

BEST HOTEL PROPERTIES a.s.

FINANČNÉ A PREVÁDZKOVÉ VÝSLEDKY ZA PRVÝ KVARTÁL KONČIACI 31. MARCA 2015

PREDBEŽNÉ VYHLÁSENIE ZA PRVÝ POLROK 2015

HLAVNÉ INFORMÁCIE

- RevPAR Skupiny za obdobie prvých troch mesiacov 2015 v porovnaní s vlaňajškom ostal na nezmenenej úrovni 60 EUR. Obsadenosť sa medziročne zvýšila o takmer 8% na 54% hlavne vďaka silným výsledkom v Prahe, Moskve a Tatrách. Priemerná denná cena za izbu (ADR) poklesla o 7% na 111 EUR hlavne kvôli významnému poklesu ADR v hoteli Baltshug Kempinski vyjadrenej v mene euro ako dôsledok rekordne nízkeho výmenného kurzu ruského rubľa.
- Konsolidované tržby Skupiny poklesli o 5,6% na 11,5 mil. EUR najmä vplyvom odpredaja hotela Kadashevskaya (cca -0,5 mil. EUR), ktorý od septembra minulého roka už nie je súčasťou portfólia BHP;
- Konsolidovaný prevádzkový zisk Skupiny pred odpismi (EBITDA) sa zvýšil o 172% na 1,5 mil. EUR, s maržou 13,1%, vďaka rekordnému výsledku v Grand Hotel Kempinski High Tatras, šetreniu nákladov v súvislosti s prevzatím manažmentu hotela Crowne Plaza Bratislava na základe zmluvy o frančíze, a tiež vďaka nerealizovaným kurzovým ziskom (EUR vs CZK);
- Silná finančná pozícia Skupiny s likvidnými zdrojmi vo výške 175,2 mil. EUR a pomerom dlhu k vlastnému imaniu 42%;
- V apríli BHP podpísala so spoločnosťou Starwood zmluvu o frančíze pod značkou The Luxury Collection, na základe ktorej od augusta 2015 bude BHP manažovať bratislavský hotel River Park. Z Kempinski Hotel River Park sa tak stane Grand Hotel River Park, Luxury Collection.
- Výhľadovo manažment BHP predpokladá ďalší rast výnosov na všetkých trhoch, kde Skupina pôsobí. Manažment tiež systematicky pracuje na využívaní synergických efektov plynúcich z priameho manažovania hotelov na bratislavskom trhu.

HLAVNÉ PREVÁDZKOVÉ A FINANČNÉ VÝSLEDKY SKUPINY (neauditované)

	31.3.2014 3 mesiace	31.3.2015 3 mesiace	Medziročná zmena %
V EUR			
Spolu izieb	1 187	1 187	0,0%
Obsadenosť (OCC) %	50%	54%	7,8%
Priemerná denná cena (ADR)	120	111	-7,3%
Tržby za dostupnú izbu (RevPAR)	60	60	-0,1%
V EUR tis.			
Tržby	12 206	11 517	-5,6%
Hrubý prevádzkový zisk (GOP)	1 965	2 128	8,3%
Prevádzkový zisk pred odpismi (EBITDA)	555	1 509	172,0%
EBITDA %	5%	13,1%	188,3%
EBITDA upravená*	144	943	556,7%
EBITDA upravená*%	1 %	8,2%	596,0%
Čistý zisk/strata	-2 264	-98	-95,7%

KOMENTÁR PREDSEDU PREDSTAVENSTVA

Skupinové výsledky za prvý kvartál sú ovplyvnené najmä pozitívnym vývojom na pražskom trhu a v Tatrách, kde sme zaznamenali významné rasty tržieb aj prevádzkovej ziskovosti. Pokles tržieb možno pripísať hlavne faktu, že minulý rok sme ešte vykazovali čísla s vplyvom hotela Kadashevskaya, ktorý sme v septembri minulého roka predali.

Pražský hotel InterContinental, ktorý je najvýznamnejší v portfóliu z pohľadu výšky výnosov, vykázal dvojciferný rast obsadenosti, čo sa prejavilo na vyšších tržbách a tiež celkovom prevádzkovom výsledku hotela. Teší nás, že InterContinental Praha je číslo jeden v obsadenosti a trojka vo výške RevPAR.

Grand Hotel Kempinski High Tatras si pripísal rekordný výsledok, pod ktorý sa podpísala najmä vydarená lyžiarska sezóna v Tatrách. Obsadenosť aj ADR dosiahli dvojciferné nárasty, čo vyústilo v rast RevPAR až o takmer 27%. Sme hrdí, že tento jedinečný horský hotel je absolútnou jednotkou hotelového trhu v Tatrách.

Potešujúci je tiež vývoj v moskovskom hoteli Baltschug, kde sa nám napriek pretrvávajúcemu negatívnemu sentimentu na trhu podarilo dosiahnuť takmer 20% rast obsadenosti pri relatívne nezmenenej výške priemernej dennej ceny za izbu vyjadrenej v lokálnej mene. Ruský rubel však momentálne dosahuje najnižšie hodnoty v histórii, čo negatívne ovplyvňuje naše výsledky vykázané v eurách.

Bratislava zaznamenala z pohľadu kľúčových ukazovateľov výkonnosti hodnoty na úrovni minulého roka. V hoteli Crowne Plaza Bratislava, ktorý od apríla minulého roku priamo manažujeme a ktorý je lídrom trhu v obsadenosti, sme zaznamenali rast tržieb aj EBITDA. Kempinski Hotel River Park, ktorý je jednotkou v ADR, napriek miernemu poklesu tržieb vykazuje rast prevádzkového zisku.

Hlavne v súvislosti s hotelmi v Bratislave sa chceme ďalej zameriavať na ich priame manažovanie. Ako ukazuje prax z Crowne Plaza, keďže lokálny trh poznáme najlepšie, z pozície operátora vieme efektívne využívať synergie a šetriť náklady. Tento trend chceme rozvíjať aj v budúcnosti.

Branislav Babík, Prededa 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 osciloval na úrovni 60 EUR. Obsadenosť sa medziročne zvýšila o takmer 8% na 54% hlavne vďaka silným výsledkom v Prahe, Moskve a Tatrách. Priemerná denná cena za izbu poklesla o 7% na 111 EUR hlavne kvôli významnému poklesu ADR v hoteli Baltschug Kempinski vyjadrenej v mene euro ako dôsledok rekordne nízkeho výmenného kurzu ruského rubľa.

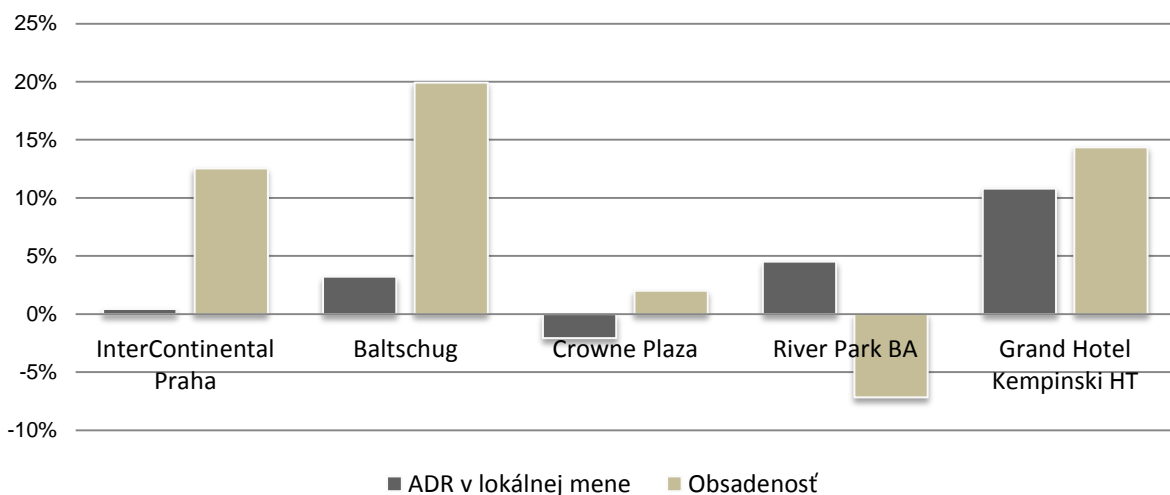
Hotel InterContinental Praha vykázal dvojciferný nárast obsadenosti (13%) pri udržaní priemernej dennej ceny za izbu v lokálnej mene, vďaka čomu zvýšil svoj RevPAR ukazovateľ o 13,2% v lokálnej mene (+12,4% v EUR). Hotel patrí medzi top tri vo svojom kompetitívnom sete z pohľadu výšky RevPAR.

Hotel Baltschug Kempinski v Moskve zaznamenal výrazný medziročný rast obsadenosti (20%) pričom priemerná denná cena za izbu dokonca mierne rástla (+1,2%). Vplyvom rekordne nízkeho kurzu ruského rubľa ADR vyjadrená v eurách poklesla o 30,1%. Celkovo RevPAR v lokálnej mene narástol o takmer 23%, v eurách, naopak, bol nižší o 16%.

Výkonnosť hotelov v Bratislave ovplyvnila relatívna stagnácia lokálneho trhu. Hotel Crowne Plaza zaznamenal mierny rast obsadenosti (+2%) pri miernom poklese ADR (-2%). RevPAR bol v sledovanom období na úrovni minulého roka. V Kempinski Hotel River Park sa kvôli nižšiemu počtu individuálnych prenocovaní obsadenosť znížila o cca 7%, ADR narástla o 4,5% a RevPAR tak celkovo poklesol o 3%. Hotel je jednoznačným lídrom trhu v ADR. Crowne Plaza vedie trh v obsadenosti.

Grand Hotel Kempinski High Tatra vykázal významný rast obsadenosti (14,4%) a zároveň aj dvojciferný rast ADR (10,8%). Rev PAR sa tak medziročne zvýšil o takmer 27%. Tieto vynikajúce výsledky možno pripísať vydatenej zimnej sezóne, ktorá bola silná hlavne vďaka priaznivým lyžiarskym podmienkam v regióne. Celkovo je Grand Hotel Kempinski High Tatra absolútnym lídrom hotelového trhu v Tatrách.

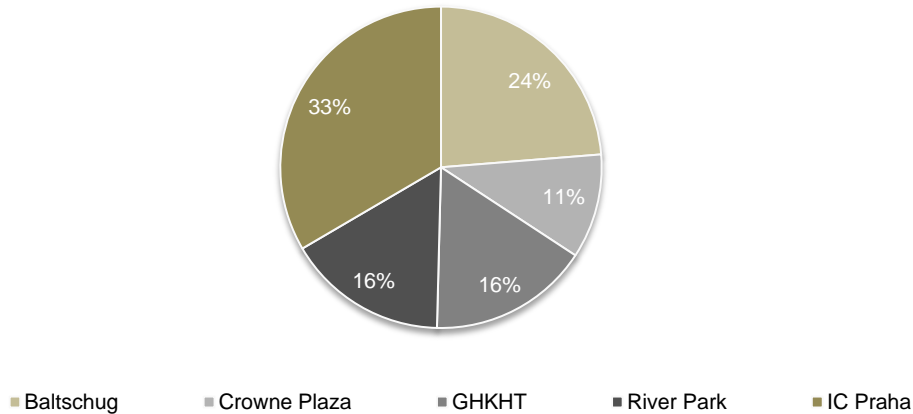
Medziročná zmena prevádzkových ukazovateľov výkonnosti (%)



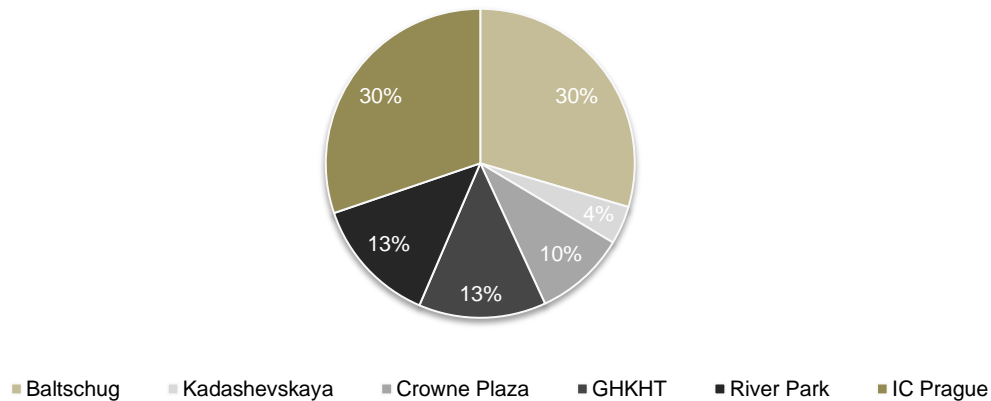
HLAVNÉ FINANČNÉ VÝSLEDKY

Konsolidované tržby Skupiny poklesli o 5,6% na 11,5 mil. EUR najmä vplyvom odpredaja hotela Kadashevskaya (cca -0,5 mil. EUR), ktorý od septembra minulého roka už nie je súčasťou portfólia BHP a tiež kvôli negatívnemu vývoju výmenného kurzu ruského rubľa k eurám.

Podiel jednotlivých hotelov na tržbách Skupiny v roku 2015
(3M 2015)

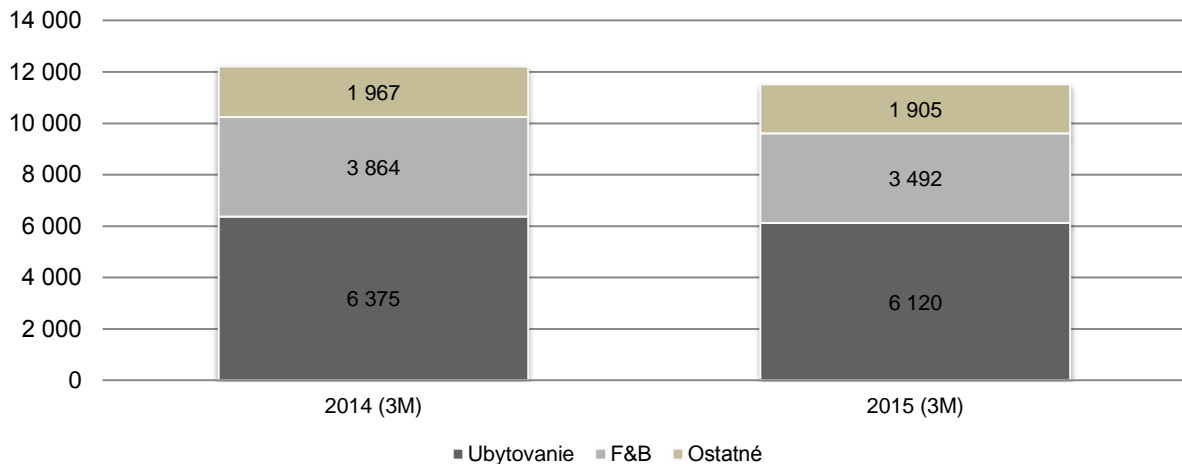


Podiel jednotlivých hotelov na tržbách z hotelovej činnosti
1Q 2014



Tržby Skupiny z ubytovania poklesli o 4% na 6,1 mil. EUR. Tržby z jedál a nápojov (F&B) boli vo výške 3,5 mil. EUR v porovnaní s vlaňajškom nižšie o 10% a ostatné výnosy (parkovanie, práčovňa a iné) sa znížili o 3% na 1,9 mil. EUR.

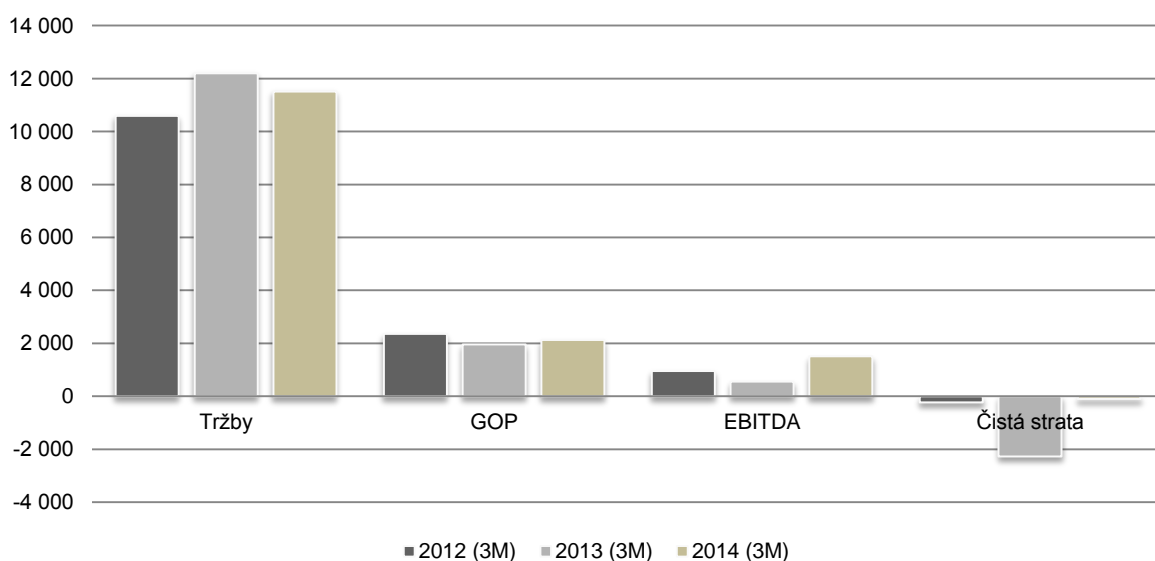
Tržby podľa typu (v tis. EUR)



Hrubý prevádzkový výsledok (GOP) Skupiny v porovnaní s rovnakým obdobím minulého roka napriek nižším tržbám narástol o 8% na 2,1 mil. EUR. Prevádzkový zisk Skupiny pred odpismi (EBITDA) sa takisto medziročne zvýšil, a to o 172% na 1,5 mil. Tento nárast možno pripísať hlavne šetreniu nákladov v súvislosti s prevzatím manažmentu hotela Crowne Plaza Bratislava na základe zmluvy o frančíze a tiež rekordnému výsledku v Grand Hotel Kempinski High Tatras. Upravený prevádzkový zisk pred odpismi (bez vplyvu položiek nesúvisiacich s činnosťou hotelov)* sa zvýšil z 0,1 mil. EUR na 0,9 mil. EUR.

Čistá strata vo výške 98 tis. EUR bola hlavne ovplyvnená odpismi 2,4 mil. EUR. Finančné náklady súvisiace s prijatými úvermi boli 1,5 mil. EUR a finančné výnosy z poskytnutých úverov a zmeniek boli 2,0 mil. EUR.

Hlavné finančné výsledky Skupiny (v tis. EUR)



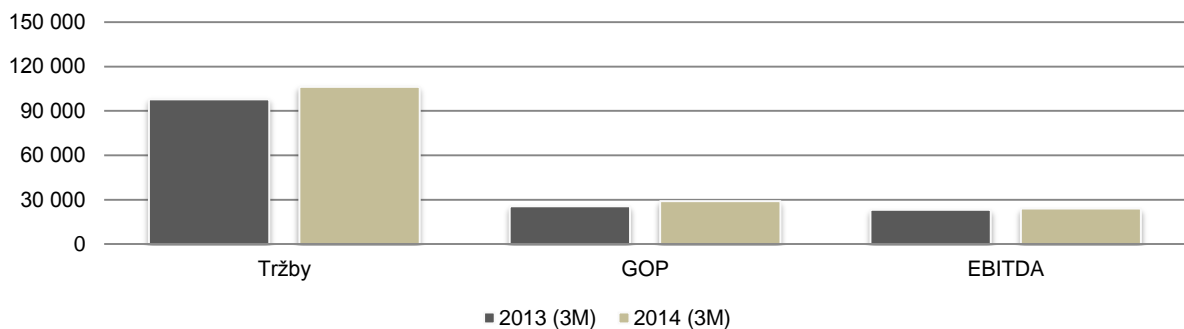
* Pre viac info viď Apendix

VÝKONNOST JEDNOTLIVÝCH HOTELOV

InterContinental Praha

Hotel pribudol do portfólia v decembri 2013. Z pohľadu výšky výnosov aj prevádzkovej ziskovosti je momentálne najvýznamnejším hotelom v portfóliu. Počas prvých troch mesiacov 2015 tržby tohto hotela hlavne vďaka vyššej obsadenosti v lokálnej mene narástli medziročne o 8,5% na 106,3 mil. CZK (+7,8% na 3,8 mil. EUR).

Hlavné finančné výsledky InterContinental Praha
(v tis. CZK)

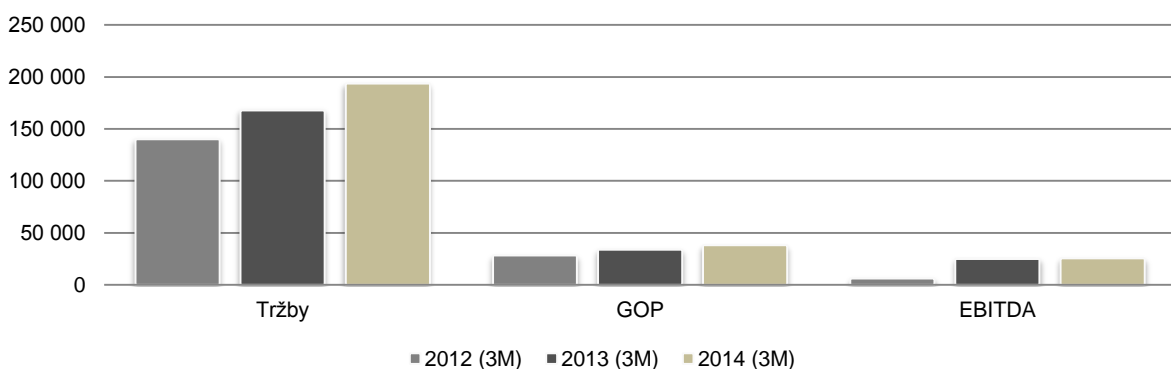


Vďaka vyšším tržbám sa zvýšil aj hrubý prevádzkový zisk hotela, a to o 13,9% v lokálnej mene na 29,1 mil. CZK (+13,1% na 1,1 mil. EUR). EBITDA v medziročnom porovnaní narástla o 3,2% na 23,3 mil. EUR (+2,5% na 0,9 mil. EUR).

Baltschug Kempinski Moscow

Počas prvých troch mesiacov 2015 tržby hotela Baltschug Kempinski predstavovali 24% výnosov Skupiny z hotelovej činnosti (vs. 30% v 2014). Vplyvom medziročného rastu RevPAR v lokálnej mene o takmer 23% (-16% v eurách) výnosy hotela narástli o 15,4% na 193,7 mil. RUB (-21,8% na 2,7 mil. EUR). Pokles vyjadrený v eurách odráža významný pokles výmenného kurzu ruského rubľa v posledných mesiacoch, spôsobený politickou situáciou v regióne a ekonomickými sankciami uvalenými na Rusko.

Hlavné finančné výsledky Baltschug Kempinski
(v tis. RUB)

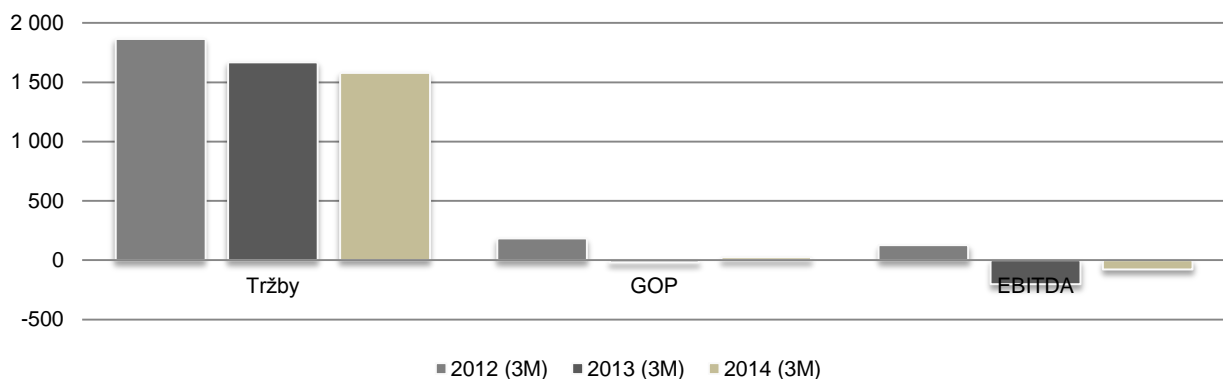


Hrubý prevádzkový zisk vďaka vyšším tržbám v lokálnej mene narástol o 12,7% na 38,1 mil. RUB (-23,7% na 0,5 mil. EUR). Kvôli vyšším mzdovým nákladom v súvislosti s novým manažmentom hotela EBITDA napriek vyšším tržbám oscilovala na úrovni minulého roka vo výške 25,5 mil. RUB (-31,2% na 0,4 mil. EUR).

Kempinski Hotel River Park

Hotel s tretím najväčším podielom (16%) na tržbách Skupiny zaznamenal počas prvých troch mesiacov 2015 pokles tržieb o 5,2% na 1,6 mil. EUR kvôli menšiemu počtu zorganizovaných banketov a tiež poklesu obsadenosti v kategórii individuálnych klientov.

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

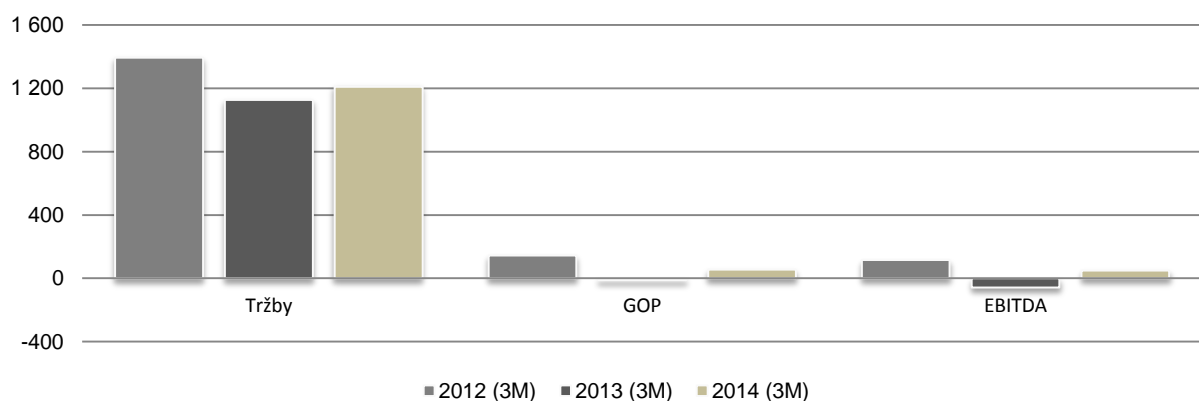


Napriek nižším tržbám hrubý prevádzkový zisk hotela narástol o 233% na 24 tis. EUR. EBITDA sa zvýšila o 61% na -78 tis. EUR.

Crowne Plaza Bratislava

Hotel Crowne Plaza, od apríla 2014 manažovaný priamo BHP, vykázal hlavne vďaka vyššej obsadenosti nárast tržieb o 7,3% na 1,2 mil. EUR.

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

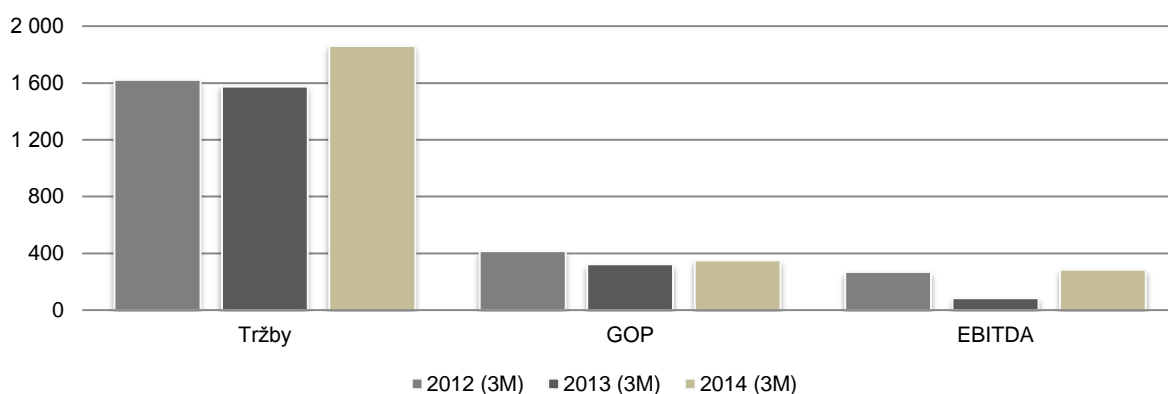


Rástol aj GOP (+ 589% na 56 tis. EUR) a EBITDA (+ 186% na 49 tis. EUR), a to hlavne vďaka zníženiu prevádzkových nákladov po prechode na frančízu a tiež vďaka novému nájmu retailových priestorov hotela.

Grand Hotel Kempinski High Tatras

Jediný hotel v portfóliu BHP situovaný mimo mesta, Grand Hotel Kempinski High Tatras na brehu Štrbského plesa, počas prvých troch mesiacov tohto roka zaznamenal významný rast výnosov o viac ako 18% na 1,9 mil. EUR, a to najmä vďaka vydarenej zimnej sezóne v Tatrách.

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



Vďaka vyšším tržbám narástol aj hrubý prevádzkový výsledok hotela (+9% na 0,4 mil. EUR) a rekordne narástla aj EBITDA (+241% na 0,3 mil. EUR).

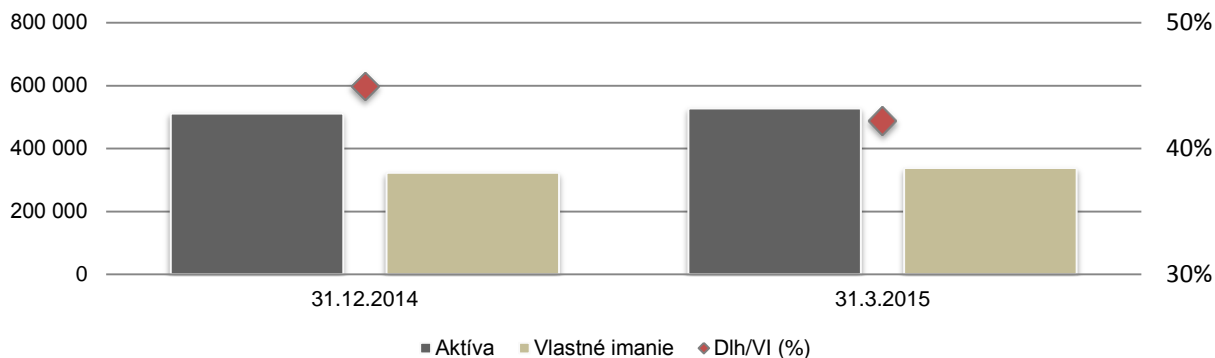
LIKVIDITA A FINANČNÁ POZÍCIA

Počas troch mesiacov končiacich 31. marca 2015 výška krátkodobých likvidných prostriedkov ostala na úrovni 175,2mil. EUR. Peňažné prostriedky a ekvivalenty a termínované vklady boli na konci obdobia vo výške 8,2 mil. EUR, poskytnuté pôžičky dosiahli úroveň 167,0 mil. EUR.

Celková hodnota úverov Skupiny k 31.3.2015 bola vo výške 142,4 mil. EUR, čo predstavuje pokles o 2,6 mil. EUR v porovnaní s 31.12.2014, Pomer dlhu k vlastnému imaniu Skupiny bol na konci vykazovaného obdobia vo výške 42%, čo stále poskytuje príležitosť pre ďalší rast formou externého financovania v budúcnosti.

Účtovná hodnota aktív na konci vykazovaného obdobia bola vo výške 527,3 mil. EUR, z čoho dlhodobý majetok predstavoval 346,6 mil. EUR.

Finančná pozícia Skupiny (v tis. EUR)



VÝHLAD

Vzhľadom na vývoj počtu rezervácií v hoteloch portfólia manažment BHP predpokladá v lokálnych menách ďalší rast tržieb na všetkých trhoch, kde Skupina pôsobí. Manažment tiež systematicky pracuje na využívaní synergických efektov plynúcich z priameho manažovania hotelov na bratislavskom trhu s priamym efektom na úsporu nákladov jednotlivých bratislavských hotelov a Skupiny.

OSTATNÉ VÝZNAMNÉ UDALOSTI PO VYKAZOVANOM OBDOBÍ

V apríli Spoločnosť BHP podpísala zmluvu na zmenu operátora hotela River Park z Kempinski na Luxury Collection / Starwood. Zmena operátora je plánovaná od 1. augusta 2015. V rámci zmeny prejde hotel na základe zmluvy o frenčíze pod manažment BHP so značkou Grand Hotel River Park, The Luxury Collection.

Na Mimoriadnom valnom zhromaždení 30.4.2015 akcionári BHP rozhodli o znížení základného imania o 315,225 milióna EUR na 35,025 milióna EUR. Zníženie základného imania spoločnosti sa vykoná znížením menovitej hodnoty všetkých akcií so súčasnou menovitou hodnotou 10 EUR na menovitú hodnotu 1 EUR po znížení. Zdroje získané zo zníženia základného imania sa použijú tak, že akcionárom spoločnosti sa vyplatí suma vo výške 313.128.242 EUR a suma vo výške 2.096.758 EUR sa použije na krytie strát spoločnosti z minulých období. Zdroje na vyplatenie BHP čiastočne získa uplatnením zmienek splatných na videnie (do objemu 168 mil. EUR) a čiastočne predajom hotelov zo svojho portfólia.

APENDIX

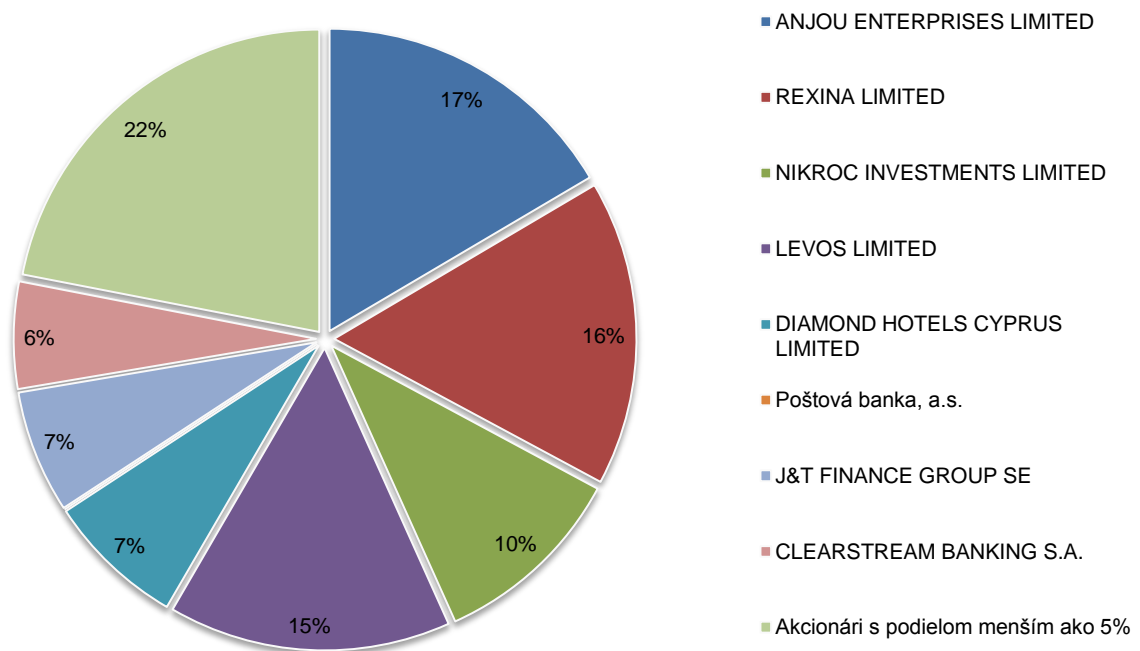
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ FINANČNEJ VÝKONNOSTI SKUPINY		
	31.3.2015	31.3.2014
<i>v tis. EUR</i>	3 mesiace	3 mesiace
Tržby z hotelových a súvisiacich služieb	11 517	12 207
Ostatné prevádzkové výnosy	29	26
Výnosy celkom	11 546	12 233
Spotreba materiálu a tovarov	- 1 593	- 1 884
Nakupované služby	- 2 250	- 2 551
Osobné náklady	- 4 596	- 4 918
Ostatné prevádzkové náklady	- 2 346	- 2 481
Zisk/(strata) z predaja majetku	29	22
Ostatné finančné výnosy/(náklady), netto	719	134
Zisk/(strata) pred úrokmi, daňou, odpismi a amortizáciou - EBITDA	1 509	555
Odpis a amortizácia	- 2 355	- 2 967
Zisk/(strata) pred úrokmi, daňou - EBIT	- 845	- 2 408
Úrokové a podobné náklady	- 1 512	- 1 842
Úrokové a podobné výnosy	2 014	1 982
Zisk/(strata) pred zdanením	- 343	- 2 268
Daň z príjmu	245	3
ZISK/(STRATA) ZA OBDOBIE	- 98	- 2 265

KALKULÁCIA UPRAVENÉHO PREVÁDZKOVÉHO ZISKU PRED ODPISMI ZA OBDOBIE TROCH MESIACOV KONČIACICH 31 MARCA 2015		
<i>V tis. EUR</i>	31.3.2014	31.3.2015
EBITDA po úpravách	142	943
Kurzové zisky/(straty) nevyplývajúce z prevádzkovej činnosti hotelov	-10	641
Zisk/(strata) z precenenia finančných nástrojov oceňovaných reálnou hodnotou	580	360
Náklady na poplatky a provízie súvisiace s úložkami a zmenkami	-168	-169
Náklady súvisiace so zaradením a precenením hmotného majetku	0	-266
Ostatné výnosy nesúvisiace s prevádzkou	10	0
EBITDA	555	1 509

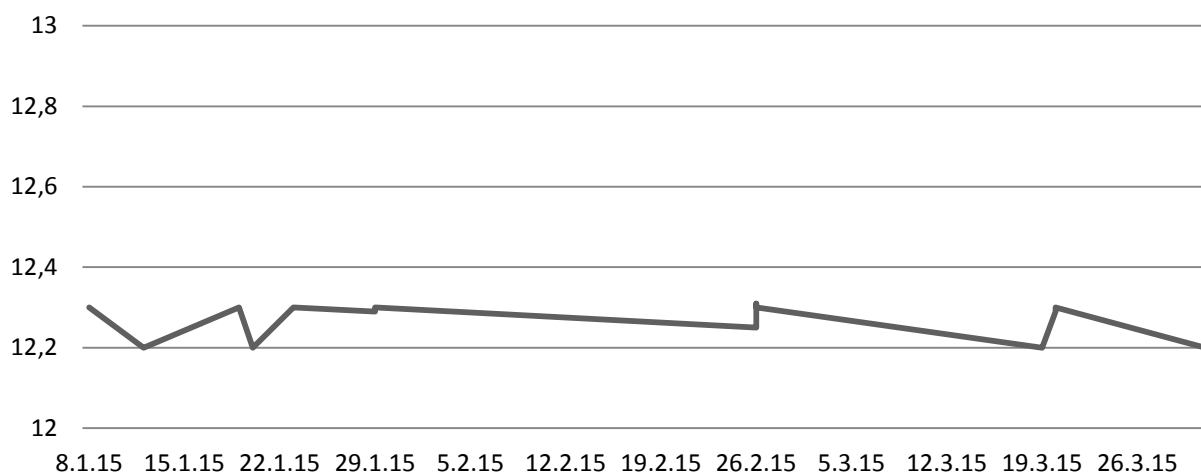
KONSOLIDOVANÁ FINANČNÁ POZÍCIA SKUPINY (neauditovaná)

V tis. EUR	30.12.2014	31.3.2015
Dlhodobý majetok	330 034	346 639
Z toho Budovy, pozemky a zariadenie	310 870	327 369
Krátkodobý majetok	181 267	180 623
Z toho peňažné prostriedky a termínované vklady	7 840	8 230
Z toho poskytnuté úvery	167 333	166 973
AKTÍVA CELKOM	511 301	527 262
VLASTNÉ IMANIE	322 535	337 549
Z toho základné imanie	350 250	350 250
Dlhodobé záväzky	156 497	159 044
Z toho prijaté pôžičky	122 534	122 028
Krátkodobé záväzky	32 269	30 669
Z toho prijaté pôžičky	22 559	20 418
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY CELKOM	511 301	527 262

AKCIONÁRSKA ŠTRUKTÚRA
(podľa hlasovacích práv) k 31. marcu 2014



Zatváracia cena akcií BHP 1.1.2015 - 31.3.2015
(v EUR)



INFORMÁCIE O AKCIÁCH (1.1.2015 – 31.3.2015)

Aktuálna cena 31. marca 2014	12,20 EUR	Maximálna hodnota	12,31 EUR
Nominálna hodnota	10,00 EUR	Minimálna hodnota	12,2 EUR
Počet akcií	35 025 tis.	Výnos (3M)	-0,3%