

Príhovor Branislava Babíka,

predsedu predstavenstva Best Hotel Properties a.s.

Vážení akcionári,

Máme za sebou bezprecedentný rok ovplyvnený pandémiou koronavírusu COVID-19. Kvôli reštrikciám na zamedzenie šírenia vírusu a obmedzeniam pohybu boli všetky hotely v našom portfóliu počas väčšiny roka 2020 zatvorené alebo bola ich prevádzka značne obmedzená. Prevádzkové ukazovatele jednotlivých hotelov teda zaznamenali významné poklesy. Konsolidované výnosy Skupiny z hotelových služieb vrátane štátnych dotácií súvisiacich s pandémiou dosiahli len 8,7 miliónov eur, čo predstavuje medziročný pokles o 70%.

Na pokles tržieb sme reagovali zásadným znižovaním prevádzkových nákladov. Spotreba materiálu a tovarov bola na úrovni Skupiny medziročne nižšia o 73%, nakupované služby poklesli o 49% a osobné náklady sme znížili o 47%. Napriek tomu sa však prevádzkový zisk Skupiny pred odpismi (EBITDA) znížil na -22 miliónov eur. Skupina za rok 2020 vykázala na úrovni celkového súhrnného hospodárenia stratu vo výške -40,5 miliónov eur.

V období významného výpadku tržieb medzi naše priority patrí najmä zachovanie finančnej stability a bezpečného pokračovania činnosti Skupiny v ďalších obdobiach. Zatiaľ sa nám darí zabezpečovať dostatočnú likviditu na zaistenie prevádzkových potrieb a plnenie záväzkov. V priebehu roka sme navyše zrealizovali projekt renovácie a rebrandingu londýnskeho hotela Double Tree by Hilton Westminster na päťhviezdičkový trendový Curio by Hilton. Projekt v celkovej hodnote 25 miliónov britských libier bol dokončený v máji tohto roka. V najbližšom období takisto plánujeme zrealizovať ďalšiu fázu renovácie izieb v moskovskom hoteli Baltschug, čo predstavuje investíciu v objeme približne 15 miliónov eur.

Z pohľadu ďalšieho vývoja podobne ako Medzinárodná organizácia pre turistický ruch (UNWTO), očakávame oživenie na trhu turistického ruchu od roku 2022, čo však bude závisieť od viacerých faktorov, vrátane implementácie vakcinačnej politiky. Okrem očkovania bude bezpečné a zodpovedné oživenie cestovného ruchu závisieť od koordinovanej spolupráce medzi krajinami, a to najmä v oblasti definovania cestovných obmedzení, zavádzaní štandardizovaných bezpečnostných protokolov a efektívnej komunikácie. Po stabilizovaní situácie s ohľadom na šírenie koronavírusu a jeho mutácií predpokladáme, že sa Skupine podarí opäť dosiahnuť vyrovnané hospodárenie minimálne na úrovni pred vypuknutím COVID-19.

Zároveň sme presvedčení, že vďaka pevným základom firmy dokážeme toto neisté obdobie zvládnuť a ďalej ako Skupina rásť. V strednodobom horizonte plánujeme naďalej pokračovať v napĺňaní svojej vízie o budovaní silnej európskej hotelovej skupiny, ktorá v priebehu uplynulého roka celkovo vlastnila alebo manažovala viac ako 1600 hotelových izieb na troch prestížnych európskych trhoch. Zamerať sa

aj naďalej chceme na nové akvizície a plánujeme tiež ďalej rozvíjať svoje know-how v oblasti manažovania hotelov a správy hotelových aktív.

Branislav Babík, Predseda predstavenstva a Generálny riaditeľ

1. Profil a štruktúra Skupiny

Best Hotel Properties a.s. – BHP – (materská spoločnosť alebo Spoločnosť) investuje do hotelov v regióne strednej a východnej Európy formou kúpy aktív alebo podielov v dcérskych spoločnostiach. Dňa 24. februára 2020 Mimoriadne valné zhromaždenie spoločnosti rozhodlo o skončení obchodovania s akciami Best Hotel Properties a.s. (BHP) prijatými na Burze cenných papierov v Bratislave a schválilo, že spoločnosť BHP prestane byť verejnou akciovou spoločnosťou a stane sa súkromnou akciovou spoločnosťou. Mimoriadne valné zhromaždenie (MVZ) zvolalo predstavenstvo spoločnosti BHP na návrh akcionára. Za návrh hlasovalo 97,34 % prítomných akcionárov, proti hlasovalo 2,66 % prítomných akcionárov. Výsledkom procesu, ktorý nasledoval po rozhodnutí MVZ bolo vyhlásenie povinnej ponuky na prevzatie akcií, ktorej znenie schválila Národná banka Slovenska dňa 23. marca 2020. Znenie povinnej ponuky na prevzatie bolo zverejnené na webe www.besthotelproperties.sk dňa 17. apríla 2020. Povinná ponuka bola platná do 26. mája 2020.

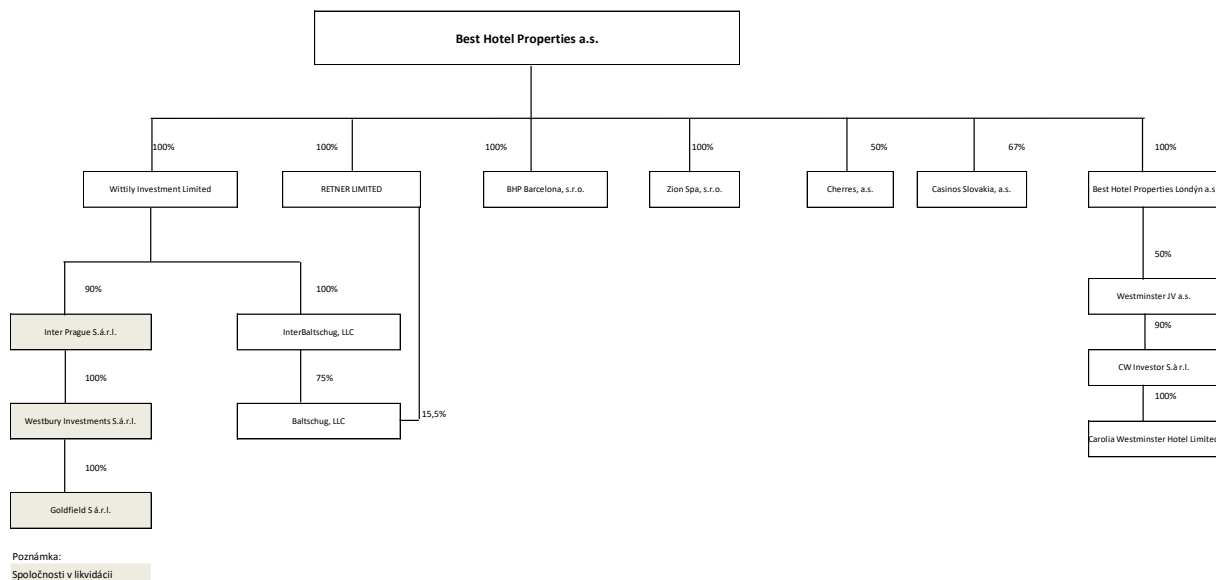
BHP od roku 2009 postupne získava do svojho portfólia prémiové a luxusné hotely prevádzkované renomovanými hotelovými operátormi, ktorí sú garanciou kvality poskytovaných služieb. Portfólio hotelov na troch európskych trhoch dopĺňa operátor luxusných wellness klubov ZION SPA a 50-percentný podiel v pražskej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

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

BHP taktiež postupne prechádza z pozície majiteľa hotelov do roly aktívneho manažéra a správcu, a to vrátane hotelových aktív vlastnených tretími stranami. Od 1. augusta 2015 manažuje BHP na základe zmluvy o franšíze so spoločnosťou Marriott International bývalý Kempinski Hotel River Park, pod menom Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel. Podobne od augusta 2015 BHP prevádzkuje aj hotel Sheraton Bratislava a Hotel Crowne Plaza Bratislava. K 31.12.2020 spoločnosť BHP tiež pre externých majiteľov spravovala vo vzťahu k operátorom Grand Hotel Kempinski High Tatras a Double Tree by Hilton Košice.

Postupnou akvizíciou a odpredajom jednotlivých aktív sa Skupina v priebehu posledných rokov rozvinula do aktuálnej podoby (viď schému nižšie, stav k 31.12.2020). Poslednou transakciou bol

predaj 100% podielu v spoločnosti WIC Prague s.r.o., prostredníctvom ktorého Skupina do 31.1.2019 vlastnila hotel Intercontinental Praha. V dôsledku tejto transakcie zároveň v priebehu roka 2019 vstúpili do likvidácie spoločnosti Inter Prague S. à r.l., Westbury Investments S. à r.l. a Goldfield S. à r.l.



V priebehu roka 2018 Spoločnosť BHP nadobudla 100% podiel v spoločnosti RETNER LIMITED, prostredníctvom ktorej následne obstarala 15,5% podiel v spoločnosti Baltschug LLC. Vďaka tejto transakcii Skupina získala 90,5% podiel v hoteli Baltschug.

V priebehu roka 2020 Skupina nadobudla akcie spoločnosti CASINOS SLOVAKIA a.s. Keďže tieto akcie Skupina kúpila výhradne s cieľom ďalšieho predaja, sú vykazované iba ako skupina majetku držaná za účelom predaja a zároveň aj v rámci ukončených činností.

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

Celkovo ku koncu vykazovaného obdobia boli v portfóliu BHP hotely s viac ako 900 izbami na troch európskych trhoch. Skupina zároveň spravuje alebo manažuje pre tretie strany ďalších viac ako 700 izieb v štvorhviezdičkových a päťhviezdičkových hoteloch na slovenskom trhu. Celkovo teda Skupina v portfóliu vlastní a/alebo spravuje spolu viac ako 1600 hotelových izieb. Prehľad nehnuteľností vo vlastníctve a správe BHP k 31.12.2020 uvádzame v tabuľke nižšie:

Prehľad hotelových aktív vo vlastníctve a správe BHP

HOTELY VLASTNENÉ BHP K 31.12.2020

		V PORTFÓLIU BHP OD	PODIEL BHP	VLASTNENÝ PROSTREDNÍCTVOM	OPERÁTOR	POČET IZIEB
Rusko	Baltschug Kempinski v Moskve	✓ 2009	91%	Baltschug, LLC	Kempinski	227
Slovensko	Grand Hotel River Park, Luxury Collection Bratislava	✓ 2010	100%	Best Hotel Properties	Best Hotel Properties	231
Veľká Británia	DoubleTree by Hilton Hotel London - Westminster	✓ 2017	45%	Best Hotel Properties Londýn	Westmont Hospitality	464

HOTELY V SPRÁVE BHP K 31.12.2020

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

1.1. Stratégia

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

1.2. Predstavenie manažmentu

Branislav Babík, predseda predstavenstva a generálny riaditeľ

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

Rudolf Križan, člen predstavenstva

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

Michal Zuber, finančný riaditeľ a člen predstavenstva

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

1.3. Predstavenie portfólia

AKTÍVA VO VLASTNÍCTVE BHP K 31.12.2020

Hotel Baltschug Kempinski Moscow

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

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

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

Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel, Bratislava

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

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

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

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

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.

Curio by Hilton, Westminster, Londýn

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

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

POLOHA

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

Buddha-Bar Praha

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

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

ZION SPA

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

Mestské spa, ktoré sa nachádzajú v Bratislave v Kempinski Hoteli River Park (ZION SPA LUXURY) v hoteli Crowne Plaza a 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.

AKTÍVA V SPRÁVE BHP K 31.12.2020

Crowne Plaza Bratislava

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

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

BHP hotel spravuje pre hotelový fond J&T NOVA Hotels otvorený podílový fond.

Grand Hotel Kempinski High Tatras na Štrbskom Plese

Operátor	Kempinski
Počet izieb	98
Konferenčné priestory	325 m2

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

Nielen svojou polohou, ale aj spojením 98 luxusných izieb vrátane 22 apartmánov, konferenčných priestorov s modernými technológiami a jedného z najkrajších ZION SPA LUXURY s rozlohou 1 300 m2 vytvára možnosť celoročného využitia hotela s elimináciou nízkej sezóny. Uvedené skutočnosti

zaraďujú hotel celosvetovo medzi najexkluzívnejšie rezorty v rámci siete Kempinski a posúvajú ho na pozíciu jednoznačného lídra na slovenskom trhu luxusných hotelov.

BHP hotel spravuje pre hotelový fond J&T NOVA Hotels otvorený podílový fond.

Sheraton Bratislava

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

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

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

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

BHP hotel pre majiteľa manažuje na základe zmluvy o franšíze so Marriott International.

Double Tree by Hilton Košice

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

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

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

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

2. Analýza trhov a trendy vývoja

Skupina primárne pôsobí v hotelovom odvetví cestovného ruchu v regióne strednej a východnej Európy. K 31.12.2020 bola v Ruskej federácii jej pôsobnosť zastúpená jedným hotelom v Moskve a jeden vlastnila v Bratislave, na Slovensku, kde takisto manažuje viaceré hotely pre tretie strany. Od marca 2017 Skupina vlastní 45% podiel v hoteli v Londýne, v Spojenom Kráľovstve Veľkej Británie a Severného Írska.

Po vypuknutí pandémie súvisiacej so šírením koronavírusu COVID-19 sme boli v roku 2020 svedkami bezprecedentného celosvetového spomalenia ekonomiky. Podľa Medzinárodného menového fondu (MMF) celosvetová ekonomika v roku 2020 poklesla o viac ako 3%, pričom vyspelé ekonomiky sa prepadli takmer o 5% a ekonomiky EÚ o takmer 7%. Napriek tomu, že pre rok 2021 MMF predpokladá celosvetový rast HDP na úrovni 6%, ďalší vývoj je stále neistý. Vo veľkej miere bude závisieť od toho, ako sa jednotlivé ekonomiky a ich zdravotnícke systémy vysporiadajú s bojom proti pandémie a vakcinačnou politikou.¹ Keďže značná časť návštevníkov hotelov Skupiny pochádza z rôznych krajín, z ktorých každá má svoj jedinečný makroekonomický profil, prevádzky Skupiny môžu byť výrazne ovplyvnené zhoršením ekonomickej a geopolitickej situácie na týchto trhoch. Navyše, cestovný ruch, ako oblasť v ktorej Skupina podniká, patrí medzi ekonomické odvetvia najviac postihnuté pandemiou.

Ruská federácia

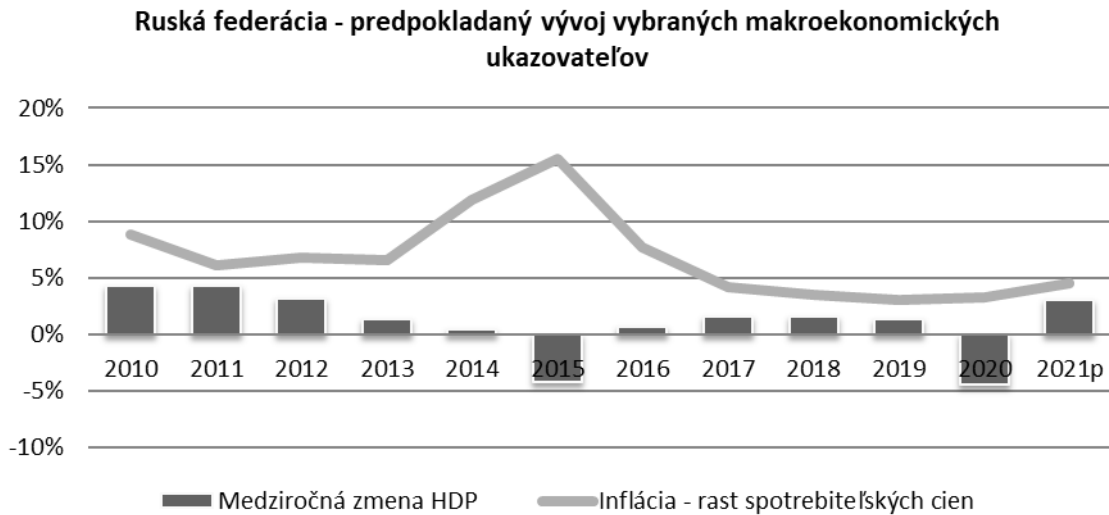
Tesne pred vypuknutím pandémie Covid-19 dosahovala podľa Európskej banky pre obnovu a rozvoj (EBRD) ruská ekonomika relatívne robustné výsledky. Na konci prvého štvrtroka 2020 obchodná bilancia, bežný účet a rozpočet zaznamenali prebytok a inflácia bola na post-sovietskych minimách. Bolo to do veľkej miery vďaka niekoľkoročnej konzervatívnej makroekonomickej politike uskutočňovanej s cieľom zabezpečiť odolnosť voči medzinárodným sankciám. V záujme riešenia pomalých mier rastu začala Ruská centrálna banka cyklus znižovania úrokových sadzieb a rekonštrukcia vlády v januári 2020 poskytla jasný signál o zámere prijať pro-rastový postoj. Pandémia Covid-19 však zasadila ruskej ekonomike vážny úder. Kolaps cien ropy, ktorá predstavuje hlavný podiel na ruskom vývoze, situáciu ešte zhoršil. HDP Ruska sa podľa EBRD v roku 2020 prepadlo o 4,5%. Inflácia dosiahla rast 3,2%. Reakciou na nepriaznivý vývoj bola implementácia komplexného plánu obnovy, ktorý obsahuje celý rad opatrení na posilnenie systému zdravotníctva, podporu domácností, malých a stredných podnikov a rozsiahle investície. Vďaka týmto opatreniam EBRD predpovedá na rok 2021 pre Rusko rast HDP vo výške 3%. Táto prognóza je však vystavená značným rizikám rastu a poklesu v závislosti od vývoja cien ropy, ďalšej vlny pandémie a výsledku riešení viacerých geopolitických problémov.²

¹ MMF: World Economic Outlook, April 2021

<https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2021/03/23/world-economic-outlook-april-2021>

² EBRD: Transition Report 2020-2021, Russia

<https://2020.tr-ebd.com/countries/#>



Zdroj: EBRD, MMF

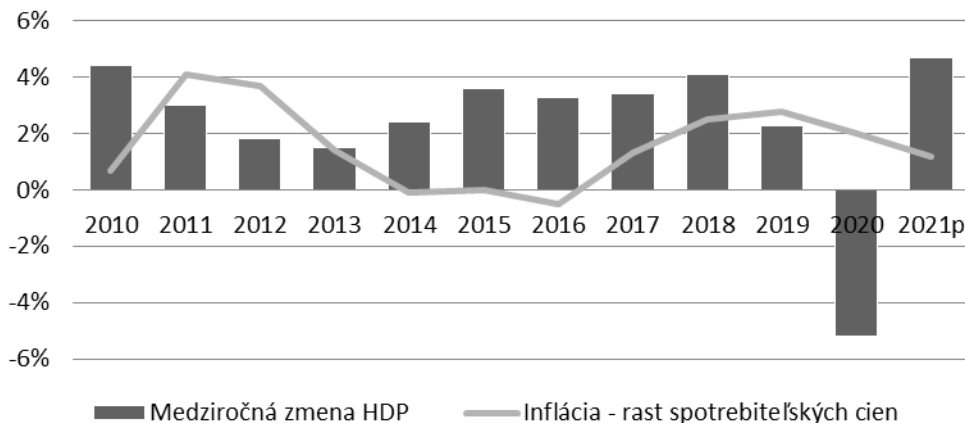
Slovenská republika

V rokoch pred vypuknutím pandémie Slovensko zaznamenávalo jeden z najlepších ekonomických rastov v Európskej únii, a to najmä vďaka externému dopytu a pozitívnej obchodnej bilancii. Bezprecedentná situácia súvisiaca so šírením koronavírusu Covid-19 však viedla k zníženiu vonkajšieho dopytu a narušila kontinuitu dodávateľských reťazcov, čo spôsobilo pokles HDP o 5,2%.³ Situáciu celkovo zhoršila homogenita ekonomiky a veľká koncentrácia na jeden priemysel – výrobu automobilov – ktorý bol vážne zasiahnutý krízou. Zotavenie ekonomiky v pokrízovom období bude podľa EBRD vo veľkej miere závisieť od stavu automobilového odvetvia a podporných opatrení vlády pre odvetvia najviac zasiahnuté pandemiou. Na základe očakávaní zlepšenia zahraničného dopytu, ktoré by spolu s lepšou absorpciou finančných prostriedkov EÚ vrátane balíka na oživenie a významnými investíciami automobilového priemyslu mali podporiť ekonomický rast, možno v roku v roku 2021 očakávať oživenie na úrovni okolo 5%.⁴

³ MMF: World Economic Outlook, March 2021

⁴ EBRD: Transition Report 2020-2021, Slovak Republic
<https://2020.tr-ebrd.com/countries/#>

Slovenská republika - predpokladaný vývoj vybraných makroekonomických ukazovateľov



Zdroj: Štatistický úrad SR, predikcie MMF

Spojené kráľovstvo Veľkej Británie a Severného Írska

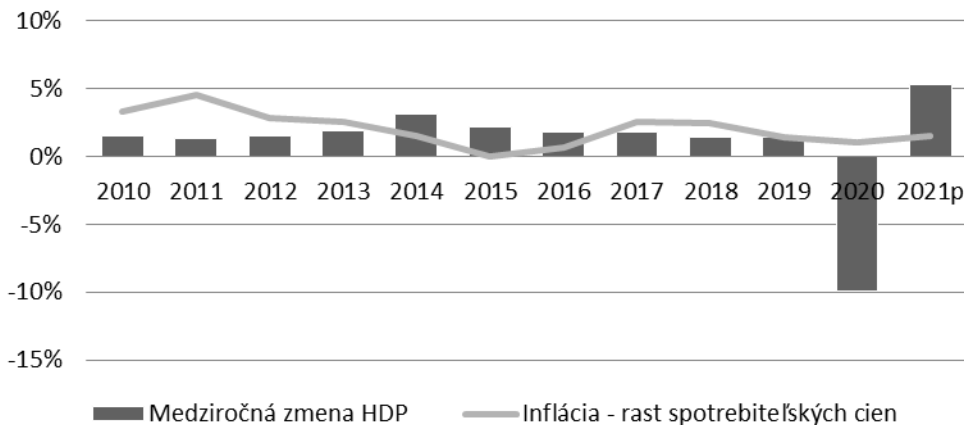
Veľká Británia je šiestou najväčšou ekonomikou na svete a po Nemecku druhou najväčšou v Európe. Jej najvýznamnejšou súčasťou je sektor služieb, ktorý sa na tvorbe HDP podieľa až 79%.⁵ Do roku 2020 vstúpila krajina rokovami o nových hospodárskych vzťahoch s EÚ, pričom zároveň čelila ďalším výzvam, vrátane oživenia vlažného rastu produktivity. Rast a investície boli od referenda o vystúpení z EÚ v roku 2016 slabé a deficit bežného účtu sa zvýšil. Nezamestnanosť však nestúpala, podobne ako ani inflácia. Globálna pandémia zasiahla Veľkú Britániu v marci uplynulého roka a krajina odvtedy stále s koronavírusom bojuje ďalej. Hospodársky dopad bol značný, HDP Veľkej Británie medziročne kleslo o 9,9%, ale pomohla mu agresívna politická reakcia, vďaka ktorej sa zachovali pracovné miesta a straty bankového sektoru boli potlačené.⁶

⁵ Trading Economics

⁶ MMF: Country Reports 2020, United Kingdom

<https://www.imf.org/en/Publications/CR/Issues/2020/12/18/United-Kingdom-2020-Article-IV-Consultation-Press-Release-Staff-Report-Staff-Supplement-and-49971>

**Veľká Británia - predpokladaný vývoj vybraných
makroekonomických ukazovateľov**



2.1. Cestovný ruch

Medzinárodná organizácia turistického ruchu (UNWTO) v súvislosti s pandémiou zaznamenala v roku 2020 73% medziročný pokles počtu medzinárodných príjazdov, čo bol vôbec historicky najhorší výsledok od začiatku sledovania týchto štatistík. Najvýznamnejší pokles bol v regióne Ázie a Pacifiku (-84%); v Európe tento ukazovateľ poklesol o 70%. Podobný bol aj trend v prvom kvartáli 2021, keď počet medzinárodných príjazdov celosvetovo klesol o 83% (Európa 84%).⁷

Príjmy z cestovného ruchu v roku 2020 celosvetovo poklesli o 930 miliárd USD, pričom zahraniční turisti vlani minuli len približne jednu tretinu výdavkov na turizmus zaznamenaných v roku 2019 (takmer 1.466 miliárd USD).⁸

2.2. Vývoj a trendy

Vzhľadom na fakt, že cestový ruch patrí medzi odvetvia najviac postihnuté pandémiou, UNWTO predpokladá, že aj v najbližšom období bude jeho ďalší vývoj závisieť od vplyvu šírenia koronavírusu a s ním spojenými obmedzeniami cestovania. Podľa najnovšieho prieskumu skupiny odborníkov UNWTO dôvera v oživenie odvetvia v období máj - august 2021 pomaly rastie. Tempo zavádzania očkovania na niektorých kľúčových zdrojových trhoch, ako aj politiky zamerané na bezpečné opätovné spustenie cestovného ruchu, predovšetkým digitálny zelený certifikát EÚ, zvýšili nádej na oživenie. Neistota však zostáva vysoká z dôvodu pretrvávajúcej pandémie a nárastu počtu nových

⁷ UNWTO: World Tourism Barometer, May 2021

[UNWTO World Tourism Barometer | Global Tourism Statistics](#)

⁸ UNWTO: World Tourism Barometer, May 2021

mutácií, stále platných cestovných obmedzení a nerovnomerného aplikovania vakcín. Približne 60% odborníkov z panelu UNWTO očakáva oživenie turistického ruchu v roku 2022, čo je nárast z 50% v januári 2021. Takmer polovica všetkých expertov vidí návrat na predpandemickú úroveň cestujúcich z roku 2019 realistický v roku 2024 alebo neskôr.⁹ V súvislosti s týmito predpokladmi manažment Skupiny za hlavné faktory, ktoré ovplyvnia odvetvie na relevantných trhoch pre BHP v nasledujúcich rokoch považuje:

Naštartovanie rastu ekonomiky – vzhľadom na predikcie MMF by sa po minuloročnom poklese celosvetová ekonomika v roku 2021 mala opäť znormlizovať a narášť o 6%. Napriek tomu, že táto projekcia bude závisieť od toho, ako sa jednotlivé ekonomiky a ich zdravotnícke systémy vysporiadajú s bojom proti pandémie a vakcinačnou politikou, MMF predpokladá, že vzhľadom na angažovanosť jednotlivých vlád a ich cieleným stimulom sa podarí pozitívny ekonomický vývoj dosiahnuť relatívne rýchlo na všetkých významných trhoch, z ktorých pochádza väčšina klientov hotelov v portfóliu BHP.¹⁰

Rast celosvetového objemu medzinárodných ciest – vďaka väčšej dostupnosti leteckej dopravy sa v uplynulých rokoch celosvetovo zvyšoval počet medzinárodných cestujúcich, čo však zásadne zmenila pandémia koronavírusu COVID-19. Vzhľadom na vývoj v poslednom období UNWTO očakáva oživenie turistického ruchu v roku 2022, čo však bude závisieť od viacerých faktorov. Spolu s pokračovaním zavádzania očkovania bude bezpečné a zodpovedné oživenie cestovného ruchu závisieť od koordinovanej spolupráce medzi krajinami, a to najmä v oblasti definovania cestovných obmedzení, zavádzaní štandardizovaných bezpečnostných protokolov a efektívnej komunikácie. Po stabilizovaní situácie s ohľadom na šírenie koronavírusu a jeho mutácií možno v budúcich rokoch očakávať aj postupný rast celosvetového objemu medzinárodných príjazdov. UNWTO v tejto súvislosti predpokladá návrat na predpandemickú úroveň cestujúcich z roku 2019 od roku 2024.¹¹

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.

⁹ UNWTO: World Tourism Barometer Data

<https://www.unwto.org/unwto-world-tourism-barometer-data>

¹⁰ MMF: World Economic Outlook March 2021

¹¹ UNWTO: Impact assessment of the COVID-19 outbreak on international tourism.

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 sa ekonomického poklesu v súvislosti s pandémiou COVID-19, ktorá minimálne od roku 2020 celosvetovo významne ovplyvňuje celkovú výkonnosť v oblasti turistického ruchu. Okrem vplyvu pandémie najviac rizikovým trhom, na ktorom Skupina podniká, je Ruská Federácia. Moskovský hotel Baltschug Kempinski však vzhľadom na svoju polohu a historický význam patrí medzi ikonické nehnuteľnosti na moskovskom trhu. Od apríla 2017 Skupina vlastní hotel Double Tree by Hilton, Westminster vo Veľkej Británii, ktorá nedávno vystúpila z Európskej Únie. Napriek istej miere politickej a ekonomickej neistoty v spojení s Brexitom však existuje veľká pravdepodobnosť, že taký veľký a významný svetový hotelový trh, ako je londýnsky, významnejšie zasiahnutý v tejto súvislosti nebude, takže v strednodobom horizonte by mal londýnsky hotelový trh ďalej rásť.¹²

Riziká typu „force majeure“

Priemerné ceny za ubytovanie a obsadenosť hotelov môžu byť ovplyvnené udalosťami s potenciálnym negatívnym dopadom na domácu alebo zahraničnú turistiku. Medzi takéto udalosti, ktoré predstavujú riziká tzv. „*force majeure*“ (vyššej moci), patria napríklad teroristické útoky, vojny, prírodné katastrofy alebo epidémie či pandémie, ako napríklad súčasná situácia s COVID-19. Napriek tomu, že takéto nepredvídateľné situácie môžu významne ovplyvniť podnikateľskú činnosť Skupiny, manažment nad nimi nemá žiadnu kontrolu.

Riziká súvisiace s nadmernou ponukou a cyklickosťou dopytu hotelového odvetvia

Budúca prevádzková výkonnosť Skupiny môže byť do istej miery ovplyvnená nadmernou ponukou (počet izieb v kategóriách hotelov portfólia) a zníženým dopytom na trhoch, kde Skupina pôsobí. Na minimalizovanie tohto rizika manažment systematicky sleduje novovznikajúcu konkurenciu na lokálnych trhoch a taktiež aj vývoj cien u etablovaných konkurenčných hotelov. Vzhľadom na výrazné spomalenie turistického ruchu v súvislosti s COVID-19 však manažment v najbližšom období nepredpokladá významné zvyšovanie konkurencie na trhoch, na ktorých Skupina pôsobí.

¹² JLL London Hotels 2018

Závislosť na reputácii značiek prevádzkovateľov hotelov v portfóliu

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

Sezónnosť

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

V Moskve a Londýne 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 britskej libe je externý rizikový faktor, ktorý ovplyvňuje výnosy Skupiny, keďže jeden z hotelov v portfóliu počas 2020 bol prevádzkovaný v Ruskej federácii a jeden v Spojenom kráľovstve Veľkej Británie a Severného Írska. Manažment Skupiny pravidelne sleduje vývoj pracovného kapitálu v cudzích menách. V posledných rokoch bola Skupina vystavená najmä riziku výrazne oslabujúceho sa ruského rubľa a volatility britskej libry v súvislosti s Brexitom. Vzhľadom na fakt, že peňažné prostriedky v mene ruský rubel boli historicky stále hlavne určené na renováciu hotela Baltschug Kempinski a s ňou spojené budúce náklady/kapitálové investície v lokálnej mene, riziko bolo z tohto pohľadu pre Skupinu tak či tak minimalizované.

Úrokové miery

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

Finančné investície a úverové riziko

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

Likvidita

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

3.3. Prevádzkové riziká

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

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

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

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

Kľúčové udalosti a spôsob vykazovania

Prezentované finančné výsledky Skupiny v Správe predstavenstva zahŕňajú všetky hotely, ktoré BHP vlastnila počas celých dvanástich mesiacov 2020, aj keď do skupinovej konsolidácie podľa medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (IFRS) jeden z nich z dôvodu výšky vlastneného podielu vstupoval iba ako Investícia do spoločne ovládaných spoločností (Double Tree by Hilton Hotel Westminster v Londýne).

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

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

4.1. Kľúčové ukazovatele výkonnosti

Vzhľadom na bezprecedentnú situáciu súvisiacu so šírením koronavírusu COVID-19 boli všetky hotely v portfóliu BHP počas väčšiny roka 2020 kvôli hygienickým nariadeniam vlád zatvorené alebo bola ich prevádzka značne obmedzená. Prevádzkové ukazovatele jednotlivých hotelov v portfóliu teda zaznamenali významné poklesy. Výška tržieb za dostupnú izbu (RevPAR) bola v bratislavskom Grand Hotel River Park, a Luxury Collection hotel medziročne o 87,5% nižšia. Podobne sa ukazovateľ RevPAR znížil aj v moskovskom hoteli Baltschug (-76,8% v EUR a -74,6% v lokálnej mene) a londýnskom Double Tree by Hilton Westminster (-85,3% v EUR a -84,9% v lokálnej mene).

4.2. Finančná výkonnosť jednotlivých hotelov

Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel

Líder bratislavského trhu luxusných hotelov, Grand Hotel River Park, bol vlani kvôli pandemickým opatreniam zatvorený od 15. marca 2020. Otvorený bol potom v priebehu roka len počas konania konferencie GLOBSEC v dňoch 9. – 14. októbra 2020. Počas letných mesiacov bola v prevádzke letná exteriérová terasa.

Vzhľadom na fakt, že hotel bol približne tri štvrtiny roka mimo prevádzky, tržby hotela medziročne významne poklesli (-83% na 1,6 mil. EUR). Napriek viacerým opatreniam na šetrenie nákladov (vrátane zníženia počtu zamestnancov) kvôli významne nižším výnosom klesol aj hrubý prevádzkový zisk a EBITDA (-171% na -1,3 mil. EUR). Hotel tak hospodáril s negatívnou EBITDA maržou na úrovni -83%.

Baltschug Kempinski Moscow

Vplyvom opatrení na zamedzenie šírenia koronavírusu bol moskovský hotel Baltschug v priebehu vlaňajška zatvorený od 25. marca do 31. augusta. Zvyšok roka bol otvorený v obmedzenej prevádzke. Tržby hotela tak kvôli pandemickým opatreniam a výrazne nižšiemu počtu cestujúcich medziročne v lokálnej mene poklesli o 72% na 319 mil. RUB (-74% na 4 mil. EUR). Kvôli nižším výnosom klesol aj hrubý prevádzkový zisk a prevádzkový zisk pred odpismi. EBITDA hotela sa znížila o 58% na 161,7 mil. RUB (-61% na 2 mil. EUR) s maržou 51%.

Double Tree by Hilton Westminster, Londýn

Hotel, ktorý vzhľadom na výšku vlastneného podielu (45%) nevstupuje do konsolidácie skupinových tržieb z hotelovej činnosti ani prevádzkových nákladov, bol vlani z dôvodu šírenia koronavírusu COVID-19 plne zatvorený od 24. marca do 26. augusta. Zvyšok roka bol prevádzkovaný v obmedzenom režime, na ktorý mal vplyv aj výrazne nižší počet cestujúcich. Tržby hotela v porovnaní s predchádzajúcim rokom poklesli v lokálnej mene o 86% na 3,6 mil. GBP (-85% na 4,2 mil. EUR). Rovnako poklesol aj hrubý prevádzkový zisk a EBITDA, ktorá bola medziročne znížená o viac ako 100% na -73 tis. GBP (-102% na -211 tis. EUR). EBITDA marža tak dosiahla úroveň -5%.

4.3. Investičné projekty

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

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

Manažment tiež pripravuje plány na realizáciu ďalšej fázy renovácie zatiaľ nezrekonštruovaných izieb v hoteli Baltschug Kempinski v celkovej hodnote do 15 miliónov EUR. Zatiaľ bol dokončený projekt vzorových izieb. Renovácia bude pravdepodobne prebiehať v rokoch 2022 a 2023.

4.4. Výhľad a priority pre budúci vývoj

Vzhľadom na súčasnú bezprecedentnú situáciu v súvislosti s pandémiou COVID-19, ktorá celosvetovo významne ovplyvnila výkonnosť v odvetví turistického ruchu, manažment nevie presne predpokladať ďalší vývoj na jednotlivých trhoch, kde Skupina pôsobí.

Manažment Skupiny, podobne ako Medzinárodná organizácia pre turistický ruch (UNWTO), očakáva oživenie na trhu turistického ruchu od roku 2022, čo však bude závisieť od viacerých faktorov, vrátane vakcinačnej politiky. Okrem očkovania bude bezpečné a zodpovedné oživenie cestovného ruchu závisieť od koordinovanej spolupráce medzi krajinami, a to najmä v oblasti definovania cestovných obmedzení, zavádzaní štandardizovaných bezpečnostných protokolov a efektívnej komunikácie. Po stabilizovaní situácie s ohľadom na šírenie koronavírusu a jeho mutácií manažment predpokladá v súlade s očakávaniami UNWTO návrat na predpandemickú úroveň cestujúcich z roku 2019 od roku 2024.

V období významného výpadku tržieb medzi priority manažmentu patrí zachovanie finančnej stability a bezpečného pokračovania činnosti Skupiny v ďalších obdobiach. Manažmentu sa darí zabezpečovať dostatočnú likviditu na zaistenie prevádzkových potrieb a plnenie záväzkov. Manažment je presvedčený, že vďaka pevným základom firmy sa po skončení pandémie podarí Skupine dosiahnuť vyrovnané hospodárenie minimálne na úrovni pred vypuknutím COVID-19.

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

4.5. 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.

4.6. Obchodní partneri

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

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

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

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

5. Zhodnotenie výsledkov hospodárenia

FINANČNÁ VÝKONNOSŤ A POZÍCIA

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

FINANČNÁ VÝKONNOSŤ

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát (auditovaný)		
v tis. EUR	2020 (12M)	2019 (12M)
Tržby z hotelových a súvisiacich služieb	7 030	28 809
Prijaté štátne dotácie	1 304	
Ostatné prevádzkové výnosy	379	83
Výnosy celkom	8 713	28 892
Spotreba materiálu a tovarov	- 984	- 3 642
Nakupované služby	- 2 231	- 4 335
Osobné náklady	- 5 541	- 10 363
Ostatné prevádzkové náklady	- 1 630	- 4 549
Zisk/(strata) z predaja majetku	-	-
Ostatné finančné výnosy/(náklady), netto	-	-
Prevádzkový zisk/strata pred odpismi (EBITDA) z činnosti hotelov	- 1 673	6 003
	-19%	21%
Kurzové zisky/straty nevplyvajúce z prevádzkovej činnosti hotelov	- 13 326	9 066
Zisk (strata) z pridružených a spoločne ovládaných spoločností	- 6 741	119
Ostatne výnosy/(náklady) nevplyvajúce z prevádzkovej činnosti hotelov	- 309	593
EBITDA	- 22 049	14 357
	-253%	50%
Odpis a amortizácia	- 4 048	4 588
Zisk/(strata) z precenenia majetku	- 1 100	-
Tvorba a zrušenie opravných položiek	- 34	3
Zisk/(strata) pred úrokmi, daňou - EBIT	- 27 231	9 772
Úrokové a podobné náklady a výnosy (net)	- 6 629	7 539
Zisk/(strata) pred zdanením	- 33 860	2 233
Daň z príjmu	595	1 108
Čistý zisk/(strata) za účtovné obdobie z neukončených činností	- 33 265	1 125
Čistý zisk/(strata) za účtovné obdobie z ukončených činností	17	5 757
ZISK/(STRATA) za obdobie	- 33 248	6 882

Konsolidované výnosy Skupiny z hotelových služieb vrátane štátnych dotácií súvisiacich s pandémiou COVID-19 vlni dosiahli 8,7 mil. EUR, čo predstavuje medziročný pokles o 70%. Tržby Skupiny z ubytovania (bez vplyvu štátnych dotácií) medziročne poklesli o 76% na 7 mil. EUR.

Manažment na pokles tržieb reagoval zásadným znížením prevádzkových nákladov. Spotreba materiálu a tovarov bola na úrovni Skupiny medziročne nižšia o 73%, nakupované služby poklesli o 49% a osobné náklady sa znížili o 47%.

Prevádzkový zisk Skupiny pred odpismi z hotelovej činnosti (EBITDA z činnosti hotelov) dosiahol kvôli významne nižším tržbám negatívnu hodnotu -1,7 mil. EUR. Prevádzkový zisk Skupiny pred odpismi z neukončených činností (EBITDA) vrátane vplyvu položiek nesúvisiacich s činnosťou hotelov sa najmä vplyvom kurzových strát nevyplývajúcich z prevádzkovej činnosti hotelov znížil na -22 mil. EUR.

Skupina za rok 2020 vykázala stratu z neukončených operácií vo výške 33,3 mil. EUR (2019: zisk 1,1 mil. EUR). Ovplyvnili ju tiež odpisy vo výške -4 mil. EUR, úrokové náklady -8,8 mil. EUR, finančné výnosy z poskytnutých úverov a zmeniek 2,2 mil. EUR a splatná daň 0,6 mil. EUR. Celkový súhrnný výsledok hospodárenia najmä kvôli zmene reálnej hodnoty dlhodobého majetku (-7,9 mil. EUR) a zmene fondu z prepočtu cudzích mien (0,6 mil. EUR) dosiahol výšku -40,5 mil. EUR.

Materská spoločnosť Best Hotel Properties a.s., za 12 mesiacov 2020 dosiahla stratu vo výške 4,4 mil. EUR. Rozdiel je spôsobený faktom, že individuálne finančné výkazy sú vykazované v súlade so Slovenskými účtovnými štandardmi (SAS). Konsolidované výkazy podľa medzinárodných účtovných štandardov IFRS zahŕňajú všetky dcérske spoločnosti a eliminujú vzájomné transakcie v rámci Skupiny. Pre viac informácií súvisiacich s finančnou výkonnosťou Skupiny a materskej spoločnosti viď prílohy Výročnej správy.

LIKVIDITA A FINANČNÁ POZÍCIA

KONSOLIDOVANÁ FINANČNÁ POZÍCIA SKUPINY

V tis. EUR	31.12.2020	31.12.2019
Dlhodobý majetok	145 080	187 782
Z toho Budovy, pozemky a zariadenie	107 717	134 431
Poskytnuté pôžičky a úvery	31 087	31 866
Investície do spoločne ovládaných spoločností	5 097	20 687
Krátkodobý majetok	23 492	33 856
Z toho peňažné prostriedky a termínované vklady	17 091	27 715
Z toho poskytnuté pôžičky a úvery	3 283	2 588
Z toho pohľadávky z obchodného styku	1 150	2 104
Z toho majetok určený na predaj	875	0
AKTÍVA CELKOM	168 572	221 638
VLASTNÉ IMANIE	29 007	78 211
Z toho základné imanie	26 143	35 025
Dlhodobé záväzky	133 856	137 678
Z toho prijaté pôžičky a úvery	120 857	119 927
Krátkodobé záväzky	5 709	5 749
Z toho prijaté pôžičky a úvery	2 550	323
Z toho záväzky z obchodného styku	1 447	2 777
Z toho finančné záväzky súvisiace s majetkom držaným za účelom predaja	326	0
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY CELKOM	168 572	221 638

Počas dvanástich mesiacov končiacich 31.12.2020 výška krátkodobých likvidných prostriedkov poklesla o 33% na 20,4 mil. EUR, a to najmä kvôli nižšiemu objemu peňažných prostriedkov, ekvivalentov a termínovaných vkladov. Krátkodobé poskytnuté pôžičky (najmä voči Westminster JV a.s.) dosiahli úroveň 3,3 mil. EUR.

Účtovná hodnota aktív na konci vykazovaného obdobia bola vo výške 168,6 mil. EUR, čo predstavuje medziročný pokles o 24%. Dlhodobý majetok (v celkovej hodnote 145,1 mil. EUR) sa v porovnaní s vlaňajškom znížil najmä kvôli poklesu hodnoty budov, pozemkov a zariadenia v dôsledku ich precenenia. Znížila sa tiež hodnota investície súvisiaca s 50%-ným podielom v spoločnosti Westminster JV a.s., prostredníctvom ktorej Skupina vlastní 45%-ný podiel v hoteli DoubleTree by Hilton Hotel London - Westminster. Výška dlhodobých poskytnutých pôžičiek (najmä voči Westminster JV a.s.) ostala relatívne nezmenená.

Krátkodobý majetok bol vo výške 23,5 mil. EUR, čo predstavuje 31% pokles oproti poslednému vykazovanému obdobiu. Táto zmena je spôsobená najmä nižším objemom likvidných zdrojov.

Celková hodnota prijatých úverov a pôžičiek Skupiny k 31.12.2020 bola vo výške 123,4 mil. EUR, čo v medziročnom porovnaní predstavuje nárast o 3%.

Vlastné imanie Skupiny bolo k 31.12.2020 na úrovni 29,0 mil. EUR, z čoho základné imanie predstavovalo 26,1 mil. EUR. Pokles výšky základného imania bol spôsobený odkúpením vlastných akcií BHP po tom, čo dňa 24. februára 2020 Mimoriadne valné zhromaždenie spoločnosti rozhodlo o skončení obchodovania s akciami Best Hotel Properties a.s. (BHP) prijatými na Burze cenných papierov v Bratislave a schválilo, že spoločnosť BHP prestane byť verejnou akciovou spoločnosťou a stane sa súkromnou akciovou spoločnosťou. Výsledkom procesu, ktorý nasledoval po rozhodnutí MVZ bolo vyhlásenie povinnej ponuky na prevzatie akcií, na základe ktorej Spoločnosť odkúpila 2 912 053 kusov vlastných akcií za cenu 3,05 EUR/akcia v celkovej hodnote 8 882 tis. EUR. Výška základného imania tak k 31. decembru 2020 predstavovala 26 143 239 EUR.

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

Činnosť Skupiny naďalej výrazne ovplyvňuje pretrvávajúca pandémia COVID-19. Prevádzka Grand Hotel River Park je do dňa zostavenia tejto výročnej správy z dôvodu chýbajúceho dopytu zahraničných hostí. Spoločnosť je pripravená okamžite reagovať na zmeny a opätovne spustiť prevádzku hotela po uvoľnení daných opatrení. Hotely v Londýne a v Moskve boli znovuotvorené počas prvých mesiacov roku 2021, vzhľadom na pandemickú situáciu a pokračujúci nepriaznivý vývoj na trhu cestovného ruchu výkonnosť hotelov však nedosahuje úroveň rokov pred vypuknutím pandémie.

Skupina 10. mája 2021 odpredala všetky svoje akcie v spoločnosti Casinos Slovakia a.s. v sume 369 491 EUR.

1. mája 2021 Spoločnosť uzavrela ručiteľské zmluvy v ktorých garantuje úverové plnenie za spoločnosť INTER BALTSCHUG Limited Liability Company, ktorá je predmetom konsolidovanej účtovnej závierky Spoločnosti.

20. mája 2021 Skupina uzavrela dodatok k zmluve o predĺžení splatnosti krátkodobého úveru od BHP Tatry, s.r.o. do 31. decembra 2021.

20. mája 2021 bola uzatvorená transakcia medzi dcérskymi spoločnosťami Skupiny, v rámci ktorej RETNER LIMITED odpredala svoj 15,5% podiel v spoločnosti Baltschug, LLC spoločnosti INTER BALTSCHUG Limited Liability Company, ktorá tak navýšila podiel akcií na 90,5%.

Dňa 1. júla 2021 spoločnosť C.W. Investor S.á r.l. potvrdila, že nebude požadovať splatenie úveru poskytnutého spoločnosti Carolia Westminster Hotel Limited po dobu 12 mesiacov odo dňa schválenia účtovnej závierky dlžníka. Nakoľko Skupina čerpá úver od spoločnosti J&T Mezzanine, a.s., ktorý je splatný v roku 2022, začala rokovania o predĺžení tohto úveru.

6. Doplnujúce informácie

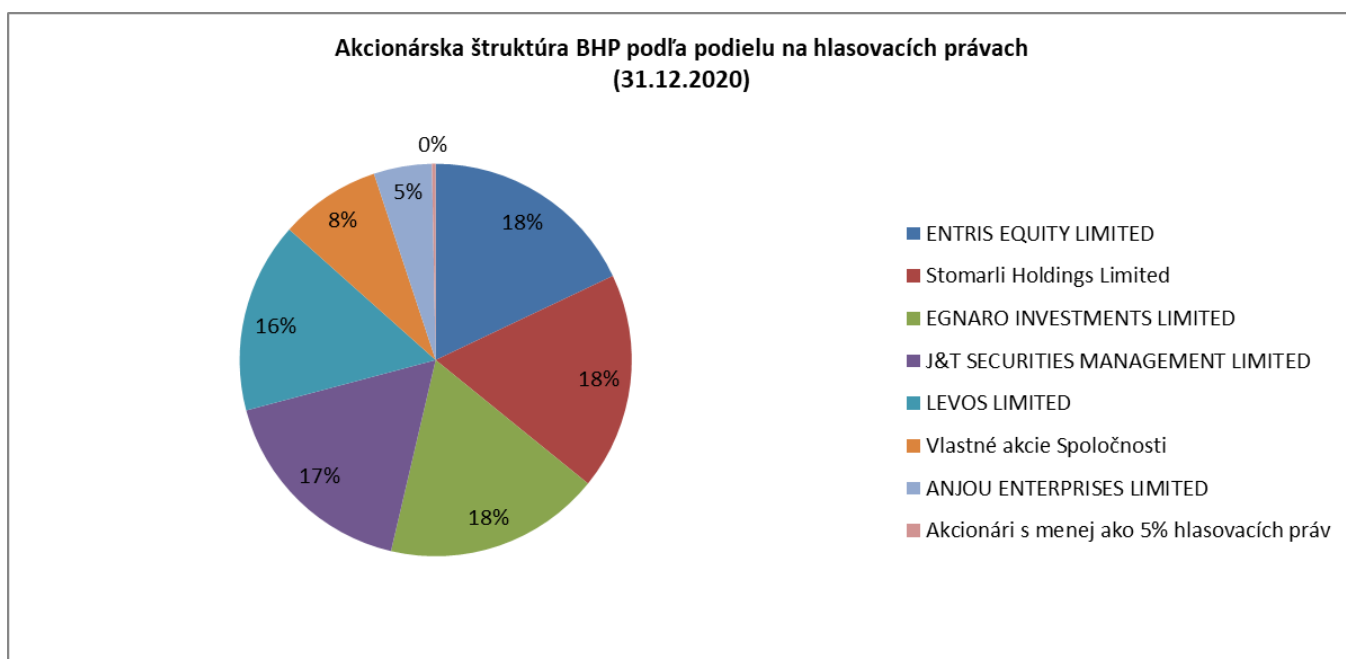
6.1. Akcionárska štruktúra

Podľa najlepších vedomostí Spoločnosti je vlastnícka štruktúra akcionárov, ktorí majú priamu či nepriamu účasť v Spoločnosti k 31.12.2020 nasledovná:

Zloženie akcionárskej štruktúry BHP k 31.12.2020

	Podiel na základnom imaní (%)	Podiel na hlasovacích právach (%)
ENTRIS EQUITY LIMITED	17,95	19,58
Stomarli Holdings Limited	17,89	19,51
EGNARO INVESTMENTS LIMITED	17,82	19,43
J&T SECURITIES MANAGEMENT LIMITED	17,2	18,76
LEVOS LIMITED	15,72	17,15
Vlastné akcie Spoločnosti	8,32	0
ANJOU ENTERPRISES LIMITED	4,79	5,23
Akcionári s menej ako 5% hlasovacích práv	0,31	0,34
Celkom	100,00	100,00

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



6.2. Informácie o základnom imaní

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

Dňa 24. februára 2020 Mimoriadne valné zhromaždenie spoločnosti rozhodlo o skončení obchodovania s akciami Best Hotel Properties a.s. (BHP) prijatými na Burze cenných papierov v Bratislave a schválilo, že spoločnosť BHP prestane byť verejnou akciovou spoločnosťou a stane sa súkromnou akciovou spoločnosťou. Mimoriadne valné zhromaždenie (MVZ) zvolalo predstavenstvo spoločnosti BHP na návrh akcionára. Za návrh hlasovalo 97,34 % prítomných akcionárov, proti hlasovalo 2,66 % prítomných akcionárov. Výsledkom procesu, ktorý nasledoval po rozhodnutí MVZ

bolo vyhlásenie povinnej ponuky na prevzatie akcií, ktorej znenie schválila Národná banka Slovenska dňa 23. marca 2020. Znenie povinnej ponuky na prevzatie bolo zverejnené na webe www.besthotelproperties.sk dňa 17. apríla 2020. Povinná ponuka bola platná do 26. mája 2020.

Na základe povinnej ponuky na prevzatie akcií Spoločnosť odkúpila 2 912 053 kusov vlastných akcií za 3,05 EUR/akcia v celkovej hodnote 8 882 tis. EUR. Výška základného imania tak k 31. decembru 2020 predstavovala 26 143 239 EUR.

6.3 Návrh na rozdelenie zisku za rok 2020

Skupina dosiahla za rok končiaci 31. decembra 2020 konsolidovaný celkový súhrnný výsledok hospodárenia (stratu) vo výške -40,5 mil. EUR. Výsledok hospodárenia materskej účtovnej jednotky je strata vo výške 4 406 689,00 EUR. Na základe dosiahnutého hospodárskeho výsledku navrhne predstavenstvo valnému zhromaždeniu Spoločnosti nasledovné:

- prevod na nerozdelenú stratu minulých rokov -4 406 689 EUR.

6.4 Ostatné doplňujúce údaje

Spoločnosť ani Skupina nevynakladá žiadne náklady v oblasti výskumu a vývoja. Spoločnosť ani Skupina nemá žiadny negatívny vplyv na životné prostredie.

Spoločnosť spolu so spoločnosťami zaradenými do celkovej konsolidácie zamestnávala v priebehu roka 2020 v priemere 252 zamestnancov (2019: 436). Priemerný prepočítaný počet zamestnancov materskej spoločnosti Best Hotel Properties a.s. bol v priebehu roka 2020 106 (2019: 211). Spoločnosť tak pozitívne vplýva na zamestnanosť v Slovenskej republike.

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.

Vyhlásenie predstavenstva Spoločnosti

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

Ing. Branislav Babík,

predseda predstavenstva

Best Hotel Properties a.s.

Michal Zuber, MBA,

člen predstavenstva a finančný riaditeľ

Best Hotel Properties a.s.