

## **BEST HOTEL PROPERTIES a.s.**

# **FINANČNÉ A PREVÁDZKOVÉ VÝSLEDKY ZA DEVÄT MESIACOV KONČIACICH 30. SEPTEMBRA 2015 PREDBEŽNÉ VYHLÁSENIE ZA DRUHÝ POLROK 2015**

---

### **HLAVNÉ INFORMÁCIE**

- RevPAR Skupiny za obdobie prvých deviatich mesiacov 2015 v porovnaní s vlaňajškom vzrástol o 8% na 82 EUR. Obsadenosť sa medziročne zvýšila o 12% na 67% hlavne vďaka silným výsledkom v Prahe a tiež vo všetkých slovenských hoteloch. Priemerná denná cena za izbu (ADR) poklesla o 4% na 123 EUR najmä kvôli významnému poklesu ADR v hoteli Baltschug Kempinski v mene euro ako dôsledok rekordne nízkeho výmenného kurzu ruského rubľa;
- Konsolidované tržby Skupiny narástli o 2,5% na 45,4 mil. EUR hlavne vďaka silným výsledkom hotelov v Prahe, Tatrách a Bratislave;
- Konsolidovaný prevádzkový zisk Skupiny pred odpismi (EBITDA) sa zvýšil o 91% na 11,2 mil. EUR, s maržou 25%, vďaka vyšším tržbám, 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);
- Konsolidovaný čistý zisk dosiahol 6 mil. EUR, čo predstavuje nárast o 345%;
- 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 vykonalo k 25.6.2015 znížením menovitej hodnoty všetkých akcií s pôvodnou menovitou hodnotou 10 EUR na menovitú hodnotu 1 EUR po znížení.
- V apríli Spoločnosť BHP podpísala zmluvu na zmenu operátora hotela River Park z Kempinski na Luxury Collection / Starwood. Zmena operátora nastala k 1. 8. 2015. V rámci zmeny prešiel hotel na základe zmluvy o frančíze pod manažment BHP so značkou Grand Hotel River Park, A Luxury Collection Hotel;
- 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 FINANČNĚ VÝSLEDKY SKUPINY (neauditované)

|   | 30.9.2014<br>9 mesiacov | 30.9.2015<br>9 mesiacov | Medziročná<br>zmena % |
|---|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>V EUR</b>                                  |                         |                         |                       |
| Spolu izieb                                   | 1 152                   | 1 152                   | 0,0%                  |
| Obsadenosť (OCC) %                            | 60%                     | 67%                     | 11,9%                 |
| Priemerná denná cena (ADR)                    | 127                     | 123                     | -3,8%                 |
| <b>Tržby za dostupnú izbu (RevPAR)</b>        | <b>77</b>               | <b>82</b>               | <b>7,7%</b>           |
| <b>V tis. EUR</b>                             |                         |                         |                       |
| <b>Tržby</b>                                  | <b>44 283</b>           | <b>45 387</b>           | <b>2,5%</b>           |
| Hrubý prevádzkový zisk (GOP)                  | 12 458                  | 15 927                  | 27,8%                 |
| <b>Prevádzkový zisk pred odpismi (EBITDA)</b> | <b>5 844</b>            | <b>11 165</b>           | <b>91,0%</b>          |
| EBITDA %                                      | 13%                     | 25%                     | 86,4%                 |
| <b>EBITDA upravená</b>                        | <b>7 012</b>            | <b>9 781</b>            | <b>39,5%</b>          |
| EBITDA upravená%                              | 16%                     | 22%                     | 36,1%                 |
| <b>Čistý zisk/strata</b>                      | <b>-2 441</b>           | <b>5 990</b>            | <b>345,3%</b>         |

## KOMENTÁR PREDSEDU PREDSTAVENSTVA

Na výsledky Skupiny pozitívne vplýval vývoj na pražskom a slovenskom hotelovom trhu, kde všetky hotely v našom portfóliu zaznamenali rast tržieb aj prevádzkovej ziskovosti. Konsolidované tržby, ktoré narástli o viac ako dve percentá na 45,4 miliónov EUR boli zároveň negatívne ovplyvnené vývojom kurzu ruského rubľa k eurám a tiež faktom, že hotel Kadashevskaya, ktorý sme predali minulý rok v septembri, už viac v roku 2015 nebol súčasťou portfólia.

Pražský hotel InterContinental, ktorý je najvýznamnejší v portfóliu z pohľadu výšky výnosov, vykázal dvojciferný rast RevPAR, čo sa prejavilo na vyšších tržbách a tiež celkovom prevádzkovom výsledku hotela. Teší nás, že InterContinental Praha je trhovú jednotku v RevPAR, čo je ukazovateľ výkonnosti hotela s najväčšou výpovednou hodnotou v odvetví.

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

Bratislava tiež zaznamenala rast kľúčových ukazovateľov výkonnosti. V hoteli Crowne Plaza Bratislava, ktorý od apríla minulého roku priamo manažujeme a ktorý je lídrom trhu v obsadenosti, sme vďaka ďalšiemu rastu obsadenosti zaznamenali rast tržieb aj EBITDA. Grand Hotel River Park, ktorý je jednotkou vo výške priemernej ceny na trhu, taktiež vykázal okrem rastu obsadenosti aj rast ADR, čo spôsobilo dvojciferný rast RevPAR a zároveň aj významný rast tržieb a prevádzkovej ziskovosti.

Potešujúci je tiež vývoj v moskovskom hoteli Baltschug, kde sa nám napriek pretrvávajúcemu negatívnemu sentimentu na trhu podarilo dosiahnuť takmer 31% rast obsadenosti a tiež rast tržieb v lokálnej mene. Ruský rubel však momentálne dosahuje najnižšie hodnoty v histórii, čo negatívne ovplyvňuje naše výsledky vykázané v eurách.

Čo sa týka vývoja do konca roka, na všetkých trhoch očakávame ďalší rast výnosov v lokálnych menách. 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**

## KLÚČOVÉ UKAZOVATELE VÝKONNOSTI

RevPAR na úrovni Skupiny sa medziročne zvýšil o 7,7% na 82 EUR. Obsadenosť v porovnaní s vlaňajškom narástla o 11,9% na 67%, a to hlavne vďaka silným výsledkom v Prahe, Moskve a Tatrách. Priemerná denná cena za izbu (ADR) poklesla o 3,8% na 123 EUR kvôli významnému poklesu ADR v hoteli Baltshug Kempinski v mene euro ako dôsledok rekordne nízkeho výmenného kurzu ruského rubľa.

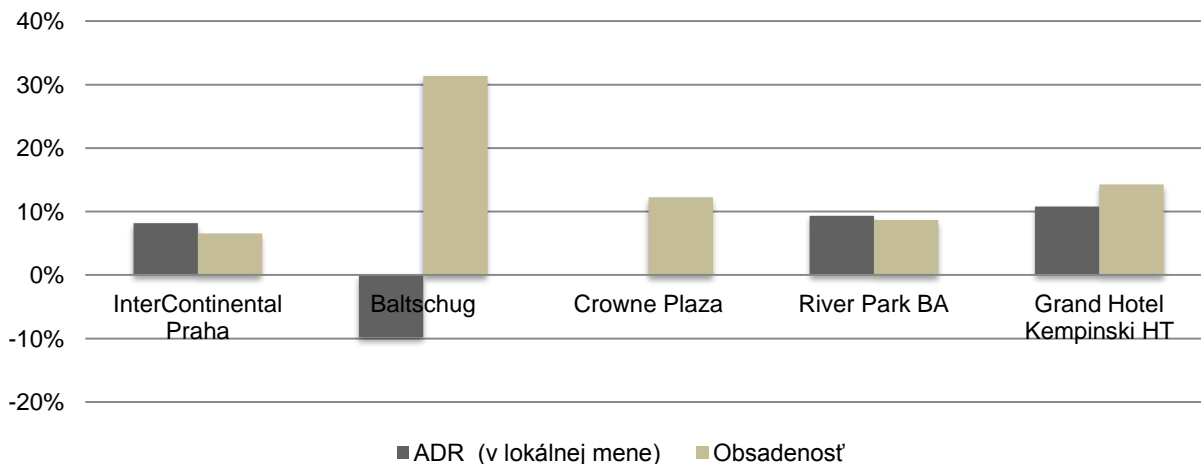
Hotel InterContinental Praha vykázal nárast obsadenosti o 6,6%, pričom zároveň dosiahol aj rast ADR, vďaka čomu zvýšil svoj RevPAR ukazovateľ o 14,3% v lokálnej mene (+16,1% v EUR). Hotel je lídrom trhu v RevPAR.

Hotel Baltshug Kempinski v Moskve zaznamenal výrazný medziročný rast obsadenosti (31,4%), pričom však ADR v lokálnej mene poklesla o 8,8%. Vplyvom rekordne nízkeho kurzu ruského rubľa ADR vyjadrená v eurách sa medziročne znížila o 32,6%. RevPAR v lokálnej mene narástol o takmer 20% (-10,5% v EUR).

Výkonnosť hotelov v Bratislave ovplyvnilo oživenie na trhu v segmente konferencií a eventov (MICE) počas letných mesiacov a v treťom kvartáli. Hotel Crowne Plaza zaznamenal dvojciferný rast obsadenosti (+13,6%) pri zachovaní výšky ADR. Ukazovateľ RevPAR sa tak zvýšil o 8,2%. Obsadenosť v Grand Hoteli River Park narástla o 7,1%. ADR sa zvýšila o 9,3%, a ukazovateľ RevPAR tak narástol o 16%. Hotel je lídrom vo výške RevPAR. Crowne Plaza vedie trh v obsadenosti.

Grand Hotel Kempinski High Tatras vykázal významný rast obsadenosti (14,3%), a zároveň aj dvojciferný rast ADR (10,8%). Rev PAR sa tak medziročne zvýšil o takmer 27%. Tieto vynikajúce výsledky možno pripísať vydarenej zimnej sezóne, ktorá bola silná hlavne vďaka priaznivým lyžiarskym podmienkam v regióne, ale tiež vydarenému letu. Celkovo je Grand Hotel Kempinski High Tatras absolútnym lídrom hotelového trhu v Tatrách.

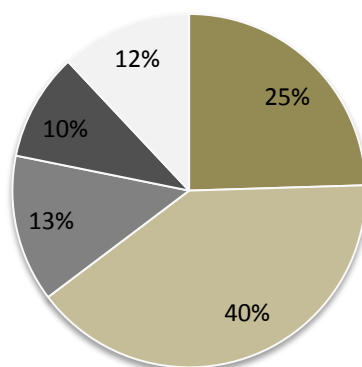
**Kľúčové ukazovatele výkonnosti - medziročná zmena (%)**



## FINANČNÁ VÝKONNOSŤ SKUPINY

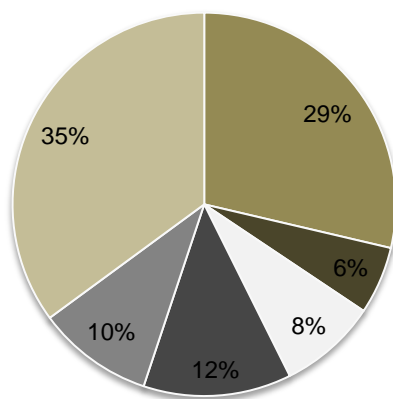
Konsolidované tržby narástli o 2,5% na 45,4 mil. EUR hlavne vďaka silným výsledkom hotelov v Prahe, Tatrách a Bratislave. Tento výsledok bol zároveň negatívne ovplyvnený vývojom kurzu ruského rubľa k eurám a tiež faktom, že hotel Kadashevskaya už viac v roku 2015 nebol súčasťou portfólia (tržby za 9M 2014 vo výške 2,5 mil. EUR).

**Podiel jednotlivých hotelov na tržbách Skupiny  
(9M 2015)**



■ Baltschug ■ IC Prague ■ River Park ■ Crowne Plaza ■ GHKHT

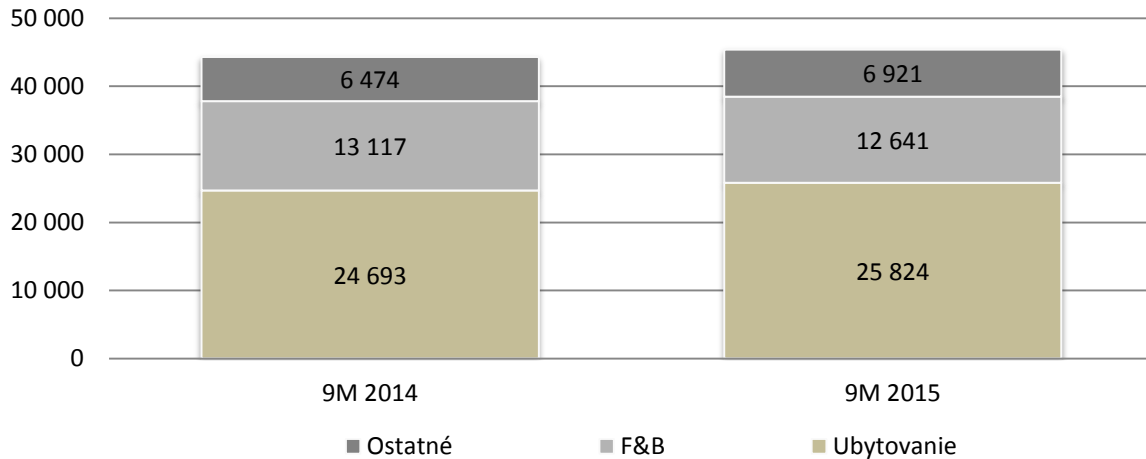
**Podiel jednotlivých hotelov na tržbách Skupiny  
(9M 2014)**



■ Baltschug ■ Kadashevskaya ■ Crowne Plaza ■ River Park ■ GHKHT ■ IC Praha

Tržby z ubytovania sa medziročne zvýšili o 4,6% na 25,8 mil. EUR najmä vďaka vyššej obsadenosti. Tržby z jedál a nápojov (F&B) poklesli o 3,6% na 12,6 mil. EUR a ostatné tržby (parkovné, práčovňa a iné) narástli o 6,9% na 6,9 mil. EUR.

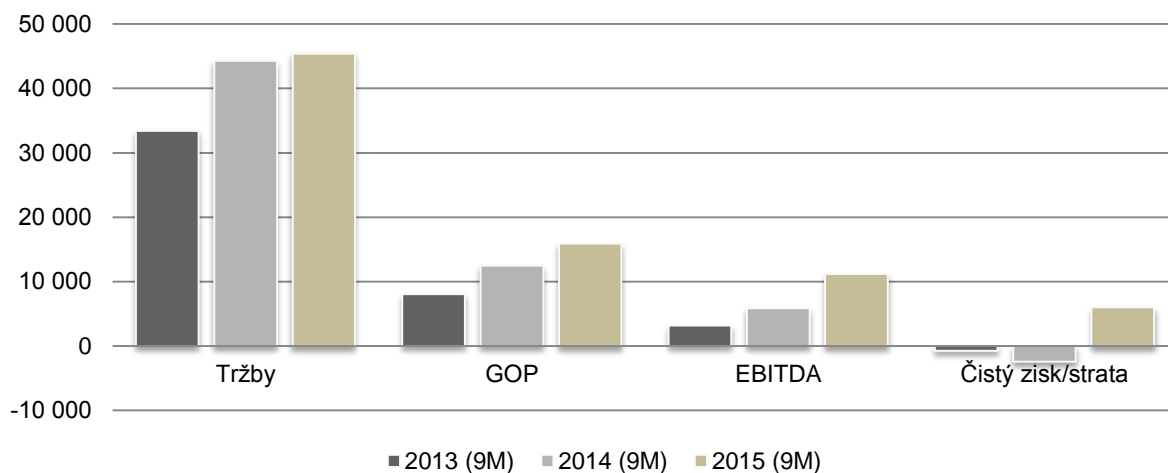
### Rozdelenie tržieb Skupiny (v tis. EUR)



Hrubý prevádzkový zisk (GOP) v porovnaní s vlaňajškom narástol o 27,8% na 15,9 mil. EUR. EBITDA sa vďaka vyšším tržbám, šetreniu nákladov v súvislosti s prechodom hotela Crowne Plaza Bratislava na frančizu a nerealizovaným kurzovým ziskom (EUR vs. CZK) zvýšila o 91% na 11,2 mil. EUR. Upravená EBITDA\* vzrástla zo 7,0 mil. EUR na 9,8 mil. EUR.

Čistý zisk vo výške 6,0 mil. EUR bol ovplyvnený odpismi 7,3 mil. EUR. Finančné náklady súvisiace s prijatými úvermi boli 3,6 mil. EUR a finančné výnosy z poskytnutých úverov a zmeniek 6,1 mil. EUR.

### Hlavné prevádzkové výsledky Skupiny (v tis. EUR)



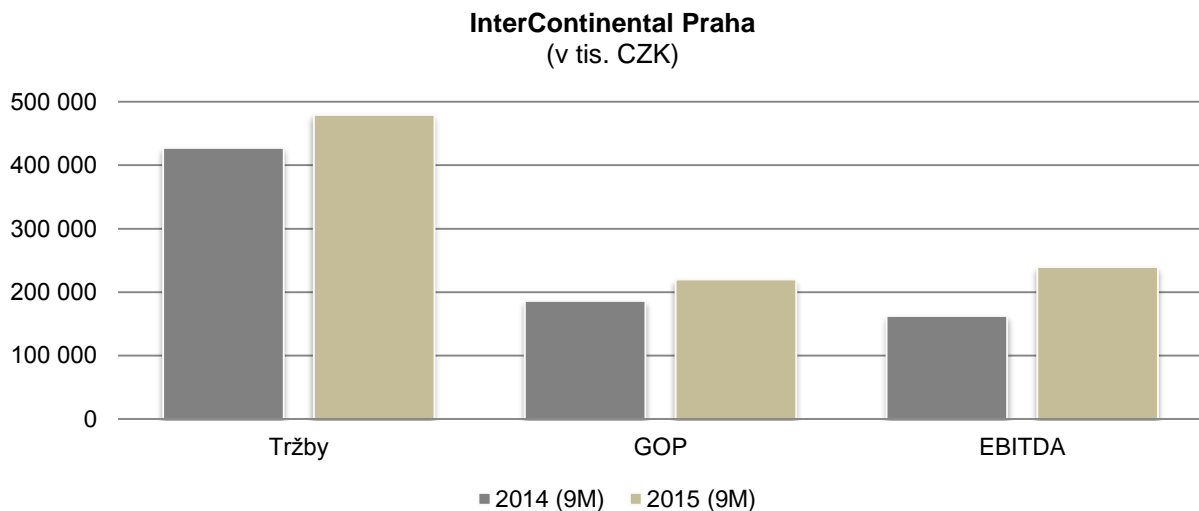
\* Prevádzkový zisk pred úrokmi, daňami a odpismi upravený o náklady a výnosy nesúvisiace s prevádzkovou činnosťou hotelov. Pre viac informácií viď Apendix.

## VÝKONNOST JEDNOTLIVÝCH HOTELOV

### InterContinental Praha

Hotel pribudol do portfólia v decembri 2013. Počas prvých deviatich mesiacov 2015 sa na celkových tržbách Skupiny z hotelovej činnosti podieľal 40%, čo z neho robí najvýznamnejší hotel v portfóliu z pohľadu generovania tržieb, ale aj prevádzkového zisku.

Vďaka rastu oboch prevádzkových ukazovateľov, ADR aj obsadenosti tržby hotela v lokálnej mene medziročne narástli o 12,2% na 479,4 mil. CZK (+14% na 17,7 mil. EUR).



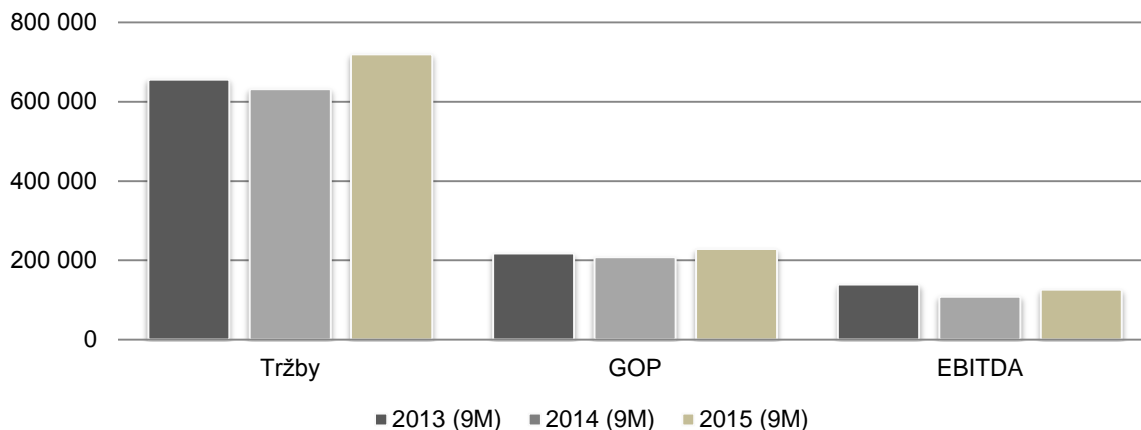
Vďaka vyšším tržbám rástol aj hrubý prevádzkový zisk, a to o 18% v lokálnej mene na 219,8 mil. (+19,8% na 8,1 mil. EUR). EBITDA v porovnaní s vlašajškom narástla o 47,6% na 239,5 mil. CZK (+49,9% na 8.8 mil. EUR) najmä kvôli preceneniu finančných nástrojov (+1,3 mil. EUR) a kurzovým vplyvom (+1,8 mil. EUR).

### Baltschug Kempinski Moskva

Počas prvých deviatich mesiacov 2015 Baltschug Kempinski predstavoval 25% tržieb Skupiny (vs. 29% v 2014). Vďaka rastu RevPAR o približne 20% v lokálnej mene (-10.5% v eurách) tržby hotela narástli o zhruba 14% na 719,4 mil. RUB (-14,9% na 10,8 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.

**Baltschug Kempinski Moskva**  
(v tis. RUB)

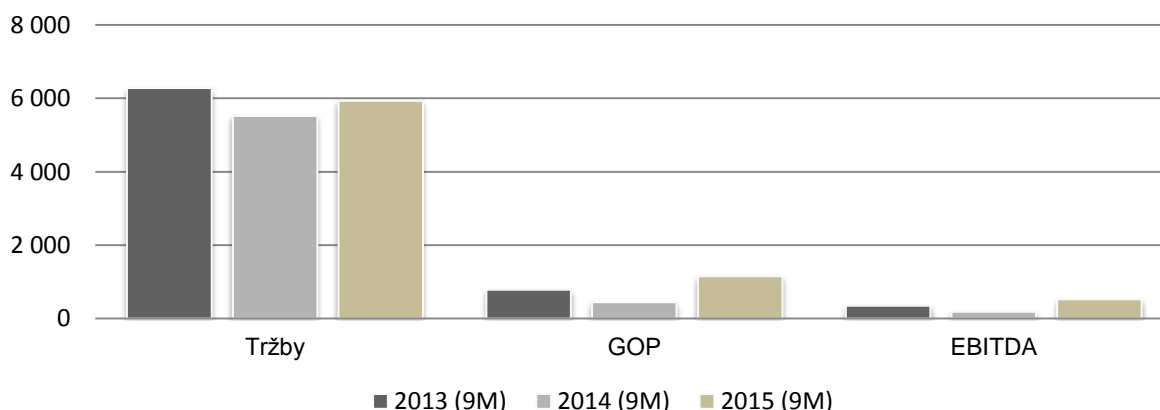


Kvôli vyšším tržbám GOP v lokálnej mene narástol o 10,1% na 228,7 mil. RUB (-17,7% na 3,4 mil. EUR). EBITDA sa zvýšila o 16,8% na 126.2 mil. RUB (-12,7% na 1,9 mil. EUR).

**Grand Hotel River Park, A Luxury Collection Hotel**

Hotel s tretím najväčším podielom (13%) na tržbách Skupiny zaznamenal počas deviatich mesiacov tohto roka nárast tržieb o 7,3% na 5,9 mil. EUR, čo odzrkadľuje nárast počtu prenocovaní korporátnych aj voľnočasových klientov.

**Grand Hotel River Park**  
(v tis. EUR)



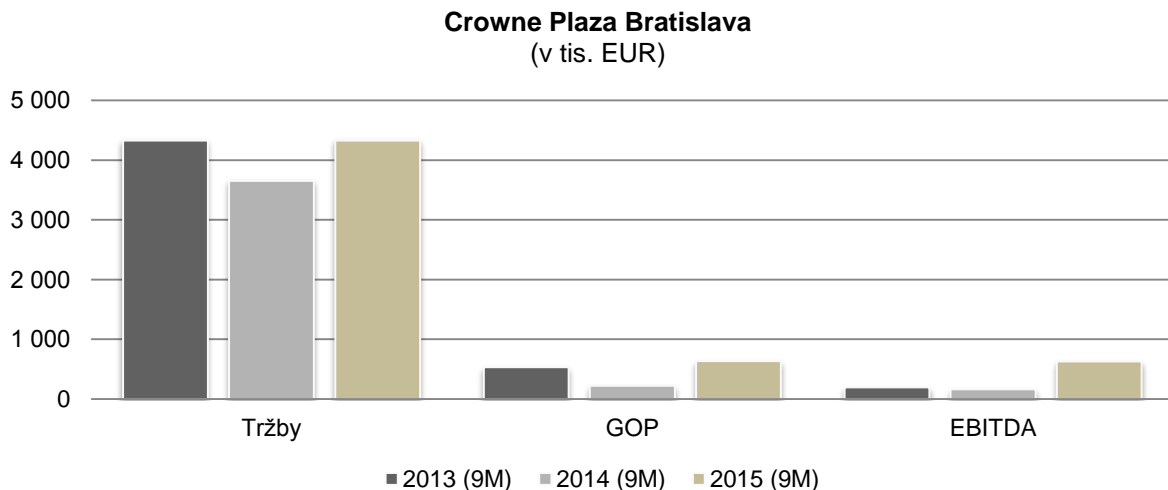
Vďaka nárastu tržieb sa zvýšil aj GOP, a to o 156% na 1,1 mil. EUR. EBITDA narástla o 183% na 522 tisíc EUR.

V apríli Spoločnosť BHP podpísala zmluvu na zmenu operátora hotela River Park z Kempinski na Luxury Collection / Starwoods s účinnosťou od 1. augusta 2015. V rámci zmeny prešiel hotel na

základe zmluvy o frančíze pod manažment BHP so značkou Grand Hotel River Park, a Luxury Collection Hotel.

### Crowne Plaza Bratislava

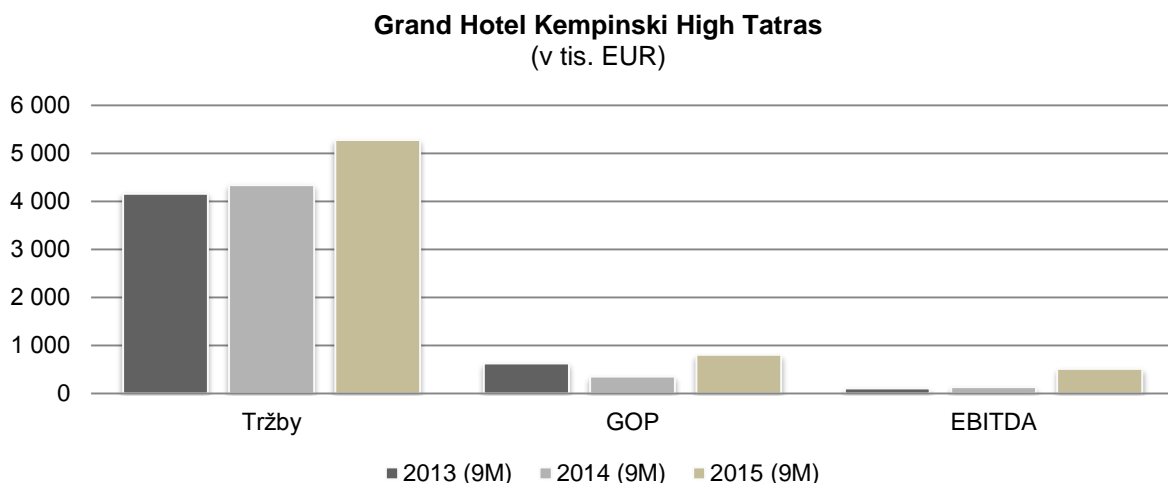
Hotel Crowne Plaza, od apríla 2014 manažovaný priamo BHP, vykázal hlavne vďaka vyššej obsadenosti nárast tržieb o 18,4% na 4,3 mil.



Rástol aj GOP (+ 182% na 638 tis. EUR) a EBITDA (+278% na 633 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 deviatich mesiacov tohto roka zaznamenal významný rast výnosov o viac ako 21,8% na 5,3 mil. EUR, a to najmä vďaka vydarenej zimnej sezóne v Tatrách a vynikajúcemu počasiu v letných mesiacoch, čo pomohlo zvýšiť obsadenosť a tiež ADR hotela.





Vďaka vyšším tržbám narástol aj hrubý prevádzkový výsledok hotela (+128% na 805 tis. EUR) a EBITDA (+287% na 0.5 mil. EUR).

## **LIKVIDITA A FINANČNÁ POZÍCIA**

Účtovná hodnota aktív na konci vykazovaného obdobia bola vo výške 513 mil. EUR, z čoho dlhodobý majetok predstavoval 324,6. mil. EUR.

Výška krátkodobých likvidných prostriedkov k 30.9.2015 bola 182 mil. EUR. Peňažné prostriedky a ekvivalenty a termínované vklady boli na konci obdobia vo výške 13,7 mil. EUR a poskytnuté pôžičky dosiahli úroveň 168,3 mil. EUR.

Celková hodnota úverov Skupiny k 30.9.2015 bola vo výške 141 mil. EUR, čo predstavuje pokles o 4,1 mil. EUR v porovnaní s 31.12.2014. Pomer dlhu k vlastnému imaniu Skupiny bol na konci vykazovaného obdobia vo výške 956%, a to najmä vplyvom zníženia základného imania akcionármi v prvej polovici roka.

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, ktoré nastalo k 25. júnu 2015. 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 zmeniek splatných na videnie (do objemu 168 mil. EUR) a čiastočne predajom hotelov zo svojho portfólia.

## **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.

## APENDIX

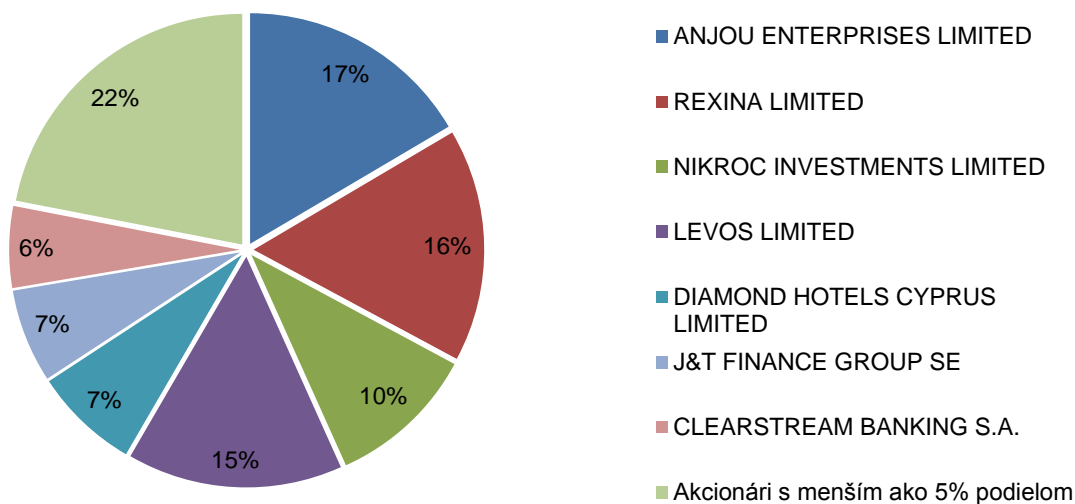
| <b>KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ FINANČNEJ VÝKONNOSTI SKUPINY</b>                  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>30.9.2015</b>  | <b>30.9.2014</b>  |
| <i>v tis. EUR</i>  | <i>9 mesiacov</i> | <i>9 mesiacov</i> |
| Tržby z hotelových a súvisiacich služieb                                 | 45 387            | 44 283            |
| Ostatné prevádzkové výnosy   | 145               | 117               |
| <b>Výnosy celkom</b>   | <b>45 532</b>     | <b>44 400</b>     |
| Spotreba materiálu a tovarov   | (5 726)           | (6 088)           |
| Nakupované služby  | (6 681)           | (7 271)           |
| Osobné náklady   | (14 436)          | (14 778)          |
| Ostatné prevádzkové náklady  | (8 598)           | (8 818)           |
| Zisk/(strata) z predaja majetku  | 1                 | 19                |
| Ostatné finančné výnosy/(náklady), netto                                 | -                 | (1 814)           |
| <b>Zisk/(strata) pred úrokmi, daňou, odpismi a amortizáciou - EBITDA</b> | <b>11 165</b>     | <b>5 844</b>      |
| Odpis a amortizácia  | (7 320)           | (8 806)           |
| Tvorba opravných položiek  | (183)             | -                 |
| <b>Zisk/(strata) pred úrokmi, daňou - EBIT</b>                           | <b>3 662</b>      | <b>(2 962)</b>    |
| Úrokové a podobné náklady  | (3 614)           | (5 347)           |
| Úrokové a podobné výnosy   | 6 112             | 6 024             |
| Zisk/(strata) pred zdanením  | <b>6 160</b>      | <b>(2 285)</b>    |
| Daň z príjmu   | (170)             | (156)             |
| <b>ZISK/(STRATA) ZA OBDOBIE</b>  | <b>5 990</b>      | <b>(2 441)</b>    |

| <b>KALKULÁCIA UPRAVENÉHO PREVÁDZKOVÉHO ZISKU PRED ODPISMI</b>                              |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>30.9.2015</b>  | <b>30.9.2014</b>  |
| <i>v tis. EUR</i>  | <i>9 mesiacov</i> | <i>9 mesiacov</i> |
| <b>EBITDA adjusted (upravená)</b>  | <b>9 589</b>      | <b>7 012</b>      |
| Kurzové zisky/straty nevyplývajúce z prevádzkovej činnosti hotelov                         | 1 771             | -15               |
| Zisk/strata z precenenia fin. nástrojov oceňovaných reálnou hodnotou do výsledku hosp.     | 319               | -133              |
| Zisk/strata z nákupu/predaja fin. nástrojov oceňovaných reálnou hodnotou do výsledku hosp. | 0                 | -32               |
| Zisk z precenenia finančných nástrojov na zabezpečenie úveru                               | 0                 | 1 363             |
| Zisk/strata z predaja dcérskych spoločností  | 0                 | -1 814            |
| Náklady na poplatky a provízie súvisiace s úložkami a zmenkami                             | -513              | -514              |
| Výnosy/náklady nesúvisiace s prevádzkou  | -192              | -23               |
| <b>EBITDA</b>  | <b>11 165</b>     | <b>5 844</b>      |

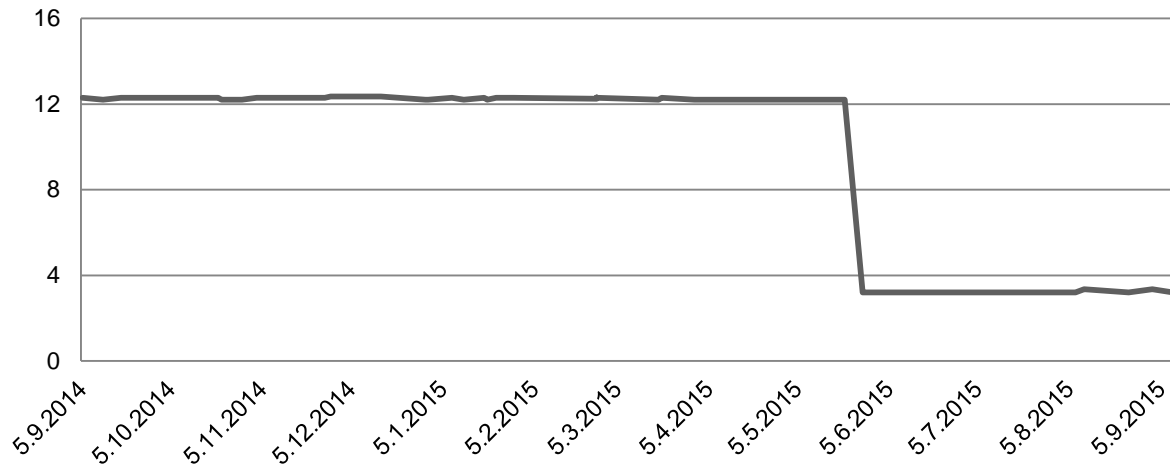
**KONSOLIDOVANÁ FINANČNÁ POZÍCIA SKUPINY (neauditovaná)**

| V tis. EUR                                      | 31.12.2014     | 30.9.2015      |
|---|----------------|----------------|
| <b>Dlhodobý majetok</b>                         | <b>330 034</b> | <b>324 645</b> |
| Z toho Budovy, pozemky a zariadenie             | 310 870        | 305 301        |
| <b>Krátkodobý majetok</b>                       | <b>181 267</b> | <b>188 337</b> |
| Z toho peňažné prostriedky a termínované vklady | 7 840          | 13 748         |
| Z toho poskytnuté úvery                         | 167 333        | 168 294        |
| <b>AKTÍVA CELKOM</b>                            | <b>511 301</b> | <b>512 982</b> |
| <b>VLASTNÉ IMANIE</b>                           | <b>322 535</b> | <b>14 760</b>  |
| Z toho základné imanie                          | 350 250        | 35 025         |
| <b>Dlhodobé záväzky</b>                         | <b>156 497</b> | <b>153 512</b> |
| Z toho prijaté pôžičky                          | 122 534        | 120 511        |
| <b>Krátkodobé záväzky</b>                       | <b>32 269</b>  | <b>344 710</b> |
| Z toho prijaté pôžičky                          | 22 559         | 20 522         |
| Z toho záväzky voči akcionárom                  | 0              | 313 124        |
| <b>VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY CELKOM</b>          | <b>511 301</b> | <b>512 982</b> |

**Akcionárska štruktúra**  
(podľa hlasovacích práv) k 30.9.2015



**Zatváracia cena akcií BHP**  
(v EUR)



**INFORMÁCIE O AKCIÁCH (1 rok)**

|                                     |                    |                          |                  |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------------|------------------|
| <b>Aktuálna cena 31. marca 2014</b> | <b>3,20 EUR</b>    | <b>Maximálna hodnota</b> | <b>12,31 EUR</b> |
| <b>Nominálna hodnota</b>            | <b>1,00 EUR</b>    | <b>Minimálna hodnota</b> | <b>3,2 EUR</b>   |
| <b>Počet akcií</b>                  | <b>35 025 tis.</b> | <b>Výnos (1Y)</b>        | <b>-0,7%</b>     |