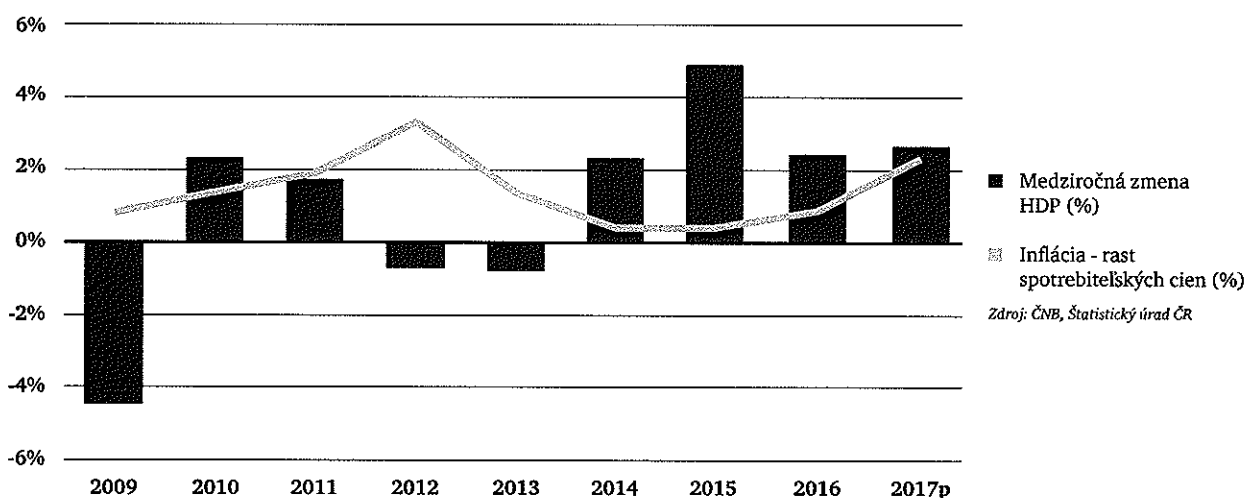
² Regional Economic Prospects in EBRD Countries of Operations: November 2015 <http://www.ebrd.com/what-we-do/economic-research-and-data/data/forecasts-macro-data-transition-indicators.html>

Vzhľadom na politickú situáciu v regióne a pokles ekonomickej aktivity sa historický rast v oblasti developerských projektov v Moskve v posledných rokoch utlmil. Investičná aktivita na Ruskom trhu s nehnuteľnosťami, z ktorých väčšina transakcií bola historicky realizovaná v Moskve, zaznamenala výrazný pokles, keď v roku 2016 na trhu pribudlo iba 317 tisíc m² nových administratívnych priestorov – čo je vôbec najnižší objem v modernej histórii. Vďaka naštartovaniu ekonomiky však realitní experti očakávajú rast aktivity developerov a v roku celkový objem nových administratívnych priestorov by mal narásť o 71%. Celkový objem investícií v Ruskej federácii by mal v roku 2017 taktiež rásť a mal by dosiahnuť hranicu 4,5 miliardy dolárov, pričom historicky až 80% všetkých investícií sa realizuje práve v Moskve.³

Česká republika

Po tom, čo vplyvom agresívnej menovej politiky ČNB, ktorej dôsledkom bol pokles kurzu českej koruny a oživenie externého dopytu, česká ekonomika v roku 2015 výrazne narástla, relatívne robustný rast pokračoval aj v roku 2016. Hlavným ťahúňom rastu v uplynulom roku však neboli investície spojené s koncom obdobia čerpania eurofondov, ale zahraničný obchod a rastúca spotreba domácností. Tá odrážala dobrú príjmovú situáciu pracujúceho obyvateľstva v podmienkach takmer zanedbateľnej inflácie. Podobný trend rastu by mal podľa českého Ministerstva financií pokračovať aj v roku 2017, pričom hlavným ťahúňom rastu bude dopyt domácností.

Česká republika - predpokladaný vývoj vybraných makroekonomických ukazovateľov



Praha

V hlavnom meste Českej republiky Skupina vlastní hotel InterContinental a tiež 50% podiel v reštaurácii Buddha Bar. Praha patrí medzi mestá s najvyššou hodnotou HDP na obyvateľa v rámci celej Európy⁴. Zároveň vďaka zachovalému historickému centru mesta je jednou z najpopulárnejších turistických destinácií sveta a tiež jedným z najrozvinutejších maloobchodných trhov Európy. Podľa JLL je dokonca v prvej desiatke najatraktívnejších európskych miest pre luxusné svetové značky s potenciálom pre ďalší rast.

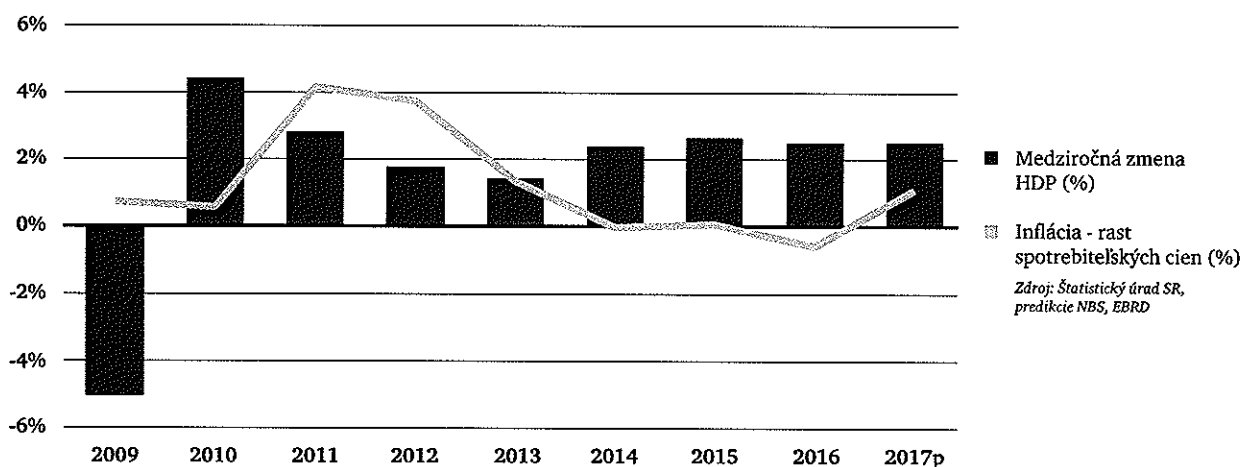
Praha tiež v minulom roku žila čulou investičnou aktivitou. Podľa JLL v roku 2016 investori na tomto trhu preinvestovali viac ako 1,5 mld. EUR. JLL zároveň odhaduje, že pozitívny trend rastu investícií bude pokračovať aj v roku 2017.⁵

³ JLL Moscow Office Market Overview Q4 2016 a JLL Russia Real Estate Investment Market | Q4 2016
⁴ <http://www.joneslanglasalle.cz/CzechRepublic/CS-CZ/Pages/NewsItem.aspx?itemID=30456>
⁵ JLL Prague City Report 2016

Slovenská republika

V posledných rokoch Slovensko zaznamenávalo jeden z najlepších ekonomických rastov v Európskej únii, a to najmä vďaka externému dopytu a pozitívnej obchodnej bilancii. Napriek poklesu investícií, ktoré boli v roku 2015 ovplyvnené vyšším čerpaním eurofondov, HDP Slovenskej republiky opäť rástol. Priaznivo na neho pôsobila vysoká spotreba domácností, ale tiež rast exportu, ktorý podporila nová produkcia v automobilovom priemysle. Slovenská ekonomika by mala podľa Národnej Banky Slovenska pokračovať v prorastovej kondícii aj v nasledujúcom období.⁶

Slovenská republika - predpokladaný vývoj vybraných makroekonomických ukazovateľov



Bratislava

Hlavné mesto Slovenska, Bratislava, kde v priebehu roka 2016 Skupina vlastnila jeden hotel a ďalšie dva manažovala, generuje asi štvrtinu národného HDP napriek tomu, že je to najmenší z ôsmich regiónov v krajine. Veľa celosvetových spoločností (napríklad IBM, Dell, Siemens alebo AT&T) si vybralo Bratislavu ako vhodné miesto pre svoje aktivity vďaka polohe v centre Európy a nižším nákladom na prevádzku napríklad v porovnaní s Viedňou alebo inými veľkými mestami v regióne.

Po obmedzenej investičnej aktivite v rokoch 2012 a 2013, Slovensko zažilo v roku 2014 významné oživenie realitnej investičnej aktivity. Tá kulminovala v uplynulom roku, kedy Slovensko zaznamenalo historicky najväčší objem investícií do realitného sektora, a to 846 miliónov euro. Väčšina z týchto investícií bola pritom realizovaná práve v Bratislave, čo potvrdzuje, že hlavné mesto Slovenska je aj naďalej investorsky zaujímavým trhom.⁷

2.1 Cestovný ruch

Svetový cestovný ruch v uplynulom roku opäť dosiahol robustný rast, a to aj napriek pretrvávajúcej neistote ekonomického vývoja a bezpečnostným hrozbám. Počet medzinárodných príjazdov (international tourist arrivals) meraný metodikou World Tourism Organization (UNWTO), v roku 2016 narástol o 3,9%, a dosiahol tak absolútne historické maximum vo výške 1,235 miliardy cestujúcich. Región Ázia a Tichomorie zaznamenali najvýznamnejší nárast, keď sa počet medzinárodných príjazdov medziročne zvýšil až o 8%. Podobný rast dosiahla aj Afrika, a to po dvoch slabších rokoch, kedy tento región evidoval rast iba na úrovni 3%. Regióny Amerika a Blízky východ dosiahli zhodne 4% rast. Najslabšie výsledky dosiahla Európa, kde rast dosiahol iba 2%, pričom charakteristický bol pre ňu zmiešaný vývoj, keďže niektoré destinácie dosiahli až dvojciferný nárast, iné, naopak, dvojciferne klesali.⁸

⁶ Prognóza slovenskej ekonomiky Národnej Banky Slovenska na rok 2017

⁷ JLL Bratislava City Report Q4 2016

⁸ UNWTO Tlačová správa Sustained growth in international tourism despite challenges

V roku 2016 Európa potvrdila svoju pozíciu ako región s najvyšším absolútnym počtom medzinárodných príjazdov (620 miliónov), a to aj napriek viacerým bezpečnostným neistotám a hrozbám. Medziročne ju v roku 2016 navštívilo o 12 miliónov viac cestujúcich. Najväčšie nárasty pritom zaznamenal región severnej Európy (+6%) a strednej Európy (+4%). Oblasť južnej Európy a Stredomoria dosiahla rásť na úrovni 2% a západná Európa ako celok medziročne nezaznamenala žiaden rast.⁹

Podľa Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky Slovensko v roku 2016 celkovo navštívilo 5 miliónov turistov, čo je historicky najviac v ére samostatného Slovenska a o 16 % viac ako v roku 2015. Významnou mierou sa na tomto raste podpísal fakt, že Slovensko bolo predsedajúcou krajinou Európskej komisie v druhej polovici roka.

Najviac turistov na Slovensko prišlo z Českej republiky (621 tisíc, +22%), Poľska (188 tisíc, +12%) a Nemecka (178 tisíc, +12%). Významné percentuálne nárasty počtu návštevníkov Slovensko zaznamenalo napríklad medzi cestujúcimi z Číny (+47% a 41 tisíc návštevníkov), Maďarska (+ 31% a 91 tisíc návštevníkov) alebo Veľkej Británie (+ 20% a 78 tisíc návštevníkov). Celkový počet prenocovaní sa medziročne na Slovensku zvýšil o 14,5% na 14,1 milióna. Zahraniční návštevníci z toho predstavovali 36% s viac ako 5,1 milióna prenocovaniami, čo je 15,5% medziročný rast.¹⁰

Hotelový trh v regióne

Vývoj počtu medzinárodných príjazdov v Európe sa čiastočne odzrkadlil aj na výkonnosti hotelov. Priemerný nárast obsadenosti v európskych hoteloch bol vo výške 0,3%. Priemerná cena za izbu – ADR však mierne klesala, a to o +3,4%, čo vyústilo v celkový pokles tržieb za dostupnú izbu vyjadrený v eurách – RevPAR – o 3,1%. Tento trend čiastočne odzrkadľuje negatívny sentiment na západoeurópskych hotelových trhoch spojený s bezpečnostnými rizikami teroristických útokov.

Celková výkonnosť v Európe sa však výrazne odlišovala v závislosti od konkrétneho trhu. Najvyššie nárasty medzinárodných príjazdov a prenocovaní zaznamenal Island (40%), Cyprus (20%) a Slovensko (19%), kde sa vyšší dopyt po ubytovaní prejavil aj na vyšších cenách za dostupnú izbu.¹¹

Hotelový trh v Bratislave

V roku 2016 Bratislavský kraj navštívilo 1,4 milióna turistov, čo predstavuje medziročný nárast o 13%. Počet prenocovaní sa zvýšil o 15% na 3,0 milióna. Zahraniční návštevníci predstavovali viac ako 64% všetkých turistov v počte 893 tisíc (+14%). Títo návštevníci uskutočnili v Bratislavskom kraji takmer 1,6 miliónov prenocovaní (+15%). Priemerný počet prenocovaní bol na úrovni 2,2 dňa.¹²

V roku 2016 celkové tržby z ubytovacích služieb v hotelových zariadeniach v Bratislavskom kraji za cudzincov dosiahli 72,8 mil. EUR (56,3 mil. EUR v 2015). Obsadenosť v ubytovacích zariadeniach dosiahla 37,1% (32,4% v 2015) a priemerná cena za izbu bola 33,9 EUR (32 EUR v 2015). V kategórii štvor a päťhviezdičkových hotelov celkové tržby dosiahli 57,9 mil. EUR (vs. 45,3 mil. mil. v 2015); obsadenosť sa pohybovala na úrovni 44,8% (40,5% v 2015) a priemerná cena bola 58,4 EUR (53,1 EUR v 2015).¹³

Hotelový trh v Prahe

Prahu v roku 2016 navštívilo 6,9 milióna turistov, z toho 5,8 milióna návštevníkov (+2,3%) bolo zahraničných. Celkový počet návštevníkov Prahy sa tak medziročne zvýšil o 3,6%. Celkový počet prenocovaní bol na úrovni 16,7 milióna (+4,8%).¹⁴ Hlavné mesto Česka sa pritom podľa servera Tripadvisor, ktorý vyhodnocuje obľúbenosť turistických lokalít po celom svete, umiestnilo aj v roku 2016 medzi najobľúbenejšími mestami sveta.¹⁵

⁹ UNWTO Tlačová správa *Sustained growth in international tourism despite challenges*

¹⁰ Ministerstvo Dopravy a Výstavby SR Sekcia cestovného ruchu: *Návštevníci 2016*

¹¹ European Travel Commission: *European Tourism in 2016: Trends and Prospects*

¹² Štatistický úrad SR: *Základné ukazovatele za ubytovacie zariadenia cestovného ruchu SR v roku 2016*

¹³ Štatistický úrad SR: *Základné ukazovatele za ubytovacie zariadenia cestovného ruchu SR v roku 2016 a 2015*

¹⁴ Prague City Tourism Praha je v prvých desiatkach evropských miest v počtu prenocovaní

¹⁵ Prague City Tourism Tripadvisor opäť zaradil Prahu medzi 25 najlepších destinácií roku 2016

V roku 2016 Praha disponovala približne 42 081 hotelovými izbami v 795 nehnuteľnostiach. Štvor- a päťhviezdičkové hotely predstavovali 32% celkovej ponuky¹⁶. Priemerná obsadenosť v ubytovacích zariadeniach v Prahe dosiahla v roku 2016 63,5% (+8,4 p.b.). V päťhviezdičkových hoteloch to bolo 65,3% (+ 2,5 p.b.)

Hotelový trh v Moskve

Moskovský hotelový trh bol síce aj v roku 2016 čiastočne ovplyvnený politickými turbulenciami v regióne a ekonomickými sankciami, hotelom sa však podľa JLL podarilo výborne čeliť nepriaznivým okolnostiam, keď klesajúci záujem o Moskvu zo strany cestujúcich zo západnej Európy a USA nahradili dobre situovaní lokálni hostia a návštevníci z Číny.

Rok 2016 sa stal veľmi úspešným pre celý hotelový trh v Moskve. Obsadenosť naprieč trhom medziročne stúpila o 5 p.b. na 72%, výborne sa však darilo hlavne hotelom v luxusnom segmente, kde obsadenosť narástla na 83% (zo 67% v 2015). Počas prvých deviatich mesiacov 2016 priemerné ceny hotelov na trhu stúpili o 8% na 7.500 rubľov, vďaka čomu sa zvýšil RevPAR o viac ako 13% na 5.300 rubľov. Trh štvor- a päťhviezdičkových hotelov takisto vykázal rekordné výsledky, keď RevPAR za prvé tri kvartály narástol o 22% na 11.400 rubľov. Tento rast možno pripísať faktu, že ruský rubel je dlhodobo podhodnotený voči iným menám, z čoho benefitujú práve hotely najvyššej kategórie, ktoré môžu profitovať z toho, že cestujúci si kvôli nižším cenám v cudzích menách môžu dovoliť ubytovať sa v drahších hoteloch.¹⁷

2.2 Vývoj a trendy

Po ďalšom raste v roku 2015 Európska komisia pre cestovný ruch (ETC) očakáva aj v najbližšom období mierne pozitívny vývoj v segmente turistického ruchu na trhoch, na ktorých Skupina pôsobí, okrem Ruskej federácie. Pre rok 2016 ETC predpokladá v Európe rast na úrovni 2,5%.¹⁸ Manažment Skupiny za hlavné faktory, ktoré ovplyvnia odvetvie na relevantných trhoch pre BHP v nasledujúcich rokoch považuje:

Pokračujúci rast ekonomiky

Pozitívny výhľad globálneho rastu svetovej ekonomiky a tiež rast hrubého domáceho produktu (HDP) na trhoch, z ktorých pochádza väčšina klientov hotelov v portfóliu BHP podporený rastovým trendom v odvetví cestovného ruchu vytvára predpoklady pre priaznivý vývoj podnikateľskej činnosti Skupiny.

Rast celosvetového objemu medzinárodných ciest

vďaka väčšej dostupnosti leteckej dopravy sa celosvetovo zvyšuje počet medzinárodných cestujúcich. Podľa UNWTO by mal počet medzinárodných príjazdov v roku 2017 opäť medziročne rásť o 3% – 4%. Európa pritom konsoliduje svoju pozíciu najnavštevovanejšieho regiónu sveta, aj keď v súvislosti s migračnou krízou a teroristickým útokom čelí novým výzvam a hrozbám.¹⁹

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.

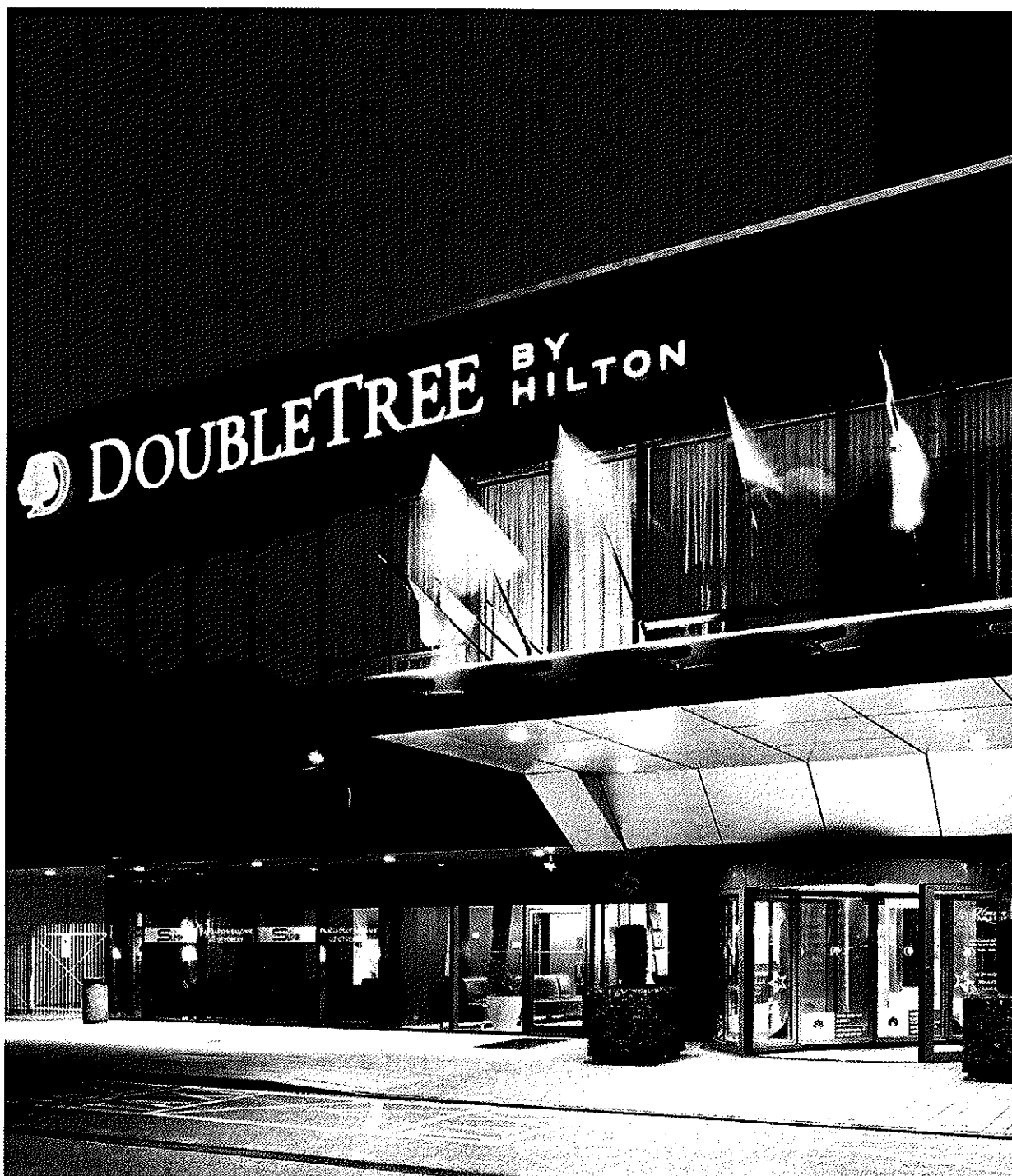
¹⁶ Český statistický úřad Cestovní ruch, časové řady https://www.czso.cz/csu/czso/cru_cr
¹⁷ JLL Q3 2016 Quality Hotel Market Results in Moscow and St. Petersburg: Still Going Strong

¹⁸ ???

¹⁹ UNWTO Sustained growth in international tourism despite challenges

Pokračujúci trend rastu podielu korporátnej klientely na turistickom ruchu

na turistickom ruchu – napriek tomu, že v roku 2016 tvoril podiel medzinárodných ciest len niečo viac ako 20%, UNWTO očakáva, že tento podiel bude ďalej stúpať, spolu s celkovým rastom. Keďže klientela BHP je historicky podľa počtu prenocovaní až zo 66% tvorená práve korporátnymi cestujúcimi, tento trend môže mať významný vplyv na ďalší vývoj obsadenosti portfólia.



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.

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 Ruskej Federácie, avšak hotel Baltshug Kempinski v Moskve je určený na predaj a jeho vplyv na konsolidovanú vykazovanú výkonnosť Skupiny v rokoch 2015 a 2016 je eliminovaný.

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. „vyššej moci“, patria napríklad teroristické útoky, vojny, epidémie, prírodné katastrofy. Nad nepredvídateľnými situáciami tohto typu nemá manažment 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 značiek 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 je väčšina mestských hotelov, 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.

V Moskve a Prahe je najväčší dopyt korporátnej klientely o hotelové ubytovanie v jarných a jesenných mesiacoch, voľnočasoví turisti ich najčastejšie navštevujú v lete.

Bratislava je takisto najmä destinácia pre korporátnych cestujúcich s najvyššou obsadenosťou počas pracovných dní pondelka až štvrtka, pričom najviac sú hotely vyťažené v mesiacoch marec až jún a september až november.

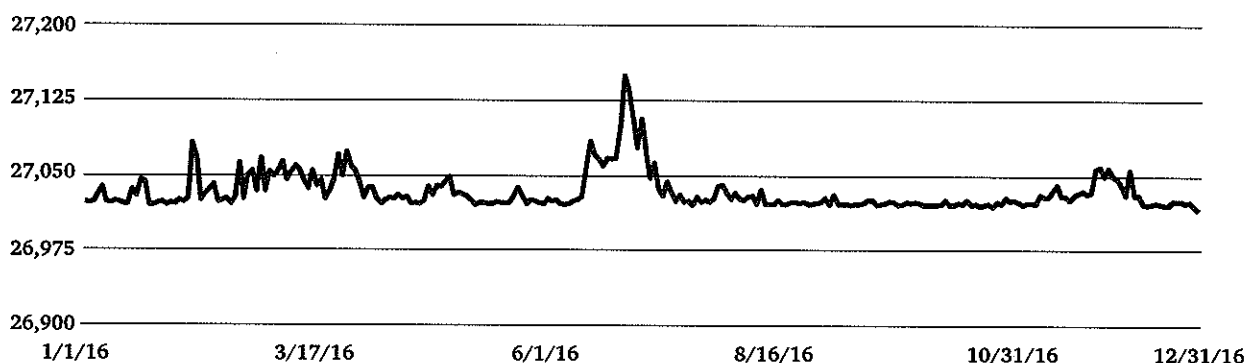
3.2 Finančné riziká

Menové kurzy

Nestálosť menových kurzov vo vzťahu eura k ruskému rubľu a od decembra 2013 aj k českej korune je externý rizikový faktor, ktorý ovplyvňuje výnosy Skupiny, keďže jeden z hotelov v portfóliu počas 2016 bol prevádzkovaný v Ruskej federácii a jeden v Českej republike. Manažment Skupiny pravidelne sleduje vývoj pracovného kapitálu v cudzích menách. V poslednom období bola Skupina vystavená najmä riziku výrazne oslabujúceho sa ruského rubľa. 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 minimalizované.

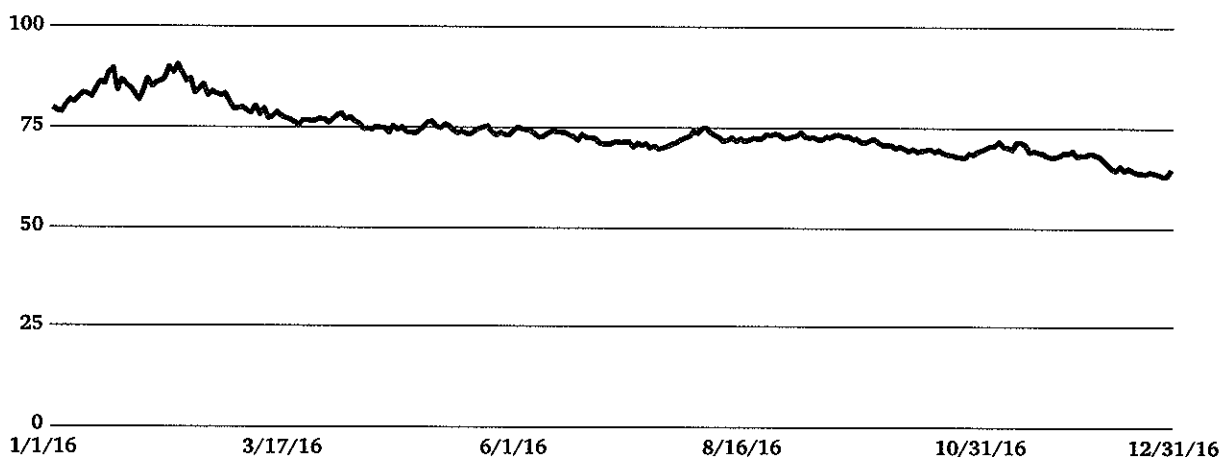
Vývoj ceny EUR vs CZK

Zdroj: Bloomberg



Vývoj ceny EUR vs RUB

Zdroj: Bloomberg



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 instrumentu preto odráža riziko pohyblivosti úrokových sadzieb. Úverové portfólio Skupiny je zložené z dlhodobých bankových pôžičiek fixnou mierou úročenia. Okrem bankových úverov Skupina drží časť svojich peňažných ekvivalentov vo forme zmeniek s fixnou úrokovou sadzbou 4,5% p. a., čím Skupina zmierňuje riziko poklesu úrokových sadzieb.

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 pohľadávk, 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. Návratnosť investície z nástrojov peňažného trhu, J&T Private Equity zmeniek, momentálne dosahuje fixnú mieru 4,5% p.a.

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 sadzbe 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 pohľadávk, podľa ktorej dokáže manažovať likviditu Skupiny. Taktiež v súvislosti s vlastníctvom zmeniek, ktoré sú povinne splatné pri ich predložení, má Spoločnosť zabezpečenú dostatočnú likviditu.

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 kontroingu monitoruje na pravidelnej báze.

Pre viac informácií k riadeniu rizík Skupiny viď Poznámky ku Konsolidovanej účtovnej závierke, bod 32 v prílohe Výročnej správy.



4. SPRÁVA PREDSTAVENSTVA – SÚHRN KĹÚČOVÝCH UDALOSTÍ A PREVÁDZKOVÝCH VÝSLEDKOV FINANČNÉHO ROKA

4.1 Kľúčové udalosti roka

V priebehu vlaňajška Spoločnosť Best Hotel Properties a.s. pokračovala v naplňaní svojej stratégie a okrem vlastníctva hotelových aktív tiež rozvíjala svoje aktivity v oblasti manažovania a správy hotelov. V roku 2016 Spoločnosť BHP na základe servisnej zmluvy manažovala alebo spravovala pre tretie strany štyri slovenské hotely - Crowne Plaza Bratislava, Sheraton Bratislava, Double Tree by Hilton Košice (manažment na základe zmluvy o frančíze) a Grand Hotel Kempinski High Tatras (správa nehnuteľnosti a manažment hotela vo vzťahu k operátorovi). Spoločnosť taktiež priamo manažovala na základe zmluvy o frančíze aj vlastný Grand Hotel River Park, A Luxury Collection Hotel.

Manažment BHP okrem toho intenzívne pracoval na novej pripravovanej akvizícii, ktorá sa uzatvorila začiatkom roka 2017.

Po tom, čo koncom roka 2015 Spoločnosť predala dva hotely zo svojho portfólia, v jej vlastníctve naďalej ostali tri nehnuteľnosti – hotel InterContinental v Prahe, Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel v Bratislave a Hotel Baltschug Kempinski v Moskve, o predaji ktorého manažment v súčasnosti stále rokuje.

Napriek tomu, že hotel Baltschug bol v roku 2016 stále v portfóliu BHP, podľa pravidiel medzinárodného výkazníctva IFRS aktíva, ktoré sú určené na predaj sa v konsolidovanom výkaze výsledku hospodárenia vykazujú ako samostatný segment bez vplyvu na reportované tržby a EBITDA. Keďže však hotel je stále vo vlastníctve Skupiny, rozhodli sme sa okomentovať jeho prevádzkovú výkonnosť v správe predstavenstva tak či tak. Pre lepšiu porovnateľnosť sme pre účely tejto správy k výkonnosti Skupiny za neukončené činnosti (aktíva, ktoré sú vo vlastníctve Spoločnosti a nie sú určené na predaj) samostatne vykázali výkonnosť hotela Baltschug Kempinski Moskva ako samostatného segmentu aj za rok 2015, hoci vlni boli inak vo vykazovaných výsledkoch ukončených činností Skupiny zahrnuté aj výsledky Hotela Crowne Plaza a Grand Hotela Kempinski High Tatras, ktoré Spoločnosť ku koncu roka 2015 predala.

4.2 Kľúčové ukazovatele výkonnosti

Z pohľadu prevádzkovej výkonnosti jednotlivých hotelov pozitívne hodnotíme fakt, že hotel InterContinental Praha, ktorý mal v roku 2016 najvyšší podiel na tržbách Skupiny, zaznamenal rast obsadenosti na úrovni 4,5% na 85%, a to pri viac ako 5% raste ADR (139 EUR, resp. 3.750 CZK v lokálnej mene). Rast priemernej ceny sa hotelu podarilo dosiahnuť zvýšeným počtom voľnočasovej klientely v pomere ku korporátnemu segmentu. Hotel bol počas uplynulého roka v porovnateľnom segmente dvojkou trhu z pohľadu výšky tržieb na dostupnú izbu a v ukazovateli RevPAR rástol rýchlejšie ako zvyšok trhu (cca 10% v EUR vs. 6% komparatívny set, podľa STR Global, spoločnosti, ktorá monitoruje výkonnosť hotelov na jednotlivých trhoch).

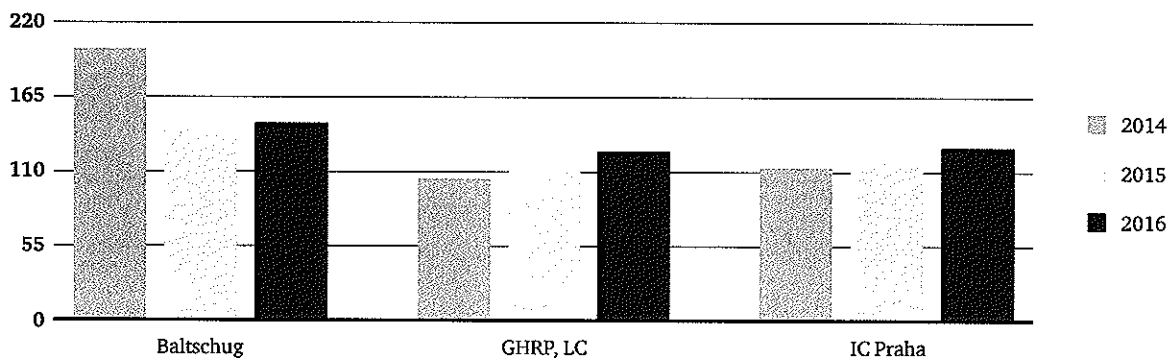
Hotel Baltschug Kempinski Moskva v roku 2016 napriek pretrvávajúcemu negatívnemu sentimentu na domácom trhu vykázal mierny rast obsadenosti zo 66% na 67%. Priemerná cena v lokálnej mene v hoteli narástla o 8% na 10,695 RUB (+ 0,1% na 148 EUR), vďaka čomu ukazovateľ RevPAR v lokálnej mene narástol o 9% na 7,148 RUB (+ 1% na 99 EUR). Podľa STR Global hotel vlni viedol trh vo výške obsadenosti. Z pohľadu RevPAR bol na piatom mieste v porovnateľnom segmente luxusných hotelov v Moskve.

Výkonnosť Grand Hotela River Park v Bratislave v minulom roku ovplyvnil pokles produkcie významného korporátneho klienta, čo sa odrazilo na poklese obsadenosti o 8 percentuálnych bodov na 40%. Hotel si podľa STR Global dlhodobo udržuje pozíciu lídra trhu vo výške tržieb za dostupnú izbu. ADR hotela vlni zaznamenala nárast o takmer 11% na 132 EUR. RevPAR poklesol o 7% na 53 EUR.

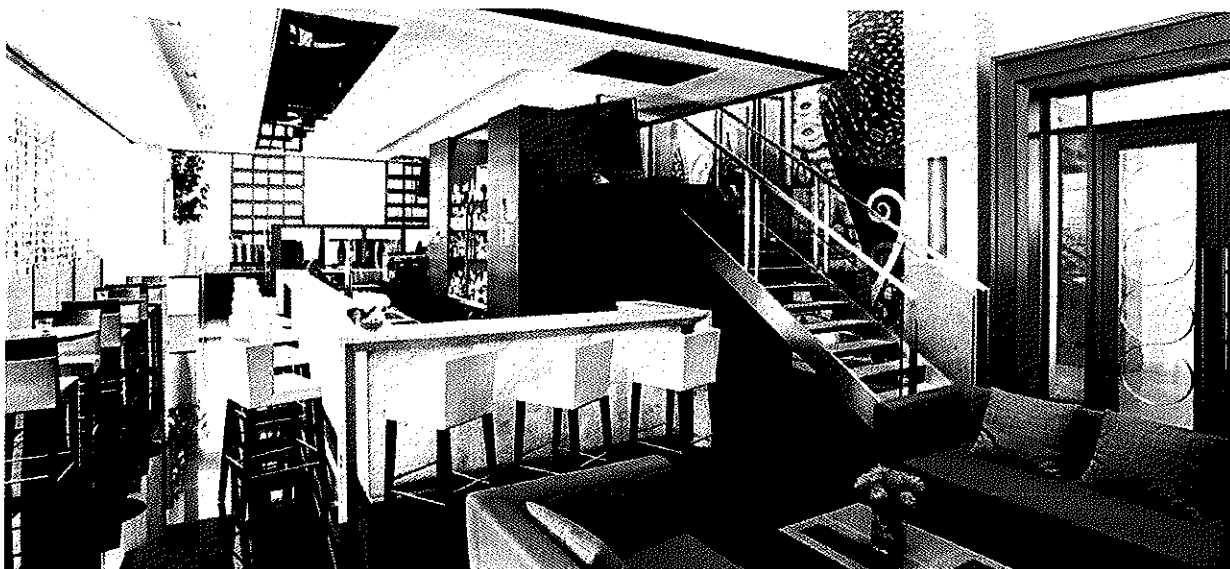
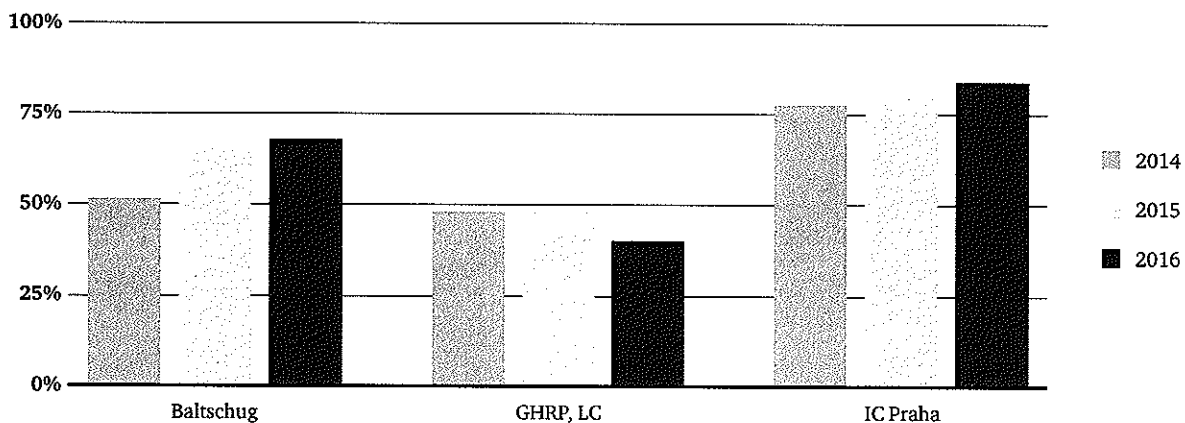
| B | H | P |

BEST HOTEL PROPERTIES

Vývoj priemernej dennej ceny - ADR - jednotlivých hotelov v rokoch 2014 - 2016 (v EUR)



Vývoj obsadenosti jednotlivých hotelov v rokoch 2014 - 2016



4.3 Finančná výkonnosť portfólia

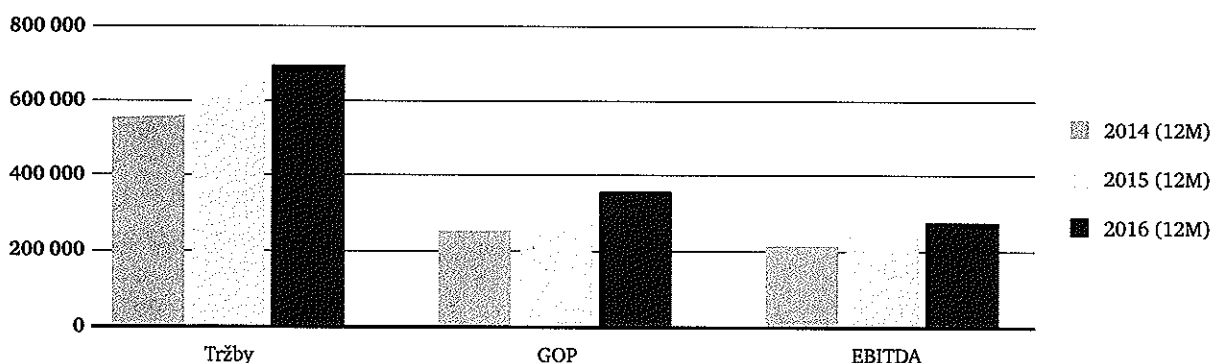
Skupina BHP vlastnila v priebehu roka 2016 tri hotely, ktorých výkonnosť manažment sledoval počas roka individuálne na základe manažérskeho účtovníctva a interných reportov. Hotel Baltshug Kempinski Moskva, ktorý je určený na predaj, je podľa pravidiel medzinárodného výkazníctva klasifikovaný ako ukončená činnosť a v konsolidovaných výsledkoch je vykázaný ako samostatný segment. Pre väčší detail viď Poznámky konsolidovanej účtovnej závierky – bod 4. – Informácie o segmentoch.

InterContinental Praha

Počas dvanástich mesiacov 2016 tržby hotela v lokálnej mene narástli o takmer 6% na 682,8 mil. CZK (+6% na 25,3 mil. EUR), a to vďaka rastu obsadenosti, ale aj vyššej priemernej dennej cene za izbu.

Tržby z ubytovania, ktoré v uplynulom roku predstavovali viac ako 63% všetkých výnosov v lokálnej mene, narástli o 10% na 432,8 mil. CZK (+10% na 16 mil. EUR). Tržby z F&B v lokálnej mene poklesli o 4% na 143,3 mil. CZK (-4% na 5,3 mil. EUR), ostatné tržby boli vo výške 106,7 mil. CZK (3,9 mil. EUR) približne o 5% vyššie ako vlni, a to najmä kvôli novým nájomným kontraktom týkajúcich sa zrenovovaných obchodných priestorov.

Hlavné finančné údaje 12 mesiacov 2014 — 2016 (v tis. CZK)



Hrubý prevádzkový zisk (GOP) sa vďaka vyšším tržbám zvýšil v lokálnej mene o viac ako 14% na 333,9 mil. CZK (+14,5% na 12,4 mil. EUR). EBITDA z hotelovej činnosti dosiahla 289,4 mil. CZK (10,7 mil. EUR), čo predstavuje medziročný nárast o takmer 15%. EBITDA marža bola vo výške 42%.

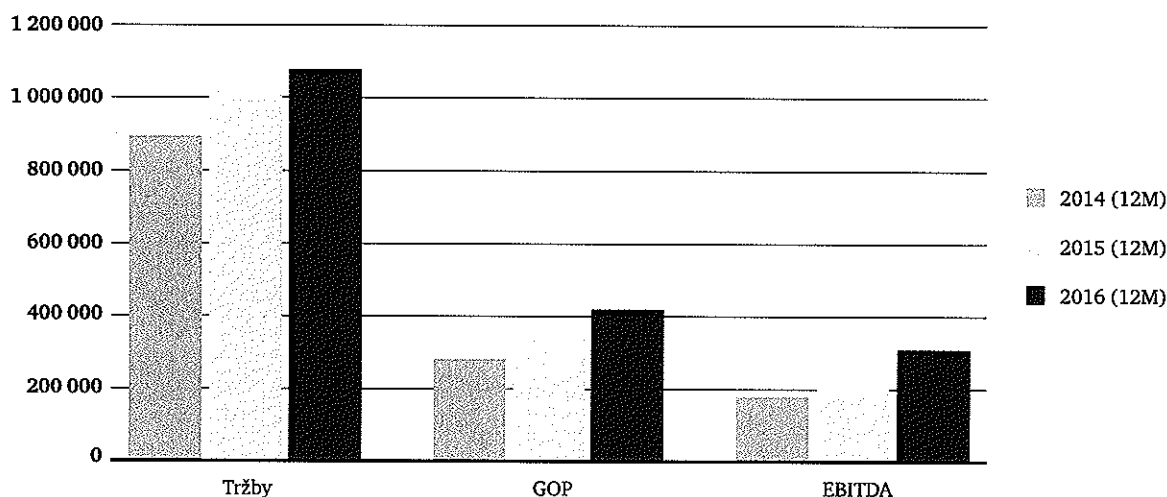


Hotel Baltschug Kempinski Moskva

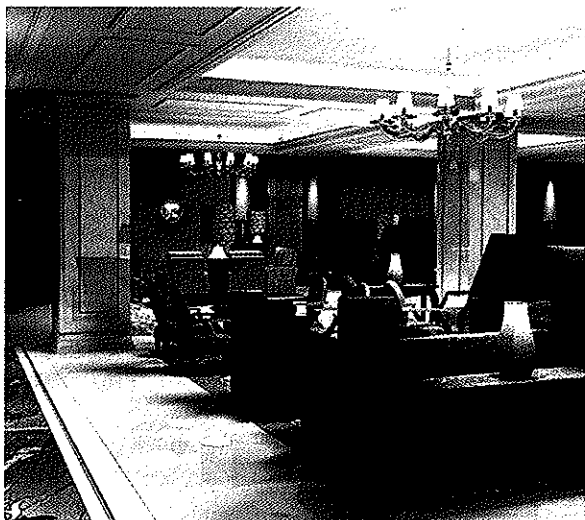
Počas roka 2016 tržby hotela Baltschug Kempinski vďaka miernemu rastu obsadenosti aj 9% rastu priemernej ceny za izbu v lokálnej mene vzrástli o viac ako 7 % na 1,1 mil. RUB (-1,5% na 14,5 mil. EUR vplyvom rekordne nízkeho priemerného kurzu ruského rubľa v uplynulom roku).

Tržby z ubytovania, ktoré predstavovali takmer 55% všetkých výnosov hotela Baltschug, narástli v lokálnej mene medziročne o 10% na 592,3 mil. RUB (+1% na 8 mil. EUR). Tržby z F&B sa v porovnaní s rovnakým obdobím minulého roka v lokálnej mene zvýšili o 2% na 379 mil. RUB (-6 na 5,1 mil. EUR) hlavne ako dôsledok vyššej obsadenosti. Ostatné výnosy vzrástli o cca 14% na 107,7 mil. RUB (+4% na 1,5 mil. EUR).

Hlavné finančné údaje 12 mesiacov 2014 — 2016 (v tis. RUB)



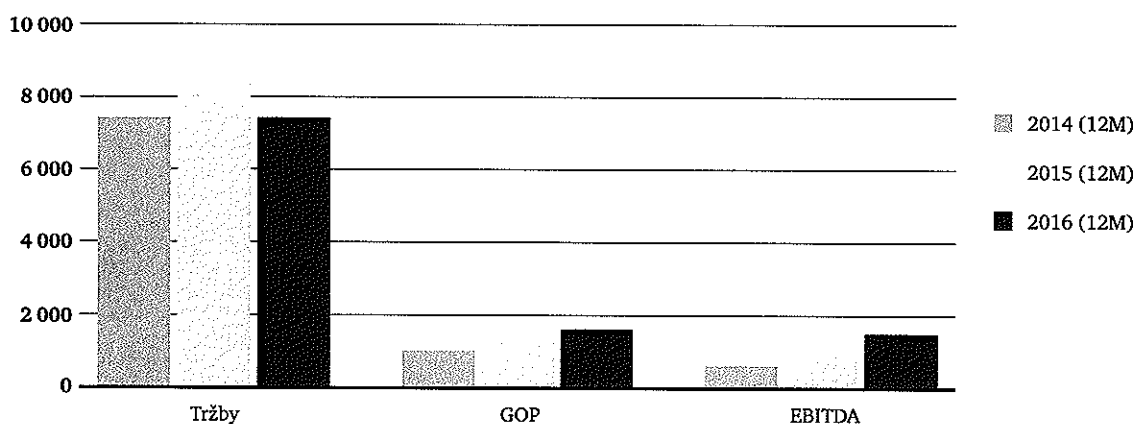
Hrubý prevádzkový zisk (GOP) vďaka vyšším tržbám medziročne narástol takmer o 25% na 411 mil. RUB (-14% na 5,5 mil. EUR). Prevádzkový zisk pred odpismi, úrokmi a daňami (EBITDA) z hotelovej činnosti sa v porovnaní s vlaňajškom v lokálnej mene zvýšil o 39% na 297,4 mil. RUB (+28% na 4 mil. EUR). Tento rast bol okrem vyšších tržieb tiež dôsledkom nižších nákladov za manažment hotela kvôli vyrokovaným lepším podmienkam s operátorom. EBITDA marža tak v roku 2016 dosiahla 28%, čo v porovnaní s minulým rokom predstavuje nárast o 7 percentuálnych bodov.



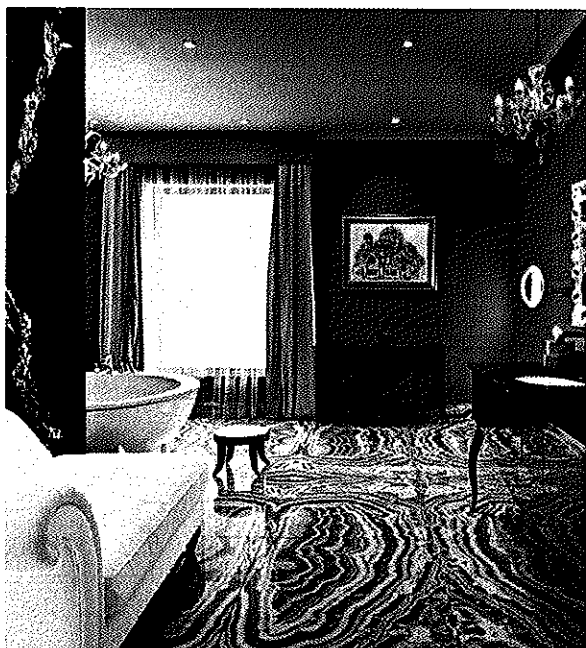
Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel, Bratislava

Hotel, ktorý od augusta 2015 na základe zmluvy o frančíze manažuje priamo Best Hotel Properties, vlani zaznamenal pokles tržieb o 7% na 7,7 mil. EUR. Tento výsledok odráža pokles obsadenosti v uplynulom roku, ktorý bol čiastočne vykompenzovaný rastom priemernej ceny o približne 11%. Tržby Grand Hotelu River Park z ubytovania boli v sledovanom období nižšie o 7%, keď dosiahli 4,5 mil. EUR. Tržby z F&B medziročne poklesli o 2% na 2,8 mil. EUR. Ostatné výnosy boli vo výške 0,4 mil. EUR.

Hlavné finančné údaje 12 mesiacov 2014 — 2016 (v tis. EUR)



Napriek poklesu tržieb hrubý prevádzkový výsledok (GOP) stúpol, a to o takmer 5% na 1,7 mil. EUR. Vďaka šetreniu na fixných nákladoch v súvislosti so synergiami plynúcimi z manažovania viacerých hotelov priamo BHP narástol aj zisk pred odpismi, úrokmi a daňami. EBITDA z hotelovej činnosti sa medziročne zvýšila o 64% na 1,4 mil. EUR. Tento výsledok je čiastočne ovplyvnený aj faktom, že v súvislosti so zmenou značky hotela na Luxury Collection bol prevádzkový výsledok na úrovni EBITDA v roku 2015 navýšený jednorazovými nákladmi vo výške 270 tis. EUR. EBITDA marža v roku 2016 dosiahla 18%.

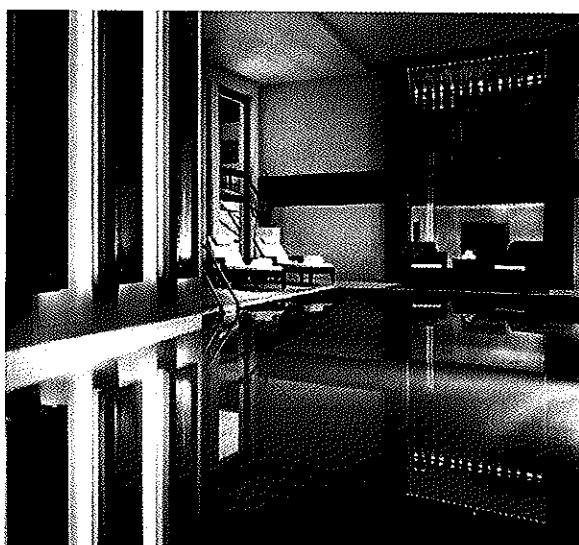


| B | H | P |

BEST HOTEL
PROPERTIES

ZION SPA

V priebehu minulého roka vygenerovali prevádzky ZION SPA v slovenských hoteloch BHP tržby v celkovom objeme 1,5 mil. EUR (+18%). Tento nárast je najmä dôsledkom otvorenia novej prevádzky Zion Spa v bratislavskom hoteli Sheraton. Prevádzkový zisk pred daňami, úrokmi a odpismi bol na úrovni 62 tis. EUR.





4.4 Investičné projekty

V roku 2016 Skupina nerealizovala žiadne významné kapitálové investície okrem ukončenia projektu renovácie lobby pražského hotela InterContinental. Súčasťou nového lobby sú zrenovované obchodné priestory a show-room pre Rolls Royce automobily. Celkové náklady dosiahli výšku približne 250 tis. EUR.

V súvislosti s pripravovaným predajom hotela Baltschug Kempinski v Moskve BHP Skupina nerealizovala pôvodne plánované investície do dokončenia rekonštrukcie izieb v Kremľskom krídle hotela.

Keďže každý z hotelov v portfóliu si tvorí vlastný fond na obnovu vnútorného vybavenia a zariadenia (Fixtures, Fittings and Equipment Fund – FFNE fond), ktoré je obnovované na priebežnej báze, v najbližšom období Skupina žiadne významné investície do hotelov vo svojom portfóliu neplánuje.

V priebehu roka 2016 manažment intenzívne pracoval na realizácii novej akvizíčnej príležitosti na jednom z najvýznamnejších európskych hotelových trhov, v Londýne. Do portfólia Skupiny tak začiatkom roka 2017 pribudol 4-hviezdičkový hotel v centre metropoly Veľkej Británie. Prostredníctvom svojej dcérskej spoločnosti Best Hotel Properties Londýn a.s. získala Skupina 45%-ný podiel v hoteli DoubleTree by Hilton Hotel London - Westminster.

Skupina BHP touto akvizíciou naplnila svoj cieľ rozšíriť svoju činnosť aj na ďalšie významné európske hotelové trhy. Práve londýnsky hotelový trh patrí dlhodobo medzi tie najúspešnejšie v Európe z pohľadu výšky tržieb na dostupnú izbu.

Hotel vlastní spoločnosť Carolina Westminster Hotel Limited, v ktorej BHP v partnerstve so spoločnosťou PPF, a.s., vlastní po 45 % akcií. Zvyšných 10 % vlastní spoločnosť zo skupiny Westmont Hospitality. Akvizícia nadobudla účinnosť od 13. februára 2017. Hodnota 100 % predmetu transakcie je 187,5 milióna GBP.

Hotel DoubleTree by Hilton Hotel London - Westminster sa nachádza v srdci londýnskej štvrte Westminster, blízko Westminsterského paláca označovaného ako Houses of Parliament, tiež blízko umeleckej galérie Tate Britain, populárnej štvrti Soho a cez rieku sa nachádza London Eye. Hotel má 464 izieb, 5 konferenčných miestností a reštauráciu City Café.

4.5 Výhľad a priority pre rok 2017

V roku 2017 bude manažment Skupiny naďalej pokračovať v naplňaní 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.

Manažment BHP taktiež na základe poverenia Valného zhromaždenia momentálne rokuje o predaji hotela Baltschug Kempinski v Moskve. Predstavenstvo predpokladá, že hotel zmení majiteľa v priebehu roka 2017.

Kľúčovým pre vývoj hospodárskych výsledkov v roku 2017 bude udržať priaznivý trend rastu výnosov a prevádzkovej efektívnosti v hoteloch v Prahe a Bratislave. Hotel InterContinental pritom od začiatku roka 2017 ďalej rastie z pohľadu výnosov najmä vďaka vyššej obsadenosti, ale tiež postupnému zvyšovaniu ADR. Bratislavský trh taktiež drží pozitívny smer vývoja, ktorý naštartoval v druhej polovici minulého roka.

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.

Starwood Hotels & Resorts je jednou z najväčších hotelových spoločností na svete. Starwood vlastní alebo spravuje viac ako 1 300 hotelov vo viac ako 100 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.

InterContinental Hotels Group (IHG) je s viac než 675 000 izbami v 4 150 hoteloch v takmer 100 krajinách najväčšou hotelovou spoločnosťou na 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 1 100 hotelov po celom svete.





5. ZHODNOTENIE VÝSLEDKOV HOSPODÁRENIA

5.1 Finančná výkonnosť Skupiny

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát je zostavený v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva (IFRS). Prezentované finančné výsledky zohľadňujú vplyv ukončených operácií Skupiny v súvislosti s pripravovaným predajom hotela Baltschug v roku 2016 a predajom alebo pripravovaným predajom troch hotelov portfólia (Crowne Plaza Bratislava, Grand Hotel Kempinski High Tatras a Baltschug Kempinski) v roku 2015, ktoré sú v nasledujúcich prehľadoch vykazované ako tzv. ukončené činnosti.

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKOV A STRÁT (ukončené a neukončené činnosti)	2016 (12M)	2015 (12M)	2016 (12M)	2015 (12M)
v tisícoch EUR	neukončené činnosti	neukončené činnosti	ukončené a neukončené činnosti spolu	ukončené a neukončené činnosti spolu (vrátane už predaných aktív)
Tržby z hotelových a súvisiacich služieb	35 738	33 594	50 276	61 642
Ostatné prevádzkové výnosy	42	72	74	178
Výnosy celkom	35 780	33 666	50 350	61 820
Spotreba materiálu a tovarov	-3 345	-3 749	-5 658	-8 114
Nakupované služby	-4 325	-4 590	-5 884	-9 541
Osobné náklady	-9 234	-9 375	-14 943	-19 437
Ostatné prevádzkové náklady	-7 702	-7 196	-10 204	-11 272
Zisk/(strata) z predaja majetku	4	0	4	0
Ostatné finančné výnosy/(náklady), netto	-488	1 441	-811	-911
Prevádzkový zisk/ strata pred odpismi (EBITDA) z činnosti hotelov	10 690	10 197	12 854	12 545
Zisk/(strata) z predaja dcérskych spoločností	0	0	0	10 448
Kurzové zisky/straty nevyplývajúce z prevádzkovej činnosti hotelov	5	0	16 869	-13 624
Zisk/(strata) z pridružených a spoločne ovládaných spoločností	-5	-60	5	-60
Ostatné výnosy/(náklady) nevyplývajúce z prevádzkovej činnosti hotelov	-121	0	129	0
EBITDA	10 569	10 137	29 589	9 309
Odpis a amortizácia	-4 202	-4 179	-4 202	-9 659
Tvorba a zrušenie opravných položiek	-45	-55	-103	-1 959
Zisk/(strata) pred úrokmi, daňou - EBIT	6 322	5 903	25 284	-2 307
Úrokové a podobné náklady a výnosy (net)	523	4 062	2 248	2 933
Zisk/(strata) pred zdanením	6 845	9 965	23 036	626
Daň z príjmu	-1 613	-1 979	-3 953	1 473
Čistý zisk/(strata) za účtovné obdobie	5 232	7 986	19 083	2 099

* Individuálny čistý zisk Best Hotel Properties a.s., materskej spoločnosti, za 12 mesiacov 2016 dosiahol výšku 43,7 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 vzájomne transakcie v rámci Skupiny.

Dňa 31. decembra 2015 Skupina odpredajom 100%-ného podielu v spoločnostiach DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o. a BHP Tatry, s. r. o. stratila kontrolu nad týmito spoločnosťami.

Skupina pristúpila k predaju hotelov zo svojho portfólia, na základe rozhodnutia akcionárov na Mimoriadnom valnom zhromaždení Spoločnosti. Spoločnosti DIAMOND HOTELS SLOVAKIA, s.r.o (Crowne Plaza Bratislava) a BHP Tatry, s. r. o. (Grand Hotel Kempinski High Tatras) odpredala Skupina hotelovému fondu – NOVA Hotels otvorený podílový fond REDSIDE investičná spoločnosť, a.s., ktorý je spravovaný správcom REDSIDE investičná spoločnosť, a.s.

Táto transakcia smerovala k naplneniu rozhodnutia akcionárov z apríla 2015 o znížení a vyplatení základného imania akcionárom. Za účelom získania likvidity na vyplatenie akcionárov v dôsledku zníženia základného imania Valné zhromaždenie poverilo predstavenstvo predajom hotelov, resp. obchodných podielov v dcérskych spoločnostiach vlastiacich Grand Hotel Kempinski High Tatras, hotel Crowne Plaza Bratislava a Hotel Baltschug Kempinski Moscow. O predaji moskovského hotela manažment Skupiny v súčasnosti stále rokuje.

Keďže medziročné porovnanie výkonnosti Skupiny na úrovni ukončených a neukončených činností spolu je skreslené (v roku 2015 boli doň zahrnuté aj hotely Crowne Plaza Bratislava a Grand Hotel Kempinski High Tatras) pre potreby tejto správy budeme komentovať iba porovnanie výkonnosti neukončených činností s predchádzajúcim rokom.

Tržby a Výnosy

Tržby Skupiny z neukončených činností medziročne narástli o viac ako 6% na 35,8 mil. EUR. Tento nárast sa podarilo dosiahnuť najmä vďaka významným nárastom obsadenosti aj priemernej dennej ceny za izbu v pražskom hoteli InterContinental.

Tržby z hotelových služieb ukončených aj neukončených činností v roku 2016 dosiahli 50,3 mil. EUR. Tržby z ubytovania predstavovali v objeme 28,5 mil. EUR takmer 57% všetkých tržieb z činnosti hotelov z ukončených aj neukončených činností. Tržby z jedál a nápojov (F&B) boli vo výške 12,8 mil. EUR, čo je takmer 26% hotelových tržieb. Tržby z ostatných hotelových služieb predstavovali viac ako 17% tržieb.

PREHLAD VÝNOSOV SKUPINY	2016 (12M)	2015 (12M)	Medziročná zmena
v tisícoch EUR			
Tržby z hotelových služieb	50 276	61 642	-18%
Mínus ukončené činnosti	-14 538	-28 048	-48%
Celkom za neukončené činnosti	35 738	33 594	6%
Ostatné prevádzkové výnosy	74	178	-58%
Mínus ukončené činnosti	-32	-106	-70%
Celkom za neukončené činnosti	42	72	-42%
Výnosy celkom	50 350	61 820	-19%
Mínus ukončené činnosti	-14 570	-28 154	
Výnosy celkom za neukončené činnosti	35 780	33 666	6%

Náklady

Vďaka synergickým efektom spojeným s manažovaním hotelov priamo v rámci Skupiny BHP sa podarilo dosiahnuť úsporu viacerých typov nákladov ako v bratislavskom hoteli Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel, tak aj ostatných hoteloch pod správou BHP.

PREHLAD SPOTREBY MATERIÁLU A TOVAROV	2016 (12M)	2015 (12M)	Medziročná zmena
v tisícoch EUR			
Spotreba materiálu v reštauráciách	-3 275	-5 238	-37%
Náklady na predaný tovar	-1 500	-1 699	-12%
Spotreba ostatného materiálu	-861	-1 144	-25%
Materiál na marketing	-22	-33	-33%
Celkom spotreba materiálu a tovarov	-5 658	-8 114	-30%
Mínus ukončené činnosti	2 313	4 365	-47%
Celkom za neukončené činnosti	-3 345	-3 749	-11%

Spotreba materiálu a tovarov neukončených činností sa medziročne znížila o 11% na 3,3 mil. EUR, najvýznamnejšie úspory pritom Skupina zaznamenala v sektore F&B (reštauračných služieb). Vráťane ukončených činností boli náklady na spotrebu materiálu a tovarov vo výške 5,7 mil. EUR.

PREHLAD NÁKLADOV NA NAKUPOVANÉ SLUŽBY	2016 (12M)	2015 (12M)	Medziročná zmena
v tisícoch EUR			
Spotreba energií	-2 215	-3 335	-34%
Náklady na opravu a údržbu	-1 418	-1 731	-18%
Náklady na služby spojené s nájmom	-822	-1 416	-42%
Náklady na reklamu a reprezentáciu	-477	-1 153	-59%
Náklady na účtovníctvo, audit, právne a iné poradenstvo	-297	-740	-60%
Doprava, ubytovanie, cestovné	-210	-333	-37%
Ostatné správne náklady	-450	-833	-46%
Celkom nakupované služby	-5 889	-9 541	-38%
Mínus ukončené činnosti	1 564	4 951	-68%
Celkom za neukončené činnosti	-4 325	-4 590	-6%

Náklady na služby za neukončené činnosti takisto poklesli, a to o 6% na 4,3 mil. EUR. Spolu s ukončenými činnosťami boli na úrovni 5,9 mil. EUR.

PREHLAD OSOBNÝCH NÁKLADOV	2016 (12M)	2015 (12M)	Medziročná zmena
v tisícoch EUR			
Mzdové náklady	-10 369	-13 758	-25%
Náklady na sociálne zabezpečenie (povinné)	-2 912	-3 960	-26%
Odmeny členom štatutárnych orgánov a vrcholového manažmentu	-1 073	-891	20%
Ostatné sociálne náklady	-592	-828	-29%
Celkom osobné náklady	-14 946	-19 437	-23%
Mínus ukončené činnosti	5 712	10 062	-43%
Celkom za neukončené činnosti	-9 234	-9 375	-2%

Osobné náklady z neukončených činností boli v roku 2016 medziročne o 2% nižšie na úrovni 9,2 mil. EUR. S vplyvom ukončených činností dosiahli 14,9 mil. EUR.

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Skupiny za rok končiaci sa 31. decembra 2016 bol 697, z toho riadiacich pracovníkov 31 (za rok končiaci sa 31. decembra 2015: 928, z toho 44 riadiacich pracovníkov).

Ostatné prevádzkové náklady, ktoré zahŕňajú najmä náklady na administratívne poplatky, dane a poistenie, sa bez vplyvu ukončených činností vzrástli o 7% na 7,7 mil. EUR. Ostatné finančné náklady za neukončené činnosti dosiahli výšku 604 tis. EUR.

Prevádzkový zisk pred zdanením

Celkovo vďaka nižším prevádzkovým nákladom a vyšším tržbám sa prevádzkový zisk pred odpismi (EBITDA) z neukončených operácií zvýšil o 4,3% na 10,6 mil. EUR a EBITDA marža dosiahla takmer 30%, čo je na úrovni renomovaných svetových hotelových operátorov. Prevádzkový výsledok pred odpismi upravený o položky nesúvisiace s činnosťou hotelov z ukončených aj neukončených činností dosiahol 12,9 mil. EUR. EBITDA z hotelovej činnosti za rok 2015 bola vo výške 12,5 mil. EUR, tento výsledok však zahŕňal aj hospodárenie dvoch odpredaných hotelov (Crowne Plaza Bratislava a Grand Hotel Kempinski High Tatras). Bez vplyvu týchto dvoch hotelov EBITDA z hotelovej činnosti medziročne narástla o 19%.

Pre viac informácií k prevádzkovému výsledku jednotlivých segmentov pred odpismi viď konsolidovanú účtovnú závierku.

Odpisy a amortizácia

Odpisy a amortizácia majetku z neukončených činností dosiahli 4,2 mil. EUR. Najvýznamnejšou položkou sú odpisy hotela InterContinental Praha vo výške 2,9 mil. EUR, za ňou nasledujú odpisy Grand Hotela River Park vo výške 1,2 mil. EUR. Pre viac informácií o dĺžke a spôsobe odpisovania viď konsolidovanú účtovnú závierku.

Úrokové výnosy/náklady

Úrokové výnosy a náklady za neukončené činnosti dosiahli vlni 0,5 mil. EUR. Skupina vlastní zmenky spoločnosti J&T Private Equity B.V., ktoré boli úročené fixným úrokom vo výške 4,5% p.a. (2015: 5,5% p.a.) plus poskytla viaceré úročené pôžičky a vklady. Celkové úrokové výnosy z týchto finančných činností z neukončených činností dosiahli 5,5 mil. EUR. Skupina tiež čerpá viaceré úvery. K 31.12.2016 mala úvery od troch bánk v celkovom objeme 146,9 mil. EUR (k 31.12.2015 148,7 mil. EUR). Celkové úrokové náklady za neukončené činnosti viažuce sa k čerpaným úverom vlni dosiahli 5 mil. EUR, čo predstavuje nárast o 22% v porovnaní s rokom 2015. Pre viac informácií o prijatých a poskytnutých úveroch a ich úročení viď konsolidovanú účtovnú závierku.

Po odpočítaní vplyvu splatných daní Skupina vykázala konsolidovaný zisk z ukončených a neukončených činností vo výške 19,1 mil. EUR (2015: zisk 2,1 mil. EUR), z toho ukončené činnosti sa na konsolidovanom výsledku podieľali objemom 13,9 mil. EUR (2014: -5,9 mil. EUR) najmä kurzovým ziskom z prepočtu záväzku denominovaného v eurách v spoločnosti, ktorej funkčná mena je ruský rubľ. Celkový súhrnný výsledok hospodárenia za vykazované obdobie dosiahol 16,3 mil. EUR (2015: 8,8 mil. EUR).

Pre viac informácií k celkovému súhrnnému výsledku hospodárenia a vplyvu ukončených činností na výsledok hospodárenia viď konsolidovanú účtovnú závierku. nízkého kurzu ruského rubľa stratou 5,9 mil. EUR (2014: -3,5 mil. EUR). Celkový súhrnný výsledok hospodárenia za vykazované obdobie dosiahol 8,8 mil. EUR (2014: -60,7 mil. EUR), a to vplyvom zmeny v prepočte z rezervy cudzích mien vo výške 6,7 mil. EUR 2014: -57,3 mil. EUR).

Pre viac informácií k celkovému súhrnnému výsledku hospodárenia a vplyvu ukončených činností na výsledok hospodárenia viď konsolidovanú účtovnú závierku.

5.2 Finančná pozícia Skupiny

Skupina k 31.12.2016 disponovala celkovými aktívami v objeme takmer 339,5 mil. EUR, čo v porovnaní s vlaňajškom predstavuje pokles o 36% najmä kvôli zníženiu objemu poskytnutých úverov a pôžičiek.

KONSOLIDOVANÁ FINANČNÁ POZÍCIA SKUPINY (auditovaná) v tisícoch EUR	31.12.2016	31.12.2015
Dlhodobý majetok	163 298	167 069
z toho budovy, pozemky a zariadenie	147 195	150 647
Krátkodobý majetok	176 159	365 582
z toho peňažné prostriedky a termínované vklady	5 198	5 573
z toho poskytnuté úvery	35 321	251 555
z toho majetok určený na predaj	131 319	105 122
AKTÍVA CELKOM	339 457	532 651
VLASTNÉ IMANIE	33 382	17 827
základné imanie	35 025	35 025
Dlhodobé záväzky	84 880	157 526
z toho prijaté pôžičky	72 823	145 844
Krátkodobé záväzky	221 195	357 298
z toho prijaté pôžičky	74 112	2 852
z toho záväzky súvisiace so znížením základného imania	0	313 123
z toho finančné záväzky súvisiace s majetkom držaným za účelom predaja	140 205	20 052
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY CELKOM	339 457	532 651

Aktíva

Pozícia stavu likvidných aktív (peňažné prostriedky a ekvivalenty, termínované vklady, poskytnuté pôžičky a zmenky) bola k tomuto dátumu v hodnote 40,5 mil. EUR, čo predstavuje medziročný pokles o 84%. Výška poskytnutých úverov, pôžičiek a zmeniek v roku 2015 narástla po tom, čo Skupina predala dva hotely z portfólia. Zdroje získané z predaja, ktoré boli určené na vyplatenie záväzkov plynúcich zo zníženia základného imania, požičala za úrok tretím stranám. Spoločnosť v roku 2016 použila tieto prostriedky na vyplatenie svojich záväzkov zo zníženia základného imania, a preto sa ich stav v priebehu roka znížil.

Druhou najvýznamnejšou hodnotou sa na celkových aktívach Skupiny podieľali budovy, pozemky a zariadenia, ktoré tvorili viac ako 43% všetkého majetku. Ich hodnota sa v porovnaní s vlaňajškom vplyvom odpisov znížila o 2% na 147,2 mil. EUR. Hotel Baltchug Kempinski Moskva je vykázaný ako majetok určený na predaj v hodnote 131,3 mil. EUR (2015: 105,1 mil. EUR), keďže o jeho predaji od roku 2016 prebiehajú rokovania. Ostatný nehmotný majetok, ktorý predstavuje najmä Goodwill z akvizície hotela InterContinental, mal k 31.12.2016 hodnotu 14,1 mil. EUR (2015: 14,2 mil. EUR).

Ostatné aktíva zahŕňajú najmä prevádzkový majetok hotelov ako zásoby vo výške 666 tis. EUR (2015: 620 tis. EUR), pohľadávky z obchodného styku v objeme 2,5 mil. EUR (2015: 2,3 mil. EUR) a taktiež odloženú daňovú pohľadávku vo výške 1,7 mil. EUR (2015: 2 mil. EUR). Pre viac informácií o aktívach Skupiny viď konsolidovanú účtovnú závierku.

Vlastné imanie

Vlastné imanie Skupiny bolo vo výške 33,4 mil. EUR (2015: 17,8 mil. EUR). Nekontrolné podiely vlastného imania pritom predstavovali k 31.12.2016 výšku 30,8 mil. EUR. Pre viac informácií o jednotlivých podieloch na vlastnom imaní viď konsolidovanú účtovnú závierku.

Prijaté úvery a pôžičky

Prijaté úvery a pôžičky boli k 31.12.2016 v objeme 146,9 mil. EUR, čo predstavuje pokles o 1,2% v porovnaní s koncom roka 2015. Prijaté úvery a pôžičky zahŕňajú hlavne úver spadajúci pod hotel InterContinental Praha od Aareal Bank (so zostatkom vo výške 71,6 mil. EUR kvôli splatnosti k 7.3.2017 vykázaný ako krátkodobý) a syndikovaný úver od J&T Banky a Poštovej Banky v celkovej výške 74,1 mil. EUR, ktorým sa refinancoval pôvodný úver od J&T Banky na kúpu 90% podielu v hoteli InterContinental. Pre viac informácií o čerpaných úveroch viď konsolidovanú účtovnú závierku.

Ku koncu roka 2016 sa významne znížil objem záväzkov z obchodného styku a ostatných finančných záväzkov (spolu 3,3 mil. EUR k 31.12.2016 vs. 315,9 mil. EUR ku koncu roka 2015). Tie boli k 31.12.2015 v objeme 313,1 mil. EUR najmä záväzkami voči akcionárom vyplývajúcimi zo zníženia základného imania na základe rozhodnutia mimoriadneho valného zhromaždenia.

Ostatné záväzky

Ostatné záväzky zahŕňajú najmä odložený daňový záväzok vo výške 12,1 mil. EUR v súvislosti s prevedením dlhodobého majetku a záväzkov vo výške 140 mil. EUR súvisiaci s majetkom určeným na predaj (hotel Baltschug). Pre viac informácií o záväzkoch Skupiny viď konsolidovanú účtovnú závierku.

5.3 Peňažné toky Skupiny

Peňažné toky Skupiny z prevádzkovej činnosti za rok 2016 dosiahli úroveň 3,1 mil. EUR (2015: 11,3 mil. EUR). Peňažné toky súvisiace s investičnou činnosťou Skupiny boli na úrovni 209,3 mil. EUR (2015: -23,5 mil. EUR) a peňažné toky z finančnej činnosti dosiahli výšku -204 mil. EUR (2015: 12,2 mil. EUR). Najvýznamnejšou položkou, ktorá predstavovala úbytok peňažných prostriedkov z finančnej činnosti bolo vyplatenie záväzkov zo zníženia základného imania v objeme 313,3 mil. EUR). Hodnota peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov Skupiny k 31.12.2016 pritom dosiahla úroveň 12,7 mil. EUR.

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

S účinnosťou po 31.12.2016 do dňa vydania tejto Ročnej finančnej správy nastali tieto významné skutočnosti s vplyvom na účtovnú závierku:

Dňa 17. januára 2017 spoločnosť Best Hotel Properties a.s. kúpila 100% akcií spoločnosti Best Hotel Properties Londýn a.s. Akcie boli nadobudnuté za 76 tis. EUR.

Dňa 18. januára 2017 Skupina prostredníctvom spoločnosti Best Hotel Properties Londýn a.s. kúpou obstarala 50% akcií spoločnosti Westminster JV a.s. Kúpna cena akcií spoločnosti bola 37 tis. EUR.

Dňa 13. februára 2017 Skupina prostredníctvom spoločnosti Westminster JV a.s. obstarala 90%-ný podiel v spoločnosti CW Investor S.á.r.l. a zároveň 100%-ný podiel v jej dcérskej spoločnosti Carolia Westminster Hotel Limited, ktorá je vlastníkom hotela Double Tree by Hilton Westminster v Londýne.





6. VYHLÁSENIE O SPRÁVE A RIADENÍ SPOLOČNOSTI (CORPORATE GOVERNANCE)

6.1 Kódex správy a riadenia

Spoločnosť dodržiava princípy dobrej správy a riadenia spoločnosti v zmysle Kódexu správy a riadenia spoločnosti, ktorý tvorí súčasť Burzových pravidiel a je prístupný na stránke www.bsse.sk. Spoločnosť Best Hotel Properties a.s. pripravuje vlastný Kódex správy a riadenia spoločnosti (ďalej aj „Kódex“), ktorý vychádza z princípov formulovaných v Kódexe správy a riadenia spoločností na Slovensku. Tento Kódex spoločnosti upravuje vzťahy vnútri Spoločnosti a vzťahy Spoločnosti s jej okolím na princípe otvorenosti, poctivosti a zodpovednosti. Otvorený prístup k zverejňovaniu informácií o Spoločnosti, v medziach daných jej postavením v rámci konkurencie, je základom dôvery, ktorá musí existovať medzi Spoločnosťou a tými, ktorí sa na jej úspechu podieľajú, čiže akcionármi, zamestnancami, veriteľmi, dodávateľmi, odberateľmi a ďalšími zainteresovanými skupinami. Poctivosť vyžaduje predkladanie pravdivých informácií o hospodárení a zámeroch Spoločnosti a budovanie časom prevereného pravdivého obrazu Spoločnosti. Princíp zodpovednosti má zásadný význam pre vytváranie dôveryhodných vzťahov Spoločnosti a od členov predstavenstva a dozornej rady vyžaduje, aby prijali zodpovednosť za svoje rozhodnutia a vysvetlili svoje konanie akcionárom a ostatným zainteresovaným skupinám. Do času úplnej implementácie všetkých postupov vyplývajúcich z Corporate Governance, systém správy a riadenia Spoločnosti dopĺňajú základné organizačné normy Spoločnosti, t.j.: stanovy, pokyny a zápisy zo stretnutí vedenia Spoločnosti.

Odchýlky od Kódexu správy a riadenia spoločnosti na Slovensku vyplývajú z obsahu Spoločnosťou zverejneného dokumentu: „Vyhlásenie o dodržaní zásad Kódexu správy a riadenia spoločností na Slovensku“, ktoré Spoločnosť zverejnila na svojej webovej stránke. Ide o nasledovné odchýlky:

I.B.3. Akcionári by mali mať právo zúčastňovať sa na rozhodovaní o podstatných zmenách v spoločnosti a byť o nich dostatočne informovaní. Ide hlavne o tieto zmeny: Mimoriadne transakcie vrátane transferu všetkých alebo takmer všetkých aktív, ktoré majú v skutočnosti za následok predaj spoločnosti: Spoločnosť spĺňa čiastočne tak, že v prípade predaja majetku prostredníctvom zmluvy o predaji podniku/časti podniku, zmluva o predaji podniku podlieha schváleniu valného zhromaždenia.

I.C.1. Akcionári by mali mať možnosť efektívne sa podieľať na rozhodovaní o systémoch odmeňovania členov orgánov spoločnosti, ako aj vyššieho manažmentu. Bez ohľadu na prerozdelenie moci v spoločnosti by mala byť stratégia odmeňovania a akákoľvek jej zásadnejšia zmena samostatným bodom rokovania valného zhromaždenia: Spoločnosť nespĺňa, v súčasnosti o odmeňovaní členov predstavenstva, dozornej rady, výboru pre audit rozhoduje dozorná rada v súlade s Obchodným zákonníkom. Spoločnosť plánuje pristúpiť k systematickému riešeniu otázok odmeňovania členov orgánov spoločnosti.

I.C.2. Odmeňovanie vo forme akcií, opcií na akcie, alebo akýchkoľvek iných práv na získanie akcií alebo odmeňovania na základe vývoja cien akcií a akékoľvek zmeny podstatne meniace tento systém odmeňovania by mali podliehať predchádzajúcemu schváleniu valného zhromaždenia akcionárov. Rovnako by schváleniu akcionárov mali podliehať aj akékoľvek ďalšie dlhodobé motivačné programy určené členom orgánov a vyššieho manažmentu spoločnosti: Spoločnosť nespĺňa, z dôvodu, že neposkytuje odmeny vo forme akcií a opcií.

I.C.3. Akcionári by mali dostať dostatočné informácie, umožňujúce im dôkladne zvážiť rozhodnutie o odmeňovaní viazanom na akcie: Spoločnosť nespĺňa, z dôvodu, že neposkytuje odmeny vo forme akcií a opcií.

I.D.3. Akcionárom by mala byť uľahčená účasť na kľúčových rozhodnutiach týkajúcich sa správy spoločnosti, ako napríklad navrhovanie a voľba členov orgánov spoločnosti. Akcionári by mali mať možnosť vyjadriť svoj názor na politiku odmeňovania členov orgánov spoločnosti a kľúčových osôb exekutívy. Akcióvu zložku (opcie na akcie) schém odmeňovania členov orgánov spoločnosti a zamestnancov by mali schváliť akcionári: Spoločnosť spĺňa čiastočne tak, že sa uplatňuje zákonný režim. O odmeňovaní členov predstavenstva, dozornej rady, výboru pre audit rozhoduje v súlade s Obchodným zákonníkom dozorná rada. Spoločnosť neposkytuje odmeny vo forme akcií a opcií.

II.A.4. Prekážky spojené s cezhraničným hlasovaním by mali byť odstránené: Spoločnosť spĺňa čiastočne, možnosť dištančného hlasovania však nie je momentálne upravená v stanovách Spoločnosti.

IV.A.4. Spoločnosti by mali zverejňovať aspoň nasledovné podstatné informácie: Stratégiu odmeňovania členov predstavenstva, dozornej rady a kľúčových manažérov, a to najmä prostredníctvom výkazu o odmeňovaní, ktorý by mal obsahovať aspoň: a) vysvetlenie relatívnej dôležitosti pohyblivých a nepohyblivých zložiek odmien: Spoločnosť spĺňa čiastočne, v tejto súvislosti Spoločnosť plánuje pristúpiť k systematickému riešeniu otázky odmeňovania členov orgánov Spoločnosti.

IV.F. Rámec správy a riadenia spoločnosti by mal byť doplnený o efektívny postup, ktorý určuje a podporuje obstarávanie analýz a poradenstva od analytikov, obchodníkov s cennými papiermi, ratingových agentúr a iných. Tieto analýzy a poradenstvo, relevantné pre rozhodovanie investorov, by nemali byť zatažené konfliktom záujmov, ktorý by mohol znížiť integritu: Spoločnosť spĺňa čiastočne, rešpektuje predmetnú požiadavku a bude na jej príprave pracovať, aby uvedený princíp mohol byť naplnený.

V.D.2. Monitorovanie efektívnosti postupov spoločnosti v oblasti správy a riadenia a v prípade potreby uskutočnenie zmeny: Spoločnosť spĺňa čiastočne, dozorná rada predstavuje najvyšší kontrolný orgán Spoločnosti. Uplatňuje sa zákonný režim monitoringu.

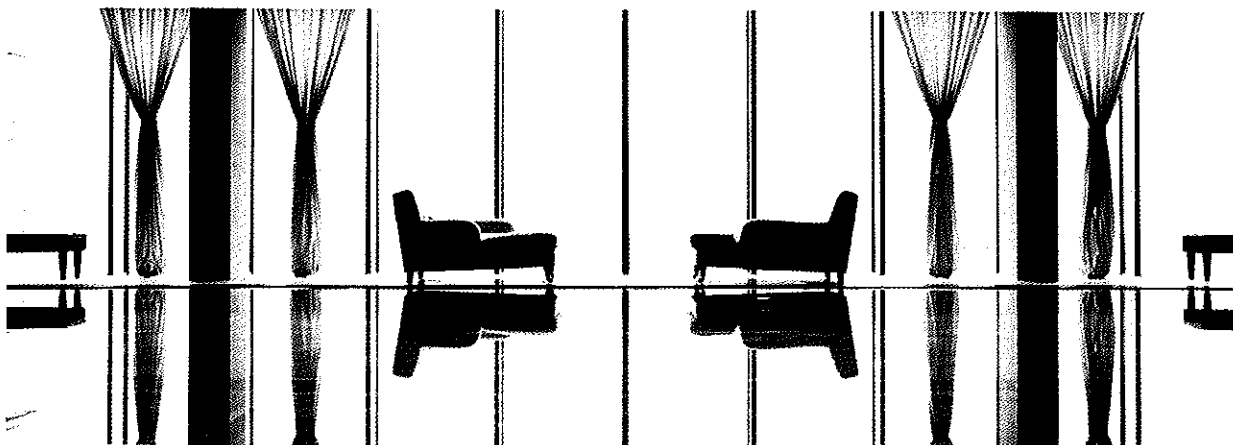
V.D.6. Monitorovanie a riadenie potenciálnych konfliktov záujmov manažmentu, členov orgánov spoločnosti a akcionárov, vrátane využívania majetku spoločnosti v ich prospech a zneužívania transakcií so spriaznenými stranami: Spoločnosť spĺňa čiastočne, dohľad zabezpečuje dozorná rada Spoločnosti.

V.E.1. Dozorná rada by mala pozostávať aj z nezávislých členov, aby mohla kontrolu manažmentu vykonávať efektívne. Predseda dozornej rady by mal byť vždy nezávislý: Spoločnosť nespĺňa, v súčasnosti predseda dozornej rady Spoločnosti ani jej členovia nie sú nezávislí.

V.E.4. Orgány spoločnosti by mali zvážiť poverenie dostatočného počtu nevykonných členov schopných nezávislého úsudku úlohami tam, kde existuje potenciál na vznik konfliktu záujmov. Ak sú pri orgánoch spoločnosti zriadené osobitné výbory, orgány spoločnosti by mali jasne určiť a následne aj zverejniť ich právomoci, zloženie a pracovné postupy. S cieľom eliminovať možnosti vzniku konfliktu záujmov by mala spoločnosť zriadiť aspoň výbor pre menovanie, výbor pre odmeňovanie a výbor pre audit, pričom v odôvodnených prípadoch môže vytvoriť aj menej výborov, resp. vo výnimočnom prípade môže ich funkcie za splnenia istých podmienok vykonávať aj samotná dozorná rada. Rozhodnutia týchto výborov by mali mať odporúčací charakter: Spoločnosť spĺňa čiastočne, spomedzi uvádzaných troch výborov je momentálne kreovaný iba výbor pre audit.

V.E.4.A. Výbor pre menovanie môže pozostávať tak z členov dozornej rady, ako aj z členov predstavenstva, resp. manažmentu, avšak väčšinu jeho členov by mali tvoriť nezávislí členovia dozornej rady. Jeho hlavnou úlohou by malo byť dávanie odporúčaní týkajúcich sa voľby a odvolávania členov orgánov spoločnosti a hodnotiť celkové zloženia orgánov, ako aj jednotlivých členov týchto orgánov: Spoločnosť nespĺňa, Výbor pre menovanie momentálne nie je kreovaný.

V.E.4.B. Výbor pre odmeňovanie by sa mal skladať výlučne z členov dozornej rady, z ktorých väčšinu by mali tvoriť nezávislí členovia dozornej rady. Jeho hlavnou úlohou by malo byť podávanie návrhov a odporúčaní týkajúcich sa pravidiel všetkých foriem odmeňovania členov predstavenstva a prípadne aj ďalšieho kľúčového manažmentu spoločnosti, ako aj dohliadať na to, aby bolo odmeňovanie jednotlivcov v súlade s pravidlami odmeňovania spoločnosti: Spoločnosť nespĺňa, Výbor pre menovanie momentálne nie je kreovaný.

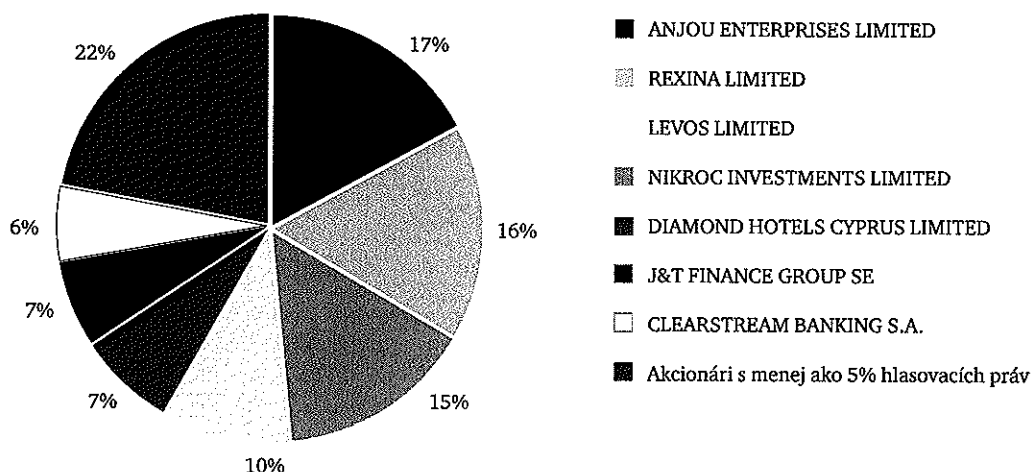


6.2 Akcionárska štruktúra

Podľa informácií od akcionárov, akcionári medzi sebou uzavreli zmluvy, na základe ktorých dochádza k úprave ich podielu na hlasovacích právach oproti ich podielu na základnom imaní. Podľa najlepších vedomostí Spoločnosti je vlastnícka štruktúra akcionárov, ktorí majú priamu či nepriamu účasť v Spoločnosti k 31.12.2016 nasledovná:

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

**Akcionárska štruktúra BHP k 31.12.2016
(podľa hlasovacích práv)**



	Podiel	
	na základnom imaní* (%)	na hlasovacích právach (%)
ANJOU ENTERPRISES LIMITED	17%	17%
REXINA LIMITED	16%	16%
LEVOS LIMITED	15%	15%
NIKROC INVESTMENTS LIMITED	10%	10%
DIAMOND HOTELS CYPRUS LIMITED	10%	10%
J&T FINANCE GROUP SE	10%	10%
CLEARSTREAM BANKING S.A.	10%	10%
Akcionári s podielom nižším ako 5%	22%	22%

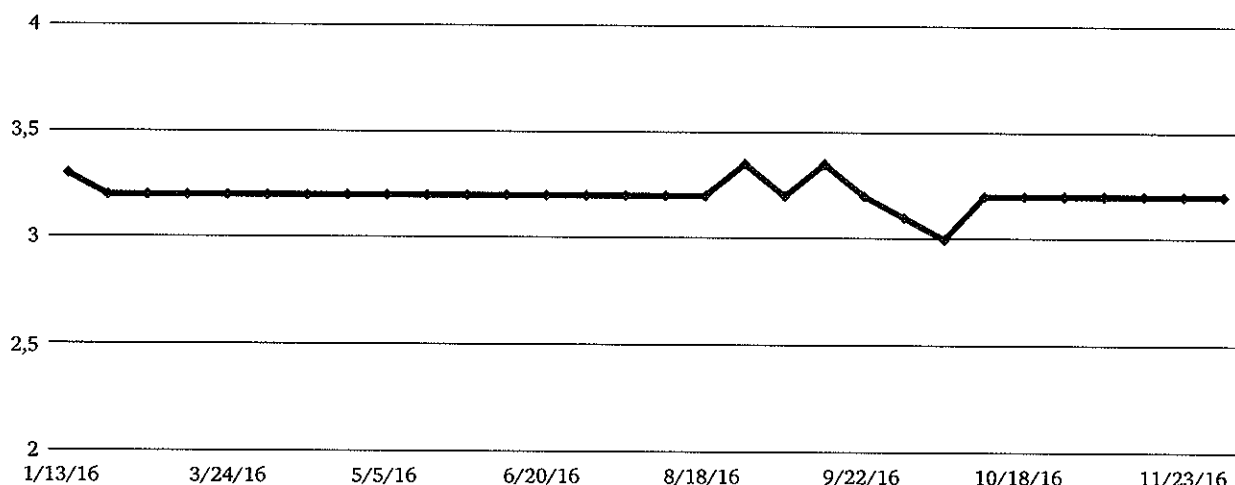
Informácie o základnom imaní

Základné imanie Spoločnosti je vo výške 35.025.000,00 EUR a je rozvrhnuté na 35.025.000 kusov kmeňových akcií v zaknihovanej podobe vo forme na doručiteľa. Menovitá hodnota jednej akcie po znížení základného imania od 25. mája 2015 je 1,00 EUR.

K zníženiu menovitej hodnoty akcie z 10 EUR na 1 EUR došlo na základe rozhodnutia mimoriadneho valného zhromaždenia z 30.4.2015, keď akcionári rozhodli o znížení základného imania o 315,225 milióna EUR na 35,025 milióna EUR s dôvodom zníženia angažovanosti akcionárov v kapitálovej štruktúre Spoločnosti.

Všetky akcie z emisie č. SK 1120005105 sú prijaté a obchodované na regulovanom trhu s cennými papiermi v Slovenskej republike organizovaného spoločnosťou Burza cenných papierov v Bratislave, a.s.

Vývoj kurzu akcií BHP v roku 2016 (EUR)



Akcie Spoločnosti v súčasnosti nie sú prijaté na obchodovanie na zahraničnej burze. Žiadne iné akcie Spoločnosť neemitovala.

Prevoditeľnosť akcií nie je obmedzená. S akciami sú spojené rovnaké práva a povinnosti. Obmedzenia výkonu hlasovacích práv vo vzťahu k akciám stanov Spoločnosti neupravujú. Spoločnosť nevydala iný druh akcií ako je 35 025 000 kusov kmeňových akcií; podiel kmeňových akcií na základnom imaní Spoločnosti je 100%. Spoločnosť nevydala žiadne dlhopisy.

Majitelia cenných papierov nemajú osobitné práva kontroly. Okrem zmlúv medzi akcionármi upravujúcich ich podiel na hlasovacích právach oproti ich podielu k základnému imaniu, Spoločnosti nie sú známe dohody medzi akcionármi, ktoré môžu viesť k obmedzeniam prevoditeľnosti akcií a k obmedzeniam hlasovacích práv. Spoločnosť nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a nevydala žiadne dlhopisy.

6.3 Detailný popis jednotlivých systémov vnútornej kontroly a riadenia rizík

Best Hotel Properties a.s. ako holdingová spoločnosť priamo nemá zavedené systémy vnútornej kontroly (okrem Výboru pre audit, ktorého činnosť je popísaná v bode 6.9 Výročnej správy). Systém vnútorných kontrol majú zavedené jednotlivé dcérske spoločnosti Skupiny. Predstavenstvo Spoločnosti následne na dennej báze kontroluje výkonnosť jednotlivých hotelov na základe systému denných reportov OBI a mesačných reportov prevádzkovej výkonnosti jednotlivých hotelov. Predstavenstvo Spoločnosti taktiež riadi a priebežne monitoruje riziká vyplývajúce z povahy podnikania Skupiny. Spôsob riadenia a monitorovania rizík je detailne vo Výročnej správe popísaný v bode 3. RIZIKOVÉ FAKTORY A MANAŽMENT RIZÍK.

6.4 Detailný popis všetkých významných informácií o metódach riadenia

Best Hotel Properties a.s. je spoločnosť holdingového typu, ktorú riadi predstavenstvo. Popis činnosti predstavenstva je k dispozícii v bode 6.7 Výročnej správy. Medzi hlavné činnosti predstavenstva tiež patrí sledovanie výkonnosti jednotlivých vlastnených a spravovaných hotelov v portfóliu, ktoré sú riadené vlastným manažmentom. Detailná správa predstavenstva, vrátane metód riadenia, ktoré zahŕňa sledovanie pravidelného reportingu a následného prijímania krokov a manažérskych rozhodnutí v súčinnosti s manažmentom každej zo spoločností (hotelov) v Skupine, je vo Výročnej správe uvedená v časti SPRÁVA PREDSTAVENSTVA – SÚHRN KLÚČOVÝCH UDALOSTÍ A PREVÁDZKOVÝCH VÝSLEDKOV FINANČNÉHO ROKA.

6.5 Opis práv akcionárov a postup ich vykonávania

Práva akcionárov sú určené právnymi predpismi, najmä Obchodným zákonníkom a stanovami Spoločnosti (najmä čl. VI).

Základnými právami akcionárov sú právo zúčastňovať sa na riadení Spoločnosti, na zisku Spoločnosti a na likvidačnom zostatku Spoločnosti.

Právo zúčastňovať sa na riadení Spoločnosti akcionári uplatňujú svojou účasťou na valnom zhromaždení (osobne alebo v zastúpení). Akcionár má právo hlasovať na valnom zhromaždení, požadovať na ňom informácie a vysvetlenia týkajúce sa záležitostí Spoločnosti alebo záležitostí osôb ovládaných Spoločnosťou, ktoré súvisia s predmetom rokovania valného zhromaždenia a uplatňovať na ňom návrhy. Na uplatnenie práv podľa predchádzajúcej vety je rozhodujúcim dňom tretí deň predchádzajúci dňu konania valného zhromaždenia.

Akcionárske práva akcionárov, ktorí majú akcie držané prostredníctvom správcu:

Správcom je osoba, ktorá na základe osobitného zmluvného vzťahu s akcionárom vykonáva vo vzťahu k akciám akcionára ich správu a v rámci výkonu správy drží akcie pre akcionára. Pokiaľ má akcionár, ktorého akcie sú spravované a držané správcom, záujem vykonávať akcionárske práva na valných zhromaždeniach Spoločnosti vo vzťahu k takto držaným akciám, potom:

a) v prípade ak správca drží akcie akcionára na držiteľskom účte správcu zriadenom podľa § 105a zákona č. 566/2001 Z.z. o cenných papieroch vedeného u Centrálného depozitára cenných papierov SR, a.s., akcionár okrem dokumentov uvedených v stanovách predkladá Spoločnosti pri prezentácii aj tzv. „Potvrdenie správcu“. Potvrdenie správcu je dokument vydávaný správcom za účelom možnosti umožniť akcionárovi výkon akcionárskych práv na valných zhromaždeniach Spoločnosti, v ktorom správca potvrdzuje Spoločnosti, že konkrétna osoba je k rozhodujúcemu dňu na uplatnenie práva účasti akcionára na valnom zhromaždení Spoločnosti majiteľom konkrétného počtu kusov akcií Spoločnosti. Potvrdenie správcu musí obsahovať údaje o konkrétnom majiteľovi akcií najmenej v rozsahu: meno a priezvisko/obchodné meno, bydlisko / sídlo, IČO a údaje o počte kusov akcií Spoločnosti, ktoré ich majiteľ vlastní. Podpis správcu na Potvrdení správcu musí byť úradne osvedčený, to neplatí ak správca k rozhodujúcemu dňu na uplatnenie práva účasti akcionára na valnom zhromaždení Spoločnosti drží pre konkrétného akcionára najviac 10 000 ks akcií Spoločnosti.

b) v prípade ak správca drží akcie pre akcionára na svojom vlastnom účte majiteľa zriadenom podľa § 105 zákona č. 566/2001 Z.z. o cenných papieroch vedeného u Centrálného depozitára cenných papierov SR, a.s. a/alebo u člena Centrálného depozitára cenných papierov SR, a.s., akcionár sa môže na valnom zhromaždení Spoločnosti zúčastniť a vykonávať akcionárske práva na základe správcom udeleného plnomocenstva ako splnomocnený zástupca správcu a to v rozsahu počtu kusov akcií, ktorých je akcionár majiteľom. Podpis správcu ako splnomocniteľa na udelenom plnomocenstve musí byť úradne osvedčený, to neplatí ak správca k rozhodujúcemu dňu na uplatnenie práva účasti akcionára na valnom zhromaždení Spoločnosti drží pre konkrétného akcionára najviac 10 000 ks akcií Spoločnosti.

Pri hlasovaní sa počet hlasov akcionára určuje pomerom menovitej hodnoty jeho akcií k výške základného imania Spoločnosti, pričom na každých 1,00 EUR menovitej hodnoty jeho akcií pripadá jeden hlas.

Akcionár má právo na podiel zo zisku Spoločnosti (dividendu), ktorý valné zhromaždenie určilo na rozdelenie akcionárom. Podiel akcionára na zisku určenom na rozdelenie sa určí pomerom menovitej hodnoty akcionára k menovitej hodnote akcií všetkých akcionárov (teda k výške základného imania).

Po zrušení Spoločnosti likvidáciou má akcionár právo na podiel na likvidačnom zostatku.

Osobitné práva majú akcionári vlastniaci akcie, ktorých hodnota dosahuje najmenej 5% základného imania (tiež skupina akcionárov, ktorí spolu vlastnia akcie v takomto objeme). Títo akcionári môžu žiadať zvolanie mimoriadneho valného zhromaždenia, zároveň môžu požadovať zaradenie nimi navrhovanej záležitosti na program už zvolaného valného zhromaždenia ako aj požiadať o zvolanie dozornej rady.

S vlastníctvom akcií Spoločnosti sú spojené aj povinnosti. Základnými povinnosťami akcionárov sú: nevykonávať práva akcionára spôsobom, ktorý je na ujmu práv a oprávnených záujmov ostatných akcionárov, splatiť emisný kurz upísaných akcií včas, uskutočniť ponuku na prevzatie za splnenia podmienok v zmysle osobitných právnych predpisov.

6.6 Valné zhromaždenie a jeho činnosť

Valné zhromaždenie je najvyšší orgán Spoločnosti. Valného zhromaždenia sa zúčastňujú akcionári Spoločnosti; konkrétne valné zhromaždenie pozostáva zo všetkých prítomných akcionárov. Valné zhromaždenie zvoláva predstavenstvo najmenej raz za rok v lehote do 6 mesiacov po uplynutí účtovného obdobia. Právomoci valného zhromaždenia vyplývajú z príslušných právnych predpisov (najmä Obchodný zákonník) a stanov Spoločnosti (čl. VIII).

Do pôsobnosti valného zhromaždenia patrí najmä:

- a) zmena stanov,
- b) rozhodnutie o zvýšení a znížení základného imania, o poverení predstavenstva zvýšiť základné imanie podľa § 210 Obchodného zákonníka a vydanie prioritných dlhopisov alebo vymeniteľných dlhopisov,
- c) voľba a odvolanie členov predstavenstva Spoločnosti a určenie, ktorý z členov predstavenstva je jeho predsedom,
- d) voľba a odvolanie členov dozornej rady Spoločnosti, voľba a odvolanie členov výboru pre audit,
- e) schválenie riadnej individuálnej účtovnej závierky a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky, rozhodnutie o rozdelení zisku alebo úhrade strát a určení tantiém,
- f) rozhodnutie o premene akcií vydaných ako zaknihované cenné papiere na listinné cenné papiere a naopak,
- g) rozhodnutie o zrušení Spoločnosti a o zmene právnej formy,
- h) rozhodnutie o skončení obchodovania s akciami Spoločnosti na burze a rozhodnutie o tom, že Spoločnosť prestáva byť verejnou akciovou Spoločnosťou,
- i) rozhodovanie o schválení zmluvy o prevode podniku alebo zmluvy o prevode časti podniku,
- j) rozhodnutie o ďalších otázkach, ktoré tieto stanovy alebo zákon zverujú do pôsobnosti valného zhromaždenia, alebo rozhodovanie o ktorých si do svojej pôsobnosti valné zhromaždenie vyhradí.

Rozhodnutia valného zhromaždenia sa prijímajú vo forme uznesení. Na rozhodnutie valného zhromaždenia o zmene práv spojených s niektorým druhom akcií a o obmedzení prevoditeľnosti akcií na meno sa podľa ustanovení Obchodného zákonníka vyžaduje aj súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov akcionárov, ktorí vlastnia tieto akcie.

Rozhodnutie o zmene stanov, zvýšení alebo znížení základného imania, poverení predstavenstva na zvýšenie základného imania, vydaní prioritných dlhopisov alebo vymeniteľných dlhopisov, zrušení Spoločnosti alebo zmene právnej formy vyžaduje dvojtretinovú väčšinu prítomných hlasov a musí sa o ňom vyhotoviť notárska zápisnica. Dvojtretinová väčšina hlasov prítomných akcionárov sa podľa Obchodného zákonníka vyžaduje aj na schválenie rozhodnutia valného zhromaždenia o skončení obchodovania na burze s akciami Spoločnosti a rozhodnutia valného zhromaždenia, že Spoločnosť prestáva byť verejnou akciovou Spoločnosťou a stáva sa súkromnou akciovou Spoločnosťou. V ostatných záležitostiach rozhoduje valné zhromaždenie jednoduchou väčšinou prítomných hlasov, ak zákon neustanovuje inak.

V roku 2016 sa konalo jedno zasadnutie valného zhromaždenia Spoločnosti, a to Riadne valné zhromaždenie (24. júna 2016).

Riadne valné zhromaždenie z 24.6.2016 na svojom zasadnutí prerokovalo a schválilo riadnu individuálnu a konsolidovanú účtovnú závierku za rok 2015 a výročnú správu za rok 2015, zároveň prerokovalo správu audítora o overení riadnej individuálnej a konsolidovanej účtovnej závierky za rok 2015 a prijalo rozhodnutie o zaúčtovaní straty za rok 2015 vo výške 24.829.388,74 EUR, a to tak, že celá suma vo výške 24.829.388,74 EUR bude zaúčtovaná na účte neuhradených strát minulých období.

Valné zhromaždenie sa na svojom zasadnutí tiež oboznámilo so správou o činnosti dozornej rady Spoločnosti za rok 2015. Za externého audítora a overenie riadnej individuálnej a konsolidovanej účtovnej závierky za rok 2016 valné zhromaždenie schválilo spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o.

Člen predstavenstva, Michal Zuber, MBA, informoval Valné zhromaždenie o výsledkoch podnikateľskej činnosti, stave majetku a finančnom hospodárení spoločnosti v roku 2015. Pán Zuber tiež informoval akcionárov o spôsobe zabezpečenia likvidity pre výplatu plnení akcionárom zo zníženia základného imania spoločnosti a o pravidlách vyplácania.

Valné zhromaždenie zároveň rozhodlo o vymenovaní členov dozornej rady Spoločnosti a odvolaní a vymenovaní členov výboru pre audit.

6.7 Predstavenstvo

Predstavenstvo je štatutárnym orgánom Spoločnosti. Predstavenstvo riadi činnosť Spoločnosti a je oprávnené konať v mene Spoločnosti. Predstavenstvo rozhoduje o všetkých záležitostiach Spoločnosti pokiaľ nie sú Obchodným zákonníkom alebo stanovami vyhradené do pôsobnosti valného zhromaždenia alebo dozornej rady.

V mene Spoločnosti konajú predseda predstavenstva spoločne s iným členom predstavenstva alebo dvaja členovia predstavenstva spoločne. Podpisovanie v mene Spoločnosti sa vykoná tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu Spoločnosti pripojí podpisujúci svoje meno, funkciu a svoj podpis.

O voľbe a odvolaní členov predstavenstva rozhoduje valné zhromaždenie jednoduchou väčšinou hlasov akcionárov prítomných na valnom zhromaždení. Predstavenstvo v roku 2016 nemalo vlastný štatút a nemá výbory.

Predstavenstvo má kompetencie vyhradené Obchodným zákonníkom a stanovami Spoločnosti, ku ktorým patrí najmä výkon obchodného vedenia Spoločnosti a zabezpečenie všetkých jej prevádzkových a organizačných záležitostí, udeľovanie a odvolávanie prokúry, vedenie účtovníctva, zvolávanie valných zhromaždení, predkladanie návrhov uznesení valnému zhromaždeniu na schválenie, vykonávanie uznesení prijatých valným zhromaždením. Právomoc rozhodovať o vydaní akcií alebo spätnom odkúpení akcií predstavenstvo nemá.

V roku 2016 sa predstavenstvo Spoločnosti zaoberalo najmä riešením otázok plynúcich z výkonu obchodného vedenia Spoločnosti a realizáciou poverenia Mimoriadneho valného zhromaždenia v súvislosti so znížením základného imania Spoločnosti a odpredajom niektorých aktív (rokovania so záujemcami o hotel Baltshug Kempinski v Moskve). Predstavenstvo schválilo zostavené účtovné závierky Spoločnosti za rok 2015 (individuálnu a konsolidovanú účtovnú závierku) a výročnú správu Spoločnosti za rok 2015. Predstavenstvo Spoločnosti schválilo rozhodnutie o zaúčtovaní straty za rok 2015 vo výške 24 829 388,74 EUR, a to tak, že celá suma vo výške 24 829 388,74 EUR bude zaúčtovaná na účte neuhradených strát minulých období. V súvislosti riadnym valným zhromaždením konanými dňa 24.06.2016 predstavenstvo pripravilo potrebné návrhy uznesení, ktorých znenie bolo predmetom schvaľovania na zasadnutí predmetných valných zhromaždení. Predstavenstvo tiež pracovalo na realizácii novej akvizície v zmysle akvizičnej politiky Spoločnosti.

K 31.12.2016 malo predstavenstvo troch členov v nasledovnom zložení:

Ing. Branislav Babík, predseda predstavenstva
Ing. Rudolf Križan, člen predstavenstva
Michal Zuber, MBA, člen predstavenstva

V priebehu roka 2016 nenastali žiadne zmeny v zložení predstavenstva Spoločnosti.

6.8 Dozorná rada

Dozorná rada je najvyšším kontrolným orgánom Spoločnosti. Dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva a uskutočňovanie podnikateľskej činnosti Spoločnosti. Dozorná rada preskúmava účtovné závierky, ktoré je Spoločnosť povinná vyhotovovať podľa osobitného predpisu a návrh na rozdelenie zisku alebo na úhradu strát a predkladá svoje vyjadrenie valnému zhromaždeniu. V prípade zistenia závažných nedostatkov v hospodárení Spoločnosti a v iných prípadoch, ak to vyžadujú záujmy Spoločnosti, zvolá dozorná rada valné zhromaždenie. Právomoci dozornej rady vyplývajú z platných právnych predpisov (Obchodný zákonník) a zo stanov Spoločnosti. Dve tretiny členov dozornej rady Spoločnosti volí a odvoláva valné zhromaždenie a jednu tretinu zamestnanci Spoločnosti, ak má Spoločnosť viac ako 50 zamestnancov v hlavnom pracovnom pomere v čase voľby.

Dozorná rada Spoločnosti schvaľuje zmluvu o výkone funkcie člena predstavenstva Spoločnosti. Dozorná rada Spoločnosti schvaľuje pravidlá odmeňovania členov predstavenstva Spoločnosti, členov dozornej rady Spoločnosti, výboru pre audit ako aj ďalších výborov Spoločnosti.

V priebehu roka 2016 sa konali zasadnutia dozornej rady Spoločnosti. Dozorná rada schválila správu o činnosti dozornej rady Spoločnosti za rok 2015 spolu so stanoviskom dozornej rady k predloženým účtovným závierkam a výročnej správe Spoločnosti za rok 2015. Dozorná rada bola podrobne informovaná o aktivitách, priebežných finančných výsledkoch dosahovaných Spoločnosťou v roku 2016, ako aj o obchodných plánoch Spoločnosti, vrátane informácií k splateniu záväzkov zo zníženia základného imania a novej pripravovanej akvizícii.

K 31.12.2016 mala dozorná rada troch členov:

JUDr. Jarmila Jánošová, predseda dozornej rady
JUDr. Ing. Beáta Olekšáková, člen dozornej rady
Ing. Eva Clarkson, člen dozornej rady

V priebehu roka 2016 zanikla funkcia člena dozornej rady p. Milana Kučeru ku dňu 24.2.2016, a to na základe doručeného vzdania sa funkcie člen dozornej rady. Náhradná členka dozornej rady pani Eva Clarkson bola menovaná ku dňu 19.2.2016 dozornou radou v súlade so stanovami Spoločnosti do konania riadneho valného zhromaždenia, a následne bola dňa 13.09.2016 zvolená do funkcie člena dozornej rady zamestnancami Spoločnosti v súlade s ust. § 200 ods. 5 Obchodného zákonníka. Na valnom zhromaždení dňa 24.06.2016 bola do funkcie člena dozornej rady zvolená p. Beáta Olekšáková. Členovia dozornej rady Spoločnosti na zasadnutí dňa 16.12.2016 zvolili p. Jarmilu Jánošovú do funkcie predsedu dozornej rady Spoločnosti.

6.9 Výbor pre audit

Spoločnosť má zriadený výbor pre audit. Výbor pre audit je súčasťou systému vnútornej kontroly v Spoločnosti. Výbor sleduje zostavenie účtovnej závierky a odporúča schválenie audítora na výkon auditu pre účtovnú závierku. Na valnom zhromaždení dňa 24.06.2016 boli z funkcie členov výboru pre audit odvolaní p. Zaťková a p. Kučera a opätovne bola menovaná p. Zaťková spolu s p. Igorom Vojtkom a p. Silvou Klikušovskou. K 31.12.2016 mal výbor pre audit troch členov:

Ing. Jarmila Zaťková
Ing. Silvia Klikušovská
Ing. Igor Vojtko

6.10 Návrh na rozdelenie zisku a úhrade straty

Skupina dosiahla za rok končiaci 31. decembra 2016 konsolidovaný výsledok hospodárenia vo výške 19,083 tis. EUR. Výsledok hospodárenia materskej účtovnej jednotky je vo výške 43,653 tis. EUR. O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2016 rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prídely do zákonného rezervného fondu 4,057 tis. EUR,
- prevod na nerozdelený zisk minulých rokov 39,595 tis. EUR.

6.11 Ostatné doplňujúce údaje

Spoločnosť nevynakladá žiadne náklady v oblasti výskumu a vývoja. Spoločnosť nemá žiadny negatívny vplyv na životné prostredie. Spoločnosť a spoločnosti zaradené do celkovej konsolidácie zamestnávala v priebehu roka 2016 v priemere 697 zamestnancov a pozitívne vplyva na zamestnanosť. Spoločnosť nemá vedomosť o údajoch, ktoré by vyplývali z osobitných predpisov a ktoré by okrem informácií uvedených v tejto výročnej správe v nej mali byť obsiahnuté. Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Spoločnosť riadi finančné riziko, finančné toky a sleduje parametre likvidity. Vnútrošnú 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 zmeniek, 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.

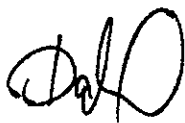
Spoločnosť nie je zmluvnou stranou dohôd a ani neuzatvorila dohody s nižšie uvedeným obsahom:

- 1) významná dohoda, ktorej je zmluvnou stranou, a ktorá nadobúda účinnosť, mení sa alebo, ktorej platnosť sa skončí v dôsledku zmeny jej kontrolných pomerov, ku ktorej došlo v súvislosti s ponukou na prevzatie, a o jej účinkoch s výnimkou prípadu, ak by ju ich zverejnenie vážne poškodilo;
- 2) dohoda uzatvorená medzi ňou a členmi orgánov alebo zamestnancami, na ktorých základe sa im má poskytnúť náhrada, ak sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí vzdaním sa funkcie, výpoveďou zo strany zamestnanca, ich odvolaním, výpoveďou zo strany zamestnávateľa bez uvedenia dôvodu alebo sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí v dôsledku ponuky na prevzatie.

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.

Dátum: 31.12.2016



Ing. Branislav Babík
*Predseda predstavenstva
a Generálny riaditeľ*
Best Hotel Properties a.s.



Michal Zuber, MBA
člen predstavenstva a finančný riaditeľ
Best Hotel Properties a.s.



PRÍLOHY



KPMG Slovensko spol. s r. o.
Dvořákovo nábrežie 10
P.O. Box 7
820 04 Bratislava 24
Slovakia

Telephone +421 (0)2 59 98 41 11
Fax +421 (0)2 59 98 42 22
Internet www.kpmg.sk

Správa nezávislého audítora

Akcionárom, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti Best Hotel Properties a.s.

Správa z auditu konsolidovanej účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Best Hotel Properties a.s. a jej dcérskych spoločností („Skupina“), ktorá obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2016, konsolidovaný výkaz o súhrnom výsledku hospodárenia, konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní a konsolidovaný výkaz peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky konsolidovanej účtovnej závierky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená konsolidovaná účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz konsolidovanej finančnej situácie Skupiny k 31. decembru 2016, konsolidovaného výsledku jej hospodárenia a konsolidovaných peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou.

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky. Od Skupiny sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit konsolidovanej účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Kľúčové záležitosti auditu

Kľúčové záležitosti auditu sú záležitosti, ktoré sú podľa nášho odborného posúdenia v našom audite konsolidovanej účtovnej závierky za bežné obdobie najzávažnejšie. Týmto záležitosťami sme sa zaoberali v súvislosti s auditom konsolidovanej účtovnej závierky ako celku a pri formulovaní nášho názoru na ňu, ale neposkytujeme na ne samostatný názor.

Ocenenie a zníženie hodnoty Budov, pozemkov a zariadení a Goodwillu a nehmotného majetku

Hodnota Budov, pozemkov a zariadení a Goodwillu a nehmotného majetku k 31. decembru 2016: 161 337 tis. EUR.

Vid' body poznámok 16 a 17 na stranách 42 a 43 (Poznámky k účtovnej závierke)

Kľúčová záležitosť auditu:	Naša reakcia:
Celková hodnota Budov, pozemkov a zariadení a Goodwillu a nehmotného majetku k 31. decembru 2016 bola vo výške 161 337 tis. EUR, čo predstavuje 47,5% z celkového majetku Skupiny. Najvýznamnejšiu časť majetku Skupiny tvoria pozemky, budovy a vybavenie hotelov, pričom k 31. decembru 2016 predstavovala ich zostatková hodnota 147 195 tis. EUR. Ako nehmotný majetok Skupina vykazuje goodwill a ostatný nehmotný majetok, pričom jeho najvýznamnejšiu časť tvorí goodwill, ktorého hodnota k 31. decembru 2016 predstavuje 14 028 tis. EUR. Budovy, pozemky a zariadenia sú vykázané v reálnej hodnote k dátumu precenenia, znížené o následné oprávky a o straty zo zníženia ich hodnoty, ktoré nastanú po dni precenenia. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, Skupina posudzuje, či existujú interné alebo externé indikátory, ktoré by poukazovali na možné zníženie hodnoty majetku. Ak existuje akýkoľvek takýto indikátor, je odhadnutá návratná hodnota tohto majetku. Goodwill a nehmotný majetok, ktorý má neobmedzenú životnosť, nie je predmetom amortizácie. Zníženie hodnoty takéhoto majetku sa každoročne preveruje ako súčasť jednotky generujúcej hotovosť, ku ktorej tento majetok patrí. Precenenie je prehodnocované v pravidelných intervaloch a obsahuje v sebe použitie určitých zásadných účtovných odhadov, úsudkov a predpokladov, ktoré sú svojou podstatou komplexné a v budúcnosti nemusia byť zhodné so skutočnými výsledkami.	Naše audítorské postupy vzťahujúce sa na posúdenie možného zníženia účtovnej hodnoty Budov, pozemkov a zariadení a Goodwillu okrem iného zahŕňali: • Posúdenie existencie indikátorov možného zníženia hodnoty Budov, pozemkov a zariadení Skupiny; • Posúdenie kľúčových predpokladov použitých vedením Skupiny v procese odhadovania návratnej hodnoty Budov, pozemkov a zariadení a Goodwillu a ich porovnanie na externé trhové dáta získané našimi špecialistami na oceňovanie; • Vlastný odhad návratnej hodnoty Budov, pozemkov a zariadení Skupiny vrátane tých priradených k jednotke generujúcej hotovosť, ku ktorej je alokovaný Goodwill Skupiny použitím nami identifikovanými porovnateľnými transakciami na trhu a tiež použitím metódy súčasnej hodnoty budúcich peňažných tokov vyplývajúcich z testovaného majetku Skupiny; • Zhodnotenie historickej presnosti použitých predpokladov vedením Skupiny v minulosti; • Zhodnotenie vykonanej analýzy citlivosti na zmenu kľúčových predpokladov použitých vedením Skupiny; • Posúdenie primeranosti informácií zverejnených Skupinou v poznámkach účtovnej závierky.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených správou a riadením za konsolidovanú účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto konsolidovanej účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Skupiny nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Skupinu zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené správou a riadením sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Skupiny.

Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či konsolidovaná účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti konsolidovanej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Skupiny.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Skupiny nepretržite

pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v konsolidovanej účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Skupina prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.

- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah konsolidovanej účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či konsolidovaná účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.
- Získavame dostatočné a vhodné audítorské dôkazy ohľadom finančných informácií účtovných jednotiek alebo podnikateľských aktivít Skupiny, aby sme mohli vyjadriť názor na konsolidovanú účtovnú závierku. Sme zodpovední za riadenie, dohľad a výkon auditu Skupiny. Sme výhradne zodpovední za náš názor audítora.

S osobami poverenými správou a riadením komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

Osobám povereným správou a riadením tiež poskytujeme vyhlásenie o tom, že sme splnili príslušné požiadavky týkajúce sa nezávislosti, a komunikujeme s nimi o všetkých vzťahoch a iných skutočnostiach, pri ktorých sa možno opodstatnene domnievať, že majú vplyv na našu nezávislosť, ako aj o prípadných súvisiacich ochranných opatreniach.

Zo skutočností komunikovaných osobám povereným správou a riadením určíme tie, ktoré mali najväčší význam pri audite konsolidovanej účtovnej závierky bežného obdobia, a preto sú kľúčovými záležitosťami auditu. Tieto záležitosti opíšeme v našej správe audítora, ak zákon alebo iný právny predpis ich zverejnenie nevylučuje, alebo ak v mimoriadne zriedkavých prípadoch nerozhodneme, že určitá záležitosť by sa v našej správe uviesť nemala, pretože možno odôvodnene očakávať, že nepriaznivé dôsledky jej uvedenia by prevážili nad verejným prospechom z jej uvedenia.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o účtovníctve“). Naš vyššie uvedený názor na konsolidovanú účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom konsolidovanej účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto iné informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou konsolidovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu konsolidovanej účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

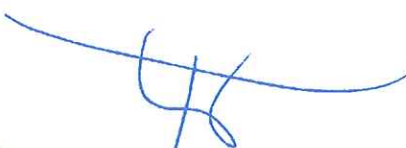
Na základe prác vykonaných počas auditu konsolidovanej účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2016 sú v súlade s konsolidovanou účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho na základe našich poznatkov o Skupine a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu konsolidovanej účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti v konsolidovanej výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

26. apríla 2017
Bratislava, Slovenská republika

Audítorská spoločnosť:
KPMG Slovensko spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 96



Zodpovedný audítor:
Ing. Richard Farkaš, PhD.
Licencia SKAU č. 406