

BEST HOTEL PROPERTIES a.s.

FINANČNÉ A PREVÁDZKOVÉ VÝSLEDKY ZA TRETÍ ŠTVRŤROK A DEVÄŤ MESIACOV KONČIACICH 30. SEPTEMBRA 2014

PREDBEŽNÉ VYHLÁSENIE ZA DRUHÝ POLROK 2014

HLAVNÉ INFORMÁCIE

- RevPAR Skupiny sa znížil o 5,3% na 77 EUR (-14,3% na 69 EUR porovnateľne*) hlavne kvôli významnému poklesu priemernej dennej ceny (ADR) v hoteli Baltshug Kempinski vyjadrenej v mene euro ako dôsledok rekordne nízkeho výmenného kurzu ruského rubľa a tiež následkom nižšej obsadenosti v moskovských hoteloch čiastočne spôsobenej politickými turbulenciami v regióne;
- Konsolidované výnosy Skupiny narástli o 32,5% na 44,3 mil. EUR (poklesli o 14,0% na 28,7 mil. EUR porovnateľne*) vďaka akvizícii hotela InterContinental Praha;
- Konsolidovaný prevádzkový zisk Skupiny pred odpismi (EBITDA) sa zvýšil o 84,7% na 5,8 mil. EUR s maržou 13% (-101,8% na -58 tis. EUR porovnateľne*); upravená EBITDA o činnosti nesúvisiace s prevádzkou hotelov sa zvýšila o 115,8% na 7 mil. EUR;
- BHP a.s. predala svoj 99% podiel v spoločnosti Hotel Kadashevskaya, LLC spoločnosti J&T Finance, LLC so stratou 1,8 mil. EUR;
- Silná finančná pozícia Skupiny s likvidnými zdrojmi vo výške 174,6 mil. EUR, a pomerom dlhu k vlastnému imaniu 40%;
- Manažment pozorne monitoruje vývoj na ruskom trhu s cieľom minimalizovať pokles v počte rezervácií kvôli väčšej konkurencii a politickej situácii v regióne. Manažment predpokladá, že výkonnosť slovenských hotelov v portfóliu do konca 2014 bude na úrovni minulého roka. Hotel InterContinental Praha s najväčšou pravdepodobnosťou dosiahne lepší prevádzkový výsledok ako vlani.

*Porovnateľné výsledky nezahŕňajú vplyv hotela InterContinental Praha, ktorý do portfólia pribudol v decembri 2013

HLAVNÉ PREVÁDZKOVÉ A FINANČNÉ VÝSLEDKY SKUPINY (neauditované)

	30.9.2013 9 mesiacov	30.9.2014 9 mesiacov	Medziročná zmena %
V EUR			
Spolu izieb	815	1 142	40,1%
Obsadenosť (OCC) %	58%	60%	4,4%
Priemerná denná cena (ADR)	140	127	-9,3%
Tržby za dostupnú izbu (RevPAR)	81	77	-5,3%
V EUR tis.			
Tržby	33 427	44 283	32,5%
Hrubý prevádzkový zisk (GOP)	8 048	12 458	54,8%
Prevádzkový zisk pred odpismi (EBITDA)	3 165	5 844	84,7%
EBITDA %	9%	13%	39,4%
EBITDA upravená*	3 250	7 012	115,8%
EBITDA upravená*%	10%	16%	62,9%
Čistý zisk/strata	-743	-2 441	-228,5%
Zisk/strata na akciu (v EUR)	-0,007	-0,059	-742,9%

KOMENTÁR PREDSEDU PREDSTAVENSTVA

Vďaka minuloročnej akvizícii hotela InterContinental v Prahe za obdobie prvých deviatich mesiacov vykazujeme významné nárasty výnosov a prevádzkovej ziskovosti. Výnosy hotela InterContinental Praha dnes predstavujú 36% celkových tržieb Skupiny z hotelovej činnosti. V ukazovateli RevPAR je tento hotel jednotkou na lokálnom trhu.

Celkové výnosy Skupiny narástli medziročne o 32% na 44,3 mil. EUR. Na porovnateľnej báze poklesli o 14% na 28,4 mil. EUR hlavne ako dôsledok rekordne nízkeho výmenného kurzu ruského rubľa. Napriek miernemu výpadku v počte rezervácií v našich moskovských hoteloch kvôli negatívnemu sentimentu v regióne, ukazovateľ RevPAR hotela Baltschug Kempinski (29% tržieb Skupiny) poklesol v porovnaní s vlaňajškom iba o 2,2% v lokálnej mene..

Bratislava taktiež zaznamenala pomalší začiatok roka v porovnaní s minuloročnými rekordnými výsledkami vo výške obsadenosti, a to kvôli medziročne nižšiemu počtu zorganizovaných konferencií v hlavnom meste Slovenska v prvom polroku 2014. Tento rok sa trh vrátil k výkonnosti z roku 2012. Kempinski River Park však stále ostáva jednoznačným lídrom trhu vo výške RevPAR a Crowne Plaza je naďalej jednotkou v obsadenosti.

Grand Hotel Kempinski Vysoké Tatry vykázal mierny rast RevPAR hlavne vďaka silnému letu, vďaka ktorému sa podarilo vykryť výpadok zo začiatku roka, kedy neobyčajne teplá zima negatívne ovplyvnila lyžiarske podmienky v regióne, a tým aj obsadenosť hotelov v zimných mesiacoch. Hotel je absolútnym lídrom hotelového trhu v Tatrách.

Výhľadovo naďalej pozorne monitorujeme vývoj na ruskom trhu s cieľom minimalizovať vplyv politickej situácie na naše výsledky. Pozitívne vnímame najmä výkonnosť hotela InterContinental Praha, v ktorom predpokladáme mierny rast prevádzkových výsledkov v porovnaní s minulým rokom. Vzhľadom na počet rezervácií v slovenských hoteloch pre zvyšok roka predpokladáme pozitívny vývoj porovnateľný s výsledkami v minulom roku. Vďaka synergiám Skupiny na lokálnom trhu očakávame pozitívny vplyv na EBITDA v dôsledku nižších nákladov.

Branislav Babík, Predseda predstavenstva a Generálny riaditeľ

* Prevádzkový zisk pred úrokmi, daňami a odpismi upravený o náklady a výnosy nesúvisiace s prevádzkovou činnosťou hotelov. Pre viac informácií viď Apendix.

HLAVNÉ PREVÁDZKOVÉ UKAZOVATELE

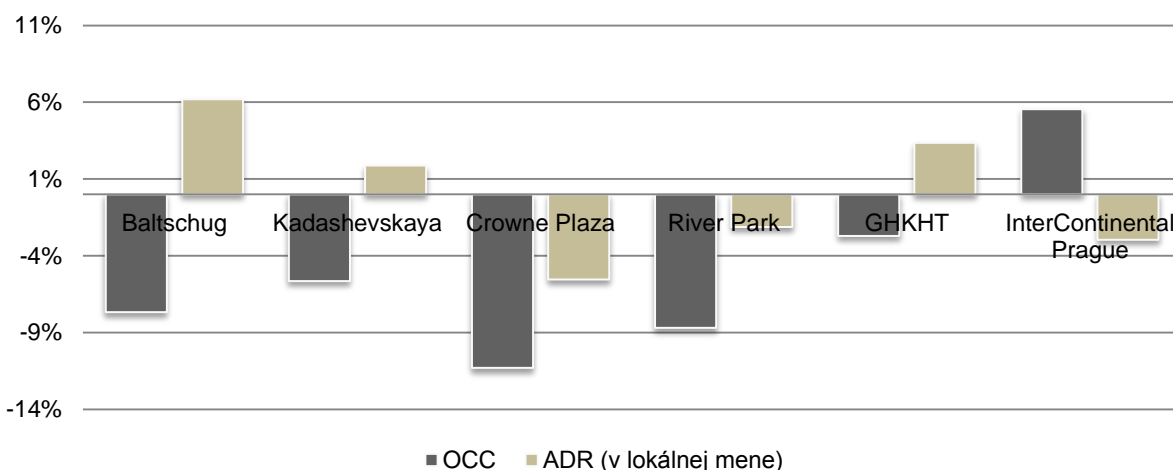
RevPAR Skupiny sa znížil o 5,3% na 77 EUR (14,3% na EUR 69 porovnateľne*) hlavne kvôli významnému poklesu priemernej dennej ceny (ADR) v hoteli Baltshug Kempinski vyjadrenej v mene euro (-11% medziročne) ako dôsledok rekordne nízkeho výmenného kurzu ruského rubľa a tiež následkom nižšej obsadenosti v moskovských hoteloch spôsobenej väčšou konkurenciou a politickými turbulenciami v regióne od marca tohto roku. Hotel Baltshug Kempinski momentálne patrí medzi top šesť hotelov na trhu z pohľadu výšky RevPAR.

Výkonnosť hotelov v Bratislave ovplyvnil menší počet usporiadaných konferencií ako v roku 2013. Kempinski Hotel River Park si dlhodobo udržuje pozíciu lídra trhu vo výške tržieb za dostupnú izbu (RevPAR), a to aj napriek poklesu o 9,2%. Crowne Plaza Bratislava je jednotkou v obsadenosti.

Grand Hotel Kempinski High Tatra vykázal mierny rast v RevPAR (+0,8%), čo bolo spôsobené neobyčajne teplou zimou, ktorá negatívne ovplyvnila lyžiarske podmienky v regióne v prvom kvartáli tohto roka. Hotel je absolútnym lídrom hotelového trhu v Tatrách.

Hotel InterContinental v Prahe vykázal nárast obsadenosti (5,6%). Kvôli miernemu poklesu ADR v lokálnej mene (-3%) však celkovo RevPAR v eurách poklesol o 2,1% (+3,6% v lokálnej mene) vplyvom horšieho kurzu českej koruny v roku 2014. Hotel je od začiatku roka jednotkou trhu z pohľadu výšky tržieb na dostupnú izbu.

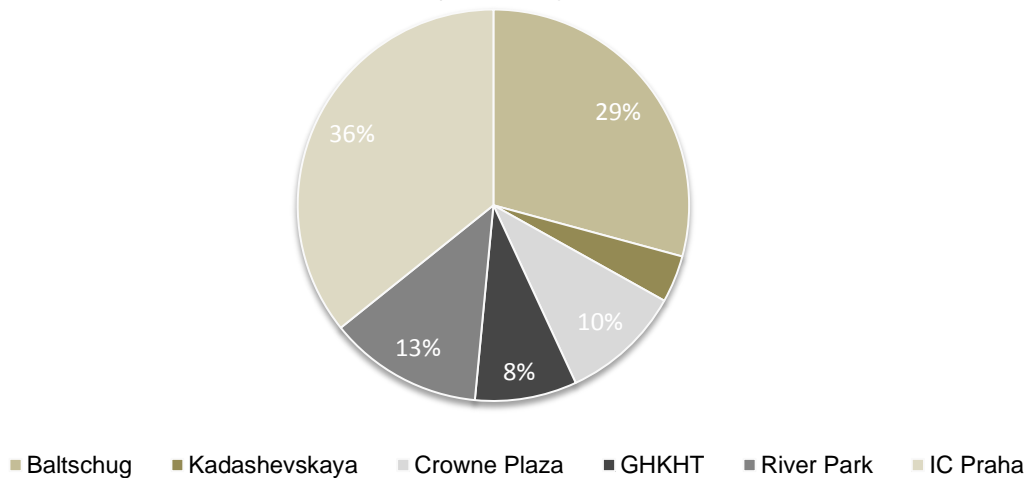
Medziročná zmena prevádzkových ukazovateľov výkonnosti (v %)



HLAVNÉ FINANČNÉ VÝSLEDKY (9M 2014)

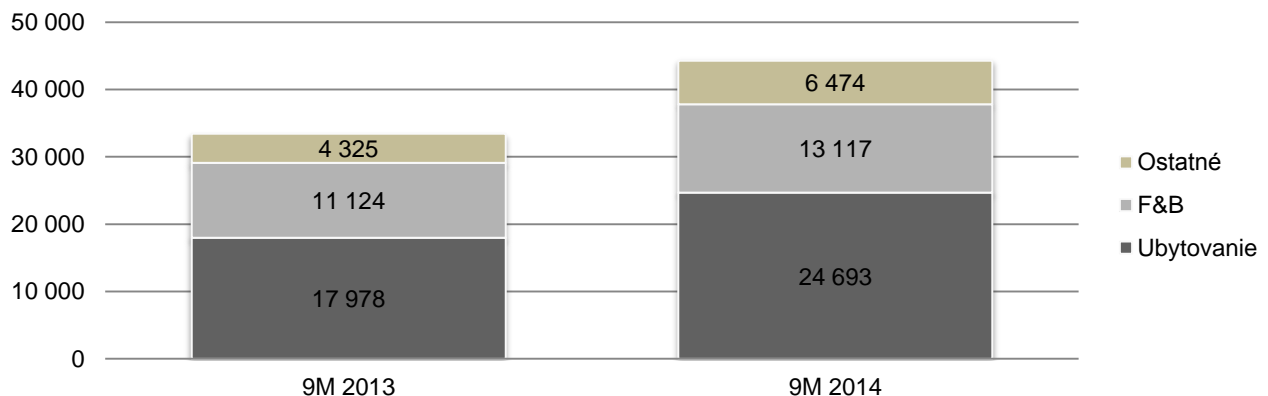
Hlavne vďaka akvizícii hotel InterContinental Praha (ktorý teraz predstavuje 36% tržieb Skupiny z hotelovej činnosti) výnosy BHP medziročne narástli o 32,5% na 44,3 mil. EUR. Pokles výnosov na porovnateľnej báze bez vplyvu akvizície (-14% na 28,7 mil. EUR) bol spôsobený hlavne výrazným poklesom RevPAR v hoteli Baltshug Kempinski vyjadrenej v mene euro (-18,1%) dôsledkom rekordne nízkeho výmenného kurzu ruského rubľa a tiež čiastočne kvôli nižšej obsadenosti moskovských hotelov v dôsledku politických turbulencií v regióne.

**Podiel jednotlivých hotelov na tržbách z hotelovej činnosti
(9M 2014)**



Tržby Skupiny z ubytovania vďaka akvizícii hotela InterContinental Prague medziročne narástli o 37,3% na 24,7 mil. EUR. Tržby z jedál a nápojov (F&B) narástli o 17,9% na 13,1 mil. EUR a ostatné výnosy (parkovné, práčovňa a pod.) sa zvýšili o 49,7% na 6,5 mil. EUR.

**Výnosy Skupiny podľa typu
(v tis. EUR)**



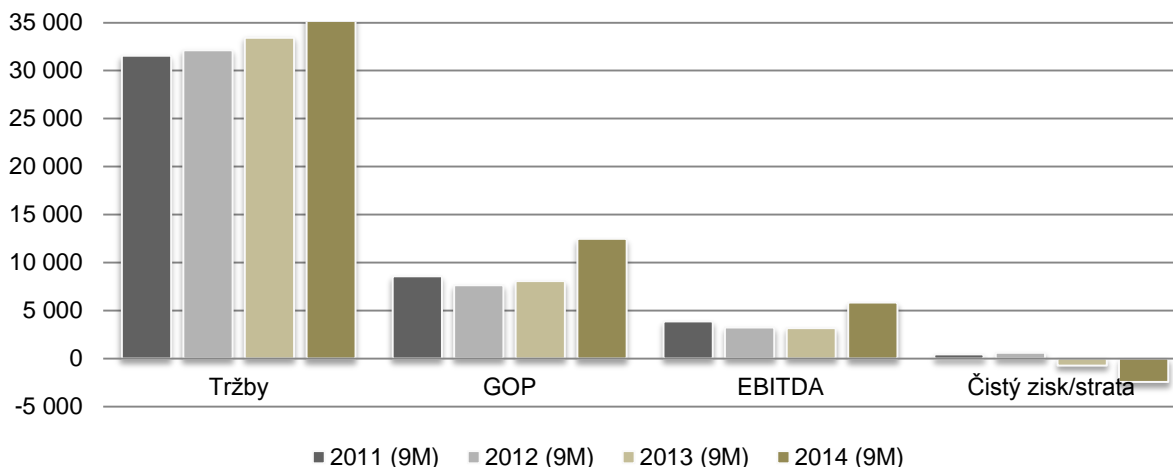
Hrubý prevádzkový výsledok (GOP) Skupiny vďaka vyšším tržbám v porovnaní s rovnakým obdobím minulého roka narástol o 54,8% na 12,5 mil. EUR. Na porovnateľnej báze (bez vplyvu InterContinental Praha) hrubý prevádzkový zisk poklesol o 29,4% na 5,7 mil. EUR najmä kvôli nižším tržbám hotela Baltuschug Kempinski v eurách.

Prevádzkový zisk Skupiny pred odpismi (EBITDA) medziročne vzrástol o 84,7,2% na 5,8 mil. EUR. Upravený prevádzkový zisk pred odpismi (bez vplyvu položiek nesúvisiacich s činnosťou hotelov)* sa zvýšil o 115,8% na 7 mil. EUR. Na porovnateľnej báze bez vplyvu akvizície InterContinental Praha EBITDA poklesla o 101,8% na 58 tis. EUR najmä kvôli nižším tržbám.

Čistá strata vo výške 2,4 mil. EUR bola hlavne ovplyvnená odpismi 8,8 mil. EUR a stratou z predaja hotela Kadashevskaya (-1,8 mil. EUR). Finančné náklady súvisiace s prijatými úvermi boli 5,3 mil. EUR a finančné výnosy z poskytnutých úverov a zmeniek boli 6 mil. EUR.

* Pre viac info viď Apendix

Hlavné finančné výsledky Skupiny (v tis. EUR)



HLAVNÉ FINANČNÉ VÝSLEDKY (TRETÍ KVARTÁL 2014)

Počas troch mesiacov končiacich 30. Septembra 2014 konsolidované výnosy Skupiny dosiahli 15,3 mil. EUR, čo predstavuje medziročný nárast o 36,5% najmä vďaka vplyvu akvizície hotela InterContinental Praha. V medzikvartálnom porovnaní výnosy poklesli o 8% vplyvom sezónnosti, keďže väčšina hotelov v portfóliu sú mestské hotely s najvyššou výkonnosťou počas jarných a jesenných mesiacov.

EBITDA Skupiny v období tretieho štvrťroka dosiahla 1,7 mil. EUR, čo predstavuje 21,5% nárast oproti vlaňajšku a 59% pokles v medzikvartálnom porovnaní, najmä kvôli vplyvu jednorazovej straty v súvislosti s predajom hotela Kadashevskaya.

VÝKONNOSŤ JEDNOTLIVÝCH HOTELOV

InterContinental Prague

Hotel pribudol do portfólia v decembri 2013. Počas prvých deviatich mesiacov jeho tržby predstavovali približne 36% výnosov Skupiny. Výnosy hotela za vykazované obdobie dosiahli 15,5 mil. EUR. Hrubý prevádzkový zisk bol 6,8 mil. EUR a EBITDA hotela dosiahla 5,9 mil. EUR s maržou 38%. Vykázaná čistá strata bola vo výške 1,2 mil. EUR hlavne kvôli finančným nákladom 5,3 mil. EUR a odpisom 2 mil. EUR.

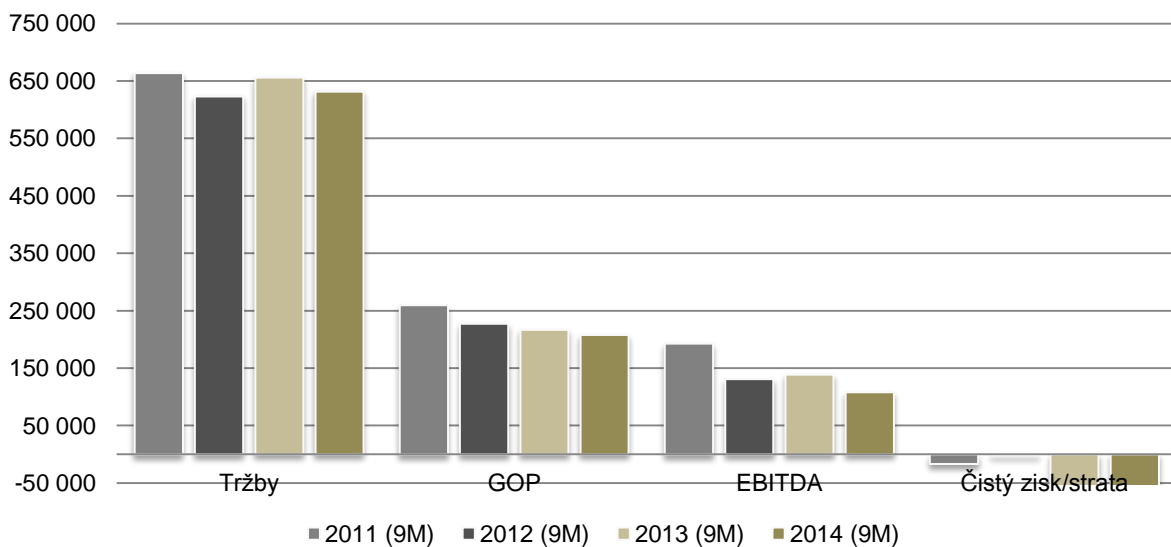
Baltschug Kempinski Moscow

Počas deviatich mesiacov 2014 tržby hotela Baltschug Kempinski predstavovali 29% výnosov Skupiny z hotelovej činnosti (vs. 48% v 2013). Vplyvom medziročného poklesu RevPAR o 18,1% v eurách (-2,2% v lokálnej mene) výnosy hotela poklesli o 19,4% na 12,7 mil. EUR (-3,7% na 631,6 mil. RUB). Pokles bol hlavne v dôsledku väčšej konkurencie na trhu a vývoja politickej situácie v regióne, ktorá stála za miernym poklesom rezervácií od konca prvého štvrťroka. Výsledky vyjadrené v eurách, vykazovanej mene Skupiny, boli ovplyvnené významným poklesom výmenného kurzu ruského rubľa.

Tržby z ubytovania, ktoré predstavovali 54% všetkých výnosov, poklesli medziročne o 19,8% na 8.6 mil. EUR (-4,3% na 344 mil. RUB). Tržby z F&B (takmer 35% výnosov) sa medziročne znížili o 18,6% na 4,4 mil. EUR (-2,9% na 220,3 mil. RUB) hlavne ako dôsledok nižšej obsadenosti. Ostatné výnosy poklesli o 19,2% na 1,4 mil. EUR (-3,6% na 67,4 mil. RUB).

EBITDA hotela počas prvých deviatich mesiacov 2014 medziročne poklesla o 34,9% na 2,2 mil. EUR (-22,3% na 108 mil. RUB). EBITDA marža bola vo výške 17%. Čistá strata 1,9 mil. EUR medziročne poklesla hlavne kvôli nižším výnosom. Odpisy boli vo výške 4,7 mil. EUR.

Hlavné finančné výsledky Baltschug Kempinski (v tis RUB)

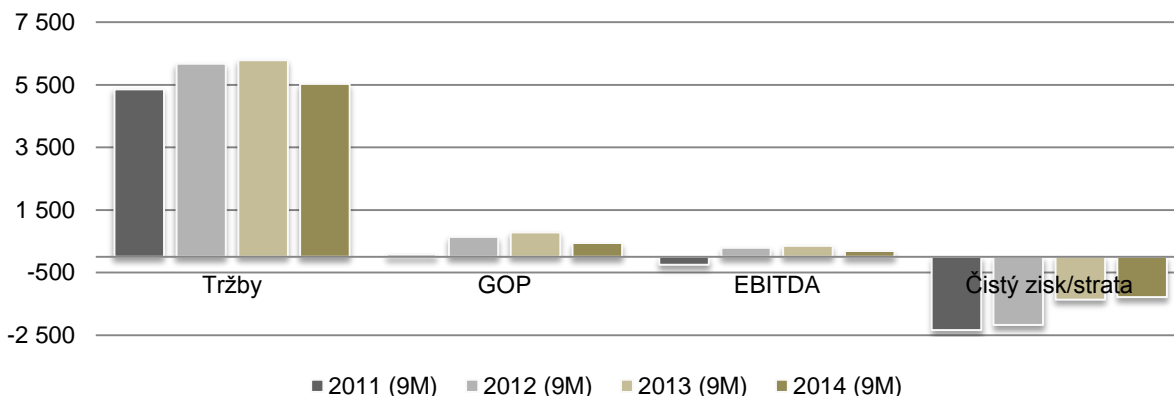


Kempinski Hotel River Park

Hotel s tretím najväčším podielom (13%) na tržbách Skupiny zaznamenal počas deviatich mesiacov 2014 pokles výnosov aj prevádzkovej ziskovosti. Tento pokles odráža negatívne trendy na hotelovom trhu v Bratislave v porovnaní s rovnakým obdobím minulého roka, kedy mesto dosahovalo rekordnú obsadenosť vďaka vysokému počtu zorganizovaných konferencií.

Výnosy Kempinski Hotela River Park vo vykazovanom období poklesli o 12% na 5,5 mil. EUR najmä vplyvom medziročne nižších tržieb z ubytovania o 9% na úrovni 3,2 mil. EUR kvôli nižšej obsadenosti. Tržby z F&B poklesli o takmer 12% na 1,8 mil. EUR, hlavne kvôli menšiemu počtu konferencií zorganizovaných v hoteli. Vplyvom nižších výnosov poklesla EBITDA hotela o 48% na 0,2 mil. EUR. Čistá strata bola vo výške 1,3 mil. EUR. Odpisy dosiahli 1,2 mil. EUR.

Hlavné finančné výsledky Kempinski Hotel River Park (v tis. EUR)



Crowne Plaza Bratislava

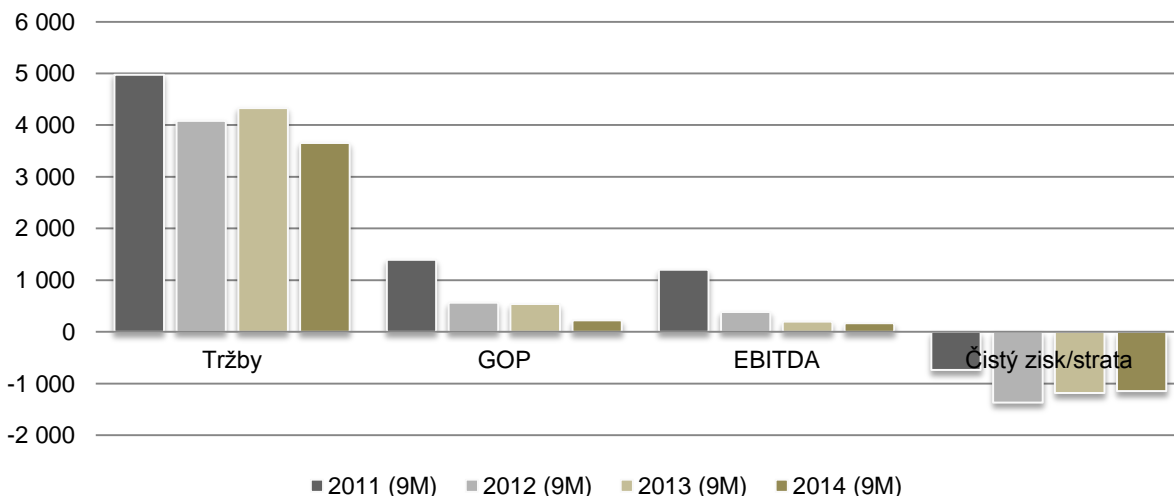
Ďalší bratislavský hotel, Crowne Plaza, takisto vykázal pokles v tržbách hlavne kvôli menšiemu počtu konferencií zorganizovaných v hlavnom meste Slovenska v prvom polroku 2014. Celkové výnosy sa znížili o 15,6% na 3,7 mil. EUR. Tržby z ubytovania poklesli o 14% na 2,1 mil. EUR hlavne kvôli nižšej obsadenosti.

V dôsledku nižších tržieb medziročne poklesla aj EBITDA, a to o takmer 15% na 0,2 mil. EUR.

Čistá strata 0,7 mil. EUR bola ovplyvnená hlavne finančnými nákladmi 0,6 mil. EUR a odpismi 0,4 mil. EUR.

Od apríla 2014 prebrala manažment hotela spoločnosť BHP na základe "franchise" kontraktu. Manažment od tohto kroku očakáva pozitívny vplyv na EBITDA kvôli nižším nákladom na prevádzku hotela.

Hlavné finančné ukazovatele Crowne Plaza Bratislava (v tis. EUR)



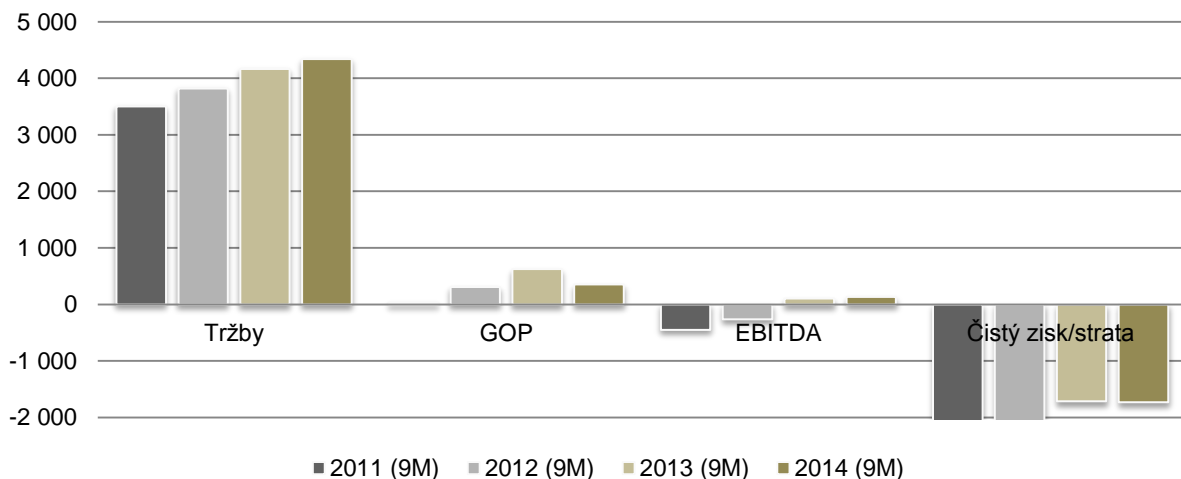
Grand Hotel Kempinski High Tatras

Jediný hotel v portfóliu BHP situovaný mimo mesta, Grand Hotel Kempinski High Tatras na brehu Štrbského plesa, počas prvých deviatich mesiacov tohto roka zaznamenal medziročný rast výnosov o 4,2% na 4,3 mil. EUR. Tržby z ubytovania narástli o 0,6% na 2,1 mil. EUR hlavne vplyvom rastu priemerných cien za izbu. Tržby z F&B sa zvýšili o 1,6% na 1,6 mil. EUR.

Hlavne vďaka vyšším výnosom narástla aj prevádzková ziskovosť hotela. EBITDA bola na úrovni 0,1 mil. EUR s maržou 3%, čo predstavuje medziročný rast o 28,2%.

Čistá strata 0,7 mil. EUR je ovplyvnená finančnými nákladmi vo výške 0,5 mil. EUR a odpismi 0,5 mil. EUR.

Hlavné finančné ukazovatele Grand Hotel Kempinski High Tatras
(v tis. EUR)

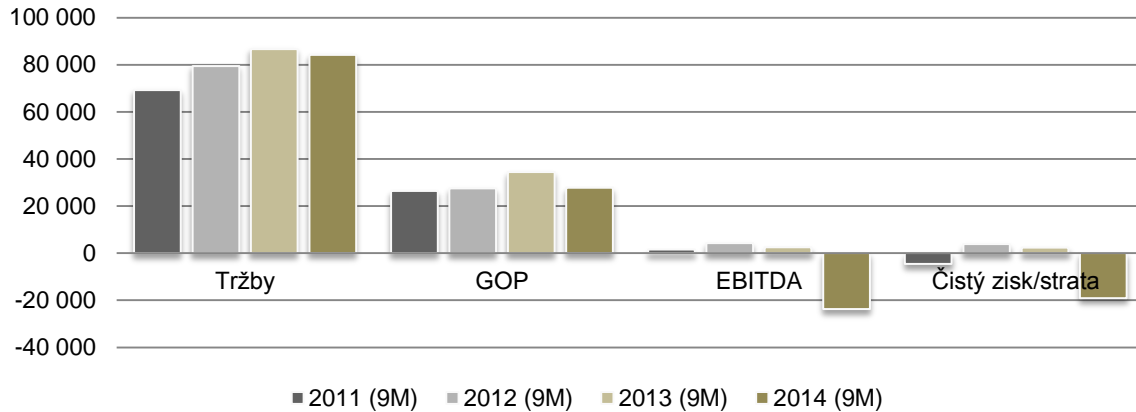


Kadashevskaya Hotel Moscow

Hotel s najnižším podielom na tržbách Skupiny (4%) je prevádzkovaný BHP. 24. septembra BHP predala svoj 99% v tomto hoteli spoločnosti J&T Finance, LLC so stratou 1,8 mil. EUR.

Kvôli nepriaznivým podmienkam na trhu hotel Kadashevskaya vykázal pokles výnosov v eurách o 18,6% na 1,7 mil. EUR (-2.8% na 84,2 mil. RUB). EBITDA poklesla o 918% na -0,5 mil. EUR (-1077% na -23,7 mil. RUB) hlavne v dôsledku nižších tržieb a vyšších nákladov na prenájom priestorov. Čistá strata dosiahla -384 tis. EUR (19 mil. RUB).

Hlavné finančné ukazovatele Hotel Kadashevskaya (v tis. RUB)



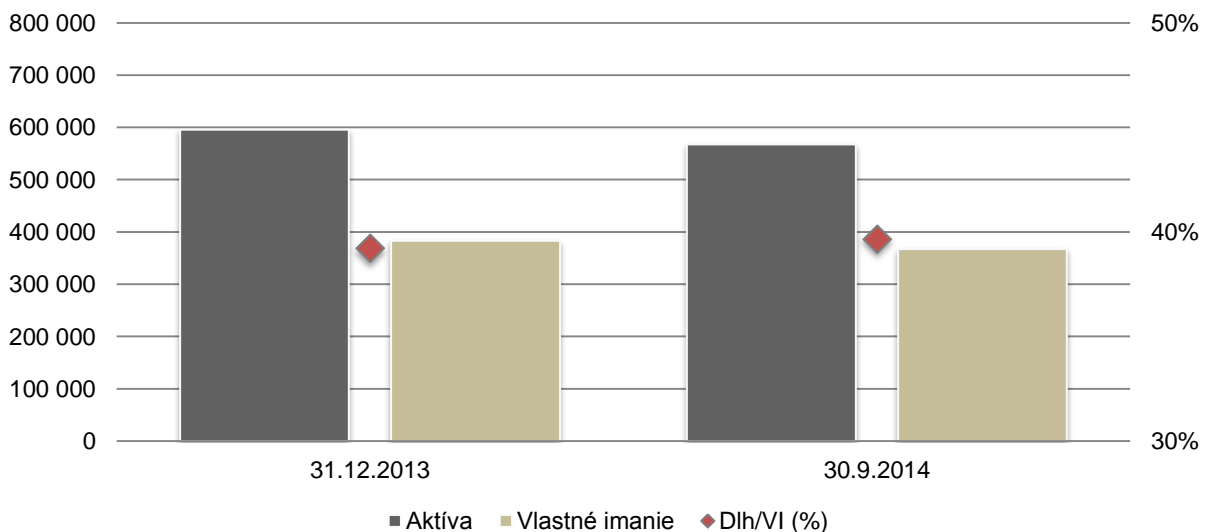
LIKVIDITA A FINANČNÁ POZÍCIA

Počas deviatich mesiacov končiacich 30. septembra 2014 výška krátkodobých likvidných prostriedkov vzrástla o 19,5 mil. EUR na 174,6 mil. EUR. Peňažné prostriedky a ekvivalenty a termínované vklady boli na konci obdobia vo výške 7,2 mil. EUR, poskytnuté pôžičky dosiahli úroveň 167,4 mil. EUR.

Celková hodnota úverov Skupiny k 30.9.2014 bola vo výške 145,7 mil. EUR, čo predstavuje pokles o 4,7 mil. EUR v porovnaní s 31.12.2013. Pomer dlhu k vlastnému imaniu Skupiny bol na konci vykazovaného obdobia vo výške 40%, čo stále poskytuje príležitosť pre ďalší rast formou externého financovania v budúcnosti.

Účtovná hodnota aktív na konci vykazovaného obdobia bola vo výške 567,6 mil. EUR, z čoho dlhodobý majetok predstavoval 385,5 mil. EUR.

Finančná pozícia Skupiny (v tis. EUR)



VÝHLAD

Manažment pozorne monitoruje vývoj na ruskom trhu s cieľom minimalizovať pokles v počte rezervácií vo svojich moskovských hoteloch kvôli politickej situácii v regióne. Celkový očakávaný vplyv politických turbulencií na výnosy hotela Baltschug manažment na rok 2014 vyčíslil vo výške 4% tržieb hotela. Manažment predpokladá, že výkonnosť slovenských hotelov v portfóliu do konca 2014 bude na úrovni minulého roka. Vďaka synergickým efektom Skupiny na lokálnom trhu manažment očakáva pozitívny vplyv na EBITDA slovenských hotelov v dôsledku nižších nákladov. Hotel InterContinental Praha s najväčšou pravdepodobnosťou dosiahne lepšiu prevádzkovú výsledok ako vlani.

APENDIX

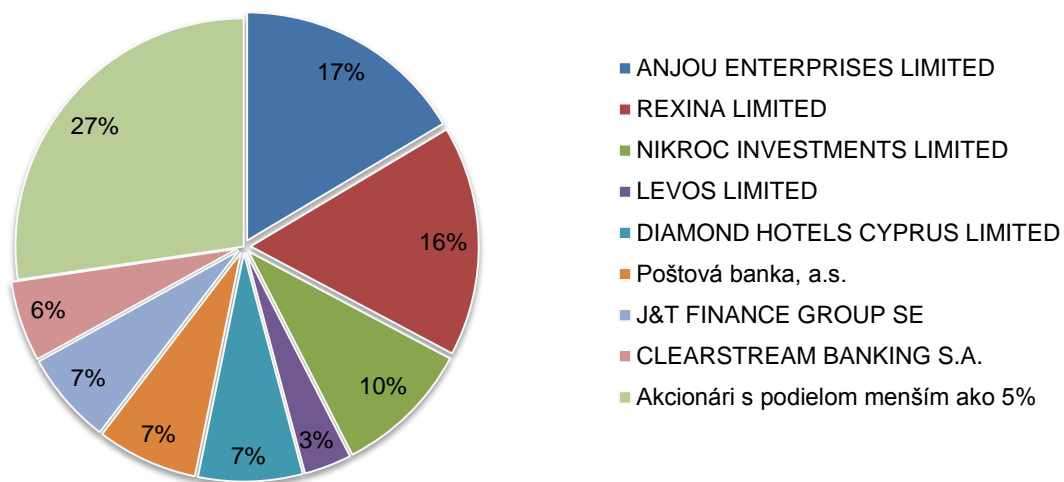
FINANČNÁ VÝKONNOSŤ SKUPINY ZA DEVÄT MESIACOV KONČIACICH 30 SEPTEMBERA (neauditované)			
V tis. EUR	30.9.2013	30.9.2014	Zmena %
TRŽBY			
Ubytovanie	17 978	24 693	37%
F&B	11 124	13 117	18%
Ostatné	4 325	6 474	50%
Tržby spolu	33 427	44 283	32%
NÁKLADY			
Variabilné (ubytovanie, F&B, ostatné)	-14 753	-17 068	16%
Režijné (energie, údržba a pod.)	-10 626	-14 758	39%
GOP	8 048	12 458	55%
Fixné náklady	-4 828	-5 164	7%
Ostatné výnosy/náklady spolu	-56	-1 451	2505%
EBITDA	3 165	5 844	85%
EBITDA %	9%	13%	39%
Odpisy	-7 215	-8 806	22%
Finančné výnosy/náklady	4 643	677	-85%
Čistý zisk	-743	-2 441	229%
FFnE Fond*	-1 226	-1 613	32%
Peňažné toky z prevádzky	1 939	4 231	118%

*FFnE Fond je fond na obnovu hotela. Je to neúčtovná operácia, teda nie je zohľadnená vo finančných výkazoch. Sú to prostriedky určené na obnovu/výmenu zariadenia hotela, aby hotel spĺňal požadované vysoké štandardy.

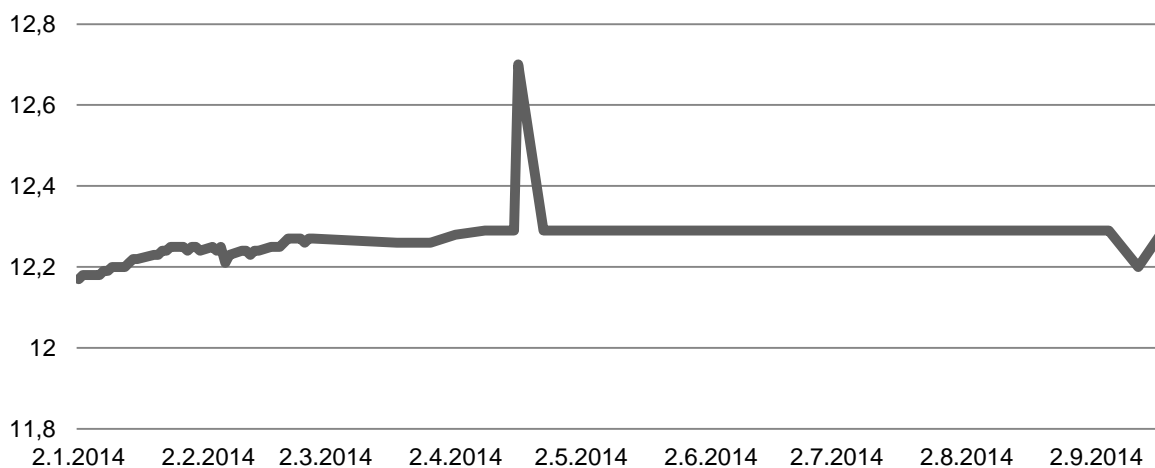
KALKULÁCIA ADJUSTED EBITDA		
	30.9.2013	30.9.2014
EBITDA adjusted (upravená)	-32	7 012
Kurzové zisky/straty nevyplývajúce z prevádzkovej činnosti hotelov	15	-15
Zisk/strata z precenenia fin. nástrojov oceňovaných reálnou hodnotou do výsledku hosp.	170	-133
Zisk/strata z nákupu/predaja fin. nástrojov oceňovaných reálnou hodnotou do výsledku hosp.	-1	-32
Zisk/strata z finančných nástrojov určených na obchodovanie	0	1363
Zisk/strata z predaja dcérskych spoločností	0	-1814
Náklady na poplatky a provízie súvisiace s úložkami a zmenkami	-403	-514
Doúčtovanie management fees za minulé obdobia	-185	0
Výnosy z dividend TMR	306	0
Výnosy/náklady nesúvisiace s prevádzkou	13	-23
EBITDA	3 165	5 844

KONSOLIDOVANÁ FINANČNÁ POZÍCIA SKUPINY (neauditovaná)		
V EUR tis.	30.12.2013	30.9.2014
Dlhodobý majetok	410 934	385 488
Z toho Budovy, pozemky a zariadenie	390 041	366 009
Krátkodobý majetok	184 954	182 123
Z toho peňažné prostriedky a termínované vklady	6 612	7 245
Z toho poskytnuté úvery	148 476	167 396
AKTÍVA CELKOM	595 888	567 611
VLASTNÉ IMANIE	383 583	367 258
Z toho základné imanie	350 250	350 250
Dlhodobé záväzky	178 479	166 709
Z toho prijaté pôžičky	127 311	123 146
Krátkodobé záväzky	33 826	33 644
Z toho prijaté pôžičky	23 147	22 594
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY CELKOM	595 888	567 611

AKCIONÁRSKA ŠTRUKTÚRA (podľa hlasovacích práv) k 30. septembru 2014



Zatváracia cena akcií BHP 1.1.2014 - 30.9.2014 (v EUR)



INFORMÁCIE O AKCIÁCH (1.1.2014 – 30.9.2014)

Cena 30. sept. 2014	12,29 EUR	Maximálna hodnota	12,70 EUR
Nominálna hodnota	10,00 EUR	Minimálna hodnota	12,17 EUR
Počet akcií	35 025 tis.	Výnos (9M)	0,99%