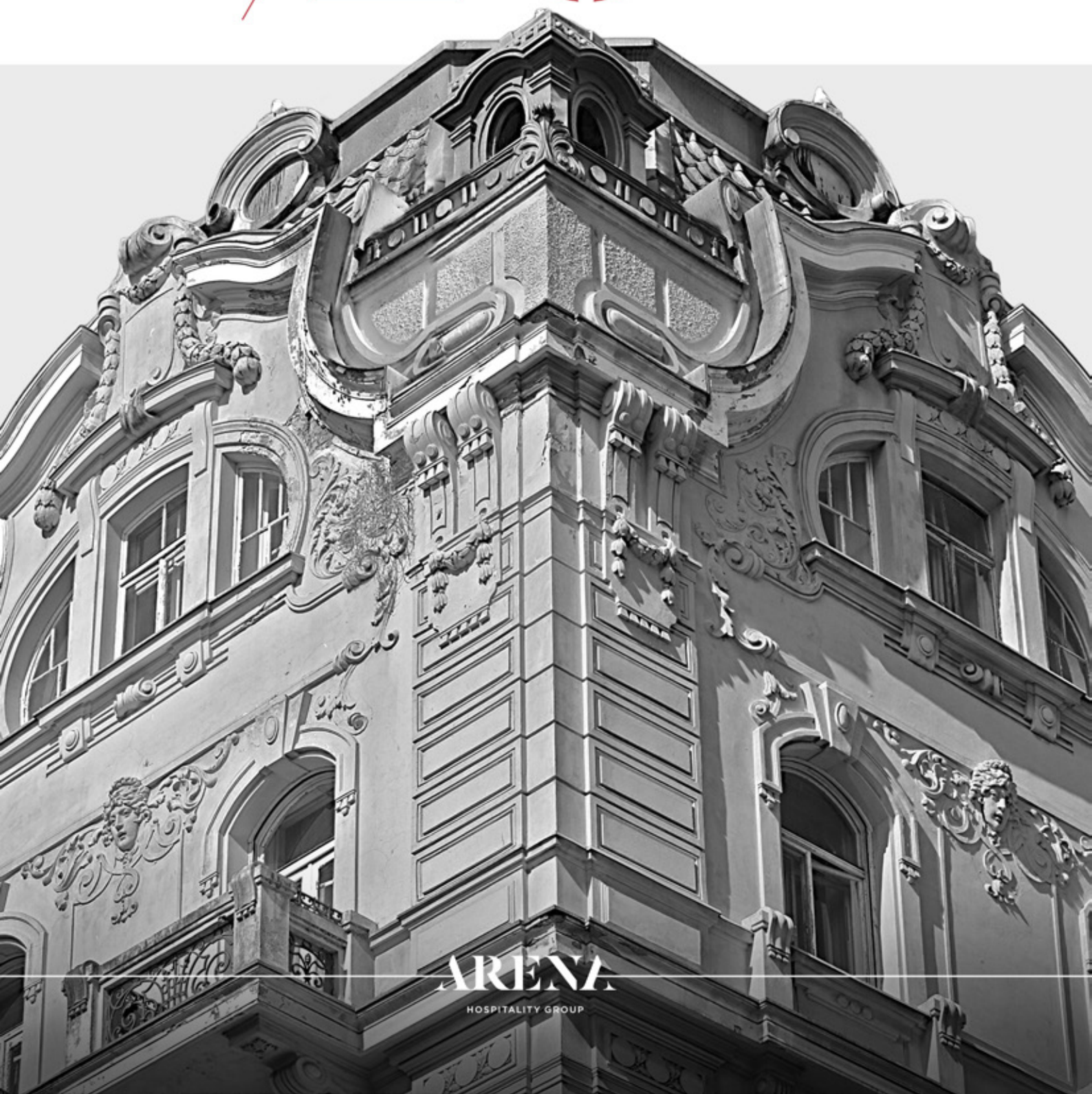


GODIŠNJE IZVJEŠĆE  
I FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI

20

20

ARENA  
HOSPITALITY  
GROUP



ARENA  
HOSPITALITY GROUP





## Sadržaj

### STRATEŠKO IZVJEŠĆE

O nama .....	006
Ključni pokazatelji grupe .....	007
Strateško izvješće .....	008
Izjava predsjednika Nadzornog odbora .....	010
Naši brendovi .....	012
Izjava predsjednika Uprave .....	014
Investicije Grupe u 2020. godini .....	018
Investicijski plan Grupe .....	020
Ključni pokazatelji uspješnosti .....	022
Rizici .....	026
Izjava člana Uprave i financijskog direktora Društva .....	034
Pregled poslovanja .....	038
Odgovorno poslovanje .....	046



### FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI

Izvješće Uprave .....	066
Odluka Uprave .....	068
Izvješće Nadzornog odbora .....	069
Odluka Nadzornog odbora .....	071
Izvješće neovisnog revizora .....	072
Konsolidirani i pojedinačni izvještaj o financijskom položaju .....	076
Konsolidirani i pojedinačni račun dobiti i gubitka .....	078
Konsolidirani i pojedinačni izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti .....	079
Konsolidirani izvještaj o kretanju kapitala .....	080
Pojedinačni izvještaj o kretanju kapitala .....	081
Konsolidirani i pojedinačni izvještaj o novčanim tokovima .....	082
Bilješke uz financijske izvještaje .....	084



### UPRAVLJANJE

Nadzorni odbor .....	056
Uprava .....	058
Izvješće o korporativnom upravljanju .....	060
Informacija za ulagatelje .....	063



### PRILOZI

Ovisna društva uključena u Grupu .....	124
Zajednički kontrolirana društva .....	125
Pojmovnik .....	126
Konakti .....	128





Park Plaza Wallstreet Berlin Mitte

## Tko smo

Priznata smo dinamična, međunarodna hotelska grupa, koja razvija i upravlja hotelima, turističkim naseljima te kampovima u Hrvatskoj, Njemačkoj, Mađarskoj i Srbiji u vlasništvu, suvlasništvu, najmu ili pod upravljanjem. Osim upravljanja i razvijanja vlastitog brenda Arena Hotels & Apartments® i Arena Campsites®, kroz PPHE Hotel Group Limited (PPHE Hotel Group ili PPHE) imamo ekskluzivno pravo upravljanja i razvoja uglednog međunarodnog brenda Park Plaza® u 8 zemalja Srednje i Istočne Europe (CEE regija) te upravljanje hotelima artotel brenda, što omogućuje daljnji razvoj našeg portfelja.

## Što radimo

Otkako smo postali dinamična međunarodna hotelska grupa krajem 2016. godine, glavni nam je cilj profilirati se u višem, visokom i lifestyle hotelskom segmentu tržišta CEE regije, s ciljem stvaranja vrijednosti za dioničare. Naš portfelj brendova, koji se sastoji od Park Plaza®, artotel®, Arena Hotels & Apartments® i Arena Campsites®, pruža nam izvrsne mogućnosti za rast u cijeloj CEE regiji.

## Kako to radimo

Naš portfelj sastoji se od 27 objekata u vlasništvu, suvlasništvu, najmu ili pod upravljanjem s više od 10.000 smještajnih jedinica u Istri u Hrvatskoj i velikim gradovima CEE regije poput Berlina, Kölna, Nürnberga, Budimpešte i Beograda. Ostvarujemo prihode kroz razne segmente tržišta, u Hrvatskoj većinom kroz odmorišni turizam, a u Njemačkoj, Mađarskoj i Srbiji kroz raznovrsniji poslovni miks namijenjen gostima na poslovnim putovanjima, posjetiteljima željnim odmora, te sudionicima kongresa i sajmova.

## Ključni pokazatelji Grupe

UKUPAN PRIHOD (kuna)

**238,3M**

EBITDA (kuna)

**(18,3)M**

EBITDAR (KUNA)

**(11,9)M**

Dobit nakon oporezivanja (kuna)<sup>1</sup>

**(232,3)M**

Popunjenost<sup>2</sup>

**25,4%**

REVPAR (KUNA)

**136,-**

Prosječna cijena smještaja (kuna)

**536,1**

<sup>1</sup> Više u Izvješću financijskog direktora na stranici 34.

<sup>2</sup> Popunjenost se računa temeljem broja operativnih dana objekta.



# Godina izazova i prekretnica

## KRATKI PREGLED POSLOVANJA

Međunarodno smo i dinamično hotelsko društvo koje ima u vlasništvu i pod upravljanjem hotele, turistička naselja i kampove, te pristup svjetski poznatim brendovima i globalnoj distribucijskoj mreži kao dio PPHE Hotel Group, našeg većinskog vlasnika. Uravnoteženi pristup omogućuje nam uvažavanje potreba vlasnika i operativnog poslovanja uz snagu koju donosi globalni brend.

## HRVATSKA

Raznolika ponuda našeg smještaja, od hotela i turističkih naselja do kampova smještena je u najistaknutijoj turističkoj regiji Hrvatske, Istri. Geografska pozicija omogućuje gostima izbor odmora na lokacijama u Puli i Medulinu te okolici, neposredno uz more. Hrvatska je prepoznata kao popularna odmorišna destinacija koja iz godine u godinu bilježi rast noćenja. Zbog više od 40 godina iskustva posjedujemo visoku razinu kvalitete u pružanju ugostiteljskih usluga u autentičnom prirodnom ambijentu.

## NJEMAČKA

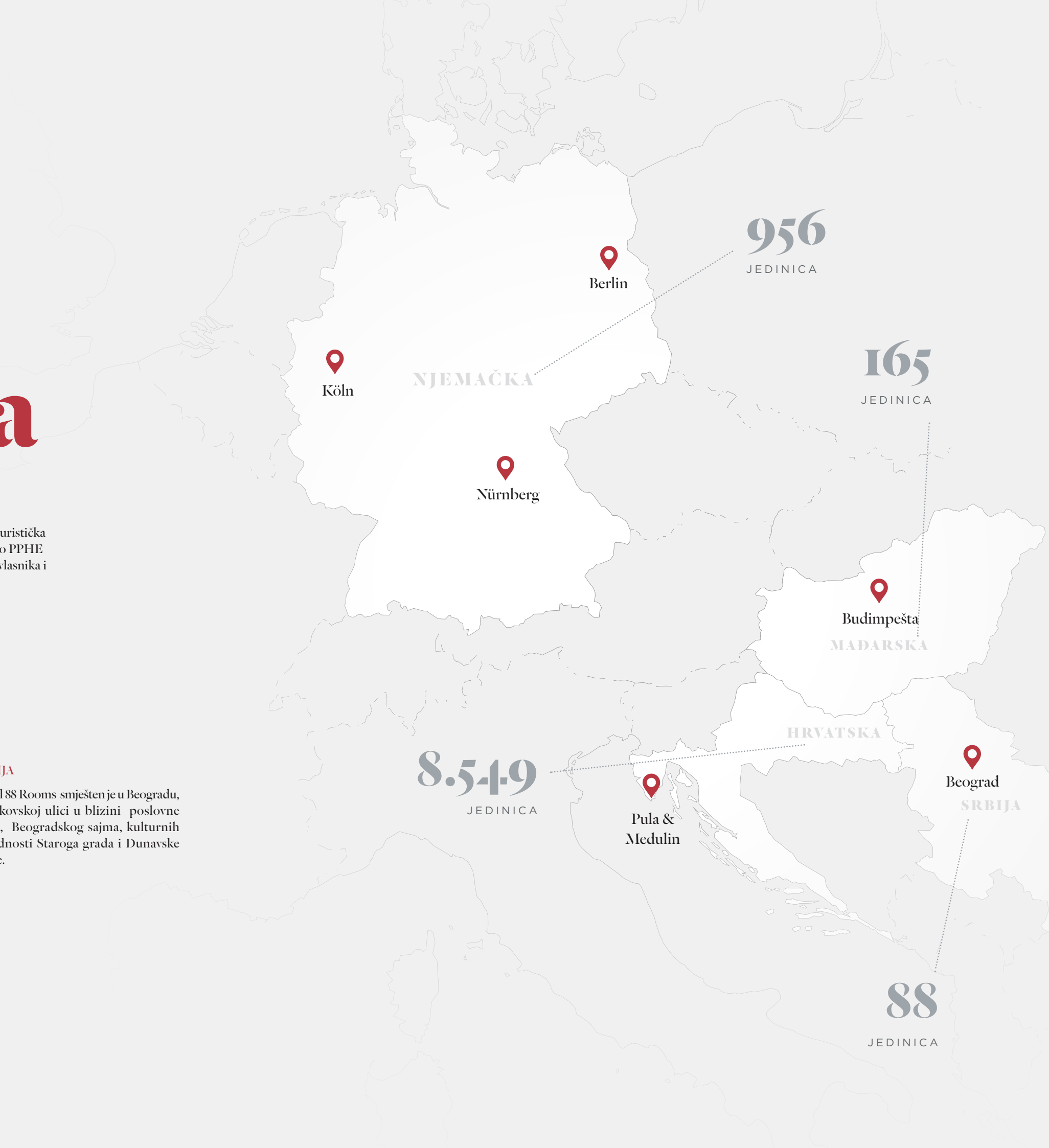
Naši hoteli u Njemačkoj nalaze se u velikim gradovima kao što su Berlin i Köln, koji omogućuju cjelogodišnje poslovanje i izvanredne rezultate kombinacijom poslovnog i odmorišnog turizma. Hoteli su smješteni u glavnim gradskim središtima s visokim udjelom gostiju na poslovnim putovanjima, odmoru, te sudionicima i posjetiteljima kongresa i sajnova.

## MAĐARSKA

Smješten u popularnoj turističkoj destinaciji, Budimpešti, glavnom gradu Mađarske, hotel art'otel budapest se nalazi na iznimnoj lokaciji s pogledom na rijeku Dunav i veličanstvenu zgradu mađarskog parlamenta

## SRBIJA

Hotel 88 Rooms smješten je u Beogradu, u Takovskoj ulici u blizini poslovne zone, Beogradskog sajma, kulturnih vrijednosti Staroga grada i Dunavske obale.



# Otpornost našeg poslovnog modela



“  
***Naš odgovor na pandemiju 2020. godine dokaz je snažnog menadžerskog tima i financijske otpornosti Grupe.***  
 ”

**BORIS IVESHA**  
 PREDSDJENIK NADZORNOG ODBORA

Poštovani dioničari,

U ovoj izazovnoj godini Arena Hospitality Group d.d. ("Društvo") i njene konsolidirane podružnice ("Grupa") pokazale su otpornost na takvo okruženje. Pandemija COVID-19 odgodila je naše sezonsko otvaranje u Hrvatskoj, umanjila broj objekata u funkciji te poremetila poslovanje u svim našim regijama tijekom duljeg vremenskog razdoblja. Unatoč tome, Grupa je nastavila sa investicijama te proširila poslovanje novim alkvizicijama.

Naš odgovor na pandemiju 2020. godine dokaz je snažnog menadžerskog tima i financijske otpornosti Društva. Upravljački je tim brzo reagirao kako bi se provele radnje potrebne kao odgovor na zatvaranja ekonomija zbog utjecaja pandemije, uključujući upravljanje novčanim tijekom, korištenje dostupnih poticaja za održavanje zaposlenosti te ostale dostupne poticaje gospodarstvu koje su bile (i još uvijek jesu) dostupne. Za sve objekte razvili smo i implementirali rigorozne nove zdravstvene, higijenske i sigurnosne protokole kako bismo omogućili našim objektima da rade u skladu sa svim smjericama relevantnih institucija, ali i u skladu s očekivanjima naših gostiju. Nastavili smo osnaživati temelje za budući rast tamo gdje je to bilo moguće, uloživši 274,3 milijuna kuna tijekom godine. Završili smo strateški važne investicije i osigurali financijska sredstva za nastavak obnove hotela Brioni Pula, koji će uskoro biti jedna od naših oglednih investicija u Istri.

Drago nam je što imamo kontinuiranu potporu naših banaka, čime smo osigurali ukupno 286,5 milijuna kuna kredita u 2020. godini, što nam je, između ostalih ulaganja, omogućilo da dovršimo stjecanja hotela u Beogradu i Puli. Također sklopili smo ugovor o dugoročnom najmu nekretnine u Zagrebu. Te transakcije dodatno diversificiraju naš portfelj i podržavaju našu strategiju rasta i razvoja.

## Dividenda

Nakon što je prva dividenda isplaćena već u 2019. godini, Društvo je donijelo odluku da ne isplati dividendu u 2020. godini. Odluka je donesena zbog neizvjesnosti i volatilnosti na tržištu te iz potrebe da se Grupa usredotoči na očuvanje likvidnosti te strateški podrži isključivo ciljane investicije koje će u budućem razdoblju stvarati vrijednost. Namjera Društva je nastaviti s isplatom dividende što je prije moguće, uzimajući u obzir poslovne rezultate, buduće investicijske planove i tržišno okruženje pri razmatranju isplate.

## Otkup dionica i nagrađivanje zaposlenika

U siječnju 2020., prije pandemije COVID-19, Društvo je završilo program otkupa dionica u ukupnom iznosu od 16,9 milijuna kuna započeo u 2019. godini. Svrha otkupa dionica bila je mogućnost davanja opcija zaposlenicima kao dio politike nagrađivanja zaposlenika za uspješno poslovanje tvrtke te njihovog doprinosa tome, uz zadržavanje talenata u Društvu.

Na dan 31. prosinca 2020. godine, Društvo je imalo 45.169 vlastitih dionica, što predstavlja 0,9% temeljnog kapitala izdavatelja.

## Naša tržišta

Unatoč okolnostima uzrokovanim pandemijom COVID-19 u 2020. godini, Nadzorni odbor i dalje vjeruje u dugoročnu održivost turizma u istarskoj regiji čiji će se potencijal pokazati kad se situacija uzrokovana pademijom postepeno smiri. Iako je poslovanje u 2020. godini bilo više usmjereno prema segmentu kampova, vjerujemo da će se potražnja za hotelskim i apartmanskim smještajem poboljšati uslijed normalizacije trenutnih izazovnih okolnosti.

Vjerujemo da će se potražnja međunarodnih i domaćih putnika vratiti kad se ublaže ograničenja putovanja i kada se ponovo počnu održavati konferencije i događaji od nacionalnog i međunarodnog interesa, što je ključno za naše gradske hotele.

## Korporativno upravljanje, promjene u Nadzornom i Upravnom odboru

Grupa prepoznaje važnu ulogu korporativnog upravljanja u kontinuiranom uspjehu poslovanja i ostaje predana održavanju visokih standarda.

U ožujku 2020. imenovali smo četvrtog člana Uprave, gospodina Edmonda ("Edi") Pinta, kao glavnog operativnog direktora. Gospodin Pinto ima bogato iskustvo u hotelijerstvu te u suradnji s velikim poduzećima i organizacijama. Društvu se pridružio nakon savjetničkoga iskustva kao predstavnik vlasnika za otvaranje turističkoga naselja. Hotelijersku karijeru započeo je kao generalni direktor u hotelskom poslovanju, radeći za "Isrotel", vodeći hotelski lanac u Izraelu više od 20 godina. Otkako se pridružio Društvu, g. Pinto je imao ključnu ulogu u vođenju operativnog odgovora Grupe na pandemiju COVID-19, donoseći potrebne odluke kako bi se osigurao kontinuitet poslovanja u teškim okolnostima, kao i povezivanje s članovima tima i upravljanje njihovim očekivanjima tijekom godine.

Od 1. siječnja 2021., također nam je zadovoljstvo imati g. Gorana Nikolića kao predstavnika zaposlenika u Nadzornom odboru Društva, nakon odluke Radničkog vijeća Društva o promjeni predstavnika zaposlenika u Nadzornom odboru Društva. Gospodin Nikolić u Društvu radi 22 godine u IT odjelu.

## Naše kolege

Zdravlje i sigurnost naših kolega uvijek su bili naši prioriteti, posebice tijekom pandemije. Namjera nam je zadržati što više zaposlenika u ovim izazovnim vremenima, te smo u tu svrhu iskoristili sve dostupne mjere koje su države u kojima poslujemo stavile na raspolaganje. Želio bih iskoristiti ovu priliku da izrazim iskrenu zahvalnost i poštovanje svim članovima našeg tima u prošlosti i sadašnjosti, na

podrški i predanosti tijekom vremena provedenog u našoj Grupi.

## Odgovorno poslovanje

Naša održiva poslovna strategija osmišljena je kako bi stvarala dugoročnu vrijednost za sve naše dionike te osigurala da djelujemo na način koji pozitivno utječe na naše ljude i okolinu.

Naša usredotočenost na zajednicu i zaštitu okoliša ostala je nepromijenjena tijekom godine. U svjetlu pandemije, aktivnosti u zajednici bile su usmjerene na pružanje podrške tamo gdje je to bilo ključno i najpotrebnije. To je uključivalo: pružanje resursa za potporu lokalnim zajednicama poput pripreme ručkova za bolničke djelatnike u Općoj bolnici Pula, donacije LCD televizora za bolničke pacijente, pružanje usluga naših djelatnika kao pomoć u čišćenju i održavanje higijene u lokalnim bolnicama kako bi se ograničilo širenje virusa te kupnju prijeko potrebne medicinske opreme. Također smo nastavili podržavati naše dugogodišnje inicijative usmjerene prema zajednici u Njemačkoj.

## Sažetak i očekivanja

Prošla godina bila je uistinu izazovna za sve. Naše djelovanje i sposobnost upravljanja poslovanjem u tako promjenjivom okruženju odražavaju otpornost Grupe te zalaganje i trud naših kolega. Naša industrija je i u prethodnim izazovnim trenucima pokazala svoju sposobnost opstanka i povratka na put rasta i održivog poslovanja. Sa cijepljenjem protiv COVID-19, očekujemo da će se tržište postupno oporavljati i da će naša strategija poslovanja i selektivnog ulaganja donijeti vrijednost svim našim dionicima.

  
**BORIS IVESHA**  
 Predsjednik Nadzornog odbora



NAŠI BRENDOVI

# Snaga poznatih i priznatih brendova

Vjerujemo u snagu koju pružaju pouzdani i priznati brendovi s naglaskom na individualizirani pristup. Tom uvjerenju odgovaraju naša četiri brenda, Park Plaza®, art'otel®, Arena Hotels & Apartments® i Arena Campsites®, koji su dinamični, jedinstveni, te u konstantnom razvoju.

**art'otel**

art'otel® hoteli u kozmopolitskim središtima diljem Europe predstavljaju suvremenu grupaciju hotela, koji sljubljuju izniman arhitektonski stil s interijerima nadahnutim umjetnošću. Srž brenda čini umjetnost kao takva. Svaki hotel izlaže zbirku originalnih djela dizajniranih ili odabranih, posebno, za svaki pojedini art'otel®, a zahvaljujući tome, svaki od njih predstavlja jedinstvenu umjetničku galeriju. art'otel® je razlikujući se od tradicionalnih hotela u svijetu hotelijerstva, stvorio vlastitu tržišnu nišu.

[artotels.com](http://artotels.com)

**PARK  
PLAZA**

Park Plaza je brend hotela visoke i više kategorije, koji nudi individualno dizajnirane hotele u živopisnim gradskim središtima i destinacijama za odmor. Park Plaza je poznata po pružanju nezaboravnih trenutaka svojom inspirativnom uslugom, stilski uređenim sobama za goste i multifunkcionalnim prostorima za sastanke popraćenih s nagrađenim restoranima i barovima.

PPHE Hotel Group Limited (PPHE Hotel Group ili PPHE) je međunarodno hotelijersko društvo koje ima ekskluzivnu i trajnu licencu Radisson Hotel Group, jedne od najvećih svjetskih hotelijerskih grupa, za razvoj i upravljanje hotelima i turističkim naseljima brenda Park Plaza® u Europi, Bliskom Istoku i Africi.

[radissonhotels.com/en-us/brand/park-plaza](http://radissonhotels.com/en-us/brand/park-plaza)

**ARENA  
HOTELS &  
APARTMENTS**

Arena Hotels & Apartments® objedinjuje hotele i apartmane srednje kategorije namijenjene gostima koji traže savršeno mjesto za opušteni i bezbrižan odmor, bilo uz plažu ili u gradu.

Arena nudi ugodan i prihvatljiv smještaj suvremenog i toplog dizajna uz gostoljubivu i prijateljsku uslugu na području Pule i Medulina. Gostima nudi odmor prepun mogućnosti za zabavu, istraživanje, rekreaciju uz bogati doručak i večeru prepunu lokalnih okusa kako bi odmor učinili što jednostavnijim. Arena je vaš domaćin i vodič, dom daleko od doma namijenjen obiteljima, parovima i prijateljima.

[arenahotels.com](http://arenahotels.com)

**ARENA  
CAMPSITES**

Arena Campsites® je brend autentičnih i premium kampova smještenih na ekskluzivnim lokacijama, neposredno uz more. Arena Campsites® nalaze se na samom jugu Istarskog poluotoka, u neposrednoj blizini povijesnih gradova Pule i Medulina, protežući se od Nacionalnog parka Brijuni na zapadu, sve do slikovitog Medulinskog zaljeva i rta Kamenjak na jugu. Svaki kamp pruža karakterističnu ponudu u opuštenom i očuvanom prirodnom okruženju koje gostima omogućuje doživljaj ljepota istarskih krajolika, te istinski ljetni odmor od travnja do listopada. Brend Arena Campsites® obogaćen je s ekskluzivnim kampom posvećenom glampingu, Arena One 99 Glamping. U 2019. godini dovršena je prva faza repozicioniranja kampa Arena Kažela, dok je druga faza dovršena u 2020. godini nakon čega je kamp započeo s radom pod imenom Arena Grand Kažela.

[arenacampsites.com](http://arenacampsites.com)  
[arenaglamping.com](http://arenaglamping.com)

20  
ARENA  
HOSPITALITY  
GROUP

**6-4-4**  
JEDINICA

**1.8-4-1**  
JEDINICA

**1-4-93\***  
JEDINICA

\* uključujući hotel 88 Rooms u Beogradu

**5-779**  
JEDINICA



# Nastavak strateških investicija



“  
*Uveli smo dodatne sigurnosne protokole kako bismo spriječili rizike povezane s COVID-19 pandemijom.*  
“

REUEL ("RELI") SLONIM  
PREDSJEDNIK UPRAVE

Poštovani,

Grupa je započela 2020. godinu s jasnim planom ulaganja, strateškim pristupom za nadolazeću sezonu te planovima za iskorak sa novim gradskim hotelima u Zagrebu i Beogradu.

Epidemija COVID-19 je bez presedana imala jak negativan utjecaj na hotelsku industriju, a poslovanje Grupe u 2020. odraz je tog razvoja događaja.

Iako je 2020. godina na operativnoj razini doživjela izuzetno izazovnu godinu, značajan napredak ostvaren je s našim investicijskim planovima.

#### Osvrt na poslovanje u 2020. godini *Hrvatska*

Prva dva mjeseca 2020. započela su obećavajuće, sa poslovanjem u skladu s očekivanjima uprave. Rezervacije su, međutim, ubrzo zastale te se počele smanjivati kako su države uvodile ograničenja putovanja i kretanja u ožujku, kao odgovor na prijetnje koje je predstavljala nova pandemija. To je rezultiralo time da je naša uskršnja sezona zapravo izostala u potpunosti.

Kako su se ograničenja počela ublažavati u drugoj polovici svibnja te su se zemlje postepeno počele otvarati, Društvo je započelo s otvaranjem dijela svojeg portfelja, u skladu sa smjernicama Svjetske zdravstvene organizacije, industrijom i lokalnim smjernicama o zdravlju i sigurnosti. Kapaciteti koje smo stavili na raspolaganje bili su smanjeni u skladu s tržišnom potražnjom te novim sigurnosnim mjerama.

Negativan trend rezervacija i dolazaka se preokrenuo u lipnju i srpnju kada je poslovanje ponovo bilo u zamahu. Međutim, iznova nametnuta ograničenja putovanja u zemljama koje su važne za hrvatski turizam krajem ljeta dovela su do ponovnog zastoja te opadanja broja dolazaka i pojačanog odlaska gostiju što je dovelo do ubrzanog završetka netom započete ljetne sezone.

#### *Njemačka i Mađarska*

Naše poslovanje u Njemačkoj i Mađarskoj gotovo je u potpunosti bilo zaustavljeno od ožujka do svibnja. Iako je većina naših hotela i dalje radila, kapacitet je značajno smanjen kao odgovor na izostanak potražnje kako domaćih tako i inozemnih gostiju. Bez obzira na postepeno smanjivanje ograničenja putovanja na ljeto, poslovanje u Njemačkoj je i dalje bilo podložno negativnim trendovima, dok je Budimpešta i dalje poslovala na izuzetno niskim volumenima kao posljedica zabrane "leisure" putovanja.

#### Financijski pokazatelji

Prihod u 2020. godini smanjio se za 69,4% na 238,3 milijuna kuna (2019.: 778,1 milijuna kuna). EBITDA gubitak iznosio je 18,3 milijuna kuna (2019.: dobit od 229,5 milijuna kuna). Prihod od smještaja zabilježio je pad od 69,8% na 192,4 milijuna kuna (2019.: 637,7 milijuna kuna) prvenstveno kao rezultat pada popunjenosti koja se smanjila na 25,4% (2019: 55,1%).

Važno je naglasiti kako je poslovni mix ove godine bio drugačiji. Naime kampovi, koji kao segment imaju najnižu prosječnu dnevnu cijenu, ali i najveću maržu te profitabilnost, proporcionalno su više pridonijeli rezultatima što je imalo pozitivan utjecaj na profitabilnost Grupe. Veća potražnja za kampovima djelomično je posljedica ulaganja dovršenih u posljednjih nekoliko godina, u kombinaciji s percepcijom da je rizik prijenosa COVID-19 niži u ovom tipu smještaja. Kao rezultat toga, kampovi su doprinijeli gotovo 50,0% u našim ukupnim prihodima u Hrvatskoj u usporedbi s otprilike 30,0% prošle godine, a ova promjena u strukturi poslovanja pridonijela je smanjenju prosječne dnevne cijene od 11,6% na 536,1 kuna (2019.: 606,2 kn). RevPAR je iznosio 136,4 kune (2019.: 334,1 kuna). Međutim, bolja profitabilnost kampova imala je pozitivan utjecaj na profitabilnost

Grupe. Izuzetno je važno istaknuti da je Hrvatska operativno uspjela zabilježiti pozitivan EBITDA rezultat od 3,1 milijun kuna, što je veliko postignuće s obzirom na izazovne okolnosti tijekom godine.

Kako bi se očuvala likvidnost te dugoročni izgledi za rast Grupe, proveden je niz odlučnih mjera, uključujući smanjenje plaća, neobnavljanje ugovora na određeno, zaustavljanje ugovornog rada i skraćivanje radnog vremena. Grupa je odgodila plaćanja najamnina od ožujka nadalje te je trenutno u pregovorima oko daljnjih najмова. Grupa je iskoristila dostupne državne potpore povezane s COVID-19 pandemijom u zemljama u kojima posluje u iznosu od ukupno 48,9 milijuna kuna kroz godinu. Tamo gdje je to bilo moguće, Grupa je koristila i ostale poticaje za održivost poslovanja i radnih mjesta.

#### Strategija i investicijski program

Unatoč svim izazovima, zadovoljstvo nam je izvijestiti da je Grupa nastavila slijediti svoju strategiju

- optimiziranja vrijednosti svojeg portfelja;
- dosljednog pružanja nezaboravnog iskustva gostima u svim našim objektima;
- širenja poslovanja kroz CEE regiju, istodobno nastavljajući osnaživati profil tvrtke u segmentu tržišta više kategorije.

Tijekom godine Društvo je osiguralo ukupno 286,5 milijuna kuna financiranja

**44,9**  
**MILIJUNA**  
**KUNA**

Stjecanje hotela 88 Rooms u Beogradu u Srbiji u ukupnom iznosu od 44,9 milijuna kuna.

kao potporu za investicije i akvizicije. Prikupljena sredstva potvrđuju strategiju, snagu i otpornost Grupe kao i povjerenje koje Grupa uživa kod svojih financijskih partnera.

#### Investicije i akvizicije

Ulaganja od strateške važnosti koja su već bila u tijeku završena su početkom godine. Grupa je uložila ukupno 274,3 milijuna kuna (2019.: 233,2 milijuna kuna) u obnovu kampova, apartmanskih naselja, javnih površina i sadržaja pojedinih hotela, te u preuzimanje hotela. To je uključivalo:

- Kamp Arena Grand Kažela, Medulin: završetak druge faze ulaganja, koje je obuhvaćalo 45 novih mobilnih kućica, obnovu postojećeg bara, novi sanitarni blok te obnovu četiri postojeća sanitarna bloka;
- Arena Verudela Beach apartmansko naselje, Pula: obnova 14,6 apartmana, unapređenje infrastrukture, obnova



Arena Grand Kažela Campsite Medulin



- restorana Lighthouse;
- Hotel Park Plaza Histria Pula: osvježanje svih soba te obnova bara i restorana Yacht;
- Hotel Brioni, Pula: završetak prve faze građevinskih radova; i
- Kupnja hotela Rivijera, Pula, i hotela 88 Rooms, Beograd.

Početak prosinca 2020. godine, Društvo je osiguralo približno 180,0 milijuna kuna dugoročnog zajma za investiciju u hotel Brioni, Pula. Ukupna investicija iznosi 260,0 milijuna kuna. Otvaranje hotela očekuje se na ljeto 2021. godine. Naša ambicija je vratiti nekadašnji status koji je taj hotel imao kao jedan od vodećih luksuznih hotela na jadranskoj obali. Kada bude završen,

hotel Brioni imat će u ponudi 227 premium soba na sedam katova, s tri unutarnja i vanjska bazena, prostrani wellness centar sa saunama i sobama za opuštanje, teretanu, dječje igralište, nekoliko restorana i barova te sadržaje za sastanke i događanja.

#### Akvizicije i poslovni razvoj

Kako bi pojačala svoju prisutnost u srednjoistočnoj Europi, Grupa je sklopila 45-godišnji ugovor o zakupu za razvoj hotela sa 115 soba u centru Zagreba, glavnog grada Hrvatske. Usljedilo je stjecanje hotela 88 Rooms, Beograd, Srbija, u ukupnom iznosu od 44,9 milijuna kuna. U travnju 2020. godine Društvo je s Republikom Hrvatskom

postiglo nagodbu te otkupilo hotel Riviera Pula za iznos od 36,5 milijuna kuna. Ova kupnja će omogućiti Društvu da pokrene obnovu ovog povijesnog hotela te ga pozicionira kao novi brendirani hotel s 80 soba u srednjem roku.

#### Naši ljudi

Naš glavni prioritet uvijek je osigurati sigurnost te očuvanje fizičkog i mentalnog zdravlja članova našeg tima. Kao Društvu, cilj nam je stvoriti i održavati uključivo i otvoreno radno okruženje, podržavajući članove našeg tima da se osjećaju motivirano i sigurno. Više nego ikad u 2020. godini bilo je od presudne važnosti da se naši



Hotel 88 Rooms u Beogradu

protokole kako bismo spriječili rizike povezane s pandemijom COVID-19. Također smo morali osigurati da naši gosti primjenjuju naše smjernice te ih se pridržavaju zbog vlastite sigurnosti.

Uvedene su nove mjere zaštite zdravlja, sigurnosti i higijene. Ponovnim otvaranjem portfelja redovito smo ažurirali operativne i sigurnosne procedure, programe obuke, protokole socijalne distance te povećavali učestalost čišćenja i dezinfekcije. Gosti su također dobili jasne sigurnosne smjernice po dolasku, zajedno s lako dostupnim proizvodima za dezinfekciju, kao i jasno istaknute protokole uz podsjetnike o istima u svim našim objektima.

Ubrzano je i uvođenje novih usluga kojima je cilj bio smanjiti fizički kontakt. To je uključivalo besplatna elektronička plaćanja, internetske prijave i objave, internetsko naručivanje hrane i pića. Društvo je uz to i subvencioniralo testiranje na COVID-19, a sve relevantne informacije o pandemiji prenose se putem naše web stranice.

#### Tekuće poslovanje i izgledi

Trenutni drugi val ograničenja i zatvaranja zemalja poklapa se s dijelom godine inače niske poslovne aktivnosti u Hrvatskoj kada se usredotočujemo na ulaganja kako bismo portfelj pripremili za nadolazeću ljetnu sezonu. Poslovanje u Mađarskoj i Njemačkoj i dalje je minimalno s obzirom na uvedena ograničenja.

U međuvremenu nastavljamo s našim investicijskim programom u ukupnom iznosu od oko 350,0 milijuna kuna. Hotel Brioni Pula trebao bi biti završen za ljetnu sezonu 2021. godine; naši hoteli u Beogradu i Budimpešti bi trebali biti osvježeni tokom godine, a početak radova obnavljanja hotela u Zagrebu te hotela Riviera u Puli očekuje se kroz 2021. odnosno 2022. godinu. Iako ne možemo sa sigurnošću znati koliko će trajati trenutna zatvaranja diljem Europe te kojom će se dinamikom odvijati cijepjenje, trenutno se pripremamo za predsezonu koja započinje u drugom kvartalu te za Hrvatsku predviđamo poboljšano poslovanje na ljeto u odnosu na prošlu godinu, iako još uvijek ne na pred pandemijskoj razini. Kako bismo osigurali kapitalizaciju potražnje na odgovarajući način te u odgovarajuće vrijeme, naši komercijalni timovi

“

*...Izuzetno je važno istaknuti da je Hrvatska operativno uspjela zabilježiti pozitivan EBITDA rezultat od 3,1 milijun kuna, što je veliko postignuće s obzirom na izazovne okolnosti tijekom godine.*

“

Ljudi osjećaju cijenjenima te da budu pravovremeno informirani.

Kako bi to postigla, Uprava je održavala redovite kontakte s članovima tima te organizirala prezentacije i sastanke putem kojih je informirala timove o stanju Društva, poduzetim mjerama zaštite i planovima za oporavak te o ostalim relevantnim temama. Za članove tima koji nisu bili u mogućnosti nastaviti s radom u uredima, osigurana je dodatna obuka kako bi mogli nastaviti s radom.

Znatno manji volumen poslovanja, zatvaranje objekata te općenito smanjeno poslovanje izravno su utjecali na članove tima u Grupi, zahtijevajući od svih nas da se prilagodimo novim radnim navikama u teškim i neizvjesnim okolnostima.

Kao što je prethodno navedeno, koristili smo i nastavljamo koristiti dostupne poticaje za očuvanje radnih mjesta gdje god su takvi programi dostupni. Činimo sve kako bi sačuvali što veći broj radnih mjesta, iako su nas dugotrajni nepovoljni tržišni uvjeti natjerali na djelomično smanjenje plaća, te neobnavljanje nekih ugovora o radu koji su isticali. U ime Uprave, želio bih zahvaliti svim članovima našeg tima, kako bivšim, tako i sadašnjim, na njihovoj nepromjenjivoj predanosti i profesionalnosti u ovim izuzetno izazovnim vremenima.

#### Pružanje iznimne usluge na siguran način

Naša misija je stvaranje dragocjenih uspomena za naše goste. Cilj nam je svakodnevno oduševljavati goste kroz sjajnu uslugu i kvalitetu naših proizvoda na jedinstvenim lokacijama. Zdravlje i sigurnost gostiju i članova tima uvijek su nam bili na prvom mjestu. Tijekom 2020. uveli smo i dodatne sigurnosne

pokrenuli su nekoliko inicijativa. Rezervacije za ljetnu sezonu su u tijeku, premda očekujemo, kao i prošle godine, povećani trend „last-minute“ rezervacija i dolazaka.

Naša novčana pozicija i dalje je jaka, i iznosila je 425,6 milijuna kuna na dan 31. prosinca 2020. Razne analize koje smo proveli osiguravaju da Grupa ima dovoljno sredstava kako bi mogla izdržati neizvjesno poslovanje i kroz cijelu 2021. godinu, dok se uvjeti na tržištu ne stabiliziraju.

*R. Scornim*  
 REUEL ('RELI') SLOXIM  
 Predsjednik Uprave



# Investicije Grupe u 2020. godini

**274,3  
MILIJUNA  
KUNA**

U 2020. godini Grupa je uložila ukupno 274,3 milijuna kuna u vlastiti portfelj te u kupnju hotela povrh 233,2 milijuna kuna investicija u 2019. godini

U 2020. godini Grupa je uložila ukupno 274,3 milijuna kuna u obnovu kampova, turističkih naselja, javnih prostora i sadržaja određenih hotela, kao i u kupnju novih nekretnina.

Grupa je nastavila i završila drugu fazu ulaganja u kamp Arena Grand Kažela. Ulaganjem dodatnih 39,6 milijuna kuna Arena Grand Kažela repositionirana je kao luksuzni kamp koji nudi 209 premium mobilnih kućica, od kojih 194 premium i luksuznih parcela te 1.008 parcela, novu recepciju, dva bazena sa popratnim sadržajem, Illy kafić, novi restoran te bogati animacijski sadržaj. Ukupna investicija u kamp Arena Grand Kažela od 2018. do 2020. godine iznosila je 219,0 milijuna kuna.

Završena je obnova drugog (od četiri) turističkog naselja Arena Verudela Beach Pula, gdje je ukupno obnovljeno 146 jedinica. Ukupna investicija iznosila je 61,8 milijuna kuna.

Kroz 2020. godinu započela je obnova hotela Brioni Pula te je završena prva faza projekta u ukupnom iznosu od 69,8 milijuna kuna. Trenutno je u tijeku druga faza, a otvaranje novog hotela očekuje se za nadolazeću ljetnu sezonu. Hotel koji je izgrađen početkom 1970. godine bio je jedan od najistaknutijih hotela u bivšoj Jugoslaviji, a u njemu su boravile mnoge poznate ličnosti (uključujući političare, umjetnike i glumce). Ovaj kulturni i znameniti hotel, koji zauzima spektakularno mjesto na litici s koje se pruža širok pogled na Jadran i otočje Brionjuni, bit će preuređen

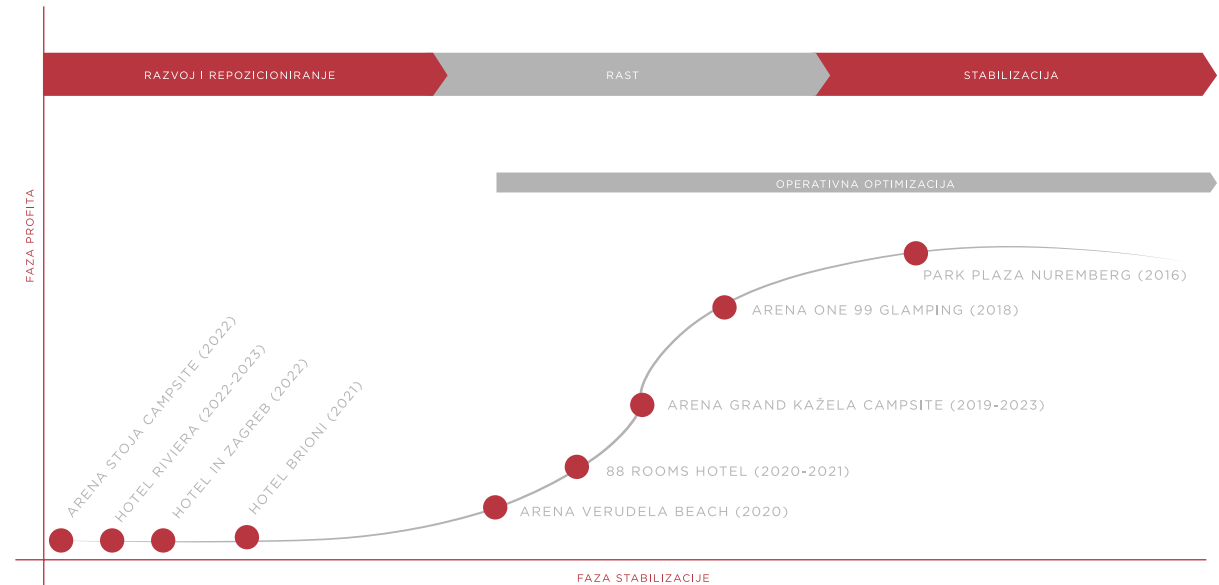
u luksuzni hotel visoke kategorije s 227 soba nadovezujući se na status i reputaciju hotela, s ambicijom da postane najbolji hotel u klasi u Puli i okolici. Hotel će imati sedam katova, unutarnji bazen, vanjski bazen i bazen za aktivnosti, bogato uređen wellness centar sa saunama i sobama za opuštanje, teretanu, dječje igralište, nekoliko restorana i barova te sadržaje za sastanke i događanja.

Društvo je od Republike Hrvatske kroz nagodbu otkupilo hotel Rivieru u Puli za iznos od 36,5 milijuna kuna. Kupnja rješava vlasnički status tog povijesnog hotela te predstavlja važan korak koji omogućava Društvu da započne s planovima za obnovu hotela. Hotel će biti pretvoren u luksuzan, brendirani hotel sa 80 soba te će se na taj način vratiti stari sjaj i status koji taj hotel i zaslužuje. Ovaj projekt je od strateške važnosti gradu Pula, županiji, društvu te općenito hrvatskom turizmu

Grupa je uspješno zaključila kupnju hotela 88 Rooms u Beogradu, glavnom gradu Srbije, za ukupni iznos od 44,9 milijuna kuna. Suvremeni hotel udaljen je svega nekoliko minuta od povijesnog centra grada. Nudi 88 soba i apartmana, restoran, bar i konferencijsku salu te teretanu. Kupnja hotela 88 Rooms još je jedna prekretnica u strategiji širenja poslovanja Grupe u regiji centralne i istočne Europe. Ova akvizicija omogućuje Grupi da poveća obujam poslovanja u gradovima diljem Europe s ciljem povećanja svoje prisutnosti u segmentu tržišta više kategorije u CEE regiji, a istovremeno nastojeći stvoriti dodatnu vrijednost dioničarima.

Ostala ulaganja tijekom godine uključivala su preuređenje restorana Lighthouse, osvježanje svih soba i javnih prostora u hotelu Park Plaza Histria Pula i obnavljanje Yacht bara i restorana.

## Razvoj i repositioniranje našeg portfelja



Hotel Brioni Pula



# Investicijski plan Grupe

**130,0  
MILIJUNA  
KUNA**

130 milijuna kuna vrijedna  
investicija u hotel u Zagrebu

**260,0  
MILIJUNA  
KUNA**

260 milijuna kuna vrijedna  
investicija u hotel Brioni Pula

Grupa očekuje dovršetak repositioniranja hotela Brioni Pula, koji je započeo početkom 2020. za nadolazeću ljetnu sezonu. Hotel koji je izgrađen početkom 1970. godine bio je jedan od najistaknutijih hotela u bivšoj Jugoslaviji, a u njemu su boravile mnoge poznate ličnosti (uključujući političare, umjetnike i glumce). Ovaj kulturni i znameniti hotel, koji zauzima spektakularno mjesto na litici s koje se pruža širok pogled na Jadran i otočje Briuni, bit će preuređen u luksuzni hotel visoke kategorije s 227 soba nadovezujući se na status i reputaciju hotela, s ambicijom da postane najbolji hotel u klasi u Puli i okolici. Hotel će imati sedam katova, unutarnji bazen, vanjski bazen i bazen za aktivnosti, bogato uređen wellness centar sa saunama i sobama za opuštanje, teretanu, dječje igralište, nekoliko restorana i barova te sadržaje za sastanke i događanja. Ukupna investicija iznositi će približno 260,0 milijuna kuna.

Grupa planira započeti s obnovom i konverzijom zgrade u hotel u samom središtu Zagreba sredinom ove godine. Investicija uključuje pretvaranje povijesne zgrade u srcu grada u hotel. Kada se otvori, hotel sa 115 soba sadržavat će renomirani restoran i bar, wellness i spa centar, teretanu, konferencijske sale i parking. Investicija se procjenjuje na 130,0 milijuna kuna, a završetak se očekuje tijekom 2022. godine.

Planirane su manje investicije u osvježanje art'otel budapest i našeg novog hotela u Beogradu u ukupnom iznosu od 25,0 milijuna kuna.



Novi hotel u Zagrebu

Investicijski plan Grupe u skladu je s prethodno najavljenim strateškim planom Grupe da uloži preko pola milijarde kuna, što će predstavljati važnu okosnicu rasta u narednom razdoblju. Osim toga, Grupa planira nastaviti sa investicijama u srednjem roku koje mogu uključivati obnovu hotela Riviera Pula, obnovu kampa Stoja Pula te razmatra daljnja ulaganja u svoj portfelj u cjelini. Paralelno s tim, nastavit će razmatrati potencijalne mogućnosti širenja i kroz akvizicije u Hrvatskoj i CEE regiji.

“  
*Jačanje  
fundamenata  
za daljnji rast*  
“



Novi hotel u Zagrebu



# KLJUČNI FINANCIJSKI POKAZATELJI

KPI definicija	Daljnje informacije
<p><b>UKUPAN PRIHOD</b> (U MILIJUNIMA KUNA)</p> <p>2018: 757,7 2019: 778,1 2020: 238,3</p>	<p>Ukupan prihod uključuje sav prihod poslovanja koji ostvaruju objekti u vlasništvu, suvlasništvu ili najmu Društva, naknade za menadžment.</p> <p>Vidi izjavu člana Uprave i glavnog financijskog direktora na str. 34.</p>
<p><b>EBITDA</b> (U MILIJUNIMA KUNA)</p> <p>2018: 214,7 2019: 229,5 2020: 18,3</p>	<p>Zarada prije odbitka kamata, poreza, deprecijacije i amortizacije.</p> <p>Vidi izjavu člana Uprave i glavnog financijskog direktora na str. 34.</p>
<p><b>DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA</b> (U MILIJUNIMA KUNA)</p> <p>2018: 113,8 2019: 108,7 2020: 232,3</p>	<p>Dobit prije oporezivanja</p> <p>Vidi izjavu člana Uprave i glavnog financijskog direktora na str. 34.</p>
<p><b>ZARADA PO DIONICI</b> (KUNA)</p> <p>2018: 17,3 2019: 29,1 2020: 44,7</p>	<p>Zarada na godišnjoj razini podijeljena s prosječnim brojem ponderiranih redovnih dionica u opticaju tijekom godine.</p> <p>Vidi izjavu člana Uprave i glavnog financijskog direktora na str. 34.</p>

# KLJUČNI OPERATIVNI POKAZATELJI

KPI definicija	Daljnje informacije
<p><b>POPUNJENOST</b> (%)</p> <p>2018: 54,0 2019: 55,1 2020: 25,4</p>	<p>Ukupan broj popunjenih smještajnih jedinica podijeljen s brojem raspoloživih smještajnih jedinica u periodu otvorenosti.</p> <p>Vidi izjavu člana Uprave i glavnog financijskog direktora na str. 34.</p>
<p><b>PROSJEČNA CIJENA SMJEŠTAJA</b> (KUNA)</p> <p>2018: 576,2 2019: 606,2 2020: 536,1</p>	<p>Prosječan prihod od smještaja po popunjenoj smještajnoj jedinici.</p> <p>Vidi izjavu člana Uprave i glavnog financijskog direktora na str. 34.</p>
<p><b>PRIHOD PO RASPOLOŽIVOJ JEDINICI (REVPAR)</b> (KUNA)</p> <p>2018: 311,3 2019: 334,1 2020: 136,4</p>	<p>Ukupan prihod smještajne jedinice podijeljen s brojem raspoloživih jedinica u periodu otvorenosti objekata.</p> <p>Vidi izjavu člana Uprave i glavnog financijskog direktora na str. 34.</p>



## KLJUČNI FINANCIJSKI POKAZATELJI

KPI definicija	Daljnje informacije
<p><b>UKUPAN PRIHOD</b> (U MILIJUNIMA KUNA)</p> <p>2018: 513,7 2019: 527,9 2020: 167,7</p>	<p>Ukupan prihod uključuje sav prihod poslovanja.</p> <p>Vidi Konsolidirani i pojedinačni račun dobiti i gubitka na str. 78</p>
<p><b>EBITDA</b> (U MILIJUNIMA KUNA)</p> <p>2018: 148,9 2019: 143,6 2020: (2,4)</p>	<p>Zarada prije odbitka kamata, poreza, deprecijacije i amortizacije.</p> <p>Vidi Konsolidirani i pojedinačni račun dobiti i gubitka na str. 78</p>
<p><b>DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA</b> (U MILIJUNIMA KUNA)</p> <p>2018: 81,4 2019: 78,1 2020: (108,3)</p>	<p>Dobit prije oporezivanja</p> <p>Vidi izjavu člana Uprave i glavnog financijskog direktora i Konsolidirani i pojedinačni račun dobiti i gubitka na str. 34 i 78</p>

## KLJUČNI OPERATIVNI POKAZATELJI

KPI definicija	Daljnje informacije
<p><b>POPUNJENOST</b> (%)</p> <p>2018: 48,6 2019: 49,8 2020: 25,4</p>	<p>Ukupan broj popunjenih smještajnih jedinica podijeljen s brojem raspoloživih smještajnih jedinica u periodu otvorenosti.</p> <p>Vidi Pregled poslovanja u Hrvatskoj na str. 38-41</p>
<p><b>PROSJEČNA CIJENA SMJEŠTAJA</b> (KUNA)</p> <p>2018: 521,2 2019: 546,6 2020: 486,4</p>	<p>Ukupan prihod smještajne jedinice podijeljen s brojem raspoloživih jedinica u periodu otvorenosti objekata.</p> <p>Vidi Pregled poslovanja u Hrvatskoj na str. 38-41</p>
<p><b>PRIHOD PO RASPOLOŽIVOJ JEDINICI (REVPAR)</b> (KUNA)</p> <p>2018: 253,4 2019: 272,3 2020: 123,7</p>	<p>Ukupan prihod smještajne jedinice podijeljen s brojem raspoloživih jedinica u periodu otvorenosti objekata.</p> <p>Vidi Pregled poslovanja u Hrvatskoj na str. 38-41</p>



STRATEŠKO IZVJEŠĆE

# Rizici

Pandemija COVID-19 dovela je do materijalizacije djela rizika navedenih u nastavku te stvorila pretpostavke da se i neki drugi od navedenih rizika pojave. U sljedećih nekoliko stranica navedeni su rizici s kojima se Grupa suočava i/ili može suočiti zajedno s opisom koraka koji su poduzeti kao odgovor na te rizike i načina na koji su oni bili, jesu ili mogu biti ublaženi da se Grupa zaštiti u nekoj mjeri zaštiti od negativnih posljedica koje mogu proizaći od istih.

RIZIK	ODGOVOR NA RIZIK
<p><b>TRŽIŠTE I MAKRO OKRUŽENJE</b></p> <p>Tržišna dinamika: Značajan i dugotrajan zastoj u mobilnost te potražnji</p> <p>Izazovni tržišni uvjeti tijekom pandemije COVID-19 te pad potražnje tijekom duljeg razdoblja imali su značajno negativan utjecaj na hotelijersku industriju. Kompromitirano je generiranje prihoda uslijed niskog povjerenja potrošača te značajno smanjenim privatnim, korporativnim te ostalim budžetima. Neprilagodavanje na novonastale okolnosti te nove trendove i očekivanja gostiju u pogledu zdravlja i sigurnosti, tehnologije, održivosti i usluge moglo bi ugroziti našu sposobnost oporavka od pandemije COVID-19 te daljnji rast tržišnog udjela.</p>	<p>Grupa je uspostavila različite kontrole, principe i protokole s ciljem smanjenja takvog rizika. U svim hotelima primjenjuju se dosljedni standardi te se blisko surađuje s PPHE i Radisson Hotel Grupom. Štoviše, pomno se prate povratne informacije gostiju kako bi se identificirali problemi i stalno poboljšavalo poslovanje i usluga.</p> <p>Kao odgovor na COVID-19, Grupa je (i) uvela COVID-19 zdravstvene i sigurnosne standarde, (ii) postigla SGS certifikate za čišćenje i dezinfekciju u svim našim objektima Park Plaza i art'otel, (iii) implementirala WTTC protokole sigurnog putovanja, (iv) ubrzala uvođenje tehnoloških rješenja za beskontaktno poslovanje, (v) pojačala ciljanu promotivnu aktivnost i (vi) prilagodila ponudu usluga u skladu sa smjernicama vlada.</p>
<p>Nepovoljno ekonomsko okruženje</p> <p>COVID-19 povećao je makroekonomsku nestabilnost i prijetnju dubljeg i dugotrajnijeg gospodarskog pada u zemljama u kojima poslujemo. U kombinaciji s gore navedenim rizikom tržišne dinamike, produljeni gospodarski pad utječe na našu sposobnost da zaštitimo prihode i profitabilnost.</p>	<p>Grupa provodi razne financijske stres testove, poduzela je korake s ciljem očuvanja likvidnosti te redovno ažurira projekcije za sve svoje jedinice kako bi mogla pravovremeno donositi potrebne odluke.</p> <p>Kao odgovor na COVID-19, Grupa je (i) poduzela dodatne mjere kontrole troškova, (ii) poduzela značajno operativno restrukturiranje kako bi se dodatno smanjilo troškovno opterećenje, (iii) optimizirala fiksne troškove gdje god je to bilo moguće i (iv) provodila redovnu analizu raznih scenarija poslovanja kako bi poboljšala donošenje potrebnih mjera.</p>

RIZIK ODGOVOR NA RIZIK

<p>Razvoj industrije putovanja</p> <p>Industrija se znatno promijenila posljednjih godina kao rezultat promjena u obrascima putovanja, pojave niskotarifnih zračnih prijevoznika i raznih online agencija, novih tehnologija i promjena u trendovima rezervacija te u samim očekivanjima gostiju. Očekuje se da će se ovaj trend nastaviti te da će na turističku industriju i dalje utjecati porast online agencija i drugih dominantnih kanala kao što su tražilice i društvene mreže. Grupa je izložena riziku prevladavajuće pozicije jedne takve treće strane nad drugom te mogućem otežanom održavanju kontrole nad kapacitetima i cijenama na tržištu.</p>	<p>Grupa ulaže u povezivanje s trećim stranama, distribuciju i marketing svojih proizvoda, e-trgovinu i generalno u tehnologiju. Bliska suradnja s PPHE Hotel Grupom pomaže u ovom pogledu kroz identifikaciju i zajedničko djelovanje u skladu s globalnim trendovima, dok istovremeno koristi pregovaračku moć, znanja i vještine koje takvo partnerstvo donosi, uključujući globalno partnerstvo s Radisson Hotel Grupom. Rukovoditelji i menadžeri redovito pohađaju seminare, radionice i treninge.</p>
<p>Rizici vezani uz hotelijersku industriju</p> <p>Poslovanje Grupe podložno je brojnim čimbenicima koji bi mogli imati negativan utjecaj na isto, a koji su izvan kontrole Grupe, kao što su makroekonomska kretanja, politička nestabilnost, terorizam i slično. Utjecaj bilo kojeg od ovih čimbenika (ili njihove kombinacije) može negativno utjecati na popunjenost, cijene te vrijednosti imovine.</p>	<p>Iako uprava kontinuirano nastoji utvrditi potencijalne rizike što je prije moguće, mnogi od tih rizika izvan su kontrole Grupe.</p> <p>Grupa ima uspostavljene planove oporavka za takve slučajeve te poduzima mjere kako bi umanjila izloženost takvim rizicima u mjeri u kojoj to može.</p>
<p>Sezonalnost i loše vremenske prilike tijekom ljetnih mjeseci</p> <p>Poslovanje Grupe u Hrvatskoj izuzetno je sezonskog karaktera. Većina dolazaka koncentrirana je u razdoblju od lipnja do rujna. Povrh sezonalnosti, vremenske prilike i broj toplih i suhih dana također mogu imati utjecaj na poslovanje Grupe.</p>	<p>Hoteli u Njemačkoj, Mađarskoj i Srbiji nisu izloženi takvoj sezonalnosti. Strategija ulaganja u gradove diljem CEE regije trebala bi imati pozitivan utjecaj na smanjenje poslovanja koje je iznimno sezonalnog karaktera.</p>



**RIZIK ODGOVOR NA RIZIK**

**Korištenje zemljišta u kampovima i turističkim naseljima**

U skladu s odredbama Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije iz 2010. godine („ZTZ“), Društvo je podnijelo zahtjeve Republici Hrvatskoj te relevantnim jedinicama lokalne samouprave za dodjelu koncesija za korištenje zemljišta u osam kampova i tri turistička naselja u Hrvatskoj. ZTZ nije ostavio željeni učinak te njegova primjena nije dovela do razrješenja pitanja vlasništva / prava korištenja turističkog zemljišta. To je prouzročilo dalekosežne posljedice u smislu nedostatka investicija u turističko zemljište, smanjene konkurentnosti Hrvatske na međunarodnom tržištu i smanjenog prihoda države i lokalnih jedinica. Stoga je hrvatska Vlada usvojila novi propis koji se, između ostalog, bavi takozvanim turističkim zemljištem i vlasničkovpravnim odnosima između vlasnika takvog zemljišta i vlasnika objekata izgrađenih na njemu. U svibnju 2020. godine stupio na snagu novi Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu („ZNGZ“) koji je stavio van snage ZTZ te su temeljem njega obustavljeni svi postupci pokrenuti temeljem ZTZ-a. Prema odredbama ZNGZ-a, vlasništvo zemljišta u kampovima ispod objekata koji su procijenjeni u temeljni kapital Društva sada se smatra vlasništvom Društva, dok će Republika Hrvatska biti isključivi vlasnik preostalog zemljišta u kampovima. U odnosu na turistička naselja, Društvo se smatra vlasnikom zemljišta ispod objekata koji su procijenjeni u njegov temeljni kapital kao i zemljišta koje neposredno okružuje te objekte i zajedno s objektima čini tehnološku i funkcionalnu cjelinu. Zemljište u turističkim naseljima koje nije procijenjeno u temeljni kapital Društva, a koje služi za uobičajenu upotrebu naselja smatra se vlasništvom jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi. Vezano za zemljište u kampovima u vlasništvu Republike Hrvatske i zemljište u turističkim naseljima u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, Društvo se temeljem zakona smatra zakupnikom na rok od 50 godina te će zaključiti ugovore o zakupu s državom / lokalnim jedinicama kada procesi čije je provođenje predviđeno ZNGZ-om budu okončani. No Vlada još uvijek nije donijela sekundarne propise temeljem ZNTZ-a koji bi regulirali iznos zakupnine za takav zakup niti su završene procedure potrebne za implementaciju ZNTZ-a i stvarnu registraciju vlasništva nad relevantnim dijelovima zemljišta u kampovima / turističkim naseljima. To stvara nesigurnosti u odnosu na postojeće i buduće obveze Društva.

Dok je ZTZ još bio na snazi, Društvo je plaćalo 50% koncesijske naknade u odnosu na osam kampova te vršilo rezerviranja za preostalih 50% do stupanja na snagu predviđenih ugovora o koncesiji. S obzirom da još uvijek nisu poznata pravila o zakupnini koja će se plaćati temeljem ugovora o zakupu koji će biti zaključeni, Društvo je zadržalo isti model rezervacija što je u financijskim izvješćima iskazano kao rezerve.

Usprkos tome što je usvojen novi set propisa na primarnoj razini, stvarna implementacija pravila, registracija vlasništva i utvrđivanje novih uvjeta pod kojima će Društvo plaćati za korištenje zemljišta u kampovima i turističkim naseljima još uvijek nisu okončani. Društvo je pokrenulo određene postupke temeljem odredbi ZNTZ-a te planira podnijeti sve zahtjeve u propisanom roku (svibanj 2021.).

**RIZIK ODGOVOR NA RIZIK**

**FINANCIRANJE, INVESTICIJE I RAZVOJ**

**Rizik financiranja i likvidnosti**

Ovaj rizik uključuje kršenje omjera i drugih odredbi kreditnih aranžmana, nemogućnost servisiranja postojećih dospeljeka te ograničenja na raspolaganje gotovine.

Rizik kršenja financijskih omjera te pritisak na likvidnost znatno se povećao ove godine kao posljedica pandemije. Manjak upravljanja tim izazovima može imati dalekosežne posljedice.

Grupa redovito provodi prospektivne testove svojih omjera te redovno prati likvidnost.

Kao odgovor na COVID-19, Grupa je poduzela mjere za očuvanje likvidnosti koristeći razne poluge koje su bile na raspolaganju kao smanjenje troškova, korištenje raznih mjera za pomoć gospodarstvu u zemljama u kojima posluje, i slično. Nadalje, osigurala je da su omjeri po kreditima zadovoljeni te je potpisala i neke nove kreditne aranžmane u svrhu podrške strateškim investicijama koje su u tijeku.

**Akvizicije i razvoj**

Netočna procjena neke razvojne prilike može utjecati na sposobnost Grupe da ostvari rast poslovanja i dugoročne vrijednosti za dioničare. Grupa također može doživjeti kašnjenja u izvedbi, nepredviđeno povećanje troškova, te sporove s dobavljačima i izvođačima ili nedosljednu kvalitetu. Dugoročni negativni učinci pandemije COVID-19 uključuju potencijalno povećanje troškova uključujući i radne snage te nove radne navike koje mogu utjecati na vremenski okvir za realizaciju projekata.

Ovaj je rizik trenutno u prihvatljivim granicama te je usklađen sa strategijom Grupe. Grupa proračunato ulazi u nove investicije i rizik koji te iste nose sukladno svojim internim politikama te očekivanim povratima. Tamo gdje je to moguće potpisuju se sporazumi s fiksnom cijenom i uvodi se nadzor i pomno praćenje od strane viših instanci te uz interni tehnički tim koji je cijelo vrijeme uključen u projekte.

Kao odgovor na COVID-19, ponovno su procijenjeni projekti te su neki zaustavljeni dok su isključivo strateško važni projekti koji zadovoljavaju sve interne kriterije nastavljeni.

**Tečajni rizik**

Devizni tečajevi između funkcionalne valute ovisnih društava Grupe koja djeluju unutar Eurozone i hrvatske kune (izvještajna valuta u kojoj su iskazana Konsolidirana financijska izvješća) mogu znatno oscilirati, utječući na financijske rezultate Grupe. Osim toga, Grupa može biti izložena riziku prilikom deviznih transakcija u slučaju da se jedno od društava Grupe upusti u transakciju koristeći neku drugu valutu koja nije njegova funkcionalna valuta.

Grupa eliminira rizik od deviznih transakcija tako što određuje obveze, novčane tokove i dugovanje u istoj valuti. Nakon pomnog i detaljnog promišljanja, Grupa je odlučila da ne osigura taj devizni rizik.

**TEHNOLOGIJA I INFORMACIJSKA SIGURNOST**

**Cyber sigurnost**

Grupa bi mogla biti izložena ozbiljnom cyber napadu koji može rezultirati značajnim poremećajima u poslovanju i financijskim gubicima zbog pada prihoda, troškova za saniranje štete od napada te značajnih novčanih kazni u slučaju kršenja odredbi za sigurnost podataka. Prisutnost učinkovitih tehničkih kontrola i programa za podizanje svijesti članova tima od ključne je važnosti pogotovo ove godine kad su timovi u dobroj mjeri radili na daljinu.

Grupa je uspostavila odgovarajuću zaštitu e-pošte te cijelog svog IT ekosustava uz naglasak na IT sigurnosnu politiku i protokole u slučaju incidenta.

Kao odgovor na COVID-19, uvedena je dodatna obuka za rad na daljinu te su se redovito provodili sigurnosni testovi.

**Kršenje privatnosti podataka**

Grupa može doživjeti ozbiljno kršenje privatnosti podataka što bi moglo rezultirati ICO istragom, značajnim novčanim kaznama u skladu s GDPR-om i naknadnom reputacijskom štetom.

Grupa ima uspostavljena pravila i politike o sigurnosti i privatnosti podataka, internu komunikaciju, članove tima koji su dostupni za sva pitanja u tom pogledu te jasne smjernice djelovanja u slučaju kršenja istih kao i planove odgovora na incidente. Grupa koristi vanjske stručnjake za tehničku podršku kada je to potrebno. U vest će se nova rješenja za plaćanja koja će pružiti dodatnu sigurnost gostima.



RIZIK

ODGOVOR NA RIZIK

**TEHNOLOGIJA I INFORMACIJSKA SIGURNOST**

Tehnološki kvarovi

Dugotrajniji kvar u našoj osnovnoj tehnološkoj infrastrukturi mogao bi predstavljati značajnu prijetnju za nastavak našeg poslovanja, posebno tamo gdje kvarovi utječu na sustave upravljanja i rezervacije.

Značajni projekt izveden je 2020. godine kako bi se smanjila prijetnja kvarova naše tehnologije te je dodatno uloženo kako bi se povećala sigurnost. U tijeku je projekt preseljenja naše tehnološke infrastrukture i podatkovnog centra.

**SIGURNOST I KONTINUITET POSLOVANJA TE RIZICI POVEZANI S RADNOM SNAGOM**

Operativni rizici

Grupa bi mogla doživjeti poremećaj u poslovanju zbog nepovoljnih situacija u našim objektima ili u neposrednoj blizini istih, kao na primjer potresa, poplava, ekstremnih vremenskih neprilika, socijalnih nemira, terorizma, i slično. Globalni događaji poput sukoba, ekoloških katastrofa ili budućih pandemija također mogu utjecati na poslovanje. Zatvaranja te ograničenja kretanja tijekom pandemije COVID-19 bili su ekstremni test naše operativne otpornosti i kriznih planova. Ovaj rizik ostaje prisutan i dalje zbog neizvjesnog kretanja pandemije koja je još u tijeku.

Grupa je uspostavila procedure za zatvaranje svojih objekata, krizne planove, uključujući kriznu komunikaciju, planove za osiguranje kontinuiteta poslovanja, kao i mjere očuvanja nužne opskrbe.

Kao odgovor na COVID-19, Grupa je (i) provela mjere kontrole troškova kako bi smanjila utjecaj smanjenog obujma poslovanja, uključujući organizacijsko restrukturiranje, (ii) prilagodila usluge za nastavak poslovanja tamo gdje je to bilo moguće i neophodno, (iii) osigurala mogućnost rada na daljinu, (iv) pomno pratila stabilnosti ključnih dobavljača te redovno komunicirala razinu potražnje.

Ozbiljni zdravstveni i sigurnosni incidenti

Grupa je izložena značajnim zdravstvenim i sigurnosnim rizicima. Izostanak poduzimanja razumnih i pravovremenih koraka za sprječavanje takvih rizika te neadekvatno djelovanje u slučaju pojave istih može utjecati na našu reputaciju, poremetiti poslovanje i rezultirati značajnim gubitkom povjerenja gostiju, članova tima i generalno dionika.

Grupa (i) redovito procjenjuje rizike, (ii) posjeduje sigurnosne i protupožarne postupke, (iii) primjenjuje programe ocjene zdravlja i sigurnosti, (iv) revidira sigurnost hrane i pića, (v) održava obuke članova tima, (vi) izvještava o incidentima i (vii) posjeduje postupke postupanja u kriznim situacijama.

Kao odgovor na COVID-19, Grupa (i) je primijenila WTTC sigurnosne protokole, (ii) provodi redovite zdravstvene i sigurnosne kontrole te je uvela SGS certifikate za čistoću i dezinfekciju za naše Park Plaza i art'otel objekte, (iii) osigurala provjeravanje tjelesne temperature u svim objektima, (iv) oformila protokole u slučaju pojave COVID-19 te postavila centralizirano praćenje utvrđenih slučajeva, (v) organizirala treninge za mentalno zdravlje i dobrobit zaposlenika i (vi) prilagodila mjere sigurnosti za objekte koji nisu operativni.

RIZIK

ODGOVOR NA RIZIK

Ostali rizici povezani s radnom snagom

Grupa je podložna riziku od industrijskih ili radnih sporova i nepovoljnih odnosima sa zaposlenicima, a ti sporovi i nepovoljni odnosi mogli bi poremetiti poslovanje Grupe i značajno negativno utjecati na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Grupe te imati značajan negativan utjecaj na ugled Grupe. Iako Grupa nije imala nikakve značajne industrijske ili radne sporove u prošlosti, ne može se jamčiti da se u budućnosti neće dogoditi industrijski ili radni sporovi ili narušeni odnosi sa zaposlenicima koji bi mogli imati značajan negativan utjecaj na poslovanje Grupe u odnosu na određeni smještajni objekt, državu ili regiju, što bi posljedično moglo imati značajan negativan utjecaj na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Grupe.

Sposobnost Grupe da osigura podršku svojem poslovanju može biti narušena ne bude li Grupa u mogućnosti zaposliti, obučiti i zadržati dovoljan broj radnika potrebnih za ispunjenje potreba Grupe. To u Hrvatskoj posebice vrijedi tijekom visoke sezone od lipnja do rujna, a u Njemačkoj se to uglavnom odnosi na poslovanje Grupe u Berlinu. Grupa možda neće moći zadržati primjerene ljudske resurse potrebne za uspješno poslovanje i provedbu strategije rasta. Grupa je s vremena na vrijeme imala nedovoljan broj određenih vrsta radnika. Primjerice, Grupa je imala poteškoća u zapošljavanju dovoljnog broja radnika u svojim hotelima u Berlinu. Tijekom visoke sezone u Hrvatskoj također se mogu javiti teškoće oko zapošljavanja dovoljnog broja ljudi te se često zapošljavaju radnici iz različitih regija kako bi se zadovoljila potražnja, međutim, ponuda iskusnih radnika u hotelskoj industriji i drugih kvalificiranih radnika možda neće biti dovoljna da se zadovolji trenutna ili očekivana potražnja. Otvaranje novih hotela može prouzročiti dodatni pritisak na potražnju i sposobnost Grupe da privuče i zadrži dovoljan broj kvalificiranih radnika. Ne bude li Grupa u stanju privući i zadržati radnike s potrebnim vještinama i iskustvom, Grupa će možda morati snositi dodatne troškove obuke. Nedostatak radne snage ili povećani troškovi rada mogu narušiti sposobnost Grupe da realizira svoje poslovne strategije i planove rasta. Nade li se Grupa u situaciji da nema dovoljan broj radnika na bilo kojem od svojih tržišta, to može imati negativan učinak na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Grupe.

Nadalje, Grupa se može suočiti s pritiscima koji proizlaze iz povećanja troškova rada koji bi mogli imati negativan utjecaj na profitabilnost Grupe.

Kapitalne potrebe za održavanje standarda proizvoda

Grupa ima u vlasništvu ili suvlasništvu mnoge od objekata kojima upravlja. Kao što je uobičajeno za vlasništvo nad takvim objektima, ovaj poslovni model zahtijeva kapital radi održavanja visoke razine kvalitete ponudjenih proizvoda i sadržaja. Pored troškova održavanja i kapitalnih izdataka, Grupa može biti izložena poremećajima priljeva prihoda u slučaju da su ti objekti (djelomično) zatvoreni radi unaprjedenja proizvoda.

Grupa se usredotočuje na svoje zaposlenike jer prepoznaje važnost zaposlenika za uspjeh poslovanja te ulaže značajne napore kako bi osigurala brojne programe obuke za svoje zaposlenike, koji su usmjereni na njegovanje i zadržavanje talenata, omogućuju transfer unutar Grupe i motivaciju radne snage, što u konačnici služi poboljšanju rezultata zadovoljstva zaposlenika i gostiju. To uključuje pristup širokom rasponu programa izobrazbe kojima upravlja PPHE Hotel Grupa na koji zaposlenici Grupe imaju pristup. Uspjeh zaposlenika Grupe i njihovo ukupno zadovoljstvo očituje se kroz visoku stopu zadržavanja zaposlenika u Grupi. Grupa namjerava i dalje stvarati i provoditi programe usmjerene na daljnje poboljšanje angažmana i zadovoljstva zaposlenika te daljnje tehnološke napretke.



**SIGURNOST I KONTINUITET POSLOVANJA TE RIZICI POVEZANI SA RADNOM SNAGOM**

Odnos s PPHE Hotel Grupom i Radisson Hotel Grupom

Grupa u značajnoj mjeri ovisi o svojim odnosima s PPHE Hotel Grupom i Radisson Hotel Grupom. Grupa nije nositelj žiga Park Plaza kojeg koristi. Umjesto toga, PPHE Hotel Grupa dala je Grupi isključiva prava upravljanja i razvoja bilo kojeg novog objekta pod brendom Park Plaza u Regiji srednje i istočne Europe, uključujući Hrvatsku, Njemačku i Mađarsku. PPHE Hotel Grupa ima isključivo pravo uporabe i pravo davanja odobrenja drugima za uporabu Park Plaza žiga u 56 država u Europi i regiji MENA sukladno Ugovoru o teritorijalnoj licenciji s Radisson Hotel Grupom. Grupa i PPHE Hotel Grupa su strane okvirnog ugovora koji se odnosi na hotele pod brendom Park Plaza, prema kojem PPHE Hotel Grupa daje Grupi vremenski ograničena isključiva prava upravljanja i razvoja nekretnina u regiji srednje i istočne Europe koristeći brend Park Plaza. Grupa i PPHE Hotel Grupa također su strane LSM ugovora. Sukladno Okvirnom ugovoru, Grupa se suglasila da neće koristiti te da neće upravljati hotelima pod bilo kojim drugim brendom osim brendova Park Plaza i art'otel ili drugim brendom za koji Grupa dobije licenciju od PPHE Hotel Grupe ili koji razvije i kojeg bude vlasnik sama Grupa (pri čemu navedeno ne sprečava Grupu da upravlja bilo kojim smještajnim objektom koji nije brendiran pod uvjetom da za svaki takav smještajni objekt bude sklopljen novi Ugovor o upravljanju i LSM ugovor), osim ako drugačije ne bude dogovoreno s PPHE Hotel Grupom. Osim pristupa uporabi brendova, LSM ugovori također omogućuju smještajnim objektima Grupe pod brendovima Park Plaza i art'otel pristup Radissonovom sustavu rezervacija, marketinga i distribucije, kao i središnjim uslugama PPHE Hotel Grupe uključujući sustave za potporu obuke zaposlenika. Okvirni ugovor ističe 2046. godine, osim ukoliko ne bude ranije raskinut. PPHE Hotel Grupa ovlaštena je raskinuti ugovor prijevremeno u određenom ograničenom broju slučajeva, uključujući slučaj prestanka kontrole PPHE Hotel Grupe u odnosu na Grupu. Isto tako, LSM ugovore može raskinuti PPHE Hotel Grupa u vrlo ograničenim okolnostima, a prije proteka rokova na koje su sklopljeni, koji se podudaraju s protekom roka važećeg Ugovor o upravljanju. U malo vjerojatnom slučaju da se odnos Društva s PPHE Hotel Grupom ili odnos između Radissona i PPHE Hotel Grupe okonča ili naruši, to bi moglo imati vrlo značajan negativan utjecaj na poslovanje, financijski položaj i rezultate poslovanja Grupe.

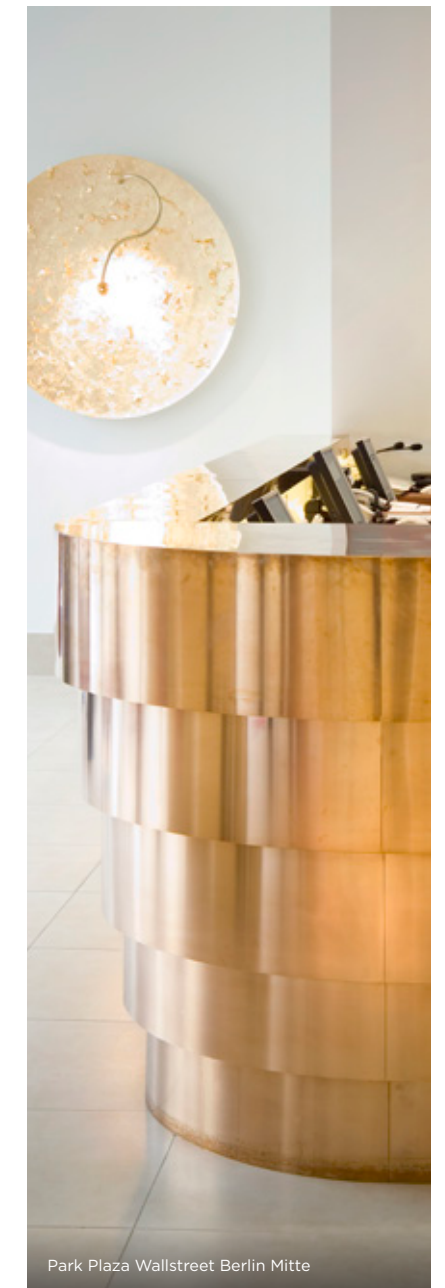
Grupa je ciljano i strateški postala dio PPHE Hotel Grupe te ima pristup raznim pogodnostima PPHE Hotel Grupe koje donose dodanu vrijednost. Iako je odnos s PPHE Hotel Grupom važan, Grupa je samostalna u odnosu na većinskog vlasnika te kao takva može nastaviti poslovanje i u slučaju da se odnos s PPHE Hotel Grupom kompromitira. Koristeći svoje vlastite brendove i uspostavljene poslovne procese, Grupa može nastaviti svoje poslovanje prilagođavajući se novonastalim okolnostima. U tom bi slučaju Grupa alocirala resurse koji bi postali dostupni kao izostanak plaćanja naknade temeljem LSM ugovora za dodatni razvoj svojeg brenda, ugovaranje dodatnih sustava rezervacija, uvođenje novih komercijalnih aranžmana te povećanje vlastitih prodajnih i marketinških aktivnosti.



art'otel cologne



Park Plaza Berlin Kudamm



Park Plaza Wallstreet Berlin Mitte



# Usredotočenost na očuvanje likvidnosti



“

*Grupa se usredotočila na očuvanje svoje likvidnosti prilagodavanjem poslovanja novonastaloj situaciji uz strukturirano optimiziranje troškova.*

“

**DEVANSH BAKSHI**  
 ČLAN UPRAVE I FINANCIJSKI DIREKTOR

Poštovani,

U laskom u 2020. godinu Grupa je bila strateški postavljena za još jednu uspješnu godinu rasta poslovanja. U siječnju i veljači poslovanje Grupe bilo je u skladu s očekivanjima Uprave, a dinamika rezervacija bila je bolja nego prethodne godine – godina je bila započela obećavajuće. Međutim, od ožujka nadalje pandemija COVID-19 ozbiljno je počela utjecati na naše rezultate, a potražnja za međunarodnim putovanjima dramatično se smanjila. Ti su događaji rezultirali sa dramatičnim padom poslovanja. Uprkos tome, čak i u tako izazovnom okruženju, snažni temelji našeg poslovnog modela i pozicije Grupe omogućili su nam da se nosimo sa svim izazovima sa kojima smo se susretali te omogućili prilagodbu i pripremu poslovanja za postepenu normalizaciju u trenutku kada ona započne.

### Očuvanje likvidnosti kao odgovor na COVID-19

Od samog početka pandemije Grupa se usredotočila na očuvanje svoje likvidnosti prilagodavanjem poslovanja novonastaloj situaciji uz strukturirano optimiziranje troškova. To je uključivalo smanjenje troška zaposlenih kroz neobnavljanje ugovora o radu na određeno vrijeme, skraćivanje radnog vremena i privremeno smanjenje plaća do 20%.

Grupa je koristila potpore dostupne u zemljama u kojima posluje kako bi ublažila negativan utjecaj pandemije

na poslovanje i očuvanje radnih mjesta. Trajanje i opseg dostupnih mjera varirali su, međutim svi su bili dostupni u razdoblju od najmanje tri mjeseca. Grupa je ukupno primila 48,6 milijuna kuna izravnih novčanih potpora. U Hrvatskoj Društvo je koristilo mjere za očuvanje zaposlenosti, kao i ostale mjere u ostalim segmentima a koje je Vlada stavila na raspolaganje. Ukupan iznos takvih potpora primljenih tijekom promatranog razdoblja iznosio je 37,1 milijuna kuna. Mjere su i dalje na snazi. Društvo je također koristilo mjere otpisa plaćanja koncesije u iznosu od 1,5 milijuna kuna te mogućnost otpisa obveza po osnovi poreza i doprinosa u ukupnom iznosu od 3,6 milijuna kuna.

U Njemačkoj je Grupa primijenila Vladine mjere kroz „Kurzarbeit“ program. Te mjere omogućuju smanjenje ugovorenog radnog vremena, a Vlada u velikoj mjeri nadoknađuje zaposlenicima neradne sate, osiguravajući zaposlenicima primanja a istovremeno ublažujući za tvrtku izdatke za plaće. Ostale mjere uključivale su odgodu poreza (poput poreza na dohodak i poreza na solidarnost). Mađarska je uvela program smanjenog radnog vremena i odricanje od poreza na zaposlenje. Tijekom razdoblja primljene potpore iznosile su 11,3 milijuna kuna. Iako su mjere potpore u Njemačkoj produžene do kraja 2021. godine, Mađarska trenutno ne pruža nikakvu vladinu potporu osim one koja je dodijeljena tokom 2020 u dva navrata. Nadalje, Grupa je u postupku aplikacije za daljnje mjere državnih potpora u Njemačkoj koje pokrivaju 70% fiksnih troškova te koje ne mogu prijeći 75% prometa ostvarenog u studenom i prosincu 2019. godine.

Grupa je odgodila plaćanja najamnina od ožujka nadalje i trenutno pregovara o prihvatljivim uvjetima najmnine u Njemačkoj i Mađarskoj za naredno razdoblje. Nadalje, reprogramirana otpлата glavnice zajma koja je dospjevala između travnja i rujna 2020. godine u ukupnom iznosu od 6,4 milijuna kuna te je taj iznos pridodan dospjeću na kraju 2021. godine u Njemačkoj.

Grupa dugi niz godina uspješno surađuje sa svojim financijskim partnerima te ima njihovu podršku i opciju poduzimanja svih potrebnih koraka koji su u najboljem interesu Grupe u ovim izazovnim vremenima.

Grupa zadovoljava sve potrebne omjere po financijskim aranžmanima.

Dividenda se neće isplaćivati do kraja 2021. godine a u skladu sa smjernicama očuvanja likvidnosti Grupe te ujedno i trenutno aktualnim ograničenjima isplate dobiti tvrtki koje koriste COVID-19 potpore.

Uprava je razmotrila projekcije likvidnosti za kratkoročno i srednjoročno razdoblje pod pretpostavkom oporavka na razinu prije pandemije u 2023. godini. Na temelju tih analiza Uprava vjeruje da poslovanje Grupe i Društva u narednom razdoblju od najmanje 12 mjeseci od datuma odobrenja financijskih izvještaja nije upitno.

### Nastavak selektivnih ulaganja uz osigurano financiranje

Unatoč izazovnoj godini, selektivno smo nastavili s određenim ulaganjima koja su ili dovršena tokom 2020. ili čiji se dovršetak očekuje u prvoj polovici 2021. Najznačajnija investicija tijekom godine bila je prva faza obnove hotela Brioni Pula u iznosu od 69,8 milijuna kuna. Obnova je u tijeku i očekivano otvorenje obnovljenog hotela je zakazano za ljeto 2021. godine. Ukupna investicija u hotel Brioni iznositi će približno 260,0 milijuna kuna.

Ostala bitnija ulaganja tijekom godine uključivala su (i) dovršetak druge faze ulaganja u kamp Arena Grand Kažela Medulin u iznosu od 39,6 milijuna kuna, (ii) dovršetak obnove apartmanskog

naselja Arena Verudela Beach Pula u ukupnom iznosu od 61,8 milijuna kuna, od čega 37,7 milijuna kuna uloženih tijekom 2020. godine, (iii) kupnja hotela Riviera Pula od Republike Hrvatske za 36,5 milijuna kuna i (iv) završetak kupnje hotela 88 Rooms u Beogradu, Srbija, za 44,9 milijuna kuna.

U skladu s krovnom politikom financiranja projekata, osigurali smo dugoročna sredstva od banaka za naša ulaganja. Tijekom 2020. godine Grupa je s Erste bankom i Zagrebačkom bankom potpisala financijski aranžman težak 180,0 milijuna kuna s dospjećem 2023. godine za financiranje obnove hotela Brioni. Nadalje, potpisali smo ugovor o dugoročnom financiranju s OTP bankom, na rok od deset godina u iznosu od 75,0 milijuna kuna putem kojeg smo financirali kupnju hotela Riviera u Puli te će preostali iznos biti korišten za obnovu tog hotela. Grupa je također osigurala 31,5 milijuna kuna financiranja, s dospjećem 2025. godine, s AIK bankom u Srbiji za djelomično financiranje stjecanja hotela 88 Rooms u Beogradu.

Mogućnost Grupe da uspješno osigura gore navedena financiranja tijekom pandemije potvrđuje dugogodišnji uspješan partnerski odnos s bankarskom zajednicom te kontinuiranu podršku koju Grupa ima od svojih financijskih partnera. Ujedno je to i potvrda ispravne strategije Grupe koja je prepoznata i od strane naših partnera, kako u odnosu na upravljanje tekućim poslovanjem, tako i u odnosu na strateške investicije, a za koja se očekuje da će ubrzati rast u budućnosti.



Hotel 88 Rooms u Beogradu



Investicije između 2018. i 2020. omogućuju nam ostvarivanje te korištenje poreznih poticaja pod pokroviteljstvom Ministarstva gospodarstva Republike Hrvatske. Na temelju naših ulaganja u Hrvatskoj u 2020. godini osigurali smo dodatnih 9,5 milijuna kuna poreznih poticaja. U 2021. godinu prenosimo ukupno 50,8 milijuna kuna poticaja. S obzirom na naš investicijski plan očekujemo da ćemo te pogodnosti nastaviti dalje koristiti u narednom razdoblju.

KLJUČNI KONSOLIDIRANI POKAZATELJI POSLOVANJA				
	Za godinu koja je završila 31. prosinca 2020.	Usporedivi podaci za godinu koja je završila 31. prosinca 2019. <sup>1</sup>	Za godinu koja je završila 31. prosinca 2019.	Razlika % <sup>2</sup>
Ukupni prihodi (u milijunima kuna)	<b>238,3</b>	<b>761,5</b>	<b>778,1</b>	(69,4)
Prihodi od smještaja (u milijunima kuna)	<b>192,4</b>	<b>624,5</b>	<b>637,7</b>	(69,8)
EBITDAR (u milijunima kuna)	<b>(11,9)</b>	<b>240,8</b>	<b>243,3</b>	n/a
EBITDA (u milijunima kuna)	<b>(18,3)</b>	<b>227,2</b>	<b>229,5</b>	n/a
Dobit/(gubitak) prije oporezivanja (u milijunima kuna)	<b>(232,3)</b>	<b>107,6</b>	<b>108,8</b>	n/a
Broj raspoloživih soba <sup>3</sup>	<b>1.410.387</b>	<b>1.872.391</b>	<b>1.908.871</b>	(26,1)
Popunjenost (%) <sup>3</sup>	<b>25,4</b>	<b>54,9</b>	<b>55,1</b>	(2,960) <sup>4</sup>
Prosj. cijena smještaja – ADR (kuna) <sup>5</sup>	<b>536,1</b>	<b>607,9</b>	<b>606,2</b>	(11,6)
Prihod po sobi – RevPAR (kuna)	<b>136,4</b>	<b>333,5</b>	<b>334,1</b>	(59,2)

<sup>1</sup> Usporedivi rezultati za 2019. godinu isključuju rezultate poslovanja hotela Brioni, jer je taj hotel trenutno zatvoren zbog investicije

<sup>2</sup> Promjene u postotku izračunate su iz stvarnih podataka za razliku od zaokruženih brojeva u gornjoj tablici. Ukoliko nije drugačije naznačeno, svi brojevi u ovom izvješću prikazuju usporedbu izvještenih dvanaest mjeseci 2020. i 2019. godine. Svi financijski podaci u ovom izvješću za prihod smještaja, ukupan prihod, EBITDAR i EBITDA-u odražavaju interes Arena Hospitality Group d.d.

<sup>3</sup> Raspoložive sobe i popunjenost temelje se na operativnim danima

<sup>4</sup> Baznih poena (bp)

<sup>5</sup> ADR se dobije kada se ukupan prihod od soba podijeli s ukupnim brojem plaćenih i popunjenih smještajnih jedinica

## Poslovni rezultati

Pandemija COVID-19 uzela je danak na globalnoj razini gospodarstva, a ugostiteljstvo je ozbiljno pogodeno. Sve je počelo smanjenom potražnjom za međunarodnim i domaćim putovanjima u ožujku, što je rezultiralo povećanim otkazivanjima i usporavanjem rezervacija. Kako je godina odmicala, vlade mnogih zemalja najavile su daljnje izvanredne mjere za usporavanje širenja virusa. To je uključivalo zatvaranje granica, ograničenja putovanja, usvajanje politika socijalnog distanciranja, zabrane velikih skupova i događaja, zatvaranje restorana, barova i sl, kao i generalno ograničenje kretanja. Navedene mjere su dovele

do trenutnog i značajnog pogoršanja ugostiteljskog tržišta, s velikim brojem otkaza rezervacija te svrlo niskim brojem novih.

Krajem svibnja ograničenja kretanja su ublažena u cijeloj Europi i putovanja su se postupno nastavila, premda na znatno nižim razinama nego prije pandemije. U svibnju je Hrvatska otvorila svoje granice i kako su tempo rezervacija i dolazaka primicanjem vrhuncu sezone počeli rasti, poslovanje je krenulo zadovoljavajućim tempom, sve do sredine kolovoza kada je epidemiološka situacija u Hrvatskoj postajala sve izazovnija kada su Austrija, Italija i Slovenija označile Hrvatsku rizičnom zemljom za putovanja.

Pozitivan trend dolazaka i rezervacija preko noći se promijenio u prijevremene odlaske i otkazivanja.

Potražnja za smještajem u naše hotele u Njemačkoj bila je slaba zbog smanjenih „leisure“ putovanja tijekom ljetnih mjeseci i gotovo nepostojećih poslovnih putovanja, koja se uobičajeno pojačavaju u rujnu. Od studenog su uvedene nove mjere ograničenja kretanja.

Sukladno tome, ukupni prihodi Grupe smanjili su se za 69,4%, na 238,3 milijuna kuna (2019.: 778,1 milijuna kuna). Prihodi smještaja pali su za 69,8% na 192,4 milijuna kuna (2019.: 637,7 milijuna kuna). Popunjenost se prepоловила na 25,4% dok

je prosječna cijena smještaja snižena za 11,6%, na 536,1 kunu (2019.: 606,2 kune).

EBITDA za Grupu iznosi negativnih (18,3) milijuna kuna (2019.: 229,5 milijuna kuna).

## Gubitak nakon poreza

Konsolidirani gubitak nakon poreza iznosio je (227,3) milijuna kuna (2019.: dobit od 149,0 milijuna kuna). Prihod od poreza na dobit iznosio je 5,0 milijuna kuna (2019.: prihod od poreza na dobit u iznosu od 40,2 milijuna kuna). Pozitivan utjecaj s osnove poreza je posljedica poreznih olakšica koje je odobrilo Ministarstvo gospodarstva, a odnose se na prethodna ulaganja u Hrvatskoj.

## Financijsko stanje

Dugotrajna imovina povećala se za 242,2 milijuna kuna na 2.591,6 milijuna

**-425,6**  
**MILIJUNA**  
**KUNA**

425,6 milijuna kuna je iznos novca i novčanih ekvivalenata na kraju 2020.

kuna (2019.: 2.349,5 milijuna kuna), uglavnom kao rezultat ulaganja zajedno sa priznavanjem dugoročnog najma potpisanog za nekretninu u centru Zagreba, koju Grupa planira razviti u hotel te konsolidacije hotela 88 Rooms u Beogradu, stečenog u prosincu 2020. Kratkotrajna imovina smanjila se za 294,7 milijuna kuna na 451,2 milijuna kuna (2019.: 745,9 milijuna kuna), uglavnom kao posljedica smanjenja novčane pozicije Grupe. Novčana pozicija Grupe smanjila se poglavito zbog investicija kroz godinu te izostanak dobiti iz poslovanja uzrokovano pandemijom. Na dan 31. prosinca 2020. novac i novčani ekvivalenti Grupe iznosili su 425,6 milijuna kuna. Dugoročne obveze i rezerviranja povećale su se za 158,8 milijuna kuna na 1.330,6 milijuna kuna (2019.: 1.171,8 milijuna kuna). Porast je uglavnom posljedica priznavanja obveza po osnovi dugoročnog najma nekretnine u Zagrebu, uz neto povećanje bankovnih kredita povučenih za kapitalna ulaganja poduzeta tijekom razdoblja, uključujući kupnju hotela Riviera u Puli i hotela 88 Rooms u Beogradu. Kratkoročne obveze ostale su na sličnoj razini kao prethodne godine i iznosile su 180,7 milijuna kuna (2019.: 167,1 milijun kuna).


## Osvrt na vrijednost

Gubitak po dionici iznosi 44,7 kuna u 2020. Zarada po dionici ostvarena 2018. iznosila je 17,3 kune, a u 2019. 29,1 kunu. Kumulativna zarada po dionici 2018 i 2019 iznosila je 46,4 kuna što pokriva gubitak ostvaren u 2020. Predano

radimo kako bismo pozicionirali Grupu za daljnji rast i stvaranje nove vrijednosti. Usredotočeni smo na očuvanje vrijednosti dioničara te koristimo sve poluge koje su nam na raspolaganju, uključujući mjere za očuvanje likvidnosti, selektivna strateška ulaganja u naš portfelj uključujući ona u IT sustave s ciljem daljnjeg smanjenja troškova. Vjerujemo da će naši napori rezultirati budućim stvaranjem nove vrijednosti sa postepenom normalizacijom okolnosti u kojima poslujemo.

## Pogled u budućnost

U godini koja je pred nama ostajemo usredotočeni na očuvanje likvidnosti i prilagodbu portfelja te usluga s obzirom na još uvijek prisutnu neizvjesnost oko dinamike oporavka iz krize prouzročene pandemijom. Međutim, nastavit ćemo ulagati u Grupu, s naglaskom na dovršavanje strateških projekata te završetak ulaganja u transformacijski ciklus našeg IT segmenta usmjerenog na modernizaciju i daljnju optimizaciju naših procesa, s ciljem stvaranja dugoročne vrijednosti za sve naše dionike.

  
DEVANSH BAKSHI  
Član Uprave i financijski direktor



STRATEŠKO IZVJEŠĆE

# Pregled poslovanja: Hrvatska

Sljedeća tablica prikazuje rezultate poslovanja Grupe u Hrvatskoj u 2020. godini, zaključno sa danom 31. prosinac 2020.:

HOTELI, TURISTIČKA NASELJA I KAMPOVI				
KLJUČNI POKAZATELJI POSLOVANJA	Za godinu koja je završila 31. prosinca 2020.	Usporedivi podaci za godinu koja je završila 31. prosinca 2019. <sup>1</sup>	Za godinu koja je završila 31. prosinca 2019.	Razlika % <sup>2</sup>
Ukupni prihodi (u milijunima kuna)	<b>158,7</b>	<b>503,0</b>	<b>519,6</b>	(69,5)
Prihodi od smještaja (u milijunima kuna)	<b>134,6</b>	<b>419,2</b>	<b>432,5</b>	(68,9)
EBITDAR (u milijunima kuna)	<b>9,4</b>	<b>161,9</b>	<b>164,4</b>	(94,3)
EBITDA (u milijunima kuna)	<b>3,1</b>	<b>152,1</b>	<b>154,4</b>	(98,0)
Broj raspoloživih soba <sup>3</sup>	<b>1.088.673</b>	<b>1.551.556</b>	<b>1.588.036</b>	(31,4)
Popunjenost (%) <sup>3</sup>	<b>25,4</b>	<b>49,4</b>	<b>49,8</b>	(2-439,5) <sup>4</sup>
Popunjenost 365 dana (%)	<b>9,2</b>	<b>25,1</b>	<b>25,2</b>	(1.600,0) <sup>4</sup>
Prosj. cijena smještaja – ADR (kuna) <sup>5</sup>	<b>486,4</b>	<b>547,0</b>	<b>546,6</b>	(11,0)
Prihod po sobi – RevPAR (kuna)	<b>123,7</b>	<b>270,2</b>	<b>272,3</b>	(54,6)
Prihod po sobi – RevPAR, 365 dana (kuna)	<b>42,9</b>	<b>137,4</b>	<b>137,9</b>	(68,9)
FTE <sup>6</sup>	<b>387,7</b>	<b>568,8</b>	<b>607,8</b>	(36,2)

<sup>1</sup> Usporedivi rezultati za 2019. godinu isključuju rezultate poslovanja hotela Brioni, jer je taj hotel trenutno zatvoren zbog investicije

<sup>2</sup> Promjene u postotku izračunate su iz stvarnih podataka za razliku od zaokruženih brojeva u gornjoj tablici, ukoliko nije drugačije naznačeno, svi brojevi u ovom izvješću prikazuju usporedbu izvještenih dvanaest mjeseci 2020. i 2019. godine. Svi financijski podaci u ovom izvješću za prihod smještaja, ukupan prihod, EBITDAR i EBITDA-u odražavaju interes Arena Hospitality Group d.d.

<sup>3</sup> prema broju radnih dana

<sup>4</sup> baznih poena (bp)

<sup>5</sup> ADR se dobije kada se ukupan prihod od soba podijeli s ukupnim brojem plaćenih i popunjenih smještajnih jedinica.

<sup>6</sup> FTE ili ekvivalent punoga radnog vremena je procjena koja se dobije kada se ukupan broj plaćenih radnih sati za sve zaposlenike podijeli s brojem prosječnih plaćenih sati po stalno zaposlenom radniku,

Nakon izbijanja pandemije u Hrvatskoj Vlada Republike Hrvatske je 19. ožujka 2020. godine donijela odluku o potpunom zatvaranju. U tjednima koji su prethodili zatvaranju učinci pandemije mogli su se sve više osjetiti u poslovanju u Hrvatskoj. Sportske grupe počele su otkazivati dolaske i/ili skraćivati boravak jer su njihove države (uključujući Italiju, Sloveniju, Njemačku i Austriju) najavile blokade. Svjedočili smo otkazivanju rezervacija za predsezonu, osobito za uskršne blagdane, koji su ove godine bili u prvoj polovici mjeseca travnja. Odabrane objekte otvorili smo u drugoj polovici svibnja, a njihovo poslovanje odražavalo je očekivani stupanj zauzetosti i tržišnu dinamiku. Sve operacije su se odvijale uz strogo pridržavanje relevantnih smjernica lokalnih i međunarodnih zdravstvenih tijela, kao i zdravstvenih standarda i dobrobiti Grupe, PPHE-a i Radisson-a.

Kako su tempo rezervacija i dolazaka primicanjem vrhuncu sezone počeli rasti, Grupa je u srpnju otvorila još nekoliko objekata kako bi zadovoljila rastuću potražnju. Poslovanje je krenulo zadovoljavajućim tempom, ali istodobno je epidemiološka situacija u Hrvatskoj postajala sve izazovnije. Važno je naglasiti da se Istra dobro držala te je, za razliku od ostalih hrvatskih regija, epidemiološka slika bila pod nadzorom. Unatoč povoljnim uvjetima u istarskoj

regiji, zemlje iz Europe počele su s epidemiološkog stajališta označavati cijelu Hrvatsku rizičnom destinacijom, što se negativno odrazilo na dinamiku rezervacija i dolazaka. Nizozemska je bila prva zemlja koja je sredinom srpnja Hrvatsku označila rizičnom. Rezultati toga nisu bili drastični, ali kad su isto učinile Austrija i Slovenija sredinom kolovoza, mi kao grupa, ali i cijela Hrvatska osjetili smo dramatično negativan utjecaj na poslovanje. Pozitivan trend dolazaka i rezervacija preko noći se promijenio u prijevremene odlaske i otkazivanja. Rezultat toga je gubitak očekivanog vrhunca poslovanja u drugoj polovici kolovoza i solidnog dijela sezone tijekom rujna i djelomično listopada, koje su ove godine obilježili izuzetno dobri vremenski uvjeti.

Te su okolnosti dovele do smanjenja ukupnih prihoda za 69,5 %, na 158,7 milijuna kuna (2019.: 519,6 milijuna kuna). Prihodi od smještaja smanjili su se za 68,9% kao rezultat od 11,0% pada ADR-a na 486,4 kune (2019.: 546,6 kuna) kao i redukcije u popunjenosti na 25,4% (2019.: 49,8%).

To se odrazilo i kroz RevPAR od 123,7 kuna, što predstavlja pad od 54,6% u odnosu na prošlu godinu (2019.: 272,3 kune). Važno je naglasiti da je operativno poslovanje po segmentima ove godine bilo drugačijeg karaktera jer su kampovi više pridonijeli rezultatu, za razliku od

prethodnih godina. Takvo poslovanje odraz je naših ulaganja u kampove tijekom posljednjih nekoliko godina, zajedno s percepcijom sigurnosti koju kampovi pružaju gostima, posebno u ovo vrijeme epidemije. Kampovi su pridonijeli u trećem kvartalu sa više od 50% u prihodima (približno 35% prošle godine) i sa više od 60% u profitabilnosti (približno 45% prošle godine). Važno je napomenuti da kampovi imaju najveću profitabilnost unutar Grupe iako imaju relativno niži ADR. Stoga se promijenjena poslovna kombinacija ogleda u nižem ukupnom prosječnom ADR-u u Hrvatskoj, a time i za Grupu.

EBITDA iznosi 3,1 milijun kuna (2019.: 154,4 milijuna kuna). Društvo je apliciralo i koristilo mjere za zaposlenike, kao i ostale mjere vezane uz poreze i doprinose koje je donijela Vlada. Ukupan iznos takvih potpora primljenih od Vlade iznosio je 22,9 milijuna kuna tijekom razdoblja, u okviru operativnog poslovanja, a dodatnih 14,2 milijuna kuna na razini uprave i centraliziranih usluga. Mjera vezana za zapošljavanje produljena je do prvih nekoliko mjeseci 2021. godine. Društvo također koristi odricanje plaćanja kod potpore koncesija u okvirima donešenog paketa.

HOTELI				
KLJUČNI POKAZATELJI POSLOVANJA	Za godinu koja je završila 31. prosinca 2020.	Usporedivi podaci za godinu koja je završila 31. prosinca 2019. <sup>1</sup>	Za godinu koja je završila 31. prosinca 2019.	Razlika % <sup>2</sup>
Ukupni prihod (u milijunima kuna)	<b>55,0</b>	<b>227,2</b>	<b>243,8</b>	(77,4)
Prihodi od smještaja (u milijunima kuna)	<b>40,0</b>	<b>174,5</b>	<b>187,8</b>	(78,7)
EBITDAR (u milijunima kuna)	<b>(7,5)</b>	<b>54,5</b>	<b>57,0</b>	n/a
EBITDA (u milijunima kuna)	<b>(7,9)</b>	<b>54,2</b>	<b>56,5</b>	n/a
Broj raspoloživih soba <sup>3</sup>	<b>155.792</b>	<b>335.839</b>	<b>372.319</b>	(58,2)
Popunjenost (%) <sup>3</sup>	<b>30,8</b>	<b>63,6</b>	<b>64,0</b>	(3,320,0) <sup>4</sup>
Popunjenost 365 dana (%)	<b>9,5</b>	<b>42,1</b>	<b>40,3</b>	(3,080,0) <sup>4</sup>
Prosj. cijena smještaja – ADR (kuna) <sup>5</sup>	<b>832,8</b>	<b>817,9</b>	<b>788,3</b>	5,6
Ukupni prihod (u milijunima kuna)	<b>256,8</b>	<b>519,2</b>	<b>504,5</b>	(49,1)
Prihodi od smještaja (u milijunima kuna)	<b>67,8</b>	<b>344,1</b>	<b>317,8</b>	(78,7)

<sup>1</sup> Usporedivi rezultati za 2019. godinu isključuju rezultate poslovanja hotela Brioni, jer je taj hotel trenutno zatvoren zbog investicije

<sup>2</sup> Promjene u postotku izračunate su iz stvarnih podataka za razliku od zaokruženih brojeva u gornjoj tablici, ukoliko nije drugačije naznačeno, svi brojevi u ovom izvješću prikazuju usporedbu izvještenih dvanaest mjeseci 2020. i 2019. godine. Svi financijski podaci u ovom izvješću za prihod smještaja, ukupan prihod, EBITDAR i EBITDA-u odražavaju interes Arena Hospitality Group d.d.

<sup>3</sup> prema broju radnih dana

<sup>4</sup> baznih poena (bp)

<sup>5</sup> ADR se dobije kada se ukupan prihod od soba podijeli s ukupnim brojem plaćenih i popunjenih smještajnih jedinica.



Ukupni prihodi smanjeni su za 188,9 milijuna kuna na 55,0 milijuna kuna (2019.: 243,8 milijuna kuna), a prihodi od smještaja na 40,0 milijuna kuna ili 78,7% (2019.: 187,8 milijuna kuna). Smanjenje

prihoda od smještaja rezultat je pada popunjenosti sa 64,0% na 30,8%. RevPAR se smanjio za 49,1% na godišnjoj razini, na 256,8 kuna.

Operacije hotela generirale su EBITDA gubitak od 7,9 milijuna kuna za razliku od godinu dana ranije, kada je EBITDA iznosila 56,5 milijuna kuna.

#### TURISTIČKA NASELJA

KLJUČNI POKAZATELJI POSLOVANJA	Za godinu koja je završila 31 prosinca 2020.	Za godinu koja je završila 31 prosinca 2019.	Razlika %
Ukupni prihod (u milijunima kuna)	<b>28,0</b>	<b>105,4</b>	(73,4)
Prihodi od smještaja (u milijunima kuna)	<b>23,6</b>	<b>84,5</b>	(72,1)
EBITDAR (u milijunima kuna)	<b>(3,4)</b>	<b>30,1</b>	n/a
EBITDA (u milijunima kuna)	<b>(3,8)</b>	<b>29,3</b>	n/a
Broj raspoloživih soba <sup>1</sup>	<b>122.120</b>	<b>188.065</b>	(35,1)
Popunjenost (%) <sup>2</sup>	<b>29,0</b>	<b>61,5</b>	(3,250,0) <sup>2</sup>
Popunjenost 365 dana (%)	<b>10,3</b>	<b>29,9</b>	(1.960,0) <sup>2</sup>
Prosj. cijena smještaja – ADR (kuna) <sup>3</sup>	<b>666,1</b>	<b>730,7</b>	(8,8)
Prihod po sobi – RevPAR (kuna)	<b>193,0</b>	<b>449,2</b>	(57,0)
Prihod po sobi – RevPAR, 365 dana (kuna)	<b>63,4</b>	<b>218,4</b>	(71,0)

<sup>1</sup> prema broju radnih dana

<sup>2</sup> postotnih poena (bp)

<sup>3</sup> ADR se dobije kada se ukupan prihod od soba podijeli s ukupnim brojem plaćenih i popunjenih smještajnih jedinica

Ukupni prihod ostvaren u turističkim naseljima smanjio se za 73,4% na godišnjoj razini, na 28,0 milijuna kuna (2019.: 105,4 milijuna kuna), a prihodi od smještaja slijede isti trend, smanjeni su na 23,6 milijuna kuna (2019.: 84,5 milijuna kuna). Ovaj je rezultat potaknut smanjenjem prosječne cijene smještaja od 8,8% i

značajnim padom popunjenosti sa 61,5% u 2019. na 29,0% u 2020. Kao rezultat toga, RevPAR je doživio nagli pad od 57,0% na 193,0 HRK (2019: HRK 449,2).

EBITDA je negativna i iznosi 3,8 milijuna kuna (2019.: 29,3 milijuna kuna).

#### KAMPOVI

KLJUČNI POKAZATELJI POSLOVANJA	Za godinu koja je završila 31 prosinca 2020.	Za godinu koja je završila 31 prosinca 2019.	Razlika %
Ukupni prihod (u milijunima kuna)	<b>75,7</b>	<b>170,4</b>	(55,6)
Prihodi od smještaja (u milijunima kuna)	<b>71,1</b>	<b>160,2</b>	(55,6)
EBITDAR (u milijunima kuna)	<b>20,2</b>	<b>77,3</b>	(73,9)
EBITDA (u milijunima kuna)	<b>14,8</b>	<b>68,8</b>	(78,4)
Broj raspoloživih soba <sup>1</sup>	<b>810.761</b>	<b>999.213</b>	(18,9)
Popunjenost (%) <sup>2</sup>	<b>23,9</b>	<b>42,6</b>	(1.870,0) <sup>2</sup>
Popunjenost 365 dana (%)	<b>9,0</b>	<b>19,7</b>	(1.070,0) <sup>2</sup>
Prosj. cijena smještaja – ADR (kuna) <sup>3</sup>	<b>367,5</b>	<b>366,2</b>	0,3
Prihod po sobi – RevPAR (kuna)	<b>87,6</b>	<b>155,9</b>	(43,8)
Prihod po sobi – RevPAR, 365 dana(kuna)	<b>32,7</b>	<b>72,1</b>	(54,6)

<sup>1</sup> prema broju radnih dana

<sup>2</sup> baznih poena (bp)

<sup>3</sup> ADR se dobije kada se ukupan prihod od soba podijeli s ukupnim brojem plaćenih i popunjenih smještajnih jedinica

Poslovanje kampova Grupe značajno je pridonijelo ukupnom rezultatu ove godine, a prethodno poduzeta ulaganja imala su dodatan pozitivan utjecaj. Ukupni prihodi kampova smanjili su se relativno gledajući manje od prihoda ostalih poslovnih segmenata (55,6%) na 75,7 milijuna kuna (2019.: 170,4 milijuna

kuna). U skladu s tim, prihodi od smještaja smanjili su se u istom postotku kao i ukupni prihodi na 71,1 milijun kuna (2019.: 160,2 milijuna kuna).

Prihodi su se smanjili zbog pada popunjenosti s 42,6% na 23,9%, zadržavajući pritom stabilnu prosječnu

cijenu smještaja na 367,5 kuna (2019.: 366,2 kune).

EBITDA je pokazala otpornost s pozitivnih 14,8 milijuna kuna (2019.: 68,8 milijuna kuna).

# 13,5 MILIJUNA

Istra je zabilježila 1,8 milijuna dolazaka i 13,5 milijuna noćenja u 2020. godini. Rezultat je smanjenje noćenja od 59,2%, odnosno 52,9%, u odnosu na 2019. godinu.

#### Turizam u Istarskoj županiji

Istra je zabilježila 1,8 milijuna dolazaka i 13,5 milijuna noćenja u 2020. godini. Rezultat je smanjenje noćenja od 59,2%, odnosno 52,9%, u odnosu na 2019. godinu. Na strukturnoj razini hotelski smještaj je uglavnom pogođen padom od preko 70%, i u pogledu dolazaka i noćenja, dok su kampovi i privatni smještaj pretrpjeli nešto manje, kampovi su doživjeli pad od oko 55%, dok privatni smještaj otprilike 45% pada (i u pogledu dolazaka i noćenja). Udio njemačkih, slovenskih i domaćih gostiju porastao je usporedno s prošlogodišnjim doprinosom u ukupnim noćenjima, dok su tržišta poput Austrije, Italije ili Nizozemske (koja su imala stroži pristup, označavajući Hrvatsku kao rizično odredište ranije u sezoni) zabilježila pad ukupnog doprinosa u noćenjima u odnosu na prošlu godinu.

# Pregled poslovanja: Njemačka, Mađarska i Srbija - Gradski hoteli

Sljedeća tablica prikazuje rezultate poslovanja Grupe u Njemačkoj i Mađarskoj, zaključno s danom 31. prosinac 2020.:

KLJUČNI POKAZATELJI POSLOVANJA						
	OSTVARENO U HRK			OSTVARENO U €		
	Za godinu koja je završila 31. prosinca 2020.	Za godinu koja je završila 31. prosinca 2019.	Razlika %	Za godinu koja je završila 31. prosinca 2020.	Za godinu koja je završila 31. prosinca 2019.	Razlika %
Ukupni prihod (u milijunima kuna)	<b>74,6</b>	250,1	(70,2)	<b>9,9</b>	33,7	(70,6)
Prihodi od smještaja (u milijunima kuna)	<b>57,8</b>	205,2	(71,8)	<b>7,7</b>	27,7	(72,2)
EBITDAR (u milijunima kuna)	<b>(4,4)</b>	75,8	n/a	<b>(0,6)</b>	10,2	n/a
EBITDA (u milijunima kuna)	<b>(4,5)</b>	72,2	n/a	<b>(0,6)</b>	9,7	n/a
Broj raspoloživih soba <sup>1</sup>	<b>321.714</b>	320.835	0,3 <sup>2</sup>	<b>321.714</b>	320.835	0,3 <sup>2</sup>
Popunjenost (%) <sup>1</sup>	<b>25,5</b>	81,3	(5,578,0) <sup>2</sup>	<b>25,5</b>	81,3	(5,578,0) <sup>2</sup>
Prosje. cijena smještaja – ADR <sup>3</sup> (kuna)	<b>703,5</b>	786,8	(10,6)	<b>93,4</b>	106,1	(12,0)
Prihod po sobi – RevPAR (kuna)	<b>179,5</b>	639,7	(71,9)	<b>23,8</b>	86,2	(72,4)
FTE <sup>4</sup>	<b>130,6</b>	183,1	(28,7)	<b>130,6</b>	183,1	(28,7)

1 prema broju radnih dana

2 baznih poena (bp)

3 ADR se dobije kada se ukupan prihod od soba podijeli s ukupnim brojem plaćenih i popunjenih smještajnih jedinica

4 FTE ili ekvivalent punoga radnog vremena je procjena koja se dobije kada se ukupan broj plaćenih radnih sati za sve zaposlenike podijeli s brojem prosječnih plaćenih sati po stalno zaposlenom radniku

Izbijanje epidemije COVID-19 imalo je izrazito negativan utjecaj na naše poslovanje. Vlade Njemačke i Mađarske uvele su obustave rada 23. i 31. ožujka 2020. godine. Negativni trendovi, koji su započeli tijekom tjedana koji su prethodili provedbi mjera, su se pogoršali, a poslovanje je zaustavljeno. Oporavak poslovanja je počelo postupno, iako sporo, tek krajem mjeseca svibnja. Porast je bio slabiji tijekom ljetnih mjeseci, a poslovanje je variralo ovisno o gradu. Köln i Nürnberg imali su relativno bolje rezultate, dok je naš art'otel budapest bio pogođen nedostatkom letova, zabranom ugošćavanja „leisure“ putnika i strožim mjerama koje se provode od kolovoza.

Ukupni prijavljeni prihodi stoga su se smanjeni za nevjerojatnih 70,2% na 74,6 milijuna kuna (2019.: 250,1 milijuna kuna). Prihodi od smještaja pali su za 71,8% na 57,8 milijuna kuna (2019.: 205,2 milijuna) kao rezultat pada popunjenosti na 25,5% (2019.: 81,3%), dodatno uzrokovani padom prosječne cijene smještaja od 10,6% na 703,5 kuna (2019.: 786,8 kn). To je rezultiralo pogoršanjem RevPAR-a za 71,9% na 179,5 kuna (2019.: 639,7 kuna).

Gore navedeno izraženo je kroz EBITDA gubitak od (4,5) milijuna kuna (2019.: 72,2 milijuna kuna).

U Njemačkoj Grupa koristi mjeru „Kurzarbeit“, koju je Vlada usvojila kao odgovor na epidemiju COVID-19. Ova mjera omogućuje smanjenje radnog vremena, a Vlada nadoknađuje razliku do redovnog radnog vremena, čime gospodarstvenicima ublažava teret plaća. Ostale mjere uključuju odgodu

obveze plaćanja poreza (poput poreza na dohodak i solidarnog poreza). Mađarska Vlada je uvela program smanjenog radnog vremena i odrekla se poreza na dohodak. Za razliku od Njemačke gdje su mjere produžene do kraja 2021. godine, Mađarska ne pruža potporu osim one koja je dodijeljena tijekom prva tri mjeseca pandemije. Tijekom razdoblja Grupa je primila bespovratna sredstva u ukupnom iznosu od 8,2 milijuna kuna u okviru operativnog poslovanja i dodatnih 3,1 milijun kuna na razini neoperativnih jedinica.

Grupa je odgodila plaćanje zakupa za razdoblje od ožujka nadalje i trenutno pregovara o daljnjim uvjetima. Osim toga, odgodila je otplatu glavnica kredita, koja je dospjevala između travnja i rujna do kraja 2021. godine.

## Njemačko i mađarsko hotelsko tržište

U Berlinu, hoteli više kategorije ostvarili su pad RevPAR-a od 66,3% na 27,26 EUR. Ovo smanjenje rezultat je smanjenja prosječne cijene sobe na 13,9% na 86,04 EUR i smanjenja popunjenosti za 60,8% na 31,7%. U Kölnu, hoteli u visokoj i višoj srednjoj kategoriji zabilježili su smanjenje RevPAR-a za 62,8% na 32,92 EUR. Ovo smanjenje rezultat je pada prosječne cijene sobe od 20,2% na 93,31 EUR i smanjenja popunjenosti za 53,4% na 35,3%. U Nürnbergu su hoteli u visokoj i višoj srednjoj kategoriji zabilježili smanjenje RevPAR-a za 60,3% na 30,31 EUR. Ovo smanjenje rezultat je smanjenja prosječne cijene sobe za 11,9% na 91,94 EUR i

smanjenja popunjenosti za 55,2% na 33,0%. U Mađarskoj, odnosno Budimpešti također je vidljivo smanjenje RevPAR-a, za 73,3% na 18,50 EUR. Ovo smanjenje rezultat je pada prosječne cijene sobe od 12,4% na 73,51 EUR i smanjenja popunjenosti za 69,5% na 25,2%. (Izvor: STR Global, prosinac 2020).

### Hoteli u vlasništvu

art'otel cologne  
art'otel berlin kudamm  
Park Plaza Nuremberg  
Hotel 88 Rooms\*

### Hoteli u najmu

Park Plaza Wallstreet Berlin Mitte  
art'otel budapest

### Hoteli u suvlasništvu\*\*

art'otel berlin mitte  
Park Plaza Berlin Kudamm

\*Hotel 88 Rooms je konsolidiran sa krajem prosinca 2020. godine te nije utjecao na RDG Grupe u 2020. godini.

\*\*Hoteli u suvlasništvu nisu obuhvaćeni u rezultatima prikazanim u tablici na str. 42.





STRATEŠKO IZVJEŠĆE

# Rezultati upravljanja i centraliziranih usluga

Sljedeća tablica prikazuje rezultate upravljanja i centraliziranih usluga Grupe u 2020. godini:

KLJUČNI POKAZATELJI POSLOVANJA				
	Za godinu koja je završila 31 prosinca 2020.	Usporedivi podaci za godinu koja je završila 31 prosinca 2019 <sup>1</sup>	Za godinu koja je završila 31 prosinca 2019.	Razlika % <sup>3</sup>
Ukupni prihodi prije eliminacije (u milijunima kuna)	<b>53,9</b>	114,6	116,9	(53,9)
Eliminacija prihoda (u milijunima kuna)	<b>(48,6)</b>	(104,6)	(106,9)	(54,5)
Ukupni prihodi (u milijunima kuna)	<b>5,3</b>	10,0	10,0	(47,0)
EBITDA (u milijunima kuna)	<b>(16,9)</b>	0,6	2,9	n/a
FTE <sup>2</sup>	<b>258,2</b>	114,6	273,9	(5,7)

<sup>1</sup> Usporedivi rezultati za 2019. godinu isključuju rezultate poslovanja hotela Brioni, jer je taj hotel trenutno zatvoren zbog investicije.

<sup>2</sup> FTE ili ekvivalent punoga radnog vremena je procjena koja se dobije kada se ukupan broj plaćenih radnih sati za sve zaposlenike podijeli s brojem prosječnih plaćenih sati po stalno zaposlenom radniku.

<sup>3</sup> Promjene u postotku izračunate su iz stvarnih podataka za razliku od zaokruženih brojeva u gornjoj tablici. Ukoliko nije drugačije naznačeno, svi brojevi u ovom izvješću prikazuju usporedbu izvještenih dvanaest mjeseci 2020. i 2019. godine. Svi financijski podaci u ovom izvješću za prihod smještaja, ukupan prihod, EBITDAR i EBITDA-u odražavaju interes Arena Hospitality Group d.d.

Arena Hospitality Management d.o.o., podružnica Društva, sklopilo je ugovore o upravljanju za sve objekte u vlasništvu, djelomičnom vlasništvu, zakupu ili u upravljanju Grupe u Hrvatskoj, Njemačkoj i Mađarskoj. Arena Hospitality Management d.o.o. pruža usluge upravljanja svim tim objektima i ostvaruje prihode od naknada za upravljanje. Prihodi od hotela, koji se odnose na te objekte, eliminiraju se nakon konsolidacije kao prihod unutar Grupe. Nadalje, svi prihodi unutar Grupe ostvareni od

strane centraliziranih usluga u hrvatskoj i njemačkoj eliminiraju se nakon konsolidacije kao prihod unutar Grupe.

U skladu s poslovanjem u Hrvatskoj i inozemstvu, ukupni prihodi smanjeni su za 53,9%, sa 116,9 milijuna kuna u 2019., na 53,9 milijuna u 2020. Vanjski prihodi smanjili su se sa 10,0 milijuna u 2019., na 5,3 milijuna u 2020. EBITDA gubitak iznosi (16,9) milijuna kuna (2019. :2,9 milijuna kuna), pretežno kao rezultat pada prihoda.



# Odgovorno poslovanje

## Nefinancijsko izvješće

Sa 27 objekata u Hrvatskoj, Njemačkoj, Mađarskoj i Srbiji, Arena Hospitality Grupa prepoznata je kao jedna od najdinamičnijih hotelskih grupa u centralnoj i istočnoj Europi.

Naša primarna djelatnost razvoja, posjedovanja i upravljanja hotelima, turističkim naseljima i kampovima stvara povećanu razinu odgovornosti prema našim gostima, članovima tima, partnerima, dioničarima i zajednicama u kojima poslujemo.

Usko suradujući s PPHE Hotel Grupom, osiguravamo da se pozitivan utjecaj na ljude, mjesta i planet integrira u sve što radimo.

## Odgovorno poslovanje SVIJET SE PROMIJENIO

Godina za nama bila je zaista izazovna. Već smo u prvom kvartalu svjedočili globalnom razvoju pandemije, čije su se posljedice osjećale tijekom cijele godine i koje su diktirale dinamiku poslovanja. Pandemija je potresla sve segmente naših života, kako poslovne, tako i privatne. Nadalje, kraj godine obilježio je snažan potres koji je pogodio kontinentalnu Hrvatsku, najznačajnije Sisačko-moslavačku županiju, ostavivši za sobom nesagledive i dugoročne posljedice. Arena Hospitality Grupa, kao aktivan član zajednice, odmah je reagirala i pružila materijalnu pomoć i pomoć u ljudstvu u oba slučaja. Pojednostiti inicijativa Grupe za potporu zajednici, od kojih su neke dobile svjetsko priznanje, mogu se pročitati u nastavku nefinancijskog izvješća.

Grupa je 2020. godine nastavila procjenu svojih odgovornih poslovnih praksi. Jedan od pritom korištenih alata je Indeks DOP-a (društveno odgovornog poslovanja), koji se koristi za procjenu društvenog odgovornog poslovanja hrvatskih tvrtki, a provodi ga Hrvatski poslovni savjet za održivi razvoj i Hrvatska gospodarska komora. Prema Indeksu DOP-a, u 2020. godini poboljšali smo se za 14 bodova u odnosu na 2019. godinu, dosegnuvši tako 573 od 700 bodova u sedam kategorija. Najznačajniji porast zabilježen je u kategorijama "kvaliteta i sigurnost radnih uvjeta" i "usmjerenost poduzeća na ekonomsku održivost".

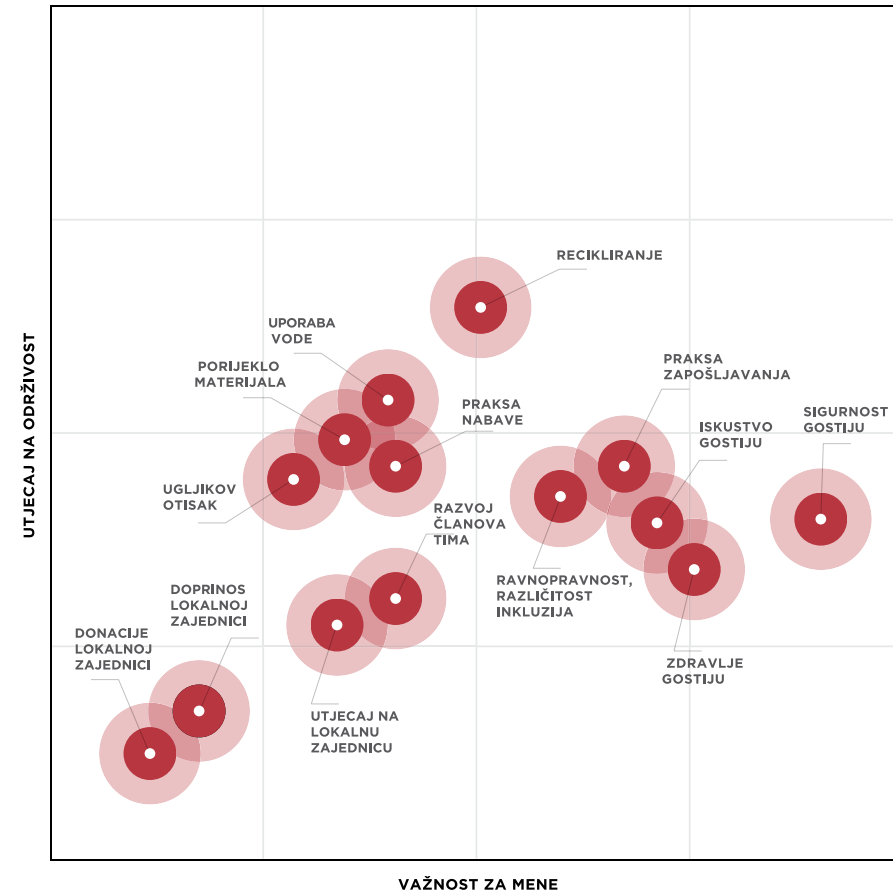
Štoviše, Arena Hospitality Grupa uvrštena je među najstabilnije poduzetnike u Republici Hrvatskoj - poduzetnike s najmanjom vjerojatnošću neispunjavanja obveza, kao jedina tvrtka iz turističke i ugostiteljske djelatnosti u istraživanju koje je provela FINA (Financijska agencija), vodeći hrvatski pružatelj financijskih i elektroničkih usluga.

## Strategija odgovornog poslovanja

Kao što je navedeno u Godišnjem izvješću za 2019. godinu, implementirali smo Program odgovornih iskustava PPHE Hotel Grupe u sve aktivnosti Grupe.

PPHE Hotel Grupa tu je strategiju razvila u suradnji s našim hrvatskim, njemačkim i mađarskim članovima tima nadovezujući se na aktivnosti i inicijative poduzete prethodnih godina, usredotočujući se pritom na tri stupa i nematerijalne izvore vrijednosti: ljude, mjesta i planet. Uz to, PPHE Hotel Grupa je 2019. godine osnovala Radnu skupinu odgovornog poslovanja, koja uključuje i ambasadore Arena Hospitality Grupe, koji predstavljaju Hrvatsku, Njemačku i Mađarsku, a koji su ključni za provođenje aktivnosti društveno odgovornog poslovanja.

Grupa će nastaviti poduzimati korake u postavljanju ciljeva i pokretanju novih projekata i aktivnosti koji podržavaju svaki od stupova: ljude, mjesta i planet širom naših regija.



## Naša procjena materijalnosti

Suradujući s PPHE Hotel Grupom u 2018. godini, proveli smo sveobuhvatno internetsko istraživanje o materijalnosti s preko 4.000 ključnih dionika, uključujući Hrvatsku, Njemačku i Mađarsku. Prepoznavanje najvažnijih materijalnih područja bilo je presudno za usmjerenje naših napora i upravljanje rizicima i mogućnostima.

Nakon detaljnog mapiranja, rezultati su ponderirani i zacrtani po važnosti za dionike i utjecaju na održivost. Sigurnost gostiju rangirana je kao najviša po važnosti, a recikliranje kao najviše po utjecaju.

Rezultati su nam koristili kao podloga u određivanju prioriteta i kako bismo se usredotočili na aktivnosti i izvještavanje, a nastavili smo ih slijediti i tijekom 2020. godine.

## Ciljevi održivog razvoja

Mapirali smo svoje poslovne aktivnosti kako bi se uskladili s UN-ovim ciljevima održivog razvoja (SDG). Iako naše aktivnosti možemo povezati s većinom ciljeva održivog razvoja, pet ih je najuže usklađeno s našom svrhom i vrijednostima:

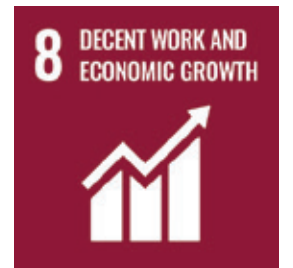
Cilj broj 3: Dobro zdravlje i blagostanje

Cilj broj 4: Kvalitetno obrazovanje

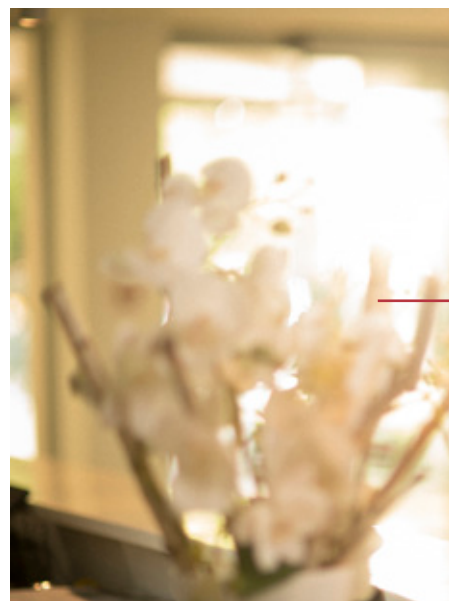
Cilj broj 8: Rad na dostojanstven način i ekonomski rast

Cilj broj 12: Odgovorna potrošnja i proizvodnja

Cilj broj 13: Klimatske akcije







# Ljudi



1. Privući i zadržati talente
2. Povećati raznolikost na radnom mjestu
3. Poboljšati iskustvo gostiju
4. Osigurati zdravlje i dobrobit

## Arena Hospitality Grupa kao poslodavac

Grupa zapošljava raznoliku radnu snagu širom Hrvatske, Njemačke, Mađarske i Srbije i promiče inkluzivno radno okruženje za članove našeg tima.

Naše je uvjerenje da s pravim stavom svatko može uspjeti. Stoga, kad zapošljavamo, tražimo pojedince koji odražavaju našu korporativnu kulturu koja se temelji na otvorenosti, povjerenju, podršci i brizi. Naš model Mi smo kreatori podržava učinkovito zapošljavanje i zadržavanje članova tima. Izgradnja i održavanje odnosa sa obrazovnim sektorom, lokalnim vlastima i dobrotvornim organizacijama stvaranjem novih mogućnosti rada podržavaju PPHE Hotel Grupu i Arena Hospitality Grupu u pružanju izvrsnog iskustva gostiju pritom njegujući željenu radnu klimu.

## Ravnopravnost, različitost i inkluzija

Ravnopravnost, različitost i inkluzija naš su prioritet te su podržani kroz naše poslovanje. Posvećeni smo pravednom tretmanu za sve bez obzira na njihovu rasu, spol, nacionalnu pripadnost (kako je definirano Zakonom o jednakosti iz 2010. godine) te pružanju prilika za razvoj svim članovima našeg tima, gostima i dionicima.

Grupa podržava raznolikost i promovira jednake mogućnosti za sve zaposlenike, studente i partnere bez obzira na njihovu:

- dob;
- invaliditet;
- promjenu spola;
- brak i građansko partnerstvo;
- trudnoću i roditeljski dopust (za majke i očeve)
- rasu (boju kože, etnička ili nacionalna pripadnost);
- religiju ili vjerovanje (uključujući nevjerovanje);
- spol/rod;
- seksualnu orijentaciju;
- zaštićene karakteristike, uključujući uzdržavane članove;
- socio-ekonomsku pozadinu/grupu;
- sindikalne aktivnosti;
- nepovezane prethodne kaznene osude.

## Hrvatska

RAZNOLIKOST SPOLOVA		
	Ukupno	žene : muškarci omjer %
Članovi tima	593	50 - 50
Voditelji timova ili voditelji smjena	62	55 - 45
Menadžment u objektima	99	45 - 55
Izvršni timovi u objektima	22	64 - 36
Regionalni viši menadžment	26	43 - 57
Viši menadžment u Upravi	4	25 - 75

## DOBNA STRUKTURA

31.12.20			
Dob	Stalni članovi tima	Sezonski članovi tima	Ukupno
0 - 17	0	1	1
18 - 30	36	44	80
31 - 40	154	45	199
41 - 50	107	31	138
50+	160	43	203
<b>Ukupno</b>	<b>457</b>	<b>164</b>	<b>621</b>

15.07.20			
Dob	Stalni članovi tima	Sezonski članovi tima	Ukupno
0 - 17	0	1	1
18 - 30	44	120	164
31 - 40	156	65	221
41 - 50	112	61	173
50+	172	75	247
<b>Ukupno</b>	<b>484</b>	<b>322</b>	<b>806</b>

## Njemačka i Mađarska

RAZNOLIKOST SPOLOVA		
	Ukupno	žene : muškarci omjer %
Članovi tima	175	51 - 49
Voditelji timova ili voditelji smjena	38	53 - 47
Menadžment u objektima	7	14 - 86
Regionalni viši menadžment	9	33 - 67

## DOBNA STRUKTURA

31.12.20	
Dob	Stalni članovi tima
0 - 17	0
18 - 30	66
31 - 40	60
41 - 50	39
50+	29
<b>Ukupno</b>	<b>194</b>

31.12.20	
Age range	Stalni članovi tima
0 - 17	0
18 - 30	69
31 - 40	72
41 - 50	55
50+	33
<b>Ukupno</b>	<b>229</b>





### Razvijamo talente

Članovi našeg tima ključni su za uspjeh našeg poslovanja. Zapošljavanje i stvaranje talenata presudno je za daljnji uspjeh našeg poslovanja i uspjeh svakog člana tima. Stoga, podrška i poticanje članova tima da razvijaju karijeru unutar kompanije naš je prioritet.

### Programi razvoja

Arena Hospitality Grupa, u suradnji s Ministarstvom turizma i sporta, nastavila se fokusirati na razvoj talenata kroz program stipendiranja za učenike srednjih škola i studenata. Pet srednjoškolaca uključenih u program tijekom 2018. i 2019. godine, u 2020. godini uspješno je završilo obrazovanje te su zaposleni u Arena Hospitality Grupi na radnom mjestu kuhar. Nadalje, student uključen u program uspješno je diplomirao i trenutno je zaposlen u Odjelu ljudskih resursa. U programu stipendiranja u akademskoj godini 2019./2020. sudjelovala su dva srednjoškolca i četiri studenta. Osim toga, Grupa je nastavila partnerstvo sa Sveučilištem Jurja Dobrile u Puli, a osim što su predstavnici Grupe držali gostujuća predavanja, nekoliko je studenata odradilo praksu u različitim odjelima kompanije.

Tijekom 2020. godine nastavljena je suradnja s Diopter-om - Pučkim otvorenim učilištem u Puli na projektu "Eduturizam - obrazovanje u turizmu za mene". Projekt, koji je sufinancirala Europska unija iz Europskog socijalnog fonda, završen je u srpnju 2020. Glavni cilj projekta bio je poboljšati obrazovni sustav

u Republici Hrvatskoj u sektoru turizma i ugostiteljstva. Tijekom dvogodišnjeg procesa u projektu je sudjelovalo 40 nezaposlenih osoba, mentora i predavača iz partnerskih organizacija. Cilj projekta bio je smanjiti nezaposlenost u turističkoj i ugostiteljskoj industriji kroz obrazovne programe za kuhare, bariste i starije animatore.

Partnerstvo potpisano s pulskom Školom za turizam, ugostiteljstvo i trgovinu na projektu „KLIK Pula - Centar za kompetentni cjeloživotni razvoj inovativnih znanja i vještina u ugostiteljstvu i turizmu u Puli“ u 2019. godini nastavljeno je i u 2020. godini. Projekt s ciljem osposobljavanja srednjoškolaca za karijeru u turizmu (kuhari, konobari, slastičari i recepcionari) i pretkvalifikacije za odrasle koji žele graditi karijeru u navedenim programima financiran je sredstvima Europske Unije. Arena Hospitality Grupa podržala je projekt kroz omogućavanje praktičnog osposobljavanja i specijaliziranih gostujućih predavanja. Štoviše, projekt je poslužio kao platforma za prepoznavanje i razvoj talenata.

### Zdravlje, dobrobit i angažiranost članova tima

Više nego ikad svjesni smo važnosti zdravog i sigurnog radnog okruženja u mentalnom i fizičkom smislu. Kroz razne inicijative, Uprava Arena Hospitality Grupe ostala je u kontaktu s članovima tima, transparentno ih informirajući o položaju Grupe i poduzetim mjerama radi zaštite zdravlja i dobrobiti članova i gostiju

u procesu oporavka i ponovnog otvaranja smještajnih kapaciteta.

Uz to, Grupa je predstavila "Arena Team", platformu putem koje su organizirane i provedene razne aktivnosti za članove tima kako bi se očuvalo zdravlje i ojačale vještine potrebne za rad i ostanak u kontaktu s kolegama.

### Sigurnost i zaštita

Sigurnost, zaštita i dobrobit naših gostiju i članova tima ostaju naš prioritet. Slijedom tijeka događaja i razvoja pandemije te kako bi osigurali najvišu razinu sigurnosti za članove našeg tima i za goste, Arena Hospitality Grupa uvela je nove operativne standarde u skladu s preporukama relevantnih zdravstvenih organizacija.

Kako bi pomogla obnoviti povjerenje među putnicima, Grupa je primijenila WTTC protokole sigurnog putovanja Safe Travel u svim objektima na razini grupe. Također, Park Park i art'otel brendirani objekti podvrgnuti su SGS-ovoj reviziji čistoće, higijene i sigurnosti SGS Safety Protocol. Stečena akreditacija praćena je razvojem sveobuhvatnog novog sigurnosnog protokola razvijenog u partnerstvu s Radisson Grupom.

Sigurnost i zaštita utkana je u našu kulturu i poslovne prakse. Uprava Arena Hospitality Grupe osigurava da se raspoređuju dovoljni resursi, vrijeme i obuka za održavanje i poboljšanje sigurnosnih standarda i usklađenost sa zakonima i propisima.

Grupa je 2020. godine poboljšala svoju ICT infrastrukturu, uključujući

poslužitelje, mrežnu opremu i komunikacije, kako bi izgradila vlastiti podatkovni centar na virtualizacijskoj platformi s ugrađenom redundantnošću. Također, komunikacija između udaljenih lokacija u Hrvatskoj odvija se u potpunosti putem optičkih veza s "tamnim vlaknima". Ovo poboljšanje podiglo je sigurnost poslovne mreže, sigurnost pohranjenih poslovnih podataka i povećalo zaštitu od gubitka podataka.

Privatnost naših gostiju i članova tima shvaćamo vrlo ozbiljno. Revidirali smo svoje sustave i politike kako bismo osigurali usklađenost s GDPR-om i praćenjem svih propisa o privatnosti podataka. Da bismo se uskladili s njima, identificirali smo način na koji obrađujemo podatke i uspostavili politike za njihovu obradu u skladu s ovim novim europskim zakonom. Imamo uspostavljen sustav za prepoznavanje odstupanja od propisanih postupaka obrade podataka, koristeći tehnologiju ili osobne prijave na neku od naših telefonskih linija. Također smo osmislili i trenutno provodimo novi sustav treninga za članove našeg tima koji im omogućava da prijave bilo koju zloupotrebu osobnih podataka na našu telefonsku liniju, omogućavajući nam ublažavanje i sprečavanje daljnjeg rizika.

### Politika protiv podmićivanja

Zahtijevamo od svih članova tima da se pridržavaju načela i politika Grupe, koje se odnose na poslovnu etiku i borbu protiv mita i korupcije. Tijekom 2013. godine, uveli smo Etički kodeks i povjerljivu zviždačku politiku na kršenje zakona, koji se odnosi na sve članove tima u Grupi. Zahtijevamo poštivanje cijelog niza antikorupcijskih politika, uključujući politiku o darovima, koja se odnosi na sve komercijalne transakcije i ostale transakcije u koje smo uključeni. To uključuje zabranu davanja političkih donacija, nuđenja ili primanja neprimjerenih darova ili izvršavanja neprimjerenih plaćanja, koja bi utjecala na ishod poslovanja. Naše politike i smjernice u ovom području redovito se preispituju. Ta su pravila uključena u naš program osposobljavanja i uvađanja u poslovanje Osjećam se dobrodošlo. Predavanja se održavaju na jeziku lokalnog govornog područja.

### Izvršno iskustvo gostiju

Pružanje izvršnog iskustva našim gostima u središtu je svih aktivnosti Arena Hospitality Grupe.

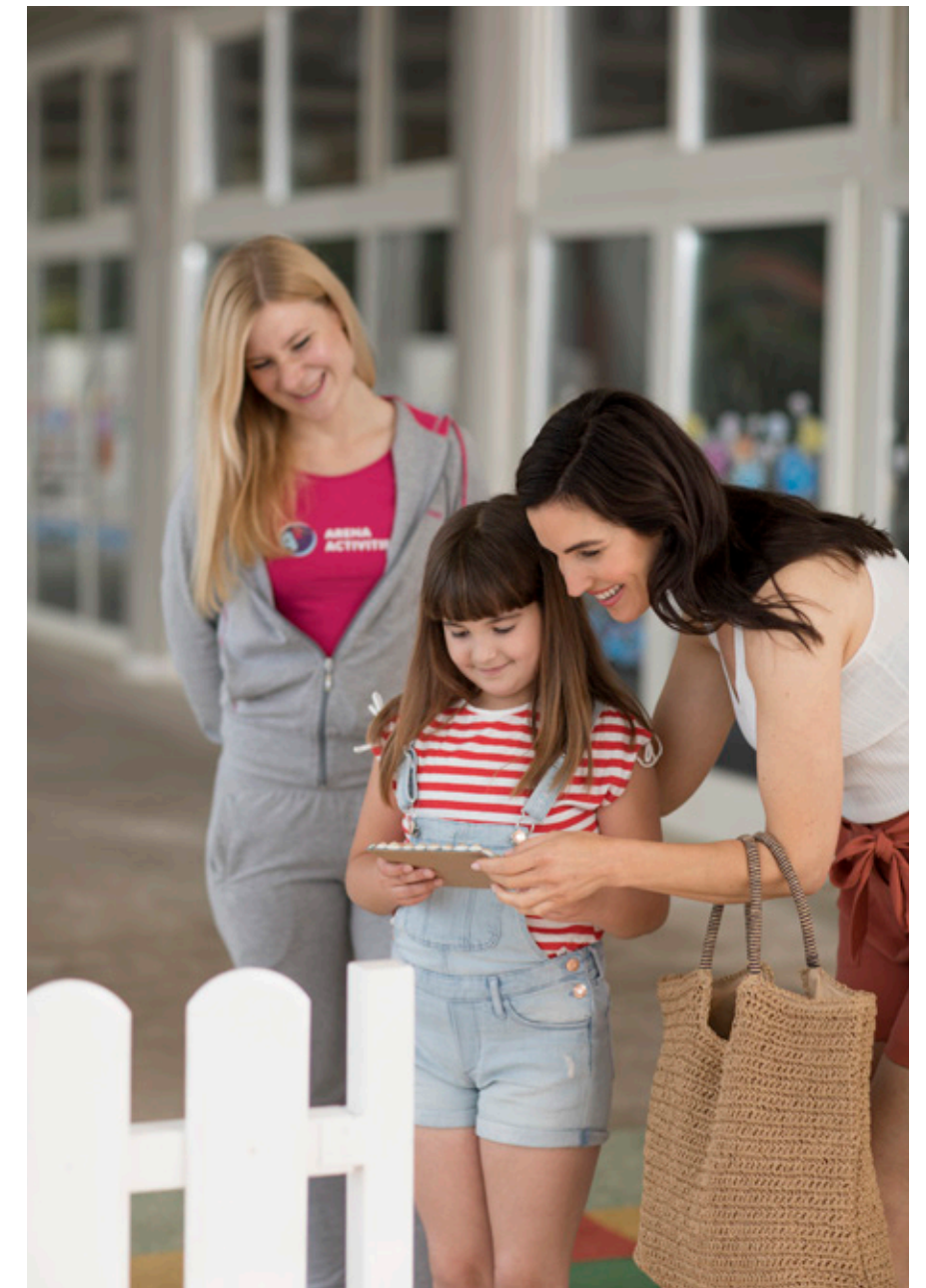
Inovativni i pionirski duh Grupe u digitalizaciji i tehnološkom napretku posebno se očitovao tijekom 2020. godine. U svjetlu razvoja godine u pogledu pandemije i novih očekivanja gostiju, zajedno s namjerom da našim gostima pružimo veći osjećaj sigurnosti i poboljšamo korisničko iskustvo, razvili smo nove digitalne usluge kojima je cilj bio smanjiti fizički kontakt tamo gdje je to moguće.

Dugogodišnje iskustvo u praćenju i primjeni digitalnih inovacija omogućilo

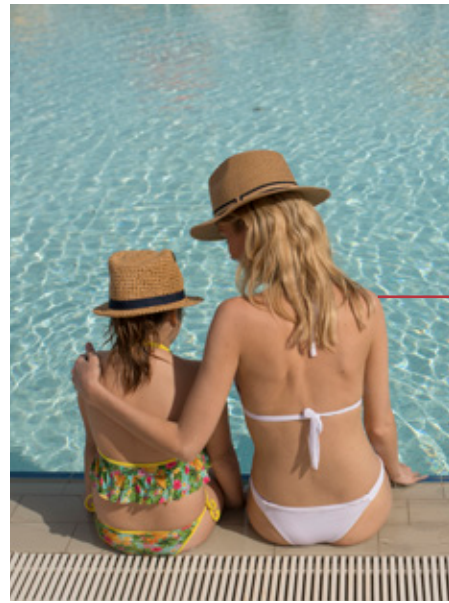
nam je agilnost i brzu prilagodbu novim okolnostima. Omogućili smo našim gostima da minimaliziraju fizički kontakt s članovima tima bez ugrožavanja kvalitete usluge i dostupnosti informacija putem:

- mobilne aplikacije
- digitalnog ključa
- prijave putem interneta
- samo-prijave / self check-ina
- #weareinthistogether web sekcije posvećen svim relevantnim i najnovijim vijestima

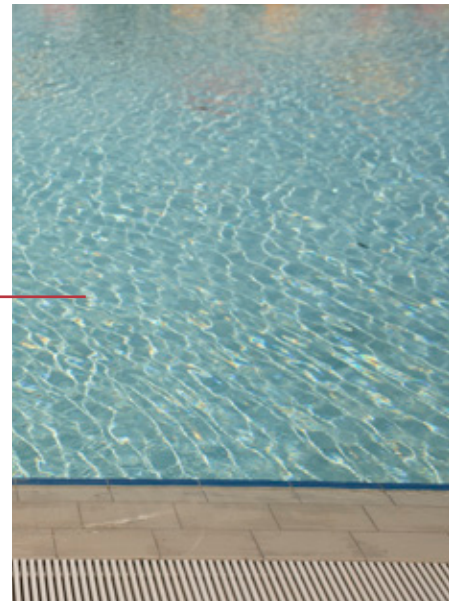
Grupa će nastaviti raditi na pružanju izvršnog iskustva gostima kroz zanimljive i inovativne usluge u održavanju i kvalitetnim smještajnim kapacitetima, istovremeno osiguravajući najviše standarde sigurnosti i zaštite.







## Mjesta



1. Povećati naše humanitarne i volonterske aktivnosti
2. Podržati lokalnu zajednicu
3. Inkluzivna radna mjesta

### Podrška zajednici

Arena Hospitality Grupa je posvećena pružanju podrške i davanju pozitivnog doprinosa zajednicama u kojima se razvija, posjeduje i upravlja hotelima, turističkim naseljima i kampovima.

Unatoč izazovima s kojima se Grupa suočila 2020. godine, briga o dobrobiti lokalne zajednice dobila je još veći značaj. Nepredvidljive okolnosti s kojima smo se suočili značile su da su neke od uspostavljenih inicijativa prema lokalnoj zajednici postale manje hitne, dajući pritom prioritet novonastalim izazovima.

Tijekom ožujka, travnja i svibnja, odmah po nastanku krizne situacije poduzeli smo niz aktivnosti kako bismo pomogli lokalnoj zajednici u Puli da se lakše nosi s novim okolnostima:

- sufinancirali smo kupnju uređaja za dezinfekciju prostorija UVDI-360 za Opću bolnicu Pula, te dodatno donirali i LCD televizora namijenjene pacijentima;
- pripremali smo preko 100 paketa za ručak dnevno tijekom više od dva mjeseca za lokalno bolničko osoblje;
- pomagali smo u pripremi i čišćenju novih bolničkih prostora u trajanju više od mjesec dana.

Za ovaj značajan doprinos Arena Hospitality Grupa dobila je priznanja na globalnoj i lokalnoj razini. Na globalnoj razini, Grupa je nagrađena na World Travel Marketu u Londonu nagradom WTM World Responsible Tourism Award 2020 u kategoriji Susjedi

i zaposlenici kao visoko pohvaljeni poslovni subjekt za preuzimanje odgovornosti u pomaganju drugima da se lakše snađu u pandemiji. Lokalno smo nagrađeni nagradom Istriana, koja se tradicionalno dodjeljuje pojedincima iz kulture, glazbe, zdravstva, znanosti, obrazovanja, gospodarstva i sporta u Istri. Međutim, 2020. godine dodijeljena je pojedincima, institucijama i poslovnim subjektima koji su značajno pridonijeli borbi protiv COVID-19 od početka pandemije u Istri.

Nastavljena je suradnja s Općom bolnicom Pula i Institutom za javno zdravstvo Istarske županije, uglavnom na organizaciji i provođenju ispitivanja na COVID-19, koje je u nekim slučajevima Grupa osiguravala za članove tima i goste. Na kraju godine osjećali smo potrebu zahvaliti Zavodu za javno zdravstvo Istarske županije na njihovom trudu. Zajedno s ostalim dionicima dali su sve od sebe kako bi očuvali što povoljniju epidemiološku sliku u našoj regiji. Kao rezultat njihovih akcija, tijekom cijele godine naši gosti i mi kao članovi zajednice smo se osjećali sigurno. Stoga smo ih pozvali da se napune i odmaknu od svakodnevnog života boravkom u novim, luksuznim i potpuno opremljenim kamping vilama u kampu Arena Grand Kažela, besplatno tijekom zime i proljeća 2021. godine.

Snažan potres koji je pogodio Sisačko-moslavačku županiju označio je posljednje dane ionako izazovne godine. Grupa je pokazala solidarnost sa svim izravno pogođenim osobama, posebno

onima koji su izgubili svoje domove. Nakon najjačeg potresa u prosincu 2020., odmah smo reagirali i donirali deset mobilnih kućica koje su odmah stigle na odredište, samo jedan dan nakon potresa.

### Podrška djeci i obiteljima

U 2019. godini Grupa je potpisala partnerstvo s UNICEF-om, a većina aktivnosti na započetim projektima nastavljena je, neke u manjoj mjeri s obzirom na situaciju.

U listopadu 2020. godine Grupa je dovršila Procjenu učinka na prava djeteta (Child Right Impact Assessment - CRIA), a krajem godine postala je jedna od 14 kompanija u Hrvatskoj i jedina hotelska kompanija koju je UNICEF-ovo Savjetodavno tijelo za dječja prava i društveno odgovorno poslovanje prepoznalo kao primjer dobre poslovne prakse hrvatskih kompanija odgovornih prema djeci.

Cilj ovog UNICEF-ovog projekta bio je otkriti kako pojedina poduzeća u Hrvatskoj poštuju dječja prava u praksi, ojačati vidljivost poslovne prakse hrvatskih kompanija koje poštuju prava i dobrobit djece, te na taj način motivirati druge tvrtke da se aktivnije bave pitanjima dječjih prava.

Arena Hospitality Grupa jedna je od prvih hrvatskih tvrtki koja je u svojim poslovnim procesima i aktivnostima usvojila politiku zaštite djece. Naša politika zaštite djece detaljno definira okolnosti, odgovornosti, pravnu osnovu, postupke i sve ostale podatke potrebne za adekvatno djelovanje.

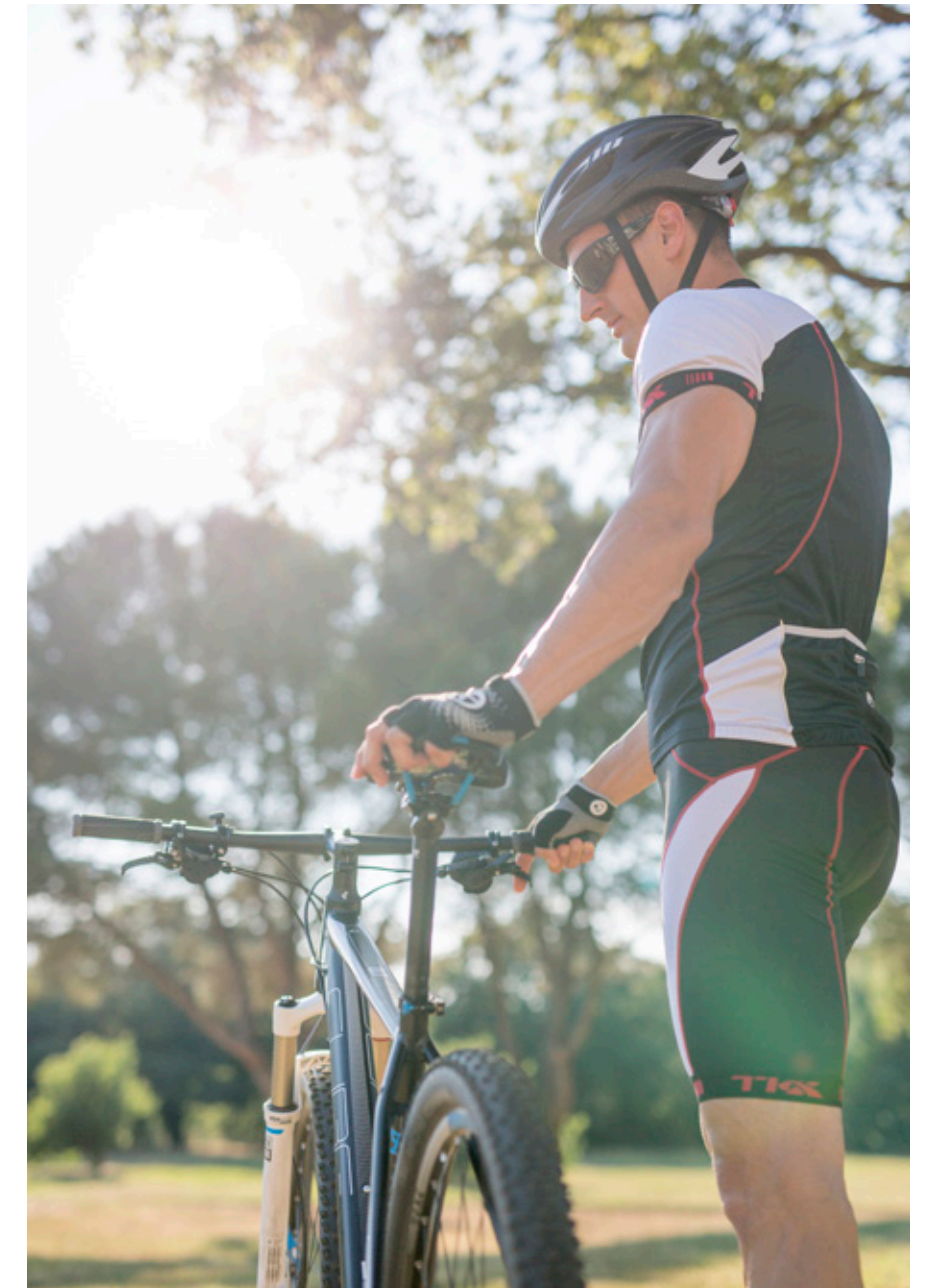
Nastavit ćemo provoditi politike i prakse koje doprinose dječjim pravima, nadzirati njihovu provedbu i izvještavati o rezultatima te poduzimati korektivne mjere u korist djece.

### Svaka inicijativa je važna

U njemačkoj regiji nastavili smo s aktivnostima usmjerenim ka najpotrebitijim članovima zajednice kroz sljedeće inicijative:

- pomogli smo kupiti potrebnu opremu za dječji vrtić Malteser u Berlinu koji podržava socijalno siromašne obitelji
- donirali smo četiri bona za vikend boravak u art'otel cologne u suradnji s turističkom agencijom DER kao potporu inicijativi za one koji ne mogu priuštiti osnovne životne potrepštine - Die Tafel

U Hrvatskoj smo nastavili s dugogodišnjim inicijativama za pomoć sportskim klubovima, sportašima i sportašima s invaliditetom da ostvare svoj puni sportski potencijal.







# Planet



1. Smanjiti emisiju ugljičnog dioksida
2. Smanjiti potrošnju vode
3. Smanjiti količinu otpada i povećati recikliranje
4. Povećati nabavu temeljenu na etičkim i ekološkim principima

## Ekološki otisak našeg poslovanja

Ulažemo, razvijamo i renoviramo naše smještajne kapacitete kako bismo povećali vrijednost naše imovine. Inovativni dizajn, ključan je u stvaranju jedinstvene prilike, kako bismo osigurali preduvjete da naši projekti budu u skladu s očekivanjima gostiju, ali i ekološkim, društvenim i budućim trendovima. Usredotočeni smo na brojne programe repositioniranja unutar Hrvatske, a tijekom planiranja od početka smo fokusirani na održivost.

Prilikom repositioniranja i renovacija, održivost nam je od ključne važnosti prilikom planiranja. Gdje je to moguće, rabljeni namještaj recikliramo, osvježavamo ili doniramo u dobrotvorne svrhe.

Neprestano ulažemo napore u unaprjeđenje odgovornog poslovanja. Uz inicijative opisane dalje u ovom poglavlju, važno je spomenuti i naše hotele Park Plaza Belvedere Medulin i Hotel Medulin, nositelje Travelife Gold certifikata, međunarodno priznatog certifikata za održivi smještaj, izdanog 2019. godine i valjanog do 2021. godine.

## Smanjenje otpada

U suradnji s PPHE Hotel Grupom proveli smo procjenu materijalnosti i utvrdili da recikliranje ima najveći utjecaj na održivost našeg poslovanja.

U četvrtom tromjesečju 2019. i prvom tromjesečju 2020. godine predstavnici Arena Hospitality Grupe surađivali

su timom PPHE Hotel Grupe kao dio novo okupljene radne grupe zadužene za strategiju gospodarenja otpadom s ciljem utvrđivanja ključnih prioriteta i donošenja brzih odluka vezanih za smanjenje otpada.

Naš Odjel nabave također je usredotočen na minimiziranje otpada. Tijekom natječaja uzimamo u obzir utjecaj proizvoda na okoliš i način na koji se isporučuju. To uključuje razmatranje ambalaže u kojoj proizvodi dolaze, kako bi se osiguralo da se ambalažni otpad može vratiti dobavljaču ili je ograničen samo na otpad koji se može ponovno upotrijebiti, reciklirati ili bio-razgraditi. Također, potičemo i podržavamo upravljačke timove u svim našim objektima kako bi smanjili količinu otpada koji proizvode na licu mjesta.

U skladu sa strategijom odgovornog poslovnog iskustva tvrtke, za tisak se djelomično koriste eko papir FSC® (FSC C017326) i Blue Angel. Cilj nam je postupno u potpunosti preći na papir koji je isključivo ili uglavnom izrađen od recikliranih vlakana. Time doprinosimo dugoročno održivom, odgovornom poslovnom modelu.

Europski parlament podržao je zabranu plastike za jednokratnu uporabu, koja bi u zemljama EU stupila na snagu 3. srpnja 2021. godine. Stoga je u travnju 2020. godine, Grupa iz upotrebe uklonila sljedeće plastične proizvode za jednokratnu uporabu: slamke, mješalice za piće, pamučne higijenske štapiće, PVC čaše i pribor za jelo, čašice za sladoled i

jednokratnu plastičnu ambalažu za posluživanje hrane.

Naši napori vezani za smanjenje otpada na razini Grupe ukazuju na značajan napredak od 2018. godine kada smo stvorili 2.321 tonu otpada do 2019. godine kada je ta brojka pala na 2.078 tonu. Godina 2020. ukazala je na daljnji pad tj. na 721 tonu stvorenog otpada, ali uglavnom zbog smanjenog opsega operacija kao posljedice pandemije COVID-19.

## Energenti i emisije ugljičnog dioksida

Većina potrošnje energije proizlazi iz grijanja i hlađenja naših objekata. Stoga nam je od velike važnosti nadgledavanje potrošnje energije putem sustava za nadzor s ciljem identifikacije područja za kratkoročna i dugoročna poboljšanja i povećanja energetske učinkovitosti.

Kontinuirano ulažemo u tehnologiju kako bismo smanjili emisiju ugljičnog dioksida i potičemo naše goste da pomognu smanjiti osobni ekološki otisak. U 2020. godini imali smo nekoliko projekata kojima smo poboljšali energetske učinkovitost, smanjili potrošnju energije i utjecaj na okoliš. U središnju praonicu uveli smo energetske učinkovitije perilice rublja, što je rezultiralo manjom potrošnjom energije i emisijama. Pripremajući se za obnovu hotela Brioni, promijenili smo i 1,5 km starih vodovodnih cijevi koje opskrbljuju poluotok Verudela. Ovo značajno poboljšanje infrastrukture rezultiralo je nižom potrošnjom vode zbog efektivnijeg nadgledavanja i rješenja problema povremenog curenja. Kao dio tog projekta postavili smo 1,5 km novih plinskih cijevi koje sada opskrbljuju prirodnim plinom naše smještajne kapacitete na Verudeli. To nam je omogućilo da za svoje kotlovnice i kuhinje koristimo ekološki prihvatljiviji izvor energije. Uz to, renovacija 146 apartmana turističkog naselja Arena Verudela Beach uključivala je instalaciju vrlo učinkovitih klimatizacijskih uređaja, LED rasvjete i priključke s niskim protokom vode (slavine i tuševi). Važno je spomenuti da tijekom renovacija i održavanja naših smještajnih kapaciteta poboljšavamo infrastrukturu s ciljem smanjenja utjecaja na okoliš, što rezultira kontinuiranim smanjenjem potrošnje energije. Primjerice, za naše smještajne kapacitete u Hrvatskoj, u 2018. godini

emisija ugljičnog dioksida iznosila je 1.379 tona. Nakon naših napora da ih smanjimo, ona se u 2019. godini smanjila na 704 tone. U 2020. godini bilježimo još jedan pad na 224 tone, ali uglavnom zbog reduciranog poslovanja kao posljedice pandemije COVID-19.

U hotelu art'otel berlin mitte u Njemačkoj instaliran je novi hladnjak na propan s niskim potencijalom globalnog zagrijavanja (GWP). Zamjenom hladnjaka ugrađene su i visoko učinkovite klima komore za ventiliranje kuhinje i hodnika, s povratom topline. Također, hoteli Grupe u Njemačkoj i Mađarskoj u 2019. godini zadovoljili su sve uvjete za dobivanje ISO standarda 50001:2018 koji je produžen i u 2020 godini, a koji nam je omogućio unapređenje sustava upravljanja energijom s ciljem postizanja stalnih poboljšanja u kontroli i održavanju energetske performansi. Emisija ugljičnog dioksida u smještajnim kapacitetima izvan Hrvatske iznosila je 7.591 tone u 2018. godini, 8.904 tone u 2019. i 2.379 tone u 2020. Postoje napori i vizija da se u budućnosti emisija ugljičnog dioksida smanji i ostalim regijama, po uzoru na Hrvatsku.

Suradujući s PPHE Hotel Grupom, promoviramo program Save today,

tomorrow gdje aktivno sudjelujemo u smanjenju utjecaja na okoliš smanjenjem potrošnje vode, električne energije i sredstava za čišćenje koji se koriste u našim objektima.

## Očuvanje vodenih resursa

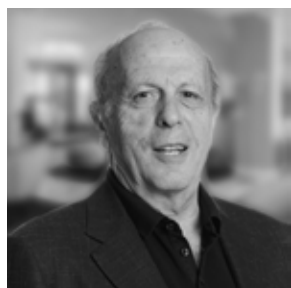
Očuvanje vodenih resursa od iznimne je važnosti stoga nastavljamo ulagati u tehnologiju koja štedi vodu. Također, obvezali smo se instalirati sustave za omekšavanje vode u hotelske sobe u svrhu smanjenja vapnenca te smanjiti upotrebu kemikalija za čišćenje u vodenom sustavu kako bismo doprinijeli poboljšanju kvalitete vode. Također potičemo goste da razmisle o svom utjecaju na okoliš i podrže naš program ponovne upotrebe ručnika i posteljine.

Nastavljamo sa zaštitom naših plaža i morskog svijeta, posebice iz razloga što upravljamo brojnim objektima u naseljima koja su locirana u Hrvatskoj. Godine 2020. dodijeljena nam je Zlatna plaketa plave zastave za 16 godina kontinuiranog rada u području promocije održivosti u turističkom sektoru kroz obrazovanje o okolišu, zaštitu okoliša i druge prakse održivog razvoja.





# Nadzorni odbor



**BORIS IVESHA**  
 PREDSDJEDNIK NADZORNOG  
 ODBORA

*Vještine i iskustvo*

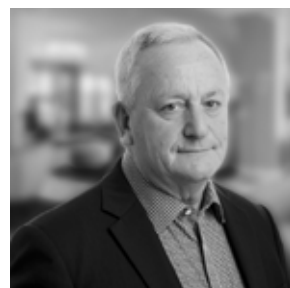
Boris Ivesha je predsjednik i glavni izvršni direktor PPHE Hotel Grupe od 1991. godine, Gospodin Ivesha je zaslužan za dovođenje brenda Park Plaza Hotels & Resorts® u PPHE Hotel Group-u 1994. godine u suradnji s gospodinom Eli Papouchado i Red Sea Group-om, te bio je glavni inicijator u širenju međunarodnog portfelja PPHE Hotel Group-e, Utemeljitelj je Yamit Hotela u Izraelu 1984. godine, te je obnašao funkciju njegova predsjednika, Bio je direktor Carlton Hotela u Izraelu (1979.-1984.). Prije toga bio je glavni direktor Royal Horseguards Hotela u Londonu (1972.-1979.). Gospodin Ivesha prisustvovao je svim, osim jednom sastanku Nadzornog odbora, 2020. godine.



**YOAV PAPOUCHADO**  
 ZAMJENIK PREDSDJEDNIKA  
 NADZORNOG ODBORA

*Vještine i iskustvo*

Yoav Papouchado je predsjednik Upravnog odbora Red Sea Hotels Limited od 1998. godine, Red Sea Hotels Limited je grupa društava za poslovanje nekretninama, koja djeluje diljem svijeta, Gospodin Papouchado posjeduje MBA diplomu kao i BA diplomu iz ekonomije sa Sveučilišta u Tel-Avivu. Gospodin Papouchado prisustvovao je svim, osim jednom sastanku Nadzornog odbora, 2020. godine.



**KEVIN MICHAEL  
 MCAULIFFE**  
 ČLAN NADZORNOG ODBORA

*Vještine i iskustvo*

Kevin Michael McAuliffe je neizvršni zamjenik predsjednika Grupe. Gospodin McAuliffe bivši je član Udruge savjetnika za upravljanje zakladama i ostavi- nom. Umirovljeni je predsjednik društva Carey Group, nakon što im se pridružio 1999. godine kao generalni direktor. Od 1992. do 1999. godine bio je voditelj savjetodavne službe društva Paribas International Private Banking, te glavni direktor Paribas Suisse u Guernseyu. Radio je kao financijski direktor u bankarskoj grupaciji Ansbacher, a 1994. godine imenovan je za generalnog direktora u Ansbacher Bank and Trust Company. Gospodin McAuliffe prisustvovao je svim sastancima Nadzornog odbora 2020.



**AMRA PENDE**  
 ČLAN NADZORNOG ODBORA

*Vještine i iskustvo*

Amra Pende obavljala je poslove pravnog savjetnika u društvu Uljanik d. d., u kojem je bila zaposlena preko 30 godina. Gđa Pende je tijekom posljednjih 12 godina obavljala funkciju predsjednice Nadzornog odbora društva Uljanik Plovidba d. d.. Gđa Pende diplomirala je na Pravnom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu. Gospođa Pende prisustvovala je svim sastancima Nadzornog odbora 2020. godine.



**LORENA ŠKUFLIĆ**  
 ČLAN NADZORNOG ODBORA

*Vještine i iskustvo*

Lorena Škuflić je redoviti profesor na Ekonomskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu, te je od 2010. godine pročelnik Katedre za ekonomsku teoriju. Prethodno je bila zaposlena u Hrvatskoj gospodarskoj komori – Županijska komora Pula, te na Ekonomskom institutu, Zagreb. Gđa Škuflić doktorirala je na Ekonomskom fakultetu Sveučilišta u Rijeci 1999. godine. Gospođa Škuflić prisustvovala je svim sastancima Nadzornog odbora 2020. godine.



**MARINO DEROSI**  
 ČLAN NADZORNOG ODBORA

*Vještine i iskustvo*

Dr. Marino Derossi, doktor je medicine s dugogodišnjim iskustvom rada u internističkim ordinacijama i vlasnik privatne ordinacije za internu medicinu orijentiranu na gastroenterologiju. Član je Suda časti u Hrvatskoj liječničkoj komori te drugih hrvatskih i međunarodnih društava i organizacija. Obnašao je dužnost Predsjednika Povjerenstva Istarske županije Hrvatske liječničke komore u tri mandata. Dobitnik je Povelje za brigu o ugledu liječničkog staleža i Diplome za izuzetna postignuća u radu Hrvatske liječničke komore. Gospodin Derossi prisustvovao je svim sastancima Nadzornog odbora 2020. godine od njegova imenovanja.



**GORAN NIKOLIĆ**  
 ČLAN NADZORNOG ODBORA  
 (IMENOVAN OD STRANE  
 RADNIČKOG VIJEĆA)

*Vještine i iskustvo*

Goran Nikolić rođen je 1977. godine u Puli. Osnovnoškolsko i srednjoškolsko obrazovanje završio je u Puli 1995. godine. Završio je tečaj "Sistemski i mrežni administrator" na Sveučilišnom učilištu Algebra 2010. godine. Nakon radnog odnosa u Zračnoj luci Pula i Uljaniku, od 1998. zaposlen je u Arenaturistu (danas Arena Hospitality Group d.d.) gdje radi 22 godine. Gospodin Nikolić obnaša funkciju i predsjednika radničkog vijeća Društva. Trenutno radi u društvu kao voditelj korisničke podrške u IT odjelu tvrtke. Gospodin Nikolić imenovan je članom Nadzornog odbora od 1. siječnja 2021. godine.

# Uprava



## REUEL ("RELI") SLONIM

PREDSEDNIK UPRAVE

### *Vještine i iskustvo*

Reuel Slonim pridružio se Arena Hospitality Grupi kao izvršni direktor 2008. godine, Prethodno je obnašao funkciju potpredsjednika Sektora poslovanja i razvoja, te člana Upravnog odbora Isrotel Hotels and Resorts, jednog od vodećih izraelskih hotelskih društava. Prije toga, g. Slonim vrši dužnost potpredsjednika marketinga i prodaje, nakon desetogodišnjeg obnašanja funkcije glavnog direktora resort hotela s pet zvjezdica. Od dolaska u Arena Hospitality Group 2008. godine vodio je program velikih transformacija koje uključuju obnovu, nadogradnju i rebrandiranje devet objekata, preuzimanje Njemačkih i Mađarskih operacija i na taj način stvarajući prvu hrvatsku međunarodnu hotelijersku kompaniju, te javnu ponudu dionica Društva u 2017. godini putem koje je prikupljeno 100 milijuna eura sredstava. Sredstva su namijenjena daljnjem razvoju u rasu Grupe. Također, Grupa je ušla na tržište grada Zagreba i Beograda. Pod njegovim vodstvom Arena je izrasla iz lokalnog igrača s EBITDA-om od 4 milijuna eura u 2008, u međunarodnog igrača sa značajnim rastom preko 30 milijuna eura EBITDA-e u 2019. godini. Istodobno, ažurirano je nekoliko informatičkih sustava Grupe, te je pospješena kultura upravljanja i edukacije, a sve to je rezultiralo da je Arena Hospitality Group prepoznata kao vodeća ugostiteljska tvrtka u Hrvatskoj. G. Slonim aktivan je član Turističke zajednice Pule i Medulina, te znatno pridonosi zajednici Medulina i Grada Pule, a sudjeluje i u radu kulturnih i sportskih društava.



## MANUELA KRALJEVIĆ

ČLAN UPRAVE I DIREKTORICA MARKETINGA I PRODAJE

### *Vještine i iskustvo*

Manuela Kraljević pridružuje se Arena Hospitality Grupi kao direktorica Odjela prodaje i marketinga početkom 2009 godine. Prije toga, gđa Kraljević šest godina obnaša dužnost direktorice Odjela prodaje i marketinga za Hrvatsku za poznati renomirani hotelski lanac Sol Melia. Od pridruživanja Arena Hospitality Grupi, gđa Kraljević kompaniju smješta u sam vrh hrvatskog turističkog tržišta kroz repozicioniranje renoviranih objekata, modernizaciju i razvoj Odjela prodaje i marketinga te uvođenjem poslovne funkcije upravljanja prihodima. Također, njen doprinos u segmentu rasta internetskog poslovanja od vitalnog je značaja za razvoj kompanije. Gđa Kraljević usvaja i podržava tehnološki inovativna rješenja čime olakšava tranziciju Grupe u modernu i agilnu kompaniju. Pod njezinim vodstvom, razvojem i primjenom marketinških i prodajnih strategija, Arena Hospitality Grupa stiče tržišni udio u Hrvatskoj, Njemačkoj, Mađarskoj i Srbiji. Uz navedeno, gđa. Kraljević također rukovodi segmentom odgovornog poslovanja Grupe. Gđa Kraljević članica je Turističke zajednice Grada Pule i Općine Medulin te Gospodarskog vijeća Hrvatske gospodarske komore za Istarsku županiju. Njezina su marketinška dostignuća nekoliko puta nagrađivana nagradom Zlatna koza.



## DEVANSH BAKSHI

ČLAN UPRAVE I FINANCIJSKI DIREKTOR

### *Vještine i iskustvo*

Devansh Bakshi pridružio se Arena Hospitality Grupi, u veljači 2019. godine, kao član Uprave i financijski direktor. Do kraja 2018. godine radio je kao direktor financija društva Arora Group koje ima raznoliko poslovanje upravljanja nekretninama, te u svom UK portfelju ima hotele, gradilišta i poslovne prostore. Gospodin Bakshi 2011. godine pridružuje se društvu PPHE Hotel Group gdje je radio pet godina kao regionalni financijski kontrolor (Regional Financial Controller) za regiju Ujedinjenog Kraljevstva, te upravljao financijskim operacijama portfelja hotela u vlasništvu, pod upravljanjem ili franšizom. Prije toga, bio je član tima odjela financije društva Hilton Hotels Worldwide gdje je radio za Hilton u Londonu, Ujedinjeno Kraljevstvo, više od deset godina, te na poslijetku kao direktor financija klastera (Cluster Finance Director). Devansh Bakshi stekao je diplomu iz hotelskog menadžmenta, te započeo svoju karijeru u hotelijerstvu u društvu Taj Hotels Group gdje je radio četiri godine. Po završetku MBA programa iz Međunarodnog poslovanja (Master of Business Administration in International Business) Gospodin Bakshi član je CGMA-a (Chartered Global Management Accountant), te punopravni član CIMA-e u Ujedinjenom Kraljevstvu (Fellow Member of the UK Chartered Institute of Management Accountants). Također, sudjeluje u radu HOSPA-e kao pridruženi certificirani član iz područja financijskog menadžmenta (Financial Management Certified Associate Member of Hospitality Professionals Association). Sa više od 23 godine rada na nekoliko područja financija u hotelijerstvu, njegovo je iskustvo dragocjeno.



## EDMOND ("EDI") PINTO

ČLAN UPRAVE I OPERATIVNI DIREKTOR

### *Vještine i iskustvo*

Edmond Pinto započeo je svoju hotelijersku karijeru kao rukovoditelj Odjela hrane i pića pokretanjem all-inclusive koncepta u Izraelu, nakon čega više od 20 godina obnaša funkciju generalnog direktora za hotelski lanac Isrotel. Za to vrijeme uspješno upravlja raznim turističkim naseljima s pet zvjezdica te luksuznim gradskim hotelima. G. Pinto diplomirao je hotelijerski menadžment i ima bogato znanje u hotelijerstvu sa dugogodišnjim iskustvom u uspostavljanju suradnje s velikim poduzećima i korporativnim tijelima te jačanju veza u zajednici. Njegova prethodna uloga savjetnika i predstavnika vlasnika uključivala je upravljanje svim procedurama potrebnim za otvaranje novog turističkog naselja, pružanje podrške vlasniku u vezi pitanja financijske prirode, utvrđivanje proračuna, izradu operativnih standarda, ishodovanje potrebne dokumentacije te rukovođenje operacija. G. Pinto pridružio se Arena Hospitality Group u ožujku 2020. godine kao član Uprave i Glavni operativni direktor.



# Izvješće o korporativnom upravljanju

## Kodeks korporativnog upravljanja

U 2020. godini Društvo je primjenjivalo Kodeks korporativnog upravljanja Zagrebačke burze 2020 (Novi Kodeks) koji su u listopadu 2019. godine usvojile Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga i Zagrebačka burza (ZSE) i to po načelu "primijeni ili objasni". Društvo postupuje u skladu s navedenim načelom te gdje je primjenjivo navodi razloge za nepostupanje u skladu s preporukama Novog Kodeksa. Društvo će objaviti svoj godišnji upitnik o korporativnom upravljanju za 2020. godinu poštujući za to propisane rokove te će u njemu pojasniti detalje o načinu na koji primjenjuje Novi Kodeks. Društvo također u svom svakodnevnom poslovanju postupuje u skladu s Pravilima ZSE-a.

## Organi Društva

Korporativne organe Društva čine Uprava, Nadzorni odbor i Glavna skupština. Članovi korporativnih organa Društva dužni su svoja prava i obveze obavljati u skladu s najboljim interesom Društva.

Članovi Nadzornog odbora i Uprave biraju se i imenuju u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima i Statutom Društva, koji ne sadržavaju odredbe koje bi ograničavale različitost u pogledu dobi, spola, obrazovanja ili zanimanja u sastavu tih korporativnih organa.

## Glavna skupština

Sjednice Glavne skupštine Društva sazivaju se i održavaju u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima i Statutom Društva, a Glavna skupština je nadležna za odlučivanje o pitanjima utvrđena Zakonom o trgovačkim društvima i Statutom Društva.

Pozivi za kao i odluke predložene i usvojene na Glavnoj skupštini javno se objavljuju u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima, Statutom Društva, Zakonom o tržištu kapitala i Pravilima ZSE-a, uključujući i objavu na web stranicama Društva, Zagrebačke burze i sudskog registra. Prema sadašnjem Statutu Društva, ne postoji obveza dioničara da unaprijed prijave svoje sudjelovanje na Glavnoj skupštini. Pravo sudjelovanja na Glavnoj skupštini i korištenja prava glasa može ostvariti onaj dioničar, koji je kao imatelj dionica upisan u registru dionica kod Središnjega klirinškog depozitarnog društva na 21. kalendarski dan prije održavanja Glavne skupštine, ne računajući dan njezinog održavanja.

Nema povlaštenih dionica Društva i nema ograničenja glasačkih prava koja proizlaze iz dionica Društva. Svaka dionica Društva daje pravo na jedan glas na Glavnoj skupštini Društva.

Nema povlaštenih dionica Društva i nema ograničenja glasačkih prava koja proizlaze iz dionica Društva. Svaka dionica Društva daje pravo na jedan glas na Glavnoj skupštini Društva.

Glavna skupština je, između ostalog, nadležna za izmjenu Statuta Društva odlukom donesenom većinom od 3/4 temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini (osim odluke o odobrenom temeljnom kapitalu za čije je donošenje potrebna kvalificirana većina od 9/10 temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini u vrijeme donošenja odluke.) Prema sadašnjem Statutu Društva, Uprava može, uz suglasnost Nadzornog odbora, odlučiti o povećanju temeljnog kapitala izdavanjem novih dionica do iznosa od 51.287.210,00 kuna uz isključenje prava prvenstva dioničara u slučaju povećanja temeljnog kapitala do iznosa od 20.000.000,00 kuna vezano uz stjecanje udjela u društvima ili stjecanje imovine ili prava vezanih za hotelijersku djelatnost od osoba koje nisu povezane s Društvom. Sukladno odluci Glavne skupštine od 30. kolovoza 2017. godine, Društvo može stjecati vlastite dionice.

Tijekom 2020. godine održana je jedna redovna sjednica Glavne skupštine Društva i to 31. kolovoza 2020. godine. Na toj je Glavnoj skupštini:

- razmatrano Godišnje izvješće Društva za 2019. godinu (konsolidirano i nekonsolidirano) kao i izvješće o radu Nadzornog odbora tijekom 2019. godine;
- donesena odluka o upotrebi ostvarene dobiti u 2019. godini;
- dana je razrješnica članovima Nadzornog odbora i članovima Uprave za njihov rad u 2019. godini;
- donesena je odluka o odobravanju

- Politike primitaka Uprave Društva;
- imenovan je revizor Društva za konsolidirana i nekonsolidirana izvješća za 2020. godinu, i
- donesena je odluka o imenovanju članova Nadzornog odbora.

## Nadzorni odbor

Nadzorni odbor Društva sastoji se od sedam članova, od kojih šest članova bira Glavna skupština Društva, a jednog člana može imenovati Radničko vijeće Društva. Prema Statutu Društva, mandat članova Nadzornog odbora je do četiri godine, a sadašnji članovi Nadzornog odbora izabrani su i imenovani na mandat od 31. kolovoza 2020. godine do zaključenja Glavne skupštine na kojoj će se odlučivati o davanju razrješnice članovima Nadzornog odbora za njihov rad u 2021. godini. Član Nadzornog odbora može biti opozvan prije isteka mandata odlukom Glavne skupštine, koja se donosi većinom od 3/4 danih glasova ili odlukom Radničkog vijeća Društva.

Ovlasti i rad Nadzornog odbora regulirani su Statutom Društva i Poslovníkom o radu Nadzornog odbora, u skladu s odredbama Zakona o trgovačkim društvima.

Članovi Nadzornog odbora su: Boris Ernest Ivesha (predsjednik), Yoav Arie Papouchado (zamjenik predsjednika), Kevin Michael McAuliffe, Marino Derossi, Amra Pende, Lorena Škuflić. Goran Nikolić je od 1. siječnja 2021. zamijenio Damira Lučića kao člana Nadzornog odbora kojeg imenuje Radničko vijeće Društva. Za vrijeme trajanja njegovog mandata, g. Damir Lučić prisustvovao je svim sjednicama Nadzornog odbora Društva u 2020. godini. G. Marino Derossi zamijenio je na mjestu člana Nadzornog odbora g. Abrahama Thomasa. Medicinska struka g. Derossija i prethodno iskustvo rada u javnim zdravstvenim ustanovama bit će dodatna vrijednost i podrška Društvu u nadolazećim vremenima bez presedana te će pridonijeti raznolikosti Nadzornog odbora Društva.

U skladu s člankom 138 Pravila ZSE, Društvo potvrđuje neovisnost nadzornog odbora u trenutku izdavanja ovog Izvješća.

Kako je u 2020. godini fokus rada Nadzornog odbora bio je na utjecaju COVID-19 pandemije na poslovanje Društva, ciljani postotak žena članova

Nadzornog odbora i Uprave Društva koji Društvo treba ostvariti u sljedećih pet godina bit će utvrđen tijekom 2021. godine. Društvo će u svakom slučaju težiti barem zadržavanju, a idealno i povećanju zastupljenosti žena u spomenutim organima Društva.

Nadzorni odbor održao je sljedeće sjednice u 2020. godini:

- 28. siječnja 2020. godine, kada je, između ostalog, donesena odluka o imenovanju četvrtog člana Uprave Društva, i to gospodina Pinto Edmonda, (s učinkom od 1. ožujka 2020. godine) i odobren Plan dodjele dionica sa svrhom stvaranja osnove za nagrađivanje zaposlenika;
- 26. veljače 2020. godine, kada je, između ostalog, odobren Godišnji izvještaj Društva za 2019. godinu (konsolidirani i nekonsolidirani);
- 27. travnja 2020. godine, na kojoj se, između ostalog razmatrao nerevidirani konsolidirani i nekonsolidirani tromjesečni izvještaj Društva za prvo tromjesečje 2020. godine;
- 27. i 28. srpnja 2020. godine, na kojoj se, između ostalog, razmatrao nerevidirani konsolidirani i nekonsolidirani tromjesečni izvještaj Društva za drugo tromjesečje 2020. godine, odobrena je Politika primitaka Društva i usvojeni su prijedlozi za imenovanje članova Nadzornog odbora;
- 31. kolovoza 2020. godine, nakon odluke Glavne skupštine o imenovanju članova Nadzornog odbora, konstituiran je novi Nadzorni odbor Društva i imenovani su članovi Odbora za reviziju i Odbora za imenovanja i primitke;
- 27. listopada 2020. godine, na kojoj se između ostalog, razmatrao nerevidirani konsolidirani i nekonsolidirani tromjesečni izvještaj Društva za treće tromjesečje 2020. godine i za razdoblje siječanj – rujan 2020. godine.

Sukladno Statutu Društva i odluci Glavne skupštine, članovi Nadzornog odbora imaju pravo na fiksnu mjesečnu naknadu za rad u Nadzornom odboru. Za naknadu članovima Nadzornog odbora u 2019. godini, isplaćena je ukupna svota od 1,022,460,35 kuna bruto. Ukupan iznos isplaćen članovima Nadzornog odbora smanjio se u

odnosu na iznos plaćen u 2019. godini, kao rezultat dobrovoljnih zahtjeva za smanjenje naknada članovima Nadzornog odbora kao njihov doprinos odgovoru Društva borbi protiv učinaka COVID-19 pandemije.

## Izvještaj o ocjeni rada Nadzornog odbora

Novi Kodeks zahtjeva da Nadzorni odbor najmanje jednom godišnje ocijeni svoju djelotvornost i sastav, kao i djelotvornost i sastav svojih odbora te pojedinačne rezultate članova. Na zahtjev predsjednika Nadzornog odbora jedan od članova Nadzornog odbora izvršio je ovo ocjenjivanje za 2020. interno putem pojedinačnih intervjua s članovima Nadzornog odbora. U ovom procesu nisu angažirani vanjski ocjenjivači. Svi članovi Nadzornog odbora dobili su priliku sudjelovati u ocjenjivanju. Jedan član nažalost nije bio dostupan. O nekim su pitanjima prikupljeni stavovi i većine članova Uprave Društva.

Ocjenom su utvrđena pitanja na koja bi se članovi Nadzornog odbora, njegovi odbori i Uprava Društva trebali usredotočiti u sljedećem razdoblju, kao i preporučene radnje koje treba poduzeti za rješavanje tih pitanja. To su primjerice mjesečni izvještajni paketi za članove Nadzornog odbora, utvrđivanje kvote za žene, usvajanje kodeksa ponašanja, pregled učinkovitosti komunikacije grupe i angažmana sa njezinim dionicima itd. Nadzorni odbor će osigurati da se preporuke provedu u 2021. u najvećoj mogućoj mjeri, usko suradujući s Upravom i ostalim relevantnim dionicima unutar Društva.

## Odbori Nadzornog odbora

Nadzorni odbor je osnovao Revizorski odbor i Odbor za imenovanja i nagrađivanje.

## Revizorski odbor

Revizorski odbor Društva sastoji se od tri člana, koje imenuje Nadzorni odbor iz redova svojih članova: Lorena Škuflić (predsjednica), Amra Pende i Kevin Michael McAuliffe (članovi), Sukladno članku 139 Pravila ZSE, Društvo potvrđuje neovisni status svojeg Revizorskog odbora na dan izdavanja ovog Izvješća.

Poslovanje Revizorskog odbora

regulirano je odlukama Nadzornog odbora, sukladno odredbama Zakona o trgovačkim društvima, Zakona o reviziji, Statuta Društva i Poslovnika o radu Nadzornog odbora. Tijekom 2020. godine, Revizorski odbor Društva održao je tri sjednice: 26. veljače 2020. godine na kojoj je razmatrano Godišnje izvješće Društva za 2019. godinu (konsolidirano i nekonsolidirano), 27. srpnja 2020. na kojoj je za revizora Društva za 2020. godinu predložen Ernst & Young d.o.o. Zagreb te 27. listopada 2020. kada se između ostaloga, raspravljalo se o opsegu i rasporedu revizije za 2020. godinu. Svi članovi Revizorskog odbora prisustvovali su svim sjednicama tog Odbora.

#### Odbor za imenovanja i nagrađivanje

Odbor za imenovanja i nagrađivanje sastoji se od tri člana koje imenuje Nadzorni odbor iz reda svojih članova: Amra Pende (predsjednica), Lorena Škuflić i Kevin Michael McAuliffe (članovi).

Rad Odbora za imenovanja i nagrađivanje reguliran je odlukama Nadzornog odbora, u skladu s odredbama Zakona o trgovačkim društvima, Statuta Društva i Poslovnika o radu Nadzornog odbora. Tijekom 2020. godine, Odbor za imenovanja i nagrađivanje Društva održao je dvije sjednice: prvu 28. siječnja 2020. godine na kojoj je raspravljao i preporučio imenovanje g. Edmonda Pinta kao novog člana Uprave Društva te drugu 27. i 28. srpnja 2020. na kojoj je preporučio usvajanje Politike primitaka Uprave Društva te preporučio imenovanje novog Nadzornog odbora. Svi članovi Odbora za imenovanja i nagrađivanje prisustvovali su svim sjednicama tog Odbora.

#### Uprava Društva

Uprava Društva sastoji se od najmanje dva i najviše pet članova, koje imenuje Nadzorni odbor na mandat do pet godina. Na dan 31. prosinca 2020., godine kao i na dan izdavanja ovog Izvješća članovi Uprave su: Reuel Israel Gavriel Slonim (predsjednik), Devansh Bakshi, Manuela Kraljević i Edmond Pinto (članovi). Mandat imenovanih članova Uprave istječe 6. rujna 2021. godine, a mogu biti opozvani i prije isteka mandata odlukom Nadzornog odbora

donesenom u skladu s odredbama Zakona o trgovačkim društvima i Statuta Društva.

Ovlasti i rad Uprave regulirani su Statutom Društva i Poslovníkom o radu Uprave, sukladno odredbama Zakona o trgovačkim društvima. Uprava je sveukupno odgovorna za uspostavljanje procesa interne kontrole i upravljanja rizicima, uključujući i odgovarajuću računovodstvenu evidenciju kao i točno i pravično evidentiranje transakcija. Uprava daje informacije o prirodi rizika i aktivnostima upravljanja rizicima. Neki od potencijalnih rizika relevantnih za Grupu navedeni su na stranicama 26-33.

Uprava Društva održava redovne mjesečne (prema potrebi i češće) sjednice s ciljem analize operativnih aktivnosti Društva. Također postoji redovita, formalna i neformalna interakcija između Uprave i Nadzornog odbora Društva. To se pokazalo izuzetno važnim i korisnim u ovim osjetljivim turbulentnim vremenima u kojima su bile potrebne brze i odlučne akcije. Najvažnije sjednice Uprave Društva održane su:

- 26. veljače 2020. godine na kojoj je, između ostaloga, usvojeno financijsko izvješće za četvrto tromjesečje 2019. godine i Godišnje izvješće za 2019. godinu (konsolidirano i nekonsolidirano);
- 27. travnja 2020. godine na kojoj je, između ostaloga, usvojeno financijsko izvješće za prvo tromjesečje 2020. godine;
- 27. srpnja 2020. godine na kojoj je, između ostaloga, usvojeno financijsko izvješće Društva za drugi kvartal 2020. godine i financijsko izvješće Društva za prvo polugodište 2020. godine, i
- 29. srpnja 2020. na kojoj je, između ostaloga, donesena odluka o sazivanju Glavne skupštine za dan 31. kolovoza 2020. godine;
- 27. listopada 2020. Godine na kojoj je, između ostalog, usvojen nerevidirani konsolidirani i nekonsolidirani tromjesečni izvještaj Društva za treće tromjesečje 2020. godine i za razdoblje siječanj – rujna 2020. godine.

#### STRATEŠKO IZVJEŠĆE

# Informacije za ulagatelje

#### Glavni dioničari

Temeljni kapital Društva iznosi 102.574.420,00 kuna i podijeljen je na 5.128.721 redovnih dionica oznake ARNTR-A bez nominalnog iznosa. Na dan 31. prosinca 2020. godine, od ukupnog broja dionica Društva 45.169 je

trezorskih dionica. Dioničari s udjelima od 3% i više u upisanom temeljnom kapitalu Društva, na dan 31. prosinca 2020. godine prikazani su u tablici:

	Udio u temeljnom kapitalu uključujući trezorske dionice	Udio u temeljnom kapitalu isključujući trezorske dionice
DVADESET OSAM D.O.O. (član PPHE Hotel Group)	52,48%	52,95%
OTP BANKA d.d. / AZ OMF kategorije B	11,93%	12,04%
ADDIKO BANK d.d. / PBZ CO OMF-kategorije B	9,13%	9,22%
OTP BANKA d.d. / ERSTE PLAVI OMF kategorije B	7,35%	7,42%

PPHE Hotel Grupa je neizravni vladajući dioničar Društva, preko svojih podružnica u njegovom 100% vlasništvu: Park Plaza Hotels (UK) Ltd, PPHE

Coop B.V., Euro Sea Hotels NV., Bora B.V. i Dvadeset Osam d.o.o.. Ovisna društva koje čine Grupu navedena su u prilogu na stranicama 124-125. Odnosi

i transakcije Društva s povezanim društvima, uključujući ovisna društva i ostala povezana društva opisani su u Bilješci 26.

#### Vrijednost

	2020.		
	Najviša	Najniža	Zadnja
<b>Cijena dionice (HRK)</b>	388	189	338
Tržišna kapitalizacija <sup>1</sup>	1,972,418	960,791	1,718,241
Neto dug <sup>2</sup>	964,070	964,070	964,070
EV <sup>3</sup>	2,936,488	1,924,861	2,682,311
<b>EV/EBITDA</b>	n/a	n/a	n/a

<sup>1</sup> Tržišna kapitalizacija izračunava se kao cijena dionice pomnožena s brojem dionica

<sup>2</sup> Neto dug izračunat kao zbroj kratkoročnih i dugoročnih kredita i ostalih dugoročnih kredita umanjeno za novac i novčane ekvivalente.

<sup>3</sup> EV (eng, enterprise value) je vrijednost društva, a računat je kao zbroj tržišne kapitalizacije i neto duga



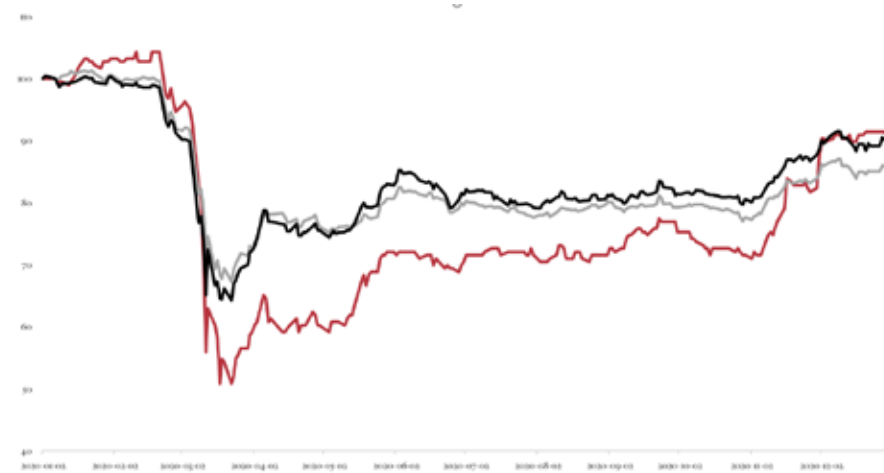
### Trgovanje u 2020.

Trgovanje dionicama Grupe je tijekom godine bilo izuzetno volatilno, kao posljedica COVID-19 pandemije. Godina je započela s 372 kune po dionici, a zaključila se na 338 kuna po dionici, što predstavlja pad od 9,1%. Dionicama se trgovalo na najnižoj razini od 189 kuna u ožujku (što predstavlja pad od 49,2% u odnosu s cijenu s početka godine), a vrhunac je bio u veljači kada se dionicama trgovalo po cijeni od 388 kuna (što predstavlja rast od 4,3% u odnosu na cijenu s početka godine). Prosječna dnevna likvidnost iznosila je 0,5 milijuna kuna. Tijekom godine ukupan promet dionicama iznosio je 104,9 milijuna kuna, od čega je 79,3 milijuna kuna bilo iz redovnog prometa a 25,5 milijuna kuna je protrgovano putem blok transakcija. Ukupan promet trgovanja je 20.0% u odnosu na 2019.

Grupa ima dva aktivna održavatelja tržišta, Interkapital vrijednosni papiri d.o.o. i Zagrebačka banka d.d. te četiri institucije koje analitički prate poslovanje Grupe i redovito objavljuju svoje analize: Erste banka d.d., Interkapital vrijednosni papiri d.o.o., WOOD & Company Financial Services, a.s., i Zagrebačka banka d.d.. Redoviti sastanci i komunikacija se održava s postojećim i potencijalnim investitorima. Tijekom godine upravljački tim sudjelovao je na najrelevantnijim investicijskim događajima i konferencijama, uključujući investicijske konferencije Zagrebačke i Ljubljanske burze, Erste investicijska konferencija u Beču, te investicijske konferencije u organizaciji WOOD & Company u Pragu i Bukureštu. Svi su se sastanci odvijali putem mrežnih kanala uslijed izvanrednih okolnosti uzrokovanih pandemijom.

Grupa kotira na Vodećem tržištu Zagrebačke burze te je posvećena primjeni najviših standarda transparentnosti i korporativnog upravljanja te zagovara otvoreni i proaktivni dijalog s investicijskom zajednicom.

### Odnos cijene dionice ARNT i indeksa Crobex i Crobex Prime



# Izvješće Uprave

Uprava Društva predstavlja Nadzornom odboru svoj izvještaj i revidirana financijska izvješća Društva (konsolidirana i pojedinačna) za poslovnu godinu koja završava na dan 31. prosinca 2020. godine.

## Osnovne djelatnosti

Društvo je registrirano na Trgovačkom sudu u Pazinu u Hrvatskoj, te putem vlastitih i zakupljenih kapaciteta u Hrvatskoj i podružnica u Njemačkoj, Mađarskoj i Srbiji (koje obuhvaćaju nekretnine u vlasništvu, zakupu, pod upravljanjem, te zajednička ulaganja) upravlja smještajnim objektima više i visoke kategorije, među kojima su lifestyle hoteli, turistička naselja i kampovi.

Većina hotela Grupe i jedno apartmansko naselje djeluju pod okriljem sljedećih brendova: Park Plaza®, artotel®, Arena Hotels i Arena Campsites.

Društvo je dobilo ekskluzivno pravo od strane PPHE Hotel Group za upravljanje i razvoj hotela i apartmanskih naselja pod brendom Park Plaza® u 18 zemalja na području CEE regije.

## Pregled poslovanja

Pregled poslovanja tijekom godine sadržan je u sljedećim dokumentima: Izjava predsjednika nadzornog odbora, Izjava predsjednika Uprave, Izjava financijskog direktora, Naš poslovni model i strategija, Ključni pokazatelji poslovanja, te Pregled poslovanja.

## Rezultati u 2020. godini

Rezultati za godinu, koja je završila 31. prosinca 2020. godine, navedeni su u priloženim revidiranim financijskim izvješćima Društva (konsolidirani i pojedinačni).

## Izloženost i upravljanje osnovnim rizicima

Interne kontrole i učinkovito upravljanje rizicima sastavni su dio redovnog poslovanja Grupe. Uprava snosi sveukupnu odgovornost za procese upravljanja rizicima.

Sve informacije o prirodi rizika i radnjama za ublažavanje izloženosti riziku, daje Uprava. U ovom izvješću na stranicama 34-37 nisu navedeni svi potencijalni rizici. Neki su rizici isključeni jer Uprava smatra da nisu značajni za Grupu kao cjelinu. Uz navedene mogu postojati rizici i nesigurnosti s kojima Uprava trenutno nije poznata ili oni za koje Uprava trenutno smatra da nisu značajni, a koji mogu imati i negativan učinak na Grupu.

## Revizori

Ernst & Young d.o.o., Radnička cesta 50, 10000 Zagreb, Hrvatska, neovisni je revizor Društva, imenovan odlukom Glavne skupštine od 31. kolovoza 2020. godine, za reviziju konsolidiranih i pojedinačnih godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2020. godinu. Ukupni iznos financijskih obveza

Društva prema neovisnom revizoru za 2020. godinu iznosi 565.067 kuna.

## Vremenska neograničenost poslovanja

Uprava je razmotrila projekcije likvidnosti za kratkoročno i srednjoročno razdoblje pod konzervativnom pretpostavkom oporavka na razinu iz 2019. u 2023. godini. Navedeno pretpostavlja da Grupa posluje u skladu s preuzetim ugovornim obvezama. Na temelju tih analiza Uprava vjeruje da vremenska neograničenost poslovanja Grupe za naredno razdoblje od najmanje 12 mjeseci od datuma odobrenja financijskih izvještaja nije upitna.

## Ciljevi i politike upravljanja financijskim rizikom

Na stranici 118 do 123 uz konsolidirano financijsko izvješće navedeni su ciljevi, politike i postupci Društva namijenjeni upravljanju kapitalom, ciljevi upravljanja financijskim rizicima, pojedinosti vezane za financijske instrumente i mjere zaštite kao i izloženost kreditnim rizicima i rizicima likvidnosti.

## Odgovornost Uprave Društva

U skladu s odredbama hrvatskog Zakona o računovodstvu (NN 78/15, 134/15, 120/16, 116/18, 42/2020 i 47/2020), Uprava mora osigurati sastavljanje financijskih izvješća prema Međunarodnim

standardima financijskog izvještavanja (MSFI), koje je usvojila Europska unija, kako bi se omogućilo istinito i transparentno prikazivanje financijskih rezultata Društva za izvještajno razdoblje.

Uprava je u pripremi financijskih izvješća odgovorna za sljedeće:

- odabir i dosljednu primjenu odgovarajućih računovodstvenih politika;
- donošenje realnih i promišljenih odluka i procjena;
- poštivanje svih primjenjivih računovodstvenih standarda prilikom izvještavanja i objašnjenja eventualnih odstupanja u financijskim izvješćima;
- pripremu financijskih izvješća prema načelu održivosti poslovanja, osim ako to stvarni financijski položaj poduzeća ne dozvoljava; i
- vođenje odgovarajućih i zakonskih računovodstvenih dokumenata koji, s priličnom točnošću, prikazuju financijski položaj, prihode i rashode Društva.

Uprava potvrđuje da je ispunila sve gore navedene zahtjeve prilikom sastavljanja financijskih izvještaja (konsolidirana i pojedinačno).

Uprava je odgovorna za čuvanje svih potrebnih računovodstvenih dokumenata, koji s razumnom točnošću prikazuju, u bilo koje vrijeme, financijski položaj Društva, te omogućuju da konsolidirani financijski izvještaji budu sastavljeni savjesno, u skladu s hrvatskim Zakonom o računovodstvu. Uprava je odgovorna za očuvanje imovine Društva i stoga i za poduzimanje potrebnih mjera u sprječavanju i otkrivanju prijevara i drugih nepravilnosti.

## Izjava Uprave

Prema saznanjima svakog člana Uprave osobno (a odnosi se na članove Uprave društva, koji su obnašali funkcije u vrijeme odobravanja Izvještaja Uprave), ne postoje podaci važni za reviziju, koji nisu predloženi revizoru društva i svaki je poduzeo sve neophodne radnje u svojoj ovlasti kako bi se uvjerio u sve činjenice relevantne za reviziju i omogućio da su iste i na raspolaganju revizoru Društva.

## Izjava o odgovornosti Uprave

Uprava koju čine: Reuel Israel Gavriel Slonim (predsjednik Uprave), Devansh Bakshi (član Uprave i financijski direktor), Manuela Kraljević (član Uprave i direktor marketinga i prodaje), Edmond Pinto (član Uprave i direktor operacija), potvrđuju da, prema njihovom saznanju:

- financijska izvješća (konsolidirana i pojedinačno) su sastavljena u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI) koje je usvojila Europska unija, daju objektivni prikaz imovine, obveza, financijskog položaja, dobiti ili gubitka izdatelja i društva uključenih u konsolidaciju kao cjelinu, i
- financijska izvješća (konsolidirana i pojedinačno) sadrže vjeran prikaz poslovnih rezultata i razvoja Arena Hospitality Groupa, s opisom izloženosti društva i njegovih konsolidiranih pothvata osnovnim rizicima.

Strateško izvješće prikazuje točan pregled razvoja, poslovnog rezultata i stanja Društva, te pruža informacije neophodne za procjenu uspjeha, poslovnog modela i strategije Društva od strane dioničara.

Uprava može s razlogom očekivati da će Društvo, s obzirom na primjerene resurse, u budućnosti nastaviti neometano poslovati, te je načelo održivosti poslovanja primijenjeno prilikom sastavljanja ovih financijskih izvještaja (konsolidiranih i pojedinačnih).

Uprava

Predsjednik Uprave



REUEL ISRAEL GAVRIEL SLONIM

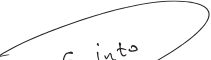
Članovi



MANUELA KRALJEVIĆ



DEVANSH BAKSHI



EDMOND PINTO



# Odluka Uprave

Pula, 24.02.2021.

Sukladno odredbama članaka 250.a, 250.b, 300.a i 300.b Zakona o trgovačkim društvima, članaka 462. i 463. Zakona o tržištu kapitala i članaka 19., 20., 21. i 24. Zakona o računovodstvu, Uprava društva Arena Hospitality Group d.d. sa sjedištem u Puli, Smareglina ulica 3, OIB: 47625429199 (u daljnjem tekstu: Društvo) donijela je dana 24.02.2021. godine sljedeću

## ODLUKU O UTVRĐIVANJU GODIŠNJIH FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA I PRIJEDLOG ODLUKE O POKRIĆU GUBITAKA

I. Uprava Društva ovime utvrđuje Godišnje financijske izvještaje Društva za 2020. godinu (konsolidirane i nekonsolidirane) koji se sastoje od:

- izvještaja o financijskom položaju (bilanca),
- računa dobiti i gubitka,
- izvještaja o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti,
- izvještaja o novčanim tokovima,
- izvještaja o promjenama kapitala, i
- bilješki uz financijske izvještaje

Nekonsolidirani Godišnji financijski izvještaji Društva za 2020. godinu odnose se na Arena Hospitality Group d.d.

Konsolidirani Godišnji financijski izvještaji Društva za 2020. godinu odnose se na: Arena Hospitality Group d.d., Ulika d.o.o., Mažurana d.o.o., Sugarhill Investment B.V. i Germany Real Estate B.V. (u daljnjem tekstu: Grupa).

II. Godišnje financijske izvještaje Društva za 2020. godinu (konsolidirane i nekonsolidirane) ispitao je revizor Ernst & Young d.o.o., OIB: 58960122779, Radnička cesta 50, HR-10 000 Zagreb (u daljnjem tekstu: Revizor), te Izvješće Revizora čini sastavni dio navedenih Godišnjih financijskih izvještaja.

III. Uprava Društva ovime usvaja Godišnje izvješće Društva za 2020. godinu (konsolidirano i nekonsolidirano), koje se sastoji od:

- Godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2020. godinu (konsolidirani i nekonsolidirani), zajedno s Izvješćem Revizora,
- Izjave o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja,
- Izvješća posloводства za 2020. godinu (konsolidirano i nekonsolidirano), koje uključuje Strateški izvještaj i Izvještaj o korporativnom upravljanju, i
- Izjave odgovornih osoba Društva.

IV. Uprava Društva ovime utvrđuje prijedlog odluke o pokriću gubitaka ostvarenih u 2020. godini u ukupnom iznosu od 103.172.335 HRK iz zadržane dobiti ostvarene prethodnih godina.


V. Ova Odluka, zajedno s Godišnjim izvješćem Društva za 2020. godinu (konsolidirano i nekonsolidirano), dostavlja se Nadzornom odboru Društva na razmatranje odnosno davanje suglasnosti.

Uprava Društva će sazvati Godišnju glavnu skupštinu Društva nakon što Nadzorni odbor izda suglasnost na Godišnje financijske izvještaje Društva za 2020. godinu (konsolidirane i nekonsolidirane) i donese s time povezane odluke.

VI. Ova Odluka i Godišnje izvješće Društva za 2019. godinu (konsolidirano i nekonsolidirano) bit će objavljeni na način i u rokovima propisanim Zakonom o tržištu kapitala i Zakonom o računovodstvu.

### Uprava

Predsjednik Uprave:

  
REUEL ISRAEL GAVRIEL SLONIM

Članovi:

  
MANUELA KRALJEVIĆ

  
DEVANSH BAKSHI

  
EDMOND PINTO

# Izvješće Nadzornog odbora

Na temelju članka 263. stavak 3., članka 300.c i članka 499. Zakona o trgovačkim društvima te članka 19. i članka 30. stavak 4. Statuta društva Arena Hospitality Group d.d. (dalje u tekstu: Društvo), Nadzorni odbor Društva je na sjednici održanoj dana 24. veljače 2021. godine utvrdio sljedeće

## IZVJEŠĆE

Glavnoj skupštini Arena Hospitality Group d.d.

I/ Tijekom 2020. godine Nadzorni odbor Društva djelovao je u sastavu od sedam članova. Dana 31. prosinca 2020. godine članovi Nadzornog odbora bili su: Boris Ernest Ivesha (predsjednik), Yoav Arie Papouchado (zamjenik predsjednika), Kevin Michael McAuliffe, Marino Derossi, Amra Pende, Lorena Škuflić i Damir Lučić.

Nadzorni odbor Društva je u 2020. godini održao šest sjednica:

- 28. siječnja 2020. godine, kada je, između ostalog, donesena odluka o imenovanju četvrtog člana Uprave Društva, i to gospodina Pinto Edmonda, (s učinkom od 1. ožujka 2020. godine) i odobren Plan dodjele dionica sa svrhom stvaranja osnove za nagrađivanje zaposlenika;
- 26. veljače 2020. godine, kada je, između ostalog, odobren Godišnji izvještaj Društva za 2019. godinu (konsolidirani i nekonsolidirani);
- 27. travnja 2020. godine, na kojoj se, između ostaloga razmatrao nerevidirani konsolidirani i

nekonsolidirani tromjesečni izvještaj Društva za prvo tromjesečje 2020. godine;

- 27. i 28. srpnja 2020. godine, na kojoj se, između ostalog, razmatrao nerevidirani konsolidirani i nekonsolidirani tromjesečni izvještaj Društva za drugo tromjesečje 2020. godine, odobrena je Politika primitaka Društva i usvojeni su prijedlozi za imenovanje članova Nadzornog odbora;
- 31. kolovoza 2020. godine, nakon odluke Glavne skupštine o imenovanju članova Nadzornog odbora, konstituiran je novi Nadzorni odbor Društva i imenovani su članovi Odbora za reviziju i Odbora za imenovanja i primitke;
- 27. listopada 2020. godine, na kojoj se između ostalog, razmatrao nerevidirani konsolidirani i nekonsolidirani tromjesečni izvještaj Društva za treće tromjesečje 2020. godine i za razdoblje siječanj – rujan 2020. godine.

II/ Nadzorni odbor Društva osnovao je Revizorski odbor i Odbor za imenovanja i nagrađivanje.

Revizorski odbor je tijekom 2020. godine djelovao u sastavu od tri člana: Lorena Škuflić (predsjednik), Amra Pende i Kevin Michael McAuliffe, te je održao tri sjednice.

Odbor za imenovanja i nagrađivanje je tijekom 2020. godine djelovao u sastavu od tri člana: Amra Pende (predsjednik), Lorena Škuflić i Kevin Michael McAuliffe, te je održao dvije sjednice.

III/ U skladu sa svojim obvezama, Nadzorni odbor obavio je nadzor i ispitao poslovne knjige i dokumentaciju Društva. Nadzorni odbor je ispitao vođenje poslova Društva temeljem podrobnih informacija primljenih od Uprave Društva putem redovne komunikacije, a posebice putem izvješća Uprave o poslovanju i stanju Društva. Slijedom toga Nadzorni odbor je utvrdio da Društvo djeluje u skladu sa zakonom, Statutom i drugim aktima Društva i odlukama Glavne skupštine Društva.

IV/ Nadzorni odbor je pregledao Godišnje izvješće Društva za 2020. godinu (konsolidirano i nekonsolidirano) koje se sastoji od:

- Godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2020. godinu (konsolidirani i nekonsolidirani) – izvještaj o financijskom položaju (bilanca), račun dobiti i gubitka, izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, izvještaj o novčanim tokovima, izvještaj o promjenama kapitala i bilješke uz financijske izvještaje,
  - Izvješća revizora Društva za 2020. godinu,
  - Izjave o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja,
  - Izvješća posloводства za 2020. godinu (konsolidirano i nekonsolidirano), koje uključuje Strateški izvještaj i Izvještaj o korporativnom upravljanju, i
  - Izjave odgovornih osoba Društva.
- Nadzorni odbor je primio na znanje Izvještaj Revizorskog odbora Društva

od 23. veljače 2021. godine vezano za pripremu i izdavanje Godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2020. godinu.

Nadzorni odbor nema primjedaba na Godišnje izvješće Društva za 2020. godinu (konsolidirano i nekonsolidirano), uključujući Izvješće revizora Društva (Ernst & Young d.o.o. Zagreb).

Nadzorni odbor utvrđuje da su Godišnji financijski izvještaji Društva (konsolidirani i nekonsolidirani) za godinu koja je završila 31. prosinca 2020. godine sačinjeni u skladu sa stanjem u poslovnim knjigama Društva i da pokazuju ispravno imovinsko i poslovno stanje Društva.

Slijedom navedenoga, Nadzorni odbor daje suglasnost na Godišnje izvješće Društva za 2020. godinu (konsolidirano i nekonsolidirano) čime se smatra da su Godišnje financijske izvještaje Društva za 2020. godinu (konsolidirane i nekonsolidirane) utvrdili Uprava i Nadzorni odbor Društva, sukladno odredbama članka 300.c i 300.d Zakona o trgovačkim društvima i članka 30. Statuta Društva.

V/ Nadzorni odbor je pregledao Izvješće Uprave o odnosima s povezanim društvima za 2020. godinu, na koje nema primjedbi, te nema prigovora ni na rezultate revizije tog Izvješća iz članka 498. Zakona o trgovačkim društvima niti na izjavu Uprave iz članka 497. st. 3. Zakona o trgovačkim društvima sadržanu u tom Izvješću.

VI/ Na osnovi prethodno navedenoga, Nadzorni odbor ocjenjuje uspješnim ukupno poslovanje Društva, kao i rad Uprave i Nadzornog odbora, te ističe dobru suradnju s članovima Uprave Društva.

VII/ Nadzorni odbor pridružuje se prijedlogu Uprave glede pokrivanja gubitaka ostvarenih u 2020. godini, odnosno da Glavna skupština Društva donese odluku kojom se gubitak Društva ostvaren u 2020. godini u ukupnom iznosu od 103.172.335 HRK pokriva iz zadržane dobiti ostvarene prethodnih godina.



**BORIS ERNEST IVESHA**  
*Predsjednik nadzornog odbora*

# Odluka Nadzornog odbora

Pula, 24.02.2021.

I/ Nadzorni odbor Društva ovime daje suglasnost na Godišnje izvješće Društva za 2020. godinu (konsolidirano i nekonsolidirano) koje se sastoji od:

- Godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2020. godinu (konsolidirani i nekonsolidirani) – izvještaj o financijskom položaju (bilanca), račun dobiti i gubitka, izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, izvještaj o novčanim tokovima, izvještaj o promjenama kapitala i bilješke uz financijske izvještaje,
- Izvješća revizora Društva za 2020. godinu,
- Izjave o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja,
- Izvješća posloводства za 2020. godinu (konsolidirano i nekonsolidirano), koje uključuje Strateški izvještaj i Izvještaj o korporativnom upravljanju, i
- Izjave odgovornih osoba Društva.

II/ Sukladno odredbama članka 300.c i 300.d Zakona o trgovačkim društvima i članka 30. Statuta Društva, davanjem suglasnosti Nadzornog odbora Društva na Godišnje izvješće Društva za 2020. godinu (konsolidirano i nekonsolidirano) smatra se da su Godišnje financijske izvještaje Društva

za 2020. godinu (konsolidirane i nekonsolidirane) utvrdili Uprava i Nadzorni odbor Društva.

III/ Nadzorni odbor ovime odobrava objavu Godišnjeg izvješća Društva za 2020. godinu (konsolidirano i nekonsolidirano).

IV/ Nadzorni odbor Društva pridružuje se prijedlogu Uprave Društva da Glavna skupština Društva donese odluku kojom se gubitak Društva ostvaren u 2020. godini u ukupnom iznosu od 103.172.335 HRK pokriva iz zadržane dobiti ostvarene prethodnih godina.



**BORIS ERNEST IVESHA**  
*Predsjednik nadzornog odbora*



# Izvješće neovisnog revizora

Dioničarima društva Arena Hospitality Group d.d.



## IZVJEŠĆE O REVIZIJI GODIŠNJIH ODVOJENIH I KONSOLIDIRANIH FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

### Mišljenje

Obavili smo reviziju godišnjih odvojenih financijskih izvještaja društva Arena Hospitality Group d.d. (Društvo) i konsolidiranih financijskih izvještaja društva Arena Hospitality Group d.d. i njemu ovisnih društava (zajedno – Grupa), koji obuhvaćaju odvojeni i konsolidirani izvještaj o financijskom položaju na 31. prosinca 2020., odvojeni i konsolidirani račun dobiti i gubitka, odvojeni i konsolidirani izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, odvojeni i konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala i odvojeni i konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima za tada završenu godinu te bilješke uz odvojene i konsolidirane financijske izvještaje, uključujući i sažetak značajnih računovodstvenih politika.

Prema našem mišljenju, priloženi godišnji odvojeni i konsolidirani financijski izvještaji istinito i fer prikazuju odvojeni i konsolidirani financijski položaj Društva i Grupe na 31. prosinca 2020., njihovu odvojenu i konsolidiranu financijsku uspješnost i odvojene i konsolidirane novčane tokove za tada završenu godinu u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja, usvojenima od EU (MSFI-ima, usvojenima od EU).

### Osnova za mišljenje

Obavili smo našu reviziju u skladu s Međunarodnim revizijskim standardima (MRevS-ima). Naše odgovornosti prema tim standardima su podrobnije opisane u našem izvješću neovisnog revizora u odjeljku o revizorovim odgovornostima za reviziju odvojenih i konsolidiranih godišnjih financijskih izvještaja.

Neovisni smo od Društva i Grupe u skladu s Međunarodnim kodeksom etike za profesionalne računovođe, uključujući Međunarodne standarde neovisnosti (IESBA Kodeks), Odbora za međunarodne standarde etike za računovođe (IESBA), i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s tim zahtjevima i IESBA Kodeksom.

Vjerujemo da su revizijski dokazi koje smo dobili dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje.

### Ključna revizijska pitanja

Ključna revizijska pitanja su ona pitanja koja su bila, po našoj profesionalnoj prosudbi, od najveće važnosti za našu reviziju godišnjih odvojenih i konsolidiranih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja. Tim pitanjima smo se bavili u kontekstu naše revizije godišnjih odvojenih i konsolidiranih financijskih izvještaja kao cjeline i pri formiranju našeg mišljenja o njima, i mi ne dajemo zasebno mišljenje o tim pitanjima. Za pitanje u nastavku, opis o tome kako se naša revizija bavila tim pitanjem, pripremljen je u tom kontekstu.

Ispunili smo obveze opisane u Odgovornosti revizora za reviziju odvojenih i konsolidiranih financijskih izvještaja, uključujući i to pitanje. Sukladno tome, naša revizija uključuje obavljanje postupaka dizajniranih da odgovore na našu procjenu rizika pogrešnog prikaza u odvojenim i konsolidiranim financijskim izvještajima. Rezultati naših revizijskih postupaka, uključujući provedene postupke za rješavanje pitanja u nastavku, daju osnovu za izražavanje našeg mišljenja o ovim odvojenim i konsolidiranim financijskim izvještajima.

### Ključno revizijsko pitanje

#### Umanjenje vrijednosti turističkih objekata (odvojeni i konsolidirani financijski izvještaji)

Pogledati Bilješke 2 (j) Nekretnine, postrojenja i oprema i 2 (k) Umanjenje vrijednosti nefinancijske imovine i Bilješku 4 Nekretnine, postrojenja i oprema unutar odvojenih i konsolidiranih financijskih izvještaja.

Na dan 31. prosinca 2020. godine knjigovodstvena vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme Grupe iznosi 2.188.286 tisuća kuna (Društva: 1.513.355 tisuća kuna). Nekretnine, postrojenja i oprema se najvećim dijelom odnose na turističke objekte i povezanu imovinu koji se u odvojenim i konsolidiranim izvještajima mjere po povijesnom trošku umanjenom za amortizaciju i rezerviranje za umanjenje vrijednosti, ako je potrebno.

Uprava godišnje provodi test kako bi identificirala imovinu sa indikatorima za umanjenje vrijednosti. Kako bi utvrdila postoje li indikatori umanjenja vrijednosti, uprava uzima u obzir stope popunjenosti, broj prodanih smještajnih jedinica, prihod po raspoloživoj sobi, bruto operativnu dobit i ostale mjere. Proces procjene je kompleksan i visoko subjektivan i bazira se na pretpostavkama. Zbog navedenih razloga i značajnog utjecaja Covid-a 19 na prihode koji se generiraju u turističkim objektima, umanjenje vrijednosti turističkih objekata je identificirano kao ključno revizijsko pitanje.

### Kako smo adresirali ključno revizijsko pitanje

Naše revizijske procedure vezane za umanjenje vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme, između ostalog, su uključivale ocjenu prikladnosti metodologije korištene za testiranje umanjenja vrijednosti.

Naši revizijski postupci su uključivali testiranje, na uzorku, ključnih procjena koje je koristila Uprava pri određivanju postoje li indikatori umanjenja vrijednosti i pregled internih izvještaja Društva i Grupe i usporedbu projekcija u modelu za pojedini turistički objekt s povijesnim podacima uključujući, između ostalog, usporedbu bruto operativne dobiti, stope popunjenosti, prosječne dnevne cijene, prihoda po raspoloživoj sobi. Proveli smo revizijske postupke provjere matematičke točnosti kalkulacija koje su korištene u modelu.

Uz to, za najznačajniju imovinu, Društvo i Grupa pružili su nam interne procjene tržišne vrijednosti ili izvješća vanjskih procjenitelja. Pregledali smo izvješća o procjeni i na uzorku testirali ispravnost ulaznih podataka.

Uz to, uključili smo stručnjake za procjenu vrijednosti i koristili vanjske podatke u procjeni i potkrepljivanju pretpostavki korištenih u izvještajima o procjeni.

Također smo proveli procjenu utjecaja Covid-a 19 na procjenu turističkih objekata, te smo ocijenili prikladnosti povezanih objava u Bilješki 2 (j) Nekretnine, postrojenja i oprema i 2 (k) Umanjenje vrijednosti nefinancijske imovine i Bilješki 4 Nekretnine, postrojenja i oprema u odvojenim i konsolidiranim financijskim izvještajima i njihovu usklađenost sa MSFI-ima, kako su usvojeni od strane EU.

### Ostale informacije u Godišnjem izvješću Društva i Grupe za 2020. godinu

Uprava je odgovorna za ostale informacije. Osim odvojenih i konsolidiranih financijskih izvještaja i izvješća neovisnog revizora, Ostale informacije sadrže informacije uključene u Godišnje izvješće koje sadrži Izvješće posloводства i Izjavu o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja. Naše mišljenje o odvojenim i konsolidiranim financijskim izvještajima ne obuhvaća ostale informacije, niti Izvješće posloводства i Izjavu o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja.

U vezi s našom revizijom godišnjih odvojenih i konsolidiranih financijskih izvještaja, naša je odgovornost pročitati ostale informacije i, u provođenju toga, razmotriti jesu li ostale informacije značajno proturječne godišnjim odvojenim i konsolidiranim financijskim izvještajima ili našim saznanjima stečenim u reviziji ili se drugačije čini da su značajno pogrešno prikazane. U pogledu Izvješća posloводства i Izjave o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, obavili smo i postupke propisane Zakonom o

računovodstvu. Ti postupci uključuju provjeru da li Izvješće posloводства uključuje potrebne objave iz Članka 21. Zakona o računovodstvu te da li Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja sadrži podatke iz članka 22. Zakona o računovodstvu.

Temeljeno na obavljenim postupcima, u mjeri u kojoj smo u mogućnosti to procijeniti, izvještavamo da:

1. su informacije u priloženom Izvješću posloводства za 2020. godinu usklađene, u svim bitnim odrednicama, s priloženim godišnjim odvojenim i konsolidiranim financijskim izvještajima;
2. je priloženo izvješće posloводства za 2020. godinu sastavljeno u skladu sa člankom 21. Zakona o računovodstvu;
3. Izjava o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja, uključena u Godišnje izvješće Društva i Grupe za 2020. godinu, uključuje informacije iz članka 22. stavka 1. točaka 2., 5., 6. i 7. Zakona o računovodstvu; te
4. su dijelovi izjave o primjeni korporativnog upravljanja koji sadržavaju informacije iz članka 22. stavka 1. točaka 3. i 4. Zakona o računovodstvu, uključenih u

Godišnje izvješće Društva i Grupe za 2020. godinu, pripremljeni u skladu sa zahtjevima Zakona o računovodstvu i dosljedni su, u svim značajnim odrednicama, priloženim odvojenim i konsolidiranim financijskim izvještajima.

Dodatno, na temelju poznavanja i razumijevanja poslovanja Društva i Grupe i njihovog okruženja stečenog u okviru revizije odvojenih i konsolidiranih financijskih izvještaja, dužni smo izvjestiti ako smo ustanovili da postoje značajni pogrešni prikazi u priloženom Izvješću posloводства, Izjavi o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja i Godišnjem izvješću. U tom smislu nemamo što izvjestiti.

### Odgovornosti uprave i Revizorskog odbora za godišnje odvojene i konsolidirane financijske izvještaje

Uprava je odgovorna za sastavljanje godišnjih odvojenih i konsolidiranih financijskih izvještaja koji daju istinit i fer prikaz u skladu s MSFI-ima, usvojenima od EU i za one interne kontrole za koje uprava odredi da su potrebne za omogućavanje sastavljanja godišnjih odvojenih i konsolidiranih financijskih izvještaja koji su bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške.

U sastavljanju godišnjih odvojenih i konsolidiranih financijskih izvještaja, uprava je odgovorna za procjenjivanje sposobnosti Društva i Grupe da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem, objavljivanje, ako je primjenjivo, pitanja povezanih s vremenski neograničenim poslovanjem i korištenjem računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja, osim ako uprava ili namjerava likvidirati Društvo i Grupu ili prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

Revizorski odbor je odgovoran za nadziranje procesa financijskog izvještavanja kojeg je ustanovilo Društvo i Grupa.

### Odgovornosti revizora za reviziju godišnjih odvojenih i konsolidiranih financijskih izvještaja

Naši ciljevi su steći razumno uvjerenje o tome jesu li godišnji odvojeni i konsolidirani financijski izvještaji kao cjelina bez značajnog pogrešnog prikaza uslijed prijevare ili pogreške i izdati izvješće neovisnog revizora koje uključuje naše mišljenje. Razumno uvjerenje je visoka razina uvjerenja, ali nije garancija da će revizija obavljena u skladu s MRevS-ima uvijek otkriti značajno pogrešno prikazivanje kada ono postoji. Pogrešni prikazi mogu nastati uslijed prijevare ili pogreške i smatraju se značajni ako se razumno može očekivati da, pojedinačno ili u zbroju, utječu na ekonomske odluke korisnika donijete na osnovi tih godišnjih odvojenih i konsolidiranih financijskih izvještaja.

Kao sastavni dio revizije u skladu s MRevS-ima, stvaramo profesionalne prosudbe i održavamo profesionalni skepticizam tijekom revizije. Mi također:

- Prepoznavamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza godišnjih odvojenih i konsolidiranih financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao reakciju na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikaza nastalog uslijed prijevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prijevare može uključiti tajne sporazume, krivotvorenje, namjerno ispuštanje, pogrešno prikazivanje ili zaoblazanje internih kontrola.
- Stječemo razumijevanje internih kontrola relevantnih za reviziju kako bismo oblikovali revizijske postupke koji su primjereni u danim okolnostima, ali ne i za svrhu izražavanja mišljenja o učinkovitosti internih kontrola Društva i Grupe.
- Ocjenjujemo primjerenost korištenih računovodstvenih politika i razumnost računovodstvenih procjena i povezanih objava koje je stvorila uprava.
- Zaključujemo o primjerenosti korištene računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja koju koristi uprava i, temeljeno na pribavljenim revizijskim dokazima, zaključujemo o tome postoji li značajna neizvjesnost u vezi s događajima ili okolnostima koji mogu stvarati značajnu sumnju u sposobnost Društva i Grupe da nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću neovisnog revizora na povezane objave u godišnjim odvojenim i konsolidiranim financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci se temelje na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg izvješća neovisnog revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo i Grupa ne bude u mogućnosti nastaviti s vremenski neograničenim poslovanjem.
- Ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj godišnjih odvojenih konsolidiranih financijskih izvještaja, uključujući i

objave, kao i odražavaju li godišnji odvojeni i konsolidirani financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.

- Pribavljamo dovoljno odgovarajućih revizijskih dokaza u vezi financijskih informacija subjekata ili poslovnih aktivnosti unutar grupe za izražavanje mišljenja o konsolidiranim financijskim izvještajima. Mi smo odgovorni za usmjeravanje, nadzor i izvedbu grupne revizije. Jedini smo odgovorni za izražavanje našeg mišljenja.

Mi komuniciramo s Revizorskim odborom u vezi s, između ostalih pitanja, planiranim djelokrugom i vremenskim rasporedom revizije i važnim revizijskim nalazima, uključujući i u vezi sa značajnim nedostacima u internim kontrolama koji su otkriveni tijekom naše revizije.

Mi također dajemo izjavu Revizorskom odboru da smo postupili u skladu s relevantnim etičkim zahtjevima u vezi s neovisnošću i da ćemo komunicirati s njima o svim odnosima i drugim pitanjima za koja se može razumno smatrati da utječu na našu neovisnost, kao i, gdje je primjenjivo, o radnjama poduzetim u cilju uklanjanja prijetnji neovisnosti, te povezanim zaštitama.

Između pitanja o kojima se komunicira s Revizorskim odborom, mi određujemo ona pitanja koja su od najveće važnosti u reviziji godišnjih odvojenih i konsolidiranih financijskih izvještaja tekućeg razdoblja i stoga su ključna revizijska pitanja. Mi opisujemo ta pitanja u našem izvješću neovisnog revizora, osim ako zakon ili regulativa sprječava javno objavljivanje pitanja ili kada odlučimo, u iznimno rijetkim okolnostima, da pitanje ne treba objaviti u našem izvješću neovisnog revizora jer se razumno može očekivati da bi negativne posljedice objave nadmašile dobrobiti javnog interesa od takve objave.

### Izvješće o ostalim pravnim i regulatornim zahtjevima

U skladu s člankom 10. stavka 2. Uredbe (EU) br. 537/2014. Europskog parlamenta i Vijeća, u našem Izvješću neovisnog revizora dajemo sljedeće informacije koje su potrebne nastavno na zahtjeve MRevS:

#### *Imenovanje revizora i razdoblje angažmana*

Inicijalno smo imenovani revizorom Društva 30. kolovoza 2017. godine. Naš angažman obnavljan je jednom godišnje od strane Glavne skupštine dioničara, pri čemu je zadnje imenovanje na 31. kolovoza 2020., što predstavlja neprekidan angažman od četiri godine.

#### *Dosljednost s Dodatnim izvještajem Revizorskom odboru*

Potvrđujemo da je naše revizorsko mišljenje o odvojenim i konsolidiranim financijskim izvještajima u skladu s dodatnim izvješćem Revizorskom odboru Društva koji smo izdali na 25. veljače 2021. u skladu s člankom 11. Uredbe (EU) br. 537/2014. Europskog Parlamenta i Vijeća.

#### *Pružanje nerevizijskih usluga*

Izjavljujemo da Društvu i njegovim kontroliranim tvrtkama u Europskoj Uniji nismo pružali zabranjene nerevizijske usluge navedene u članku 5. stavka 1. Uredbe (EU) br. 537/2014. Europskog parlamenta i Vijeća. Nadalje, nismo pružili ni ostale nerevizijske usluge Društvu i njegovim kontroliranim tvrtkama koje nisu objavljene u odvojenim i konsolidiranim financijskim izvještajima.

#### *Izvještaj o regulatornim izvještajima*

Angažirani partner u reviziji koja ima za posljedicu ovo izvješće neovisnog revizora je Berislav Horvat.



Berislav Horvat, Predsjednik uprave i ovlašten revizor

25. veljače 2021

Ernst & Young d.o.o.

Radnička cesta 50, 10000 Zagreb, Republika Hrvatska



FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI

# Konsolidirani i pojedinačni izvještaj o financijskom položaju

	Bilješke	Na dan 31. prosinca			
		2020 HRK' 000	2019 HRK' 000	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000
<b>Imovina</b>					
<b>Dugotrajna imovina:</b>					
Nekretnine, postrojenja i oprema	4	2.188.286	2.012.342	1.513.355	1.376.114
Nematerijalna imovina	5	1.407	1.065	1.276	1.065
Imovina s pravom upotrebe	15	267.840	215.021	-	-
Zalihe		13.024	9.097	12.953	9.097
Ulaganja u zajedničke pothvate	6	39.829	38.718	-	-
Ostala dugotrajna financijska imovina	7	3.109	3.247	691.445	667.206
Odgodena porezna imovina	23	65.714	58.650	63.143	58.037
Ograničeni depoziti i novčana sredstva		12.410	11.324	12.410	11.324
		2.591.619	2.349.464	2.294.582	2.122.843
<b>Kratkotrajna imovina:</b>					
Zalihe		2.267	3.105	1.531	2.002
Ostala kratkotrajna financijska imovina		224	221	224	221
Potraživanja od kupaca	8	8.301	14.738	2.719	5.320
Ostala potraživanja i predujmovi	9	13.020	8.915	12.682	5.370
Potraživanja za porez na dobit		1.733	-	9	3.143
Novac i novčani ekvivalenti	10	425.613	718.891	370.878	597.071
		451.158	745.870	388.043	613.127
<b>Ukupna imovina</b>		3.042.777	3.095.334	2.682.625	2.735.970

	Bilješke	Grupa		Društvo	
		2020 HRK' 000	2019 HRK' 000	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000
<b>Kapital i obveze</b>					
<b>Kapital:</b>	II				
Temeljni kapital		102.574	102.574	102.574	102.574
Premija na emitirane dionice		1.142.742	1.142.742	1.142.742	1.142.742
Rezerve zaštite za rizike		(9.826)	(9.061)	-	-
Ostale rezerve		317.018	313.983	557.429	556.610
Zadržana dobit/ (preneseni gubitak)		(21.058)	206.225	128.073	231.245
		1.531.450	1.756.463	1.930.818	2.033.171
<b>Dugoročne obveze:</b>					
Obveze po kreditima banaka	14	990.293	920.126	617.365	568.385
Obveze za najmove	15	285.692	202.355	-	-
Rezerviranja	16	45.358	41.319	45.358	41.319
Ostale obveze		9.240	7.992	1.327	1.549
		1.330.583	1.171.792	664.050	611.253
<b>Kratkoročne obveze:</b>					
Obveze prema dobavljačima		25.073	28.758	13.587	15.708
Kratkoročne obveze za najmove	15	37.738	19.626	-	-
Ostale obveze i rezerviranja	17	28.089	46.959	18.631	27.631
Obveza za porez na dobit		-	1.363	-	-
Obveze prema povezanim stranama		13.884	12.110	702	4.108
Obveze po kreditima banaka	14	75.960	58.263	54.837	44.099
		180.744	167.079	87.757	91.546
<b>Ukupne obveze</b>		1.511.327	1.338.871	751.807	702.799
<b>Ukupni kapital i obveze</b>		3.042.777	3.095.334	2.682.625	2.735.970

Priložene računovodstvene politike i bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

Ovi financijski izvještaji su odobreni i potpisani od strane Uprave Društva i Grupe dana 24. veljače 2021. godine.

MANUELA KRALJEVIĆ  
Član Uprave

REUEL ISRAEL GAVRIEL SLONIM  
Predsjednik Uprave

DEVANSH BAKSHI  
Član Uprave

EDMOND PINTO  
Član Uprave

# Konsolidirani i pojedinačni račun dobiti i gubitka

	Bilješke	Na dan 31. prosinca			
		Grupa		Društvo	
		2020 HRK' 000	2019 HRK' 000	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000
Prihodi	18	238.314	778.104	167.685	527.876
Poslovni rashodi	19	(250.222)	(534.800)	(163.772)	(374.200)
<b>EBITDAR</b>		<b>(11.908)</b>	243.304	<b>3.913</b>	153.676
Troškovi najma i koncesijska naknada za zemljišta		(6.349)	(13.802)	(6.295)	(10.031)
<b>EBITDA</b>		<b>(18.257)</b>	229.502	<b>(2.382)</b>	143.645
Amortizacija i umanjenje vrijednosti	4/5/15	(131.955)	(99.499)	(69.847)	(61.436)
<b>EBIT</b>		<b>(150.212)</b>	130.003	<b>(72.229)</b>	82.209
Financijski rashodi	20	(45.047)	(30.255)	(15.947)	(16.918)
Financijski prihodi	21	836	849	7.080	5.780
Ostali (rashodi)/prihodi	22	(30.832)	6.665	(27.182)	7.064
Udio u rezultatu zajedničkih pothvata		(7.002)	1.509	-	-
<b>Dobit prije oporezivanja</b>		<b>(232.257)</b>	108.771	<b>(108.278)</b>	78.135
Porez na dobit	23	4.974	40.205	5.106	46.325
<b>Dobit tekuće godine</b>		<b>(227.283)</b>	148.976	<b>(103.172)</b>	124.460
<b>Raspodjela dobiti:</b>					
Imateljima kapitala matice		(227.283)	148.976	(103.172)	124.460
<b>Zarada po dionici</b>	24	<b>(44,70)</b>	29,10	<b>(20,29)</b>	24,31

Priložene računovodstvene politike i bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

# Konsolidirani i pojedinačni izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti

	Na dan 31. prosinca			
	Grupa		Društvo	
	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000
Dobit/(gubitak) tekuće godine	(227.283)	148.976	(103.172)	124.460
<b>Ostala sveobuhvatna dobit koja će se naknadno priznati u računu dobiti i gubitka u budućim razdobljima:</b>				
Dobici po fer vrijednosti koji će biti reklasificirani u račun dobiti i gubitka po prodaji financijske imovine raspoložive za prodaju	3	22	33	22
Tečajne razlike nastale iz preračuna inozemnog poslovanja	2.216	348	-	-
Dobit s osnove učinkovite zaštite novčanog toka	(765)	(3.584)	-	-
Ostala sveobuhvatna dobit	1.454	(3.214)	3	22
<b>Ukupna sveobuhvatna dobit</b>	<b>(225.829)</b>	145.762	<b>(103.169)</b>	124.482

Priložene računovodstvene politike i bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.



# Konsolidirani izvještaj o kretanju kapitala

HRK'000	Temeljni kapital	Premija na emitirane dionice	Rezerve za zaštitu od rizika	Ostale rezerve	Zadržana dobit / (gubitak)	Ukupno
<b>Stanje na dan 1. siječnja 2019.</b>	102.574	1.142.742	(5.477)	322.627	85.838	1.648.304
Dobit / (gubitak) tekuće godine	-	-	-	-	148.976	148.976
Ostala sveobuhvatna dobit	-	-	(3.584)	370	-	(3.214)
<b>Ukupna sveobuhvatna dobit/ (gubitak)</b>	-	-	(3.584)	370	148.976	145.762
Raspodjela zakonskih rezervi	-	-	-	2.946	(2.946)	-
Isplata dividende*	-	-	-	-	(25.643)	(25.643)
Trezorske dionice	-	-	-	(16.331)	-	(16.331)
Porez plaćen u Sugarhill transakciji primljene natrag	-	-	-	4.371	-	4.371
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2019.</b>	102.574	1.142.742	(9.061)	313.983	206.225	1.756.463
Dobit / (gubitak) tekuće godine	-	-	-	-	(227.283)	(227.283)
Ostala sveobuhvatna dobit	-	-	(765)	2.219	-	1.454
<b>Ukupna sveobuhvatna dobit/ (gubitak)</b>	-	-	(765)	2.219	(227.283)	(225.829)
Plaćanja temeljena na dionicama	-	-	-	1.353	-	1.353
Trezorske dionice	-	-	-	(537)	-	(537)
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2020.</b>	102.574	1.142.742	(9.826)	317.018	(21.058)	1.531.450

Priložene računovodstvene politike i bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

\* Isplata dividende odnosi se na isplatu 5 kuna po dionici iz dobiti iz 2017. godine.

# Pojedinačni izvještaj o kretanju kapitala

HRK'000	Temeljni kapital	Premija na emitirane dionice	Ostale rezerve	Zadržana dobit / (gubitak)	Ukupno
<b>Stanje na dan 1. siječnja 2019.</b>	102.574	1.142.742	572.919	132.428	1.950.663
Dobit / (gubitak) tekuće godine	-	-	-	124.460	124.460
Ostala sveobuhvatna dobit	-	-	22	-	22
<b>Ukupna sveobuhvatna dobit/ (gubitak)</b>	-	-	22	124.460	124.482
Isplata dividende*	-	-	-	(25.643)	(25.643)
Trezorske dionice	-	-	(16.331)	-	(16.331)
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2019.</b>	102.574	1.142.742	556.610	231.245	2.033.171
Dobit / (gubitak) tekuće godine	-	-	-	(103.172)	(103.172)
Ostala sveobuhvatna dobit	-	-	3	-	3
<b>Ukupna sveobuhvatna dobit/ (gubitak)</b>	-	-	3	(103.172)	(103.169)
Plaćanja temeljena na dionicama	-	-	1.353	-	1.353
Trezorske dionice	-	-	(537)	-	(537)
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2020.</b>	102.574	1.142.742	557.429	128.073	1.930.818

Priložene računovodstvene politike i bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI

# Konsolidirani i pojedinačni izvještaj o novčanim tokovima

Za godinu koja je završila 31. prosinca

	Bilješke	Grupa		Društvo	
		2020 HRK' 000	2019 HRK' 000	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000
<b>Novčani tok od poslovnih aktivnosti:</b>					
Dobit/(gubitak) tekuće godine		<b>(227.283)</b>	148.976	<b>(103.172)</b>	124.461
Usklađenja dobiti i novčanog priljeva od poslovnih aktivnosti:					
Rashodi od kamata		<b>29.321</b>	28.194	<b>15.946</b>	14.768
Prihodi od kamata		<b>(836)</b>	(849)	<b>(5.151)</b>	(5.780)
Dobit/(gubitak) od nerealiziranih tečajnih razlika		<b>23.843</b>	1.351	<b>3.304</b>	876
Porez na dobit	23	<b>(4.974)</b>	(4.205)	<b>(5.106)</b>	(4.325)
Udio u rezultatu zajedničkih pothvata		<b>7.002</b>	(1.509)	-	-
Promjene u rezerviranjima		<b>4.038</b>	5.521	<b>4.038</b>	5.521
Dobit od prodaje nekretnina, postrojenja i opreme		<b>(1.430)</b>	(1.407)	<b>(1.430)</b>	(1.407)
Otpuštanje rezervacije za sudske procese		-	(8.507)	-	(8.507)
Amortizacija i umanjenje vrijednosti imovine	4/5/15	<b>131.955</b>	99.499	<b>69.847</b>	61.436
Otuđenje nekretnina, postrojenja i opreme		<b>14.713</b>	532	<b>13.292</b>	532
Plaćanja temeljena na dionicama		<b>1.353</b>	-	<b>1.353</b>	-
		<b>204.985</b>	82.620	<b>96.093</b>	21.114
Promjene u poslovnoj imovini i obvezama:					
Smanjenje/ (povećanje) zaliha		<b>(2.969)</b>	(399)	<b>(3.384)</b>	(458)
Smanjenje/ (povećanje) potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja		<b>2.997</b>	(2.813)	<b>591</b>	(1.313)
Povećanje/ (smanjenje) obveza prema dobavljačima i ostalih obveza		<b>(20.544)</b>	(4.964)	<b>(13.343)</b>	2.514
		<b>(20.516)</b>	(8.176)	<b>(16.136)</b>	743

Priložene računovodstvene politike i bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

Za godinu koja je završila 31. prosinca

	Bilješke	Grupa		Društvo	
		2020 HRK' 000	2019 HRK' 000	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000
<b>Novčani izdaci i primici tijekom razdoblja za:</b>					
Plaćena kamata		<b>(27.417)</b>	(27.216)	<b>(17.122)</b>	(13.992)
Primici od kamata		<b>29</b>	38	<b>26</b>	8.298
Primljen porez na dobit		<b>3.134</b>	11.774	<b>3.134</b>	11.774
Plaćen porez na dobit		<b>(7.424)</b>	(11.336)	-	(5.478)
Plaćanje temeljem sudske nagodbe		-	(23.513)	-	(23.513)
		<b>(31.678)</b>	(50.253)	<b>(13.962)</b>	(22.911)
Neto novčani priljev od poslovnih aktivnosti		<b>(74.492)</b>	173.167	<b>(37.177)</b>	123.407
<b>Novčani tok od investicijskih aktivnosti:</b>					
Ulaganja u nekretnine, postrojenja i opremu		<b>(229.403)</b>	(233.159)	<b>(223.256)</b>	(227.716)
Zajmovi dani povezanim društvima		-	-	<b>(5.206)</b>	-
Primici od prodaje nekretnina, postrojenja i opreme		<b>2.687</b>	2.527	<b>2.687</b>	2.527
Primici od otplate danih zajmova unutar grupe		-	-	-	9.201
Zajmovi dani zajedničkim pothvatima		<b>(6.193)</b>	-	-	-
Smanjenje/ (povećanje) ograničenih depozita i depozita danih najmodavateljima		<b>(942)</b>	(3)	<b>(942)</b>	-
Ulaganja u ovisna društva		-	-	<b>(17.330)</b>	-
Stjecanje ovisnog društva, umanjeno za novac stečenika		<b>(44.942)</b>	-	-	-
Porez na nekretnine iz Sugarhill transakcije		-	4.372	-	4.319
Neto novčani tok od investicijskih aktivnosti		<b>(278.793)</b>	(226.263)	<b>(244.047)</b>	(211.669)
<b>Novčani tok od financijske aktivnosti:</b>					
Primici od kredita banaka		<b>125.001</b>	79.499	<b>93.506</b>	79.499
Isplata dividende		-	(25.643)	-	(25.643)
Plaćanje glavnice iz obveze po najmu		<b>(16.325)</b>	(19.041)	-	-
Otplata kredita banaka		<b>(45.845)</b>	(48.381)	<b>(37.938)</b>	(34.577)
Stjecanje trezorskih dionica		<b>(537)</b>	(16.331)	<b>(537)</b>	(16.331)
Neto novčani priljev od financijskih aktivnosti		<b>62.294</b>	(29.897)	<b>55.031</b>	2.948
Povećanje/ (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata		<b>(290.991)</b>	(82.993)	<b>(226.193)</b>	(85.314)
Tečajne razlike		<b>(2.287)</b>	(630)	-	-
Novac i novčani ekvivalenti na početku godine		<b>718.891</b>	802.514	<b>597.071</b>	682.385
Novac i novčani ekvivalenti na kraju godine		<b>425.613</b>	718.891	<b>370.878</b>	597.071
<b>Nenovčane stavke:</b>					
Nepodmirene obveze od ulaganja u nekretnine, postrojenja i opremu		<b>9.590</b>	11.000	<b>9.590</b>	11.000

Priložene računovodstvene politike i bilješke sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.



# Bilješke uz financijske izvještaje

## BILJEŠKA I. OPĆE INFORMACIJE

**a. Financijski izvještaji društva Arena Hospitality Group d.d.** („Društvo“) i njenih ovisnih društava (zajedno „Grupa“) za godinu koja završava 31. prosinca 2020. godine utvrđena su odlukom Uprave društva 24. veljače 2021. godine i podnesena Nadzornom Odboru na odobrenje nakon čega će se financijska izvješća smatrati usvojenim prema članku 300d Zakona o trgovačkim društvima.

Društvo je ovisno društvo društva PPHE Hotel Grupa Limited koje je osnovano u Guernseyu i kotira na FTSE tržištu londonske burze (PPHE Hotel Grupa) te u čijem se (indirektnom) vlasništvu nalazi 52,95% upisanog temeljnog kapitala Društva.

Financijski izvještaji Grupe uključeni su u financijske izvještaje društva PPHE Hotel Group.

## b. Opis poslovanja i strukture Društva:

Društvo je dioničko društvo listano na vodećem tržištu Zagrebačke burze sa sjedištem u Puli u Republici Hrvatskoj. U skladu sa zakonima Republike Hrvatske i uz odobrenje Hrvatskog fonda za privatizaciju, Društvo je pretvoreno iz društva u društvenom vlasništvu u dioničko društvo 1994. godine i registrirano je pri Trgovačkom sudu u Rijeci.

Djelatnost Grupe jest vlasništvo, suvlasništvo, unajmljivanje i operativno upravljanje hotelima u visokom i lifestyle segmentu te upravljanje istima u velikim

gradovima i regionalnim centrima koji su glavne točke ulaska i izlaska u nekoj zemlji kao što su Berlin, Köln i Nürnberg u Njemačkoj, Budimpešta u Mađarskoj i Beograd u Srbiji, kao i biranih destinacija za turistička naselja i kampova kao što je Pula, najveći grad u hrvatskoj regiji Istri, te Medulin.

## c. Vremenska neograničenost poslovanja i likvidnost:

Od siječnja 2020. COVID-19 počeo se širiti iz Kine u mnoge zemlje svijeta. Svjetska zdravstvena organizacija u ožujku 2020. proglasila je pojavu virusa pandemijom. Vlade i vlasti širom svijeta poduzimale su razne mjere kako bi ublažile širenje virusa, prvenstveno provođenjem djelomične ili potpune mjere zatvaranja, zatvaranje granica, privremenim zatvaranjem poduzeća i nametanjem društvenog distanciranja.

Nabrojane mjere imale su značajan utjecaj na poslovanje Grupe i Društva. Kao odgovor na to, Grupa i Društvo brzo su djelovali kako bi ublažili utjecaj pandemije, uključujući mjere očuvanja novčanih sredstava smanjenjem općih i režijskih troškova. Između ostalog, Grupa i Društvo poduzeli su sljedeće radnje:

## Mjere vezane za očuvanje novčanog toka

- Korištenje programa državnih potpora dostupnih poduzećima na svim tržištima, Kurzarbeit u Njemačkoj i mjere očuvanja radnih mjesta u Hrvatskoj. Iz tih programa Grupa je dobila približno 48,6

milijuna kuna potpore za razdoblje što je u računu dobiti i gubitka evidentirano prebijeno sa operativnim troškovima.

- Oprost plaćanja koncesijske naknade tijekom 2020. godine u ukupnom iznosu od 1,5 milijuna kuna.
- Otpis obveza po osnovi poreza i doprinosa vezanih uz smanjenje prihoda u Hrvatskoj tijekom proljetnog zatvaranja u ukupnom iznosu od 3,6 milijuna kuna.
- Program restrukturiranja koji je u tijeku kako bi se osigurao da operativna struktura Grupe odgovara svojoj svrsi i da je uskladena s potražnjom u kratkoročnom i srednjoročnom razdoblju.
- Privremeno smanjenje plaće između 15% i 20%.
- Pregledani i revidirani prioritetni zahtjevi za održavanje i razvoj.
- Odgođena otpлата glavnice za 2020. godinu u Njemačkoj u ukupnom iznosu od 6,4 milijuna kuna.
- Pregledana su i strukturirana po prioritetima sva područja diskrecijske potrošnje, svedeno samo na ulaganja nužna za poslovanje.
- Privremeno zaustavljanje plaćanja najma izvan Hrvatske i trenutni pregovori o novim uvjetima i rasporedu plaćanja.

## Likvidnost

Testiranje financijskih kovenanata za postojeće kredite kod kojih je to bilo potrebno je odgođeno, za više detalja pogledajte bilješku 14.

Unatoč utjecaju COVID-19 na novčane tokove, Grupa i dalje posjeduje snažnu likvidnost na što ukazuje stanje novca i novčanih ekvivalenata od 425,6 milijuna kuna, na dan 31. prosinca 2020. te nepovučene kreditne linije od približno 180,0 milijuna kuna.

Uprava je razmotrila projekcije likvidnosti za kratkoročno i srednjoročno razdoblje pod konzervativnom pretpostavkom oporavka na razinu iz 2019. u 2023. godini. Navedeno pretpostavlja da Grupa posluje u skladu s preuzetim ugovornim obvezama. Na temelju tih analiza Uprava vjeruje da vremenska neograničenost poslovanja Grupe za naredno razdoblje od najmanje 12 mjeseci od datuma odobrenja financijskih izvještaja nije upitna.

## BILJEŠKA 2. SAŽETAK ZNAČAJNIH RAČUNOVODSTVENIH POLITIKA

### a. Osnove sastavljanja

Financijski izvještaji Grupe i Društva sastavljeni su sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI) koji su usvojeni u Europskoj uniji.

Financijski izvještaji Grupe i Društva sastavljena su na osnovi povijesnog troška, osim u slučaju derivatnih financijskih instrumenata i financijske imovine raspoložive za prodaju koji su mjereni po fer vrijednosti.

Financijski izvještaji iskazani su u hrvatskim kunama, a sve su vrijednosti zaokružene na najbližu tisućicu (000 kn) ako nije drugačije naznačeno.

### Izjava o uskladenosti:

Financijski izvještaji Grupe i Društva sastavljeni su sukladno Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI) koji se sastoje od standarda i tumačenja koje su izdali Odbor za Međunarodne računovodstvene standarde (IASB) i Odbor za tumačenje međunarodnog financijskog izvještavanja (IFRIC) i koje je usvojila Europska unija.

Slijedi prikaz računovodstvenih politika korištenih u pripremi financijskih izvještaja za godine koje su završile 31.

prosinca 2020. i 31. prosinca 2019. godine. Te računovodstvene politike dosljedno su primjenjivane, osim ako nije drugačije naznačeno.

### b. Osnova za konsolidaciju

Konsolidirani financijski izvještaji uključuju financijske izvještaje Društva i njegovih ovisnih društava na dan 31. prosinca 2020. Kontrola je postignuta ako Grupa ili Društvo ima prevlast u subjektu ili ako je Grupa ili Društvo izloženo ili ima prava u odnosu na varijabilni prinos temeljem svog sudjelovanja u tom subjektu i sposobno je temeljem svoje prevlasti utjecati na svoj prinos.

Financijski izvještaji ovisnih društava sastavljeni su za isto financijsko razdoblje kao i za Društvo koristeći dosljedne računovodstvene politike. Sva stanja i transakcije unutar Grupe, prihodi i rashodi te dobiti i gubici iz odnosa među društvima u sklopu Grupe potpuno se eliminiraju. Ovisna društva se u potpunosti konsolidiraju od datuma stjecanja, što je datum na koji Grupa stječe kontrolu, i konsolidiraju se do dana kad ta kontrola prestaje.

Nekontrolirajući interesi predstavljaju udio u dobiti ili gubitku i neto imovini koji nisu pripisani Grupi i koji se iskazuju odvojeno u računu dobiti i gubitka te u okviru kapitala u konsolidiranom izvještaju o financijskom položaju odvojeno od kapitala dioničara matice.

Promjena u vlasničkom udjelu ovisnog društva, ako se pritom ne gubi kontrola, iskazuje se kao transakcija u okviru kapitala.

Ako Grupa izgubi kontrolu nad ovisnom društvom, Grupa prestaje priznavati povezanu imovinu (uključujući goodwill), obveze, nekontrolirajuće interese i druge sastavnice kapitala, a svu nastalu dobit ili gubitak priznaje u računu dobiti i gubitka. Preostali iznos ulaganja priznaje se po fer vrijednosti.

### c. Značajne računovodstvene prosudbe, procjene i pretpostavke

Pri izradi financijskih izvještaja Uprava se koristila određenim prosudbama, procjenama i pretpostavkama koje utječu na objavljene prihode, rashode, imovinu i obveze te objavljivanje potencijalnih obveza na datum izvještavanja. Međutim, neizvjesnost povezana s ovim pretpostavkama i procjenama može rezultirati značajnim

izmjenama knjigovodstvene vrijednosti odnosno imovine ili obveza u budućim razdobljima.

### Prosudbe

U postupku primjene računovodstvenih politika Grupe i Društva, Uprava je napravila sljedeće prosudbe, a koje imaju najznačajniji utjecaj na iznose prikazane u financijskim izvještajima:

### Stjecanje društava koje se ne smatra poslovnom kombinacijom

Na datum stjecanja društava i grupe imovine, Grupa i Društvo utvrđuju da li transakcija predstavlja stjecanje poslovne djelatnosti u poslovnim kombinacijama u skladu sa MSFI 3. Ako stjecanje poslovne djelatnosti ne zadovoljava odredbe MSFI-a 3, cijena stjecanja se alocira samo na utvrđivu imovinu i obveze stečenika po fer vrijednosti na datum stjecanja uključivo manjinski interes u skladu sa njihovim udjelom u fer vrijednosti neto identificirane imovine na datum stjecanja.

Prilikom utvrđivanja da li je poslovna djelatnost stečena, Grupa i Društvo procjenjuju da li je stečenik stečen kao integrirani skup vrijednosti i imovine provodeći i upravljajući sa svrhom osiguranja povrata ulagačima. Sljedeći kriteriji ukazuju stjecanje poslovne djelatnosti: različitost stečene imovine, obujam dodatnih usluga koje se pružaju za upravljanje imovinom i kompleksnost upravljanja imovinom.

### Procjene i pretpostavke

U nastavku se navode ključne pretpostavke o neizvjesnostima na datum izvještavanja korištene u pripremi financijskih izvještaja i ključne procjene Grupe i Društva koje bi mogle uzrokovati značajan rizik usklađivanja knjigovodstvenih iznosa imovine i obveza u sljedećoj financijskoj godini. Grupa i Društvo temelje svoje pretpostavke i procjene na parametrima dostupnima u trenutku sastavljanja financijskih izvještaja. Međutim, ti se parametri mogu promijeniti zbog promjena na tržištu ili okolnosti izvan utjecaja Grupe i Društva. Takve se promjene odražavaju u pretpostavkama i procjenama kada do njih dođe.

### Odgođena porezna imovina

Odgođena porezna imovina priznaje se za prenesene neiskorištene porezne gubitke, neiskorištene porezne poticaje

i privremene razlike u visini za koju je vjerojatno da će oporeziva dobit biti raspoloživa i za koju se preneseni porezni gubici mogu iskoristiti. Iznos odgođene porezne imovine koja se može priznati temelji se na vjerojatnom izračunu vremena i iznosa buduće oporezive dobiti u kombinaciji s budućom planiranom poreznom strategijom. Dodatne informacije nalaze se u bilješci 23.

Ostale značajne procjene i pretpostavke koje se odnose na usklađenje vrijednosti nefinancijske imovine i na procjenu vijeka upotrebe imovine opisane su u bilješkama "j" i "k".

#### d. Poslovna spajanja i goodwill

Poslovna spajanja obračunavaju se primjenom metode stjecanja. Trošak stjecanja mjeri se kao suma prenesene naknade za stjecanje, utvrđene na dan stjecanja primjenom metode fer vrijednosti i vrijednosti eventualnog nekontrolirajućeg interesa u stečeniku. Za svako poslovno spajanje, Grupa i Društvo biraju hoće li se nekontrolirajući interes u stečeniku mjeriti po fer vrijednosti ili kao razmjerni dio stečeničke utvrđene imovine. Nastali troškovi stjecanja evidentiraju se kao troškovi razdoblja i uključuju se u administrativne troškove.

Kada Grupa i Društvo steknu poslovnu djelatnost, procjenjuju financijsku imovinu i preuzete obveze za prikladno razvrstavanje i označavanje u skladu s ugovornim uvjetima, ekonomskim okolnostima i relevantnim uvjetima na datum stjecanja. To uključuje razdvajanje ugrađenih izvedenih financijskih instrumenata od osnovnog ugovora.

Ukoliko se poslovno spajanje odvija u fazama, vlasnički udjel koji je prethodno stečen mjeri se po njegovoj fer vrijednosti na datum stjecanja te eventualnu proizašlu dobit, odnosno eventualni proizašli gubitak bit će priznat u račun dobiti i gubitka. Svaka nepredviđena naknada za stjecanje bit će izmjerena po njenoj fer vrijednosti na datum stjecanja. Nepredviđena naknada za stjecanje razvrstana u kapital se ne mjeri ponovno i njena kasnija namira se knjiži unutar kapitala. Nepredviđena naknada za stjecanje razvrstana kao imovina ili obveza koja je financijski instrument unutar djelokruga MSFI-a 9 Financijski instrumenti, mjeri se po fer vrijednosti i svaka promjena u fer vrijednosti priznaje se unutar računa dobiti i gubitka u skladu sa MSFI 9. Ostala nepredviđena naknada

za stjecanje koja nije u djelokrugu MSFI-a 9 mjeri se po fer vrijednosti na svaki izvještajni dan, dok se promjene u fer vrijednosti priznaju unutar računa dobiti i gubitka.

Goodwill se inicijalno mjeri po trošku koji čini razliku između ukupne prenesene naknade za stjecanje i iznosa priznatog za nekontrolirajuću interes i neto utvrđive vrijednosti stečene imovine i utvrđivih obveza. Ako je fer vrijednost stečene neto imovine veća od ukupne prenesene naknade za stjecanje, Grupa i Društvo ponovno procjenjuje jesu li ispravno utvrdili svu stečenu imovinu i sve preuzete obveze te revidiraju postupke korištene za mjerenje iznosa na datum stjecanja. Ako ponovna procjena i dalje rezultira viškom fer vrijednosti neto imovine stečene u odnosu na ukupnu prenesenu naknadu, dobit se priznaje u računu dobiti i gubitka.

Nakon početnog priznavanja, goodwill se mjeri po trošku umanjenoj za akumulirane gubitke od umanjenja vrijednosti. U svrhu testiranja umanjenja vrijednosti, goodwill stečen u poslovnim spajanjima je, od datuma stjecanja, raspoređen na svaku od jedinica koje stvaraju novac za koje se očekuje da će imati koristi od poslovnog spajanja, bez obzira na to je li druga imovina ili obveze stečenika dodijeljena tim jedinicama. Kada je goodwill dio jedinice koja stvara novac i kada je prodan dio operacije unutar te jedinice, goodwill povezan s prodajom operacije uključuje se u knjigovodstveni iznos operacije pri utvrđivanju dobiti ili gubitka od otuđenja poslovanja. Goodwill koji je otuđen u tim okolnostima mjeri se na temelju relativnih vrijednosti otuđenog posla i dijela jedinice koja stvara novac koji je zadržan.

#### e. Poslovna spajanja koja uključuju društva po zajedničkom kontrolom

Grupa i Društvo obračunavaju poslovne spajanja koje uključuju subjekte pod zajedničkom kontrolom metodom stjecanja pod uvjetom da transakcija ima suštinu.

#### f. Ulaganja u pridružena društva i zajedničke pothvate

Pridruženo društvo je subjekt nad kojim Grupa i Društvo imaju značajan utjecaj. Značajan utjecaj je moć sudjelovanja u odlučivanju o financijskim i poslovnim politikama subjekta koji je predmet ulaganja, ali nije kontrola niti zajednička

kontrola nad tim politikama.

Zajednički pothvat jest vrsta zajedničkog posla u kojem strane koje imaju zajedničku kontrolu nad poslom imaju prava na neto imovinu zajedničkog pothvata. Zajednička kontrola jest ugovorena podjela kontrole nad nekim poslom koja postoji samo kad je za odlučivanje o relevantnim poslovima potrebna jednoglasna suglasnost strana koje dijele kontrolu.

Ulaganja Grupe i Društva u zajedničke pothvate iskazuju se metodom udjela. Prema metodi udjela ulaganja u zajednički pothvat iskazuju se u izvještaju o financijskom položaju po trošku uvećanom za povezanu promjenu nakon stjecanja u udjelu Grupe i Društva u neto imovini pridruženog društva ili zajedničkog pothvata. Goodwill povezan sa zajedničkim pothvatom uključuje se u knjigovodstvenu vrijednost ulaganja te se ne amortizira ni ispituje na umanjenje vrijednosti na pojedinačnoj osnovi.

Račun dobiti i gubitka odražava udio u rezultatima zajedničkih pothvata. Udio Grupe i Društva u promjenama ostale sveobuhvatne dobiti zajedničkog pothvata priznaje se u izvještaju o sveobuhvatnoj dobiti. Ako je došlo do promjene izravno priznate u kapitalu zajedničkog pothvata, Grupa i Društvo priznaju svoj udio u promjenama i iskazuje ga u izvještaju o promjenama kapitala kad je to primjenjivo. Nerealizirani dobiti i gubici od transakcija između Grupe i Društva i zajedničkog pothvata eliminiraju se do razine udjela Grupe i Društva u zajedničkom pothvatu.

Ukupan udio Grupe i Društva u dobiti ili gubitku zajedničkog pothvata prikazan je u računu dobiti i gubitka odvojeno od EBIT-a i predstavlja dobit ili gubitak nakon oporezivanja i nekontrolirajuće interese u ovisnim društvima zajedničkog pothvata.

Financijski izvještaji zajedničkog pothvata sastavljaju se za isto izvještajno razdoblje kao i za Grupi. Po potrebi se rade usklađenja kako bi se njegove računovodstvene politike uskladile s politikama Grupe.

Nakon primjene metode udjela Grupa i Društvo utvrđuju je li potrebno priznati gubitak od umanjenja vrijednosti ulaganja u pridruženo društvo ili zajednički pothvat. Na svaki datum

izvještavanja, Grupa i Društvo utvrđuju postoji li objektivni dokaz da je ulaganje u pridruženo društvo ili zajednički pothvat umanjeno. Ako takvi dokazi postoje, Grupa i Društvo izračunavaju iznos umanjenja vrijednosti kao razliku između nadoknadivog iznosa pridruženog društva ili zajedničkog pothvata i njegove knjigovodstvene vrijednosti, a zatim priznaje gubitak kao „udio u rezultatima pridruženog i zajedničkog pothvata“ u računu dobiti i gubitka.

Nakon gubitka značajnog utjecaja na pridruženo društvo ili zajedničku kontrolu nad zajedničkim ulaganjem, Grupa i Društvo mjere i priznaju zadržano ulaganje po fer vrijednosti. Svaka razlika između knjigovodstvene vrijednosti pridruženog društva ili zajedničkog pothvata nakon gubitka značajnog utjecaja ili zajedničke kontrole i fer vrijednosti zadržanog ulaganja i prihoda od prodaje se priznaju u računu dobiti i gubitka.

#### g. Ulaganja u ovisna društva

Ovisna društva su oni subjekti u kojima Društvo ima, izravno ili neizravno, više od polovice glasačke moći ili ima moć upravljanja financijskim i operativnim politikama. Društvo ima ovisna društva koja su objavljena u Dodatku ovom izvještaju koji su vrednovani po trošku nabave umanjeno za usklađenje vrijednosti.

#### h. Preračunavanje stranih valuta

Funkcionalna valuta Društva jest hrvatska kuna (HRK). Financijski izvještaji također su iskazani u hrvatskim kunama. Svako društvo Grupe određuje svoju funkcionalnu valutu, a stavke navedene u financijskim izvještajima svakog subjekta mjere se u toj funkcionalnoj valuti.

Transakcije u stranim valutama početno se knjiže preračunavanjem prema tečaju važećem na datum transakcije.

Monetarna imovina i obveze denominirane u stranim valutama preračunavaju se u funkcionalnu valutu prema tečaju važećem na datum izvještavanja. Dobici i gubici od tečajnih razlika iskazuju se u računu dobiti i gubitka.

Pri konsolidaciji se imovina i obveze subjekata čija funkcionalna valuta nije kuna preračunavaju prema tečaju važećem na datum izvještavanja. Stavke prihoda i rashoda preračunavaju se prema srednjem tečaju za predmetno

razdoblje. Stavke kapitala preračunavaju se prema povijesnom tečaju. Tečajne razlike nastale preračunavanjem iskazuju se u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti i klasificiraju kao zasebna stavka kapitala (rezerva iz preračuna tečaja). Te tečajne razlike priznaju se u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem je subjekt otuđen.

Usklađenja goodwilla i fer vrijednosti nastala stjecanjem inozemnog poslovanja smatraju se imovinom i obvezama inozemnog poslovanja i preračunavaju se prema zaključnom tečaju.

Na datum izvještavanja važeći su bili sljedeći tečajevi u odnosu na kunu:

Na dan 31. prosinca		
	2020 In HRK	2019 In HRK
Euro	7,54	7,44
Mađarska forinta	2,06	2,25
Srpski dinar	15,60	N/A

Postotno povećanje (smanjenje) tečajeva tijekom godine:

Na dan 31. prosinca		
	2020 %	2019 %
Euro	1,3	0,3
Mađarska forinta	(8,4)	(2,6)
Srpski dinar	N/A	N/A

#### i. Nematerijalna imovina

Nematerijalna imovina koja se zasebno nabavlja početno se vrednuje po trošku. Nabavna vrijednost nematerijalne imovine stečene u poslovnoj kombinaciji je njihova fer vrijednost na datum stjecanja. Nakon početnog priznavanja, nematerijalna imovina iskazuje se po trošku umanjenoj za akumuliranu amortizaciju i akumulirane gubitke od umanjenja vrijednosti.

Nematerijalna imovina amortizira se primjenom linearne metode tijekom procijenjenog korisnog vijeka trajanja i procjenjuje se umanjenje kad god postoji naznaka da je nematerijalna imovina umanjena. Razdoblje amortizacije i metoda amortizacije revidiraju se najmanje na kraju svake financijske godine. Promjene u očekivanom korisnom vijeku trajanja ili očekivanom obrascu potrošnje budućih ekonomskih

koristi sadržanih u imovini obračunavaju se promjenom razdoblja amortizacije ili metode, prema potrebi, i tretiraju se kao promjene računovodstvenih procjena. Trošak amortizacije nematerijalne imovine priznaje se u računu dobiti i gubitka.

Dobici ili gubici koji proizlaze iz prestanka priznavanja nematerijalne imovine vrednuju se kao razlika između neto primitaka od prodaje i knjigovodstvene vrijednosti sredstva i priznaju se u računu dobiti i gubitka kada se sredstvo prestane priznavati.

#### j. Nekretnine, postrojenja i oprema

Nekretnine, postrojenja i oprema mjere se po trošku nabave umanjenoj za akumuliranu amortizaciju i gubitke od umanjenja vrijednosti. Amortizacija se obračunava primjenom linearne metode tijekom procijenjenog korisnog vijeka trajanja imovine ili trajanja najma, ovisno o tome što je kraće, na sljedeći način:

Godine	
Hotelske zgrade	20 do 60
Namještaj i oprema	4 do 10

Troškovi održavanja nekretnine, postrojenja i opreme priznaju se računu dobiti i gubitka kada nastanu. Nastali troškovi koji značajno povećavaju nadoknadivi iznos predmetne imovine dodaju se u trošak imovine kao poboljšanje i amortiziraju se tijekom očekivanog korisnog vijeka trajanja poboljšanja.

Nekretnine, postrojenja i oprema ili bilo koji početno priznati značajni dio te imovine prestaje se priznavati u trenutku otuđenja ili kada se ne očekuju buduće ekonomske koristi od njezine upotrebe ili otuđenja. Dobici ili gubici proizašli iz prestanka priznavanja imovine (izračunati kao razlika između neto primitaka i knjigovodstvene vrijednosti imovine) priznaju se u računu dobiti i gubitka kada se imovina prestane priznavati.

Ostatak vrijednosti, korisni vijek trajanja i metode amortizacije imovine preispituju se na kraju svake financijske godine i prospektivno usklađuju ako je prikladno.



## k. Umanjenje vrijednosti nefinancijske imovine

Na svaki datum izvještavanja Grupa i Društvo provjeravaju knjigovodstvene iznose svoje nefinancijske imovine kako bi utvrdili postoje li naznake da je došlo do gubitaka zbog umanjivanja vrijednosti. Ako postoje takve naznake, procjenjuje se nadoknadivi iznos imovine. Ako nije moguće procijeniti nadoknadivi iznos određene imovine, Grupa i Društvo procjenjuju nadoknadivi iznos jedinice koja stvara novac, a kojoj ta imovina pripada.

Nadoknadivi iznos jest fer vrijednost imovine umanjena za troškove prodaje ili vrijednost imovine u uporabi, ovisno o tome što je više. Vrijednost u uporabi procjenjuje se diskontiranjem procijenjenih budućih novčanih tokova na njihovu sadašnju vrijednost koristeći diskontnu stopu prije poreza koja odražava sadašnju tržišnu procjenu vremenske vrijednosti novca i rizike specifične za tu imovinu.

Ako je nadoknadivi iznos neke imovine (ili jedinice koja stvara novac) procijenjen na iznos niži od knjigovodstvenog, vrijednost imovine smatra se umanjenom i knjigovodstvena se vrijednost te imovine (jedinice koja stvara novac) umanjuje do nadoknadivog iznosa. Gubici od umanjivanja vrijednosti odmah se priznaju kao trošak.

Kod naknadnog ukidanja gubitka od umanjivanja vrijednosti knjigovodstvena vrijednost imovine (jedinice koja stvara novac) povećava se do revidiranog procijenjenog nadoknadivog iznosa, pri čemu taj iznos ne smije premašivati knjigovodstvenu vrijednost koja bi bila utvrđena da se prethodno nije priznao gubitak od umanjivanja vrijednosti te imovine (jedinice koja stvara novac). Ukidanje gubitka od umanjivanja vrijednosti odmah se priznaje kao prihod.

### I. Financijski instrumenti

**i)** Financijska imovina: Početno priznavanje i mjerenje

Financijska imovina nakon početnog priznavanja mjeri se po amortiziranom trošku i fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka.

Klasifikacija financijske imovine pri početnom priznavanju ovisi o ugovornim karakteristikama novčanog toka financijskog sredstva i poslovnim

modelu Grupe i Društva za njihovo upravljanje. Grupa i Društvo su primijenili praktična rješenja, Grupa i Društvo početno mjere financijsku imovinu po fer vrijednosti uvećanoj za, u slučaju financijske imovine koja nije iskazana po fer vrijednosti kroz dobit ili gubitak, transakcijske troškove.

Da bi financijska imovina bila klasificirana i vrednovana po amortiziranom trošku ona mora dovesti do novčanih tokova koji su "isključivo plaćanje glavnice i kamata" na nepodmireni iznos glavnice. Ova se procjena naziva SPPI testom i provodi se na razini instrumenta.

Poslovni model Grupe i Društva za upravljanje financijskom imovinom odnosi se na način na koji upravlja financijskom imovinom kako bi generirao novčane tokove. Poslovni model određuje hoće li novčani tokovi biti rezultat prikupljanja ugovornih novčanih tokova, prodaje financijske imovine ili oboje.

Kupnja ili prodaja financijske imovine koja zahtijeva isporuku imovine u vremenskom okviru utvrđenom propisom ili konvencijom na tržištu (obični način trgovanja) priznaje se na datum trgovanja, tj. na datum na koji su se Grupa i Društvo obvezali kupiti ili prodati sredstvo.

#### *Naknadno mjerenje*

U svrhu naknadnog mjerenja, financijska imovina razvrstana je u dvije kategorije:

- Financijska imovina po amortiziranom trošku (dužnički instrumenti)
- Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka

#### *Financijska imovina po amortiziranom trošku (dužnički instrumenti)*

Grupa i Društvo mjere financijsku imovinu po amortiziranom trošku ako su ispunjena oba sljedeća uvjeta:

- Financijska se imovina drži u okviru poslovnog modela čija je svrha držanje financijske imovine radi prikupljanja ugovornih novčanih tokova
- Na temelju ugovornih uvjeta financijske imovine na određene datume nastaju novčani tokovi koji su samo plaćanje glavnice i kamata na nepodmireni iznos glavnice.

Financijska imovina po amortiziranom

trošku naknadno se mjeri metodom efektivne kamatne stope i podložna je umanjivanju vrijednosti. Dobici i gubici priznaju se u računu dobiti i gubitka kada se imovina prestane priznavati, promijenjena ili joj je umanjena vrijednost.

Financijska imovina Grupe i Društva po amortiziranom trošku uključuje potraživanja od kupaca i zajmove dane zajedničkim pothvatima.

#### *Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka*

Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka uključuje financijsku imovinu koja se drži radi trgovanja, financijsku imovinu određenu po početnom priznavanju po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka ili financijsku imovinu koja se mjeri po fer vrijednosti. Financijska imovina se klasificira kao namijenjena trgovanju ako je stečena u svrhu prodaje ili ponovne kupnje u kratkom roku. Derivati, uključujući odvojene ugrađene izvedene financijske instrumente, također se klasificiraju kao namijenjeni trgovanju, osim ako nisu označeni kao učinkoviti instrumenti zaštite. Financijska imovina koja je dužnički instrumenti može se početno priznati po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka ako se time eliminiraju ili značajno smanjuju računovodstvene neusklađenosti.

Financijska imovina po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka iskazuje se u izvještaju o financijskom položaju po fer vrijednosti, a neto promjene fer vrijednosti priznaju se u račun dobiti i gubitka.

Ova kategorija uključuje derivativne instrumente i vlasnička ulaganja koja kotiraju na burzi. Dividende na vlasnička ulaganja koja kotiraju na burzi se priznaju kao ostali prihodi u izvještaju o dobiti i gubitku kada je utvrđeno pravo na plaćanje.

#### *Prestanak priznavanja*

Financijska imovina (ili, gdje je primjenjivo, dio financijske imovine ili dijela grupe slične financijske imovine) se prestaje priznavati (tj. uklanja iz izvještaja o financijskom položaju Grupe i Društva) kada:

- Pravo na primanje novčanih tokova od imovine je isteklo ili

- Grupa ili Društvo su prenijeli svoja prava na primanje novčanih tokova od imovine ili je preuzela obvezu plaćanja primljenih novčanih tokova u cijelosti bez značajnog kašnjenja trećoj strani u okviru ugovora o prijenosu te, ili (a) Grupa i Društvo su prenijeli suštinski sve rizike i koristi od imovine, ili (b) Grupa i Društvo nisu prenijeli niti zadržala sve rizike i koristi od imovine, ali je prenijela kontrolu nad imovinom.

Kada su Grupa i Društvo prenijeli svoja prava na primanje novčanih tokova od imovine ili je sklopila ugovor o prosljeđivanju, procjenjuje je li i u kojoj mjeri zadržala rizike i koristi od vlasništva. Kada niti prenosi ni zadržava gotovo sve rizike i nagrade povezane s imovinom, niti prenosi kontrolu nad imovinom, Grupa i Društvo nastavljaju priznavati prenesenu imovinu u mjeri u kojoj je stalno uključena. U tom slučaju Grupa i Društvo također priznaju povezanu obvezu. Prenesena imovina i povezana obveza mjere se na temelju koji odražava prava i obveze koje su Grupa i Društvo zadržali.

Nastavak sudjelovanja u obliku jamstva u odnosu na prenesenu imovinu mjeri se po nižoj vrijednosti između izvorne knjigovodstvene vrijednosti sredstva i maksimalnog iznosa naknade koju bi Grupa ili Društvo trebali platiti.

#### *Umanjenje vrijednosti financijske imovine*

Grupa i Društvo priznaju ispravak vrijednosti za očekivane kreditne gubitke (ECL) za sve dužničke instrumente koji se ne vode po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka. Kreditni gubici se temelje na razlici između ugovornih novčanih tokova koji su dospjeli u skladu s ugovorom i svih novčanih tokova koje Grupa i Društvo očekuju da će dobiti, diskontirane aproksimacijom izvorne efektivne kamatne stope. Očekivani novčani tokovi uključuju novčane tokove od prodaje održanog kolaterala ili druga kreditna poboljšanja koja su sastavni dio ugovornih uvjeta.

Očekivani kreditni gubici se priznaju u dvije faze. Za kreditne izloženosti za koje nije došlo do značajnog povećanja kreditnog rizika od početnog priznavanja, očekivani kreditni gubici se osiguravaju za kreditne gubitke koji proizlaze iz neplaćenih događaja koji su mogući u sljedećih 12 mjeseci (očekivani kreditni gubici u dvanaestomjesečnom

razdoblju). Za one kreditne izloženosti kod kojih je došlo do značajnog povećanja kreditnog rizika od početnog priznavanja, potreban je gubitak za gubitke za očekivane kreditne gubitke tijekom preostalog vijeka trajanja izloženosti, bez obzira na vrijeme zaduživanja (kreditni gubici tijekom vijeka trajanja).

Za potraživanja od kupaca Grupa i Društvo primjenjuju pojednostavljeni pristup izračunu očekivanih kreditnih gubitaka. Stoga Grupa i Društvo ne prate promjene kreditnog rizika, već priznaje ispravak vrijednosti gubitka na temelju vijeka trajanja na svaki datum izvještavanja.

Grupa i Društvo također mogu smatrati da je financijska imovina u kašnjenju kada unutarnje ili vanjske informacije ukazuju na to da je malo vjerojatno da će Grupa i Društvo primiti nepodmirene ugovorene iznose u cijelosti. Financijska imovina se otpisuje kada nema razumnog očekivanja povrata ugovorenih novčanih tokova.

**ii)** Financijske obveze Početno priznavanje i mjerenje

Financijske obveze početno se mjere kao financijske obveze po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka, po amortiziranom trošku (zajmovi i posudbe), ili ako je primjenjivo, kao izvedenice kod instrumenata zaštite.

Sve financijske obveze početno se priznaju po fer vrijednosti, a u slučaju zajmova i posudba i obveza, neto od izravno pripadajućih transakcijskih troškova.

Financijske obveze Grupe i Društva uključuju obveze prema dobavljačima i ostale obveze, zajmove i posudbe uključujući prekoračenja po bankovnim računima i derivativne financijske instrumente.

#### *Naknadno mjerenje*

Mjerenje financijskih obveza ovisi o njihovoj klasifikaciji, kako je opisano u nastavku:

Financijske obveze po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka

Financijske obveze po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka uključuju financijske obveze koje se drže radi trgovanja i financijske obveze koje se po početnom priznavanju iskazuju po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka.

Financijske obveze su klasificirane kao namijenjene trgovanju ako su nastale u svrhu otkupa u kratkom roku. Ova kategorija također uključuje derivativne financijske instrumente koje Grupa i Društvo zaključuje, a koji nisu određeni kao instrumenti zaštite u zaštitnim odnosima kako je definirano MSFI-jem 9. Izdvojeni ugrađeni izvedeni financijski instrumenti također se klasificiraju kao instrumenti namijenjeni trgovanju, osim ako nisu označeni kao učinkoviti instrumenti zaštite.

Dobici ili gubici od obveza koje se drže radi trgovanja priznaju se u računu dobiti i gubitka.

Financijske obveze utvrđene po početnom priznavanju po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka određuju se na početni datum priznavanja i to samo ako su zadovoljeni kriteriji iz MSFI-ja 9. Grupa i Društvo nisu odredili financijske obveze po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka.

#### *Zajmovi i posudbe*

To je kategorija koja je najrelevantnija za Grupu i za Društvo. Nakon početnog priznavanja, zajmovi i posudbe koji nose kamatu naknadno se vrednuju po amortiziranom trošku primjenom metode Efektivne kamatne stope (EKS). Dobici i gubici priznaju se u računu dobiti i gubitka nakon prestanka priznavanja obveza, kao i kroz postupak amortizacije EKS-a.

Amortizirani trošak izračunava se uzimajući u obzir sve popuste ili premije pri stjecanju i naknade ili troškove koji su sastavni dio EKS-a. Amortizacija EKS-a iskazana je kao trošak financiranja u izvještaju o dobiti ili gubitku.

Ova se kategorija općenito primjenjuje na zajmove i posudbe na koje se plaća kamata.

#### *Prestanak priznavanja*

Financijska obveza prestaje se priznavati kada je obveza iz ugovora ispunjena, poništena ili istekne. Kada se postojeća financijska obveza zamijeni drugom od istog zajmodavca pod bitno drugačijim uvjetima ili se uvjeti postojeće obveze bitno izmijene, takva zamjena ili izmjena tretira se kao prestajanje priznavanja izvorne obveze i priznavanje nove obveze. Razlika u odgovarajućim knjigovodstvenim iznosima priznaje se u računu dobiti i gubitka.

### iii) Prijeboj financijskih instrumenata

Financijska imovina i financijske obveze pribijaju se, a neto iznos iskazuje se u izvještaju o financijskom položaju ako trenutno postoji izvršno zakonski provedivo pravo za preboj priznatih iznosa i ako se namjerava podmiriti neto iznos ili istodobno unovčiti imovinu i namiriti obveze.

### m. Zalihe

Zalihe uključuju hranu, pića i sitni inventar te se iskazuju po trošku ili neto utrživoj vrijednosti, ovisno o tome što je niže. Trošak obuhvaća trošak nabave izračunat metodom prosječne ponderirane cijene. Oprema male vrijednosti s ekonomskim vijekom trajanja dužim od jedne godine nabavljene kod renovacije iskazuje se u dugotrajnoj imovini. Oprema male vrijednosti amortizira se tijekom njezina ekonomskog vijeka trajanja i priznaje se u poslovnim rashodima. Spomenuta oprema male vrijednosti uključuje plahte, ručnike, pribor za jelo, pladnjeve, jastuke i sličnu opremu.

Neto utrživa vrijednost predstavlja procjenu prodajne cijene u tijeku redovnog poslovanja umanjenu za procijenjene troškove prodaje.

### n. Novac i novčani ekvivalenti

Novac i novčani ekvivalenti sastoje se od novca na transakcijskim računima u poslovnim bankama i u blagajni te kratkoročnih depozita s rokovima dospijeca od tri mjeseca ili manje.

### o. Derivativni financijski instrumenti i računovodstvo zaštite

Kao što je dopušteno MSFI-jem 9, Grupa i Društvo su odlučili nastaviti primjenjivati zahtjeve računovodstva zaštite prema MRS-u 39 umjesto zahtjeva MSFI-ja 9.

Grupa i Društvo koriste derivativne financijske instrumente kao što su izvedenice kako bi se zaštitila od rizika povezanih s promjenama kamatnih stopa. Takvi izvedeni financijski instrumenti početno se priznaju po fer vrijednosti na datum sklapanja ugovora o izvedenici i naknadno se ponovno mjere po fer vrijednosti. Derivativni instrumenti se iskazuju kao imovina kada je fer vrijednost pozitivna i kao obveze kada je fer vrijednost negativna.

Dobici ili gubici koji proizlaze iz promjena fer vrijednosti derivata koji

ne ispunjavaju uvjete za računovodstvo zaštite izravno se uključuju u račun dobiti i gubitka.

U svrhu računovodstva zaštite, zaštita se klasificira kao zaštita novčanog toka kada se štiti izloženost varijabilnosti u novčanim tokovima koja se može pripisati određenom riziku povezanom s priznatom imovinom ili obvezom ili vrlo vjerojatnom predviđenom transakcijom.

Na početku odnosa zaštite od rizika, Grupa i Društvo formalno određuju i dokumentiraju odnos zaštite koji Grupa i Društvo žele primijeniti u računovodstvu zaštite i cilj upravljanja rizikom i strategiju za preuzimanje zaštite. Dokumentacija uključuje identifikaciju instrumenta zaštite, zaštićene stavke ili transakcije, prirodu rizika koji se štiti i kako će Grupa i Društvo procijeniti učinkovitost promjena u fer vrijednosti instrumenta zaštite u kompenzaciji izloženosti promjenama u fer vrijednost ili novčani tokovi zaštićene stavke koji se mogu pripisati zaštićenom riziku. Očekuje se da će takva zaštita biti vrlo djelotvorna u postizanju kompenzacijskih promjena u fer vrijednosti ili novčanim tokovima, te se procjenjuju na kontinuiranoj osnovi kako bi se utvrdilo jesu li oni zapravo bili vrlo učinkoviti tijekom razdoblja financijskog izvještavanja za koje su određeni.

Efektivni dio dobitka ili gubitka od instrumenta zaštite novčanih tokova priznaje se izravno u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, dok se neučinkoviti dio priznaje u računu dobiti i gubitka. Iznosi preneseni na ostalu sveobuhvatnu dobit prenose se u račun dobiti i gubitka kada zaštićena transakcija utječe na dobit ili gubitak, na primjer kada se priznaju zaštićeni financijski prihodi ili financijski rashodi.

### q. Prihodi od ugovora s kupcima

MSFI 15 uspostavlja model od pet koraka za obračun prihoda koji proizlaze iz ugovora s kupcima i zahtijeva da se prihodi priznaju u iznosu koji odražava naknadu na koju subjekt očekuje da ima pravo u zamjenu za prijenos dobara ili usluga kupcu.

MSFI 15 zahtijeva od subjekata da prosuđuju, uzimajući u obzir sve relevantne činjenice i okolnosti prilikom primjene svakog koraka modela na ugovore s kupcima. MSFI 15 također određuje obračunavanje dodatnih troškova dobivanja ugovora i troškova

koji su izravno povezani s ispunjavanjem ugovora.

Grupa i Društvo usvojile su MSFI 15 koristeći modificiranu retrospektivnu metodu usvajanja s datumom početne primjene od 1. siječnja 2018. godine. Usvajanje MSFI-ja 15 na nije imalo materijalni učinak na financijske izvještaje.

Prihodi od ugovora s kupcima priznaju se kada se kontrola nad robom ili uslugama prenese na kupca u iznosu koji odražava naknadu za koju Grupa i Društvo očekuju da ima pravo u zamjenu za tu robu ili usluge. Grupa i Društvo su uglavnom zaključili da je to princip koji se primjenjuje u priznavanju prihoda, jer obično kontrolira robu ili usluge prije nego što ih prenese kupcu.

### Hoteli u vlasništvu i najmu

Prihodi su prvenstveno proizašli iz poslovanja hotela u vlasništvu ili najmu, uključujući najam soba, prodaju hrane i pića i druge usluge, kojima se upravlja pod trgovačkom markom Grupacije. Prihod se priznaje kada se sobe koriste, hrana i piće prodaju odnosno pruže usluge.

### Program posebnih pogodnosti za kupce

Grupa i Društvo sudjeluje u programu posebnih pogodnosti za kupce Radisson Rewards™ kako bi pružili kupcima poticaj za uplaćivanje noćenja. Taj program posebnih pogodnosti za kupce u vlasništvu je društva Radisson Hotel Group ("RHG") koje njime i upravlja, pa subjekt nema nikakvih obveza u pogledu dodjeljivanja nagradnih bodova osim da voditelju programa isplati naknadu za dodijeljene nagradne bodove. Kupci imaju pravo upotrijebiti nagrade čim su im one dodijeljene.

Grupa i Društvo kupuju te nagradne bodove od društva RHG i dodjeljuju ih kupcima kako bi poboljšali svoj odnos s kupcima umjesto da zarade maržu od prodaje tih nagradnih bodova. Grupa i Društvo su zaključili da djeluju u svojstvu principala u takvim transakcijama i da u suštini ostvaruju prihod od dodjele tih nagrada svojim kupcima. Grupa i Društvo mjere te prihode po fer vrijednosti i priznaju ih u bruto iznosu umanjenom za troškove sudjelovanja u programu.

### Ugovorna imovina i obveze Ugovorna imovina

Ugovorna imovina je pravo na naknadu u zamjenu za robu ili usluge prenesene na kupca. Ako Grupa i Društvo izvrše prijenos robe ili usluga kupcu prije nego što kupac plati naknadu ili prije dospijeca plaćanja, ugovorna imovina se priznaje za uvjetno zarađenu naknadu.

### Potraživanja od kupaca

Potraživanje predstavlja pravo Grupe i Društva na iznos naknade koji je bezuvjetan (tj. potrebno je samo prolazak vremena prije dospijeca plaćanja naknade).

### Ugovorne obveze

Ugovorna obveza je obveza prijenosa robe ili usluga kupcu za koji su Grupa i Društvo primili naknadu (ili iznos dospjele naknade) od kupca. Ako kupac plati naknadu prije nego što Grupa i Društvo prenesu robu ili usluge kupcu, ugovorna obveza (obveze za primljene predumove) se priznaje kada je plaćanje izvršeno ili je dospjela uplata (ovisno o tome što je ranije). Ugovorene obveze priznaju se kao prihod kada Grupa i Društvo rade na temelju ugovora.

### r. Ključni pokazatelji uspješnosti

#### EBITDAR

Zarada prije poreza, kamata, amortizacije, umanjenja vrijednosti i troškova najma, naknada za koncesiju zemljišta, udjela u pridruženom društvu i izvanrednih stavki (koje su prikazane kao ostali prihodi i rashodi) (EBITDAR) jednaka je prihodima umanjena za troškove ostvarivanja prihoda (poslovni rashodi). EBITDAR zajedno s EBITDA-om koristi se kao ključni pokazatelj uspješnosti.

#### EBITDA

Zarada prije kamata, poreza amortizacije i umanjenja vrijednosti imovine, izvanrednih stavki (koje su prikazane kao ostali prihodi i rashodi) (EBITDA) jednaka je bruto dobiti umanjenoj za operativne troškove proizašle od držanja hotela u najmu.

#### EBIT

Zarada prije kamata, poreza i izvanrednih stavki (koje su prikazane kao ostali prihodi i rashodi) (EBIT) jednaka je bruto dobiti iz poslovanja umanjenoj za operativne troškove proizašle od držanja hotela u najmu i vlasništvu.

#### Ostali prihodi i rashodi

Ostali prihodi i rashodi odnose se na prihode i rashode koji nisu izravno povezani s operativnim troškovima imovine u vlasništvu ili najmu, primjerice negativni goodwill ili troškove registracije restrukturiranja, usluge pravnog ili financijskog savjetovanja, troškovi nastali prije otvaranja renoviranog hotela i sl.

### s. Najmovi

Grupa i Društvo obračunavaju ugovor o najmu kada ugovorni uvjeti pružaju pravo na kontrolu prava korištenja identificirane imovine kroz vremensko razdoblje u zamjenu za naknadu.

### Grupa i Društvo kao najmoprimec

Grupa i Društvo primjenjuju jedinstveni pristup priznavanja i mjerenja za sve najmove, osim kratkoročnih najмова i najмова male vrijednosti. Grupa i Društvo priznaju obveze po najmu za plaćanje najma i imovinu s pravom korištenja koja predstavlja pravo korištenja predmetne imovine.

Kamatne stope na obveze najma kreću se u rasponu od 1,95% do 2%.

### Imovina s pravom upotrebe

Grupa i Društvo priznaju imovinu s pravom upotrebe na dan početka najma (tj., datum kada je predmetna imovina spremna za upotrebu).

Imovina s pravom upotrebe mjeri se po trošku nabave i umanjenom za akumuliranu amortizaciju i sve akumulirane gubitke od umanjenja vrijednosti i usklađenom za ponovno mjerenje obveze po najmu. Trošak imovine s pravom upotrebe uključuje iznos početnog mjerenja obveze po najmu, sve početne izravne troškove koji nastaju za najmoprimec i sva plaćanja najma izvršena na datum početka najma ili prije tog datuma, umanjena za primljene poticaje za najam.

Imovina s pravom upotrebe amortizira se pravocrtno tijekom kraćeg od razdoblja najma i procijenjenog vijeka uporabe imovine, kako slijedi:

	Godine
Hotelske zgrade	7 do 45
Uredi	5 do 6

Ako vlasništvo nad iznajmljenom imovinom prelazi na Grupi ili Društvu na kraju razdoblja zakupa ili trošak odražava iskorištavanje opcije kupnje,

amortizacija se izračunava procijenjenom korisnog vijeka imovine. Imovina s pravom upotrebe također je podložna umanjenju vrijednosti. Pogledajte računovodstvene politike u odjeljku (k) Umanjenje vrijednosti nefinancijske imovine.

### Obveze za najam

Na dan početka najma, Grupa i Društvo priznaju obveze za najam, mjerene prema sadašnjoj vrijednosti plaćanja najma, koje treba izvršiti tijekom trajanja najma. Plaćanja najma uključuju fiksna plaćanja (uključujući plaćanja koja su u biti fiksna) umanjena za primljene poticaje za najam, varijabilna plaćanja najma koja ovise o indeksu ili stopi, te iznose za koje se očekuje da će biti plaćeni na temelju jamstva za ostatak vrijednosti. Plaćanja najma uključuju i cijenu izvršenja mogućnosti kupnje ako je izvjesno da će se provesti od strane Grupe ili Društva i plaćanje kazni za raskid najma, ako razdoblje najma odražava da će Grupa ili Društvo iskoristiti tu mogućnost. Promjenjiva plaćanja najma koja ne ovise o indeksu ili stopi priznaju se kao troškovi najma u razdoblju u kojem je nastao događaj ili uvjet koji pokreće plaćanje.

Pri izračunavanju sadašnje vrijednosti najma, Grupa i Društvo koriste dodatnu stopu zaduživanja na dan početka najma, ako se kamatna stopa uključena u zakup ne može lako odrediti. Nakon datuma početka, iznos obveza za najam povećava se kako bi odražavao povećanje kamata i umanjuje se za izvršena plaćanja najma. Osim toga, knjigovodstveni iznos obveza po najmu ponovno se mjeri ako postoji izmjena, promjena termina najma, promjena plaćanja najma (npr. promjena budućih plaćanja koja proizlaze iz promjene indeksa ili stope korištene za utvrđivanje takvih plaćanja najma) ili promjena u procjeni mogućnosti kupnje predmetne imovine.

### Varijabilna plaćanja najma koje ovise o indeksu:

Na datum početka najma, za izračunavanje budućih plaćanja najma Grupa i Društvo koriste stopu indeksa koja prevladava na datum početka najma.

Za najmove u kojima je Grupa ili Društvo najmoprimec, ukupne promjene budućih plaćanja najma koje proizlaze iz promjene indeksa diskontiraju se (bez promjene diskontne stope primjenjive na obvezu najma) i iskazuju se kao



usklađivanje obaveza za najam i imovine s pravom korištenja, samo kad dođe do promjene novčanih tokova koja je posljedica promjene indeksa (to jest, kada prilagodba plaćanja najma stupi na snagu).

*Varijabilna plaćanja najma:*

Varijabilne najamnine koje ne ovise o indeksu ili kamatnoj stopi, ali se temelje na uspješnosti ili korištenju, priznaju se kao trošak kad nastane, kada je Grupa ili Društvo najmodavac, te kao prihod kada je Društvo najmodavac.

*Mogućnost produženja i raskida ugovora o najmu:*

Neraskidivi period najma uključuje razdoblja obuhvaćeno opcijom produljenja najma kada je opravdano izvjesno da će se opcija produljenja iskoristiti i razdoblja obuhvaćena opcijom raskida najma kada je razumno sigurno da opcija raskida neće biti izvršena.

U slučaju bilo kakve promjene očekivanog korištenja opcije produženja najma ili očekivanog neizvršenja opcije raskida najma, Društvo preispituje obvezu za najam na temelju revidiranog roka najma koristeći revidiranu diskontnu stopu na datum promjena očekivanja. Ukupna promjena priznaje se u knjigovodstvenoj vrijednosti imovine s pravom korištenja dok se ne smanji na nulu, a sva daljnja umanjenja priznaju se u računu dobiti i gubitka.

*Izmjene najma:*

Ako izmjena najma ne smanjuje obim najma i ne rezultira zasebnim najmovima, Društvo preispituje obvezu najma na temelju izmijenjenih uvjeta najma koristeći revidiranu diskontnu stopu na datum izmjene i evidentira promjenu u obvezama po najmu kao i promjenu imovine s pravom korištenja.

Ako se izmjenom najma smanji opseg najma, Društvo priznaje dobitak ili gubitak koji proizlazi iz djelomičnog ili potpunog smanjenja knjigovodstvene vrijednosti imovine s pravom korištenja i obveze po najmu. Društvo naknadno preispituje knjigovodstvenu vrijednost obveze po najmu prema revidiranim uvjetima najma, po revidiranoj diskontnoj stopi na dan izmjene i evidentira promjenu obveze po najmu kao i korekciju imovine s pravom korištenja.

*Kratkoročni najmovi i najmovi male vrijednosti*

Grupa primjenjuje izuzeće za priznavanje kratkoročnog najma na svoje kratkoročne najmove strojeva i opreme (tj. onih najmova koji imaju rok najma od 12 mjeseci od datuma početka i ne sadrže mogućnost kupnje). Također se primjenjuje izuzeće kod priznavanje imovine male vrijednosti za priznavanje uredske opreme koja se smatra imovinom male vrijednosti. Plaćanja najma za kratkoročne najmove i najmovi imovine male vrijednosti priznaju se kao trošak pravocrtno tijekom trajanja najma.

*Značajna prosudba u određivanju roka najma ugovora s opcijama obnavljanja*

Grupa određuje rok najma kao period koji se ne može otkazati, zajedno s bilo kojim razdobljima obuhvaćenim opcijama produženja najma ako je izvjesno da će se iskoristiti, ili bilo koja razdoblja obuhvaćena opcijom raskida zakupa, ako je izvjesno da će se neće iskoristiti ta mogućnost.

Grupa primjenjuje prosudbu ocjenjujući je li izvjesno da iskoristiti mogućnost produljenja. Odnosno, razmatra sve relevantne čimbenike koji stvaraju ekonomski poticaj za produljenje. Nakon datuma početka, Grupa ponovno procjenjuje rok najma ako je došlo do značajnog događaja ili promjene okolnosti koje su pod njenom kontrolom i utječu na njenu sposobnost da iskoristi (ili ne iskoristi) mogućnost produljenja (npr. promjena poslovne strategije).

*Grupa i Društvo kao najmodavac*

Prihodi od poslovnog najma priznaju se linearno tijekom razdoblja predmetnog najma.

**t. Državne potpore**

Državne potpore priznaju se kad postoji razumno uvjerenje da će potpora biti primljena i da će se ispuniti svi uvjeti povezani s potporom. Kada se bespovratna sredstva odnose na stavku rashoda, u izvještavanju se priznaju kao odbitak od povezanih troškova za koje se namjeravaju nadoknaditi. Kada se potpora odnosi na imovinu, ona se priznaje kao prihod u ravnomjernim iznosima tijekom očekivanog vijeka upotrebe povezane imovine.

**u. Primanja zaposlenih**

*Isplate temeljene na dionicama*

Zaposlenici (uključujući Upravu) Društva i Grupe primaju, kao dio njihove naknade za pruženu uslugu, plaćanja temeljenog na dionicama koje se podmiruju vlasničkim kapitalom.

*Plaćanja temeljem dionica namirom u glavnici instrumentima*

Trošak dionica koje se namiruju u glavnici instrumentima određen je na temelju fer vrijednosti na datum dodjele opcije primjenom odgovarajućeg modela vrednovanja.

Trošak je priznat unutar troškova plaća i drugih troškova zaposlenika (Bilješka 19), zajedno sa odgovarajućim povećanjem unutar vlasničkog kapitala (kao dio Ostalih rezervi), kroz period u kojem su usluge pružene, i gdje je primjenjivo, uvjeti uspješnosti su ispunjeni (uvjet za ostvarenje prava). Ukupni trošak priznat za plaćanja temeljem dionica namirom u glavnici instrumentima, na svaki izvještajni datum do datuma do kad su postavljeni uvjeti za ostvarenje prava, odražava u kojoj je mjeri isteklo razdoblje stjecanja prava i predstavlja najbolju procjenu Grupe o broju vlasničkih instrumenata koji će u konačnici biti stečeni.

**v. Rezerviranja**

Rezerviranja se priznaju ako Grupa i Društvo imaju sadašnju obvezu (zakonsku ili izvedenu) kao posljedicu prošlog događaja, ako je vjerojatno da će biti potreban odljev resursa koji sadrže ekonomske koristi za podmirenje obveze i ako se može pouzdano procijeniti iznos obveze. Kada Grupa i Društvo očekuju da će dio ili cjelokupno rezerviranje biti nadoknađeno, na primjer, prema ugovoru o osiguranju, naknada se priznaje kao zasebna imovina, ali samo kada je nadoknada gotovo sigurna. Trošak koji se odnosi na rezerviranje prikazan je u računu dobiti i gubitka, neto od bilo kakve nadokande.

Ako je učinak vremenske vrijednosti novca značajan, rezervacije se diskontiraju koristeći tekuću stopu prije oporezivanja koja odražava, kada je to prikladno, rizike specifične za obvezu. Kada se koristi diskontiranje, povećanje rezerviranja zbog proteka vremena priznaje se kao trošak financiranja.

**w. Troškovi posudbe za kvalificiranu imovinu**

Troškovi posudbe koji se mogu izravno pripisati stjecanju, izgradnji ili proizvodnji kvalificirane imovine kapitaliziraju se kao dio troška nabave te imovine. Ostali troškovi posudbe priznaju se kao rashodi u trenutku kad nastanu. Troškovi posudbe odnose se na troškove kamata i ostale troškove vezane uz posudbe. Svi ostali troškovi posudbe priznaju se u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem nastanu.

**z. Porez**

*Tekućí porez na dobit*

Tekuća porezna imovina i obveze tekućeg i prethodnih razdoblja mjere se po iznosima za koje se očekuje da će ih porezno tijelo vratiti ili će joj se platiti. Za izračun predmetnog iznosa koriste se porezne stope i zakoni koji su na datum izvještavanja na snazi ili u postupku donošenja u zemljama u kojima Grupa posluje i ostvaruje oporezivu dobit.

*Odgodeni porez na dobit*

Odgodeni porez na dobit obračunava se metodom bilančne obveze na privremene razlike na datum izvještavanja između porezne osnovice imovine i obveza i njihove knjigovodstvene vrijednosti u financijskim izvještajima. Odgodene porezne obveze priznaju se po svim oporezivim privremenim razlikama, osim:

(i) ako proizlaze iz početnog priznavanja goodwilla ili imovine ili obveza u transakciji koja nije poslovno spajanje i ako to priznavanje u vrijeme transakcije ne utječe na računovodstvenu dobit niti na oporezivu dobit (porezni gubitak) i

(ii) u slučaju oporezivih privremenih razlika povezanih s ulaganjima u ovisna društva, pridružena društva i zajednički kontrolirana društva kod kojih se može kontrolirati trenutak ukidanja privremenih razlika i vjerojatno je da se privremene razlike neće ukinuti u doglednoj budućnosti.

Odgodena porezna imovina i obveze i njihove promjene povezane sa stavkama priznatim izravno u kapitalu ili ostaloj sveobuhvatnoj dobiti priznaju se u kapitalu ili ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, a ne u računu dobiti i gubitka.

Odgodena porezna imovina priznaje se za sve odbitne privremene razlike, prenesene neiskorištene porezne olakšice

i sve neiskorištene porezne gubitke. Odgodena porezna imovina priznaje se do visine oporezive dobiti za koju je vjerojatno da će biti raspoloživa za iskorištenje odbitnih privremenih razlika i prenesenih neiskorištenih poreznih gubitaka, osim:

(i) ako odgodena porezna imovina povezana s odbitnim privremenim razlikama proizlazi iz početnog priznavanja imovine ili obveza u transakciji koja nije poslovno spajanje i ako to priznavanje u vrijeme transakcije ne utječe na računovodstvenu dobit niti na oporezivu dobit (porezni gubitak) i

(ii) u slučaju odbitnih privremenih razlika povezanih s ulaganjima u ovisna društva, pridružena društva i zajednički kontrolirana društva kada se odgodena porezna imovina priznaje samo u onoj mjeri u kojoj vjerojatno da će se privremene razlike ukinuti u doglednoj budućnosti i da će oporeziva dobit biti raspoloživa za iskorištenje privremenih razlika.

Knjigovodstveni iznos odgodene porezne imovine provjerava se na svaki datum izvještavanja i umanjuje u onoj mjeri u kojoj više nije vjerojatno da će biti raspoloživ dostatan iznos oporezive dobiti za iskorištavanje cijelog ili dijela odgodene porezne imovine. Nepriznata odgodena porezna imovina preispituje se na svaki datum izvještavanja i priznaje se u mjeri u kojoj je postalo vjerojatno da će buduća oporeziva dobit omogućiti povrat odgodene porezne imovine.

Odgodena porezna imovina i obveze obračunavaju se po poreznim stopama za koje se očekuje da će biti u primjeni u godini u kojoj će doći do realizacije imovine ili podmirenja obveze, a koje se temelje na poreznim stopama i poreznim zakonima i propisima koji su na snazi ili u postupku donošenja na datum izvještavanja.

Odgodena porezna imovina i obveze prebijaju se ako postoji zakonski provedivo pravo da se tekućom poreznom imovinom pokriju tekuće porezne obaveze te kada se odgodeni porezi odnose na isti porezni subjekt i isto porezno tijelo.

*Porezne olakšice na ulaganje*

Porezne olakšice na ulaganje predstavljaju poticaje koji proizlaze iz državnog poticajnog programa koji omogućuje Grupi i Društvu da smanje obvezu poreza na dobit u tekućem i budućem razdoblju,

a povezani su sa izgradnjom i stjecanjem određene imovine i / ili obavljanjem određenih aktivnosti i / ili ispunjenjem određenih posebnih uvjeta propisanih odgovarajućim zakonima za poticaje ulaganja izdanim od strane nadležnih tijela.

Porezna olakšica se ne priznaje dok se ne ispune uvjeti potrebni za primanje olakšice. Porezna olakšica priznaje se u tekućem porezu u godini u kojoj je evidentiran u poreznoj prijavi Društva. Neiskorištene porezne olakšice priznaju se kao odgodena porezna imovina u onoj mjeri u kojoj je vjerojatno da će u budućnosti oporeziva dobit postojati koju će umanjiti porezna olakšica.

**ab. Zarada (gubitak) po dionici**

Osnovna zarada po dionici obračunava se dijeljenjem neto dobiti (gubitka) tekuće godine koja se pripisuje dioničarima matičnog društva s ponderiranim prosječnim brojem redovnih dionica u izdanju tijekom godine.

Razrijeđena zarada (gubitak) po dionici obračunava se dijeljenjem neto dobiti (gubitka) tekuće godine s ponderiranim prosječnim brojem redovnih dionica u izdanju tijekom godine, a potom se uvećava ponderiranim prosječnim brojem redovnih dionica koje bi bile izdane po konverziji svih potencijalno razrijeđenih redovnih dionica u redovne dionice.

**ac. Promjene računovodstvenih politika i objave**

Grupa i Društvo su po prvi put primijenili određene standarde i dopune koji su na snazi za razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2020. Nekoliko drugih izmjena i tumačenja primjenjuje se prvi put u 2020. godini, ali nemaju utjecaj na financijski izvještaj Grupe ili Društva. Grupa i Društvo nisu unaprijed usvojila niti jedan standard, interpretaciju ili dopunu koji su izdani ili nisu još na snazi.

*Izmjene i dopune MSFI-ja 3: Definicija poslovanja*

Izmjena i dopuna MSFI-ja 3 Poslovne kombinacije pojašnjava da integrirani skup aktivnosti i imovine da bi se smatrao poslom mora uključivati najmanje ulazne podatke i bitan postupak koji zajedno značajno doprinose sposobnosti stvaranja rezultata. Nadalje, pojašnjava da poslovanje može postojati bez uključivanja svih inputa i procesa potrebnih za stvaranje outputa. Ove

izmjene nisu imale utjecaja na financijske izvještaje Grupe ili Društva, ali mogu utjecati na buduća razdoblja ukoliko Grupa ili Društvo uđu u poslovne kombinacije.

*Izmjene MSFI 7, MSFI 9 i MRS 39 Reforma referentne kamatne stope*

Izmjene MSFI-ja 9 i MRS-a 39 Financijski instrumenti: Priznavanje i mjerenje pružaju brojne olakšice koje se primjenjuju na sve odnose računovodstva zaštite koji su izravno pod utjecajem reforme referentne kamatne stope. Odnos zaštite utječe ako reforma stvara nesigurnost u pogledu vremena i / ili iznosa novčanih tijekova zaštićene stavke ili instrumenta zaštite temeljenih na referentnim vrijednostima. Ovi dodaci nisu imali značajnog utjecaja na financijske izvještaje Grupe i Društva.

*Izmjene i dopune MRS-a 1 i MRS-a 8 Definicija značajnosti*

Izmjene i dopune pružaju novu definiciju značajnosti koja kaže: „Informacija je značajna ako se razumno može očekivati da će njeno izostavljanje ili pogrešno prikazivanje utjecati na odluke koje korisnici financijskih izvještaja donose na osnovi tih financijskih izvještaja, a koji pružaju financijske informacije o određenom izvještajnom subjektu.” Izmjene i dopune pojašnjavaju da će značajnost ovisiti o prirodi ili veličini informacija, bilo pojedinačno ili u kombinaciji s drugim informacijama, u kontekstu financijskih izvještaja. Pogrešno prikazivanje podataka značajno je ako se razumno može očekivati da utječe na odluke primarnih korisnika. Ovi dodaci nisu imali utjecaja na financijske izvještaje Grupe ili Društva.

*Izmjene MSFI-ja 16 Najmovi – COVID-19 olakšice za najam*

Dana 28. svibnja 2020. Odbor za MSFI-jeve je izdao izmjene i dopune MSFI-a 16 Najmovi - COVID-19 olakšice za najam u kojima pruža olakšice najmoprimcima od primjene smjernica o računovodstvu modifikacije najma iz MSFI-ja 16 vezano za olakšice za najam nastale kao izravna posljedica pandemije COVID-19. Kao praktično izuzeće, najmoprimac može odabrati da ne procjenjuje je li koncesija najma od najmodavca povezana s Covid-19 modifikacija najma. Najmoprimac koji se na to odluči svaku promjenu u plaćanjima najma koja je posljedica utjecaja COVID-19 računovodstveno tretiraju na isti

način na koji bi evidentirali promjenu prema MSFI-ju 16, ako promjena nije modifikacija najma

Izmjena se odnosi na godišnja izvještajna razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. lipnja 2020. Ranija primjena je dopuštena. Ovaj dodatak nije imao utjecaja na financijske izvještaje Grupe ili Društva.

*Standardi koji su izdani ali nisu još na snazi*

Standardi koji su izdani, ali još nisu na snazi ili koji podliježu usvajanju od strane Europske unije, do datuma izdavanja financijskih izvještaja navedeni su u nastavku. Ovaj popis izdanih standarda su oni za koje Grupa i Društvo razumno očekuju da će imati utjecaj na objavljivanje, financijski položaj ili rezultat kada se počnu primjenjivati u budućnosti. Grupa i Društvo namjeravaju usvojiti te standarde kada postanu obvezni.

Slijedeći standardi izdani su od strane IASB-a i još nisu na snazi ili podliježu prihvaćanju od strane Europske unije:

*Izmjene i dopune MRS-a 1: Klasifikacija obveza kao kratkoročnih ili dugoročnih*

U siječnju 2020. godine Odbor za MSFI-jeve je objavio izmjene stavaka 69. do 76. MRS-a 1 kako bi se utvrdili zahtjevi za klasificiranje obveza kao kratkoročnih ili dugoročnih. Izmjene i dopune pojašnjavaju:

- Što se podrazumijeva pod pravom na odgodu podmirenja obveze
- Da pravo na odgodu mora postojati na kraju izvještajnog razdoblja
- Da na klasifikaciju ne utječe vjerojatnost da će subjekt izvršiti svoje pravo odgode
- Samo ako je ugrađeni derivativni instrument u konvertibilnu obvezu sam po sebi vlasnički instrument, uvjeti obveze neće utjecati na njezinu klasifikaciju

Izmjene i dopune na snazi su za godišnja izvještajna razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2023. godine i moraju se primijeniti retrospektivno. Grupa trenutno procjenjuje utjecaj izmjena i dopuna na trenutnu praksu i mogu li postojeći ugovori o zajmu zahtijevati pregovaranje.

*Pozivanje na konceptualni okvir - izmjene i dopune MSFI 3*

U svibnju 2020. Odbor za MSFI-jeve je objavio Izmjene i dopune MSFI-ja 3 Poslovne kombinacije - referenca

na konceptualni okvir. Izmjenama se želi zamijeniti referenca na Okvir za pripremu i prezentaciju financijskih izvještaja, objavljen 1989. godine, referencom na Konceptualni okvir za financijsko izvještavanje objavljen u ožujku 2018. bez značajnih promjena njegovih zahtjeva.

Odbor je također dodao iznimku načelu priznavanja MSFI-ja 3 kako bi se izbjeglo priznavanje potencijalnih dobitaka ili gubitaka na „dan 2“ koji nastaju za obveze i potencijalne obveze koji bi bili u opsegu MRS-a 37 ili IFRIC-a 21, ako bi nastali odvojeno.

Istodobno, Odbor je odlučio pojasniti postojeće smjernice u MSFI-ju 3 za potencijalnu imovinu na koju to neće utjecati zamjenom upućivanja na Okvir za pripremu i prezentaciju financijskih izvještaja.

Izmjene i dopune stupaju na snagu za godišnja izvještajna razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2022. godine i primjenjuju se buduće.

U svibnju 2020. Odbor za MSFI-jeve je izdao Nekretnine, postrojenja i oprema - prihodi prije namjeravane uporabe, kojom se zabranjuje subjektima umanjenje troška nekretnine, postrojenja i opreme za prihode od prodaje stavki proizvedenih tijekom dovođenja i pripreme imovine za namjeravanu upotrebu na način koji je namjeravala uprava. Umjesto toga, subjekt prihode od prodaje takvih predmeta i troškove proizvodnje tih proizvoda priznaje u dobit ili gubitak.

Izmjena i dopuna na snazi je za godišnja izvještajna razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2022. godine, a moraju se primijeniti retroaktivno na stavke nekretnina, postrojenja i opreme stavljene na raspolaganje za upotrebu na ili nakon početka najranijeg razdoblja predstavljenog kada Grupa prvi put primjenjuje dodatak. Ne očekuje se da će dodatak imati značajan utjecaj na Grupu.

*Štetni ugovori - Troškovi ispunjenja ugovora - Izmjene i dopune MRS-a 37*

U svibnju 2020. Odbor za MSFI-jeve je objavio izmjene MRS-a 37 kako bi se preciziralo koje troškove subjekt mora uključiti prilikom procjene je li ugovor štetan ili donosi gubitke. Izmjene i dopune primjenjuju "pristup izravno povezanih troškova". Troškovi koji se izravno odnose na ugovor o pružanju

robe ili usluga uključuju i dodatne troškove i raspodjelu troškova izravno povezanih s ugovornim aktivnostima. Opći i administrativni troškovi ne odnose se izravno na ugovor i izuzeti su ako nisu izričito naplaćeni drugoj ugovornoj strani.

Izmjene i dopune na snazi su za godišnja izvještajna razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2022. godine. Očekuje se da izmjene i dopune neće imati materijalnog utjecaja na Grupu.

*MSFI 9 Financijski instrumenti - Naknade u testu 10 posto za prestanak priznavanja financijskih obveza*

Kao dio svog godišnjeg poboljšanja standarda MSFI-ja za razdoblje od 2018. do 2020. godine, Odbor za MSFI-jeve je objavio dodatak MSFI-u 9. Izmjena pojašnjava naknade koje subjekt uključuje prilikom procjene jesu li uvjeti nove ili modificirane financijske obveze bitno različiti od uvjeta izvorne financijske obveze. Te naknade uključuju samo one koje su plaćene ili primljene između zajmoprimca i zajmodavca, uključujući naknade koje je zajmoprimac ili zajmodavac platio ili primio u ime drugog. Subjekt primjenjuje izmjenu i dopunu na financijske obveze koje su izmijenjene ili razmijenjene na ili nakon početka godišnjeg izvještajnog razdoblja u kojem subjekt prvi put primjenjuje izmjenu.

Izmjene i dopune na snazi su za godišnja izvještajna razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2022. godine. Očekuje se da izmjene i dopune neće imati materijalnog utjecaja na Grupu.

### BILJEŠKA 3 ZNAČAJNI DOGAĐAJI TIJEKOM IZVJEŠTAJNOG RAZDOBLJA

#### Stjecanje Arena 88 rooms d.o.o u Beogradu

Dana 29. prosinca 2020. godine Grupa je stekla 100% udjela u Areni 88 rooms d.o.o. u Beogradu. Ova akvizicija je u skladu s našom strategijom širenja poslovanja na regiju Srednje i Istočne Europe ("CEE") i omogućava Grupi da

Fer vrijednost priznata pri stjecanju HRK'000	
<b>Imovina</b>	
Nekretnine, postrojenja i oprema	44.707
Dugotrajne zalihe	71
Nematerijalna imovina	132
Zalihe	65
Potraživanja i ostala kratkotrajna imovina	158
Neto potraživanja od kupaca	19
	<b>44.152</b>
<b>Obveze</b>	
Obveze prema dobavljačima i ostale obveze	(210)
	<b>(210)</b>
Ukupna procjenjena neto imovina po fer vrijednosti	44.942
<b>Prenesena naknada za stjecanje</b>	<b>44.942</b>

proširi svoje poslovanje diljem gradova u Europi s ciljem održavanja i povećanja svog profila u višem, visokom i lifestyle hotelskom segmentu tržišta CEE regije. Poslovanje u gradskim hotelima u regiji CEE smanjit će utjecaj sezonalnosti na naše poslovanje.

*Stecena imovina i preuzete obveze*

Fer vrijednost procjenjene imovine i obveze Arena 88 rooms d.o.o. na datum stjecanja bili su:

Profesionalni procjenitelj utvrdio je vrijednosti nekretnina, postrojenja i opreme, dok sva ostala imovina i obveze predstavljaju njihovu knjigovodstvenu vrijednost jer nije bilo značajne razlike između knjigovodstvene i fer vrijednosti.

Stjecanje je provedeno 31. prosinca 2020. i stoga nije utjecalo na prihode i dobit Grupe u 2020. godini.



**BILJEŠKA 4. NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA**

Grupa	Zemljište i građevinski objekti HRK'000	Namještaj i oprema HRK'000	Nekretnine i imovina u pripremi HRK'000	Ukupno HRK'000
<b>Trošak nabave:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2019.	2.592.643	321.595	46.416	2.960.654
Povećanja tijekom godine	160.956	27.101	52.963	241.020
Transfer	25.037	-	(25.037)	-
Tečajne razlike	(2.275)	(15.649)	-	(17.924)
Smanjenja tijekom godine	2.037	(157)	4	1.884
Stanje na dan 31. prosinca 2019.	2.778.398	332.890	74.346	3.185.634
<b>Akumulirana amortizacija i umanjenje vrijednosti:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2019.	926.167	184.728	-	1.110.895
Amortizacija u toku godine	52.723	26.022	-	78.745
Smanjenja tijekom godine	(1.047)	(15.232)	-	(16.279)
Tečajne razlike	79	(148)	-	(69)
Stanje na dan 31. prosinca 2019.	977.922	195.370	-	1.173.292
Neto knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 2019.	1.800.476	137.520	74.346	2.012.342
<b>Trošak nabave:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2020.	2.778.398	332.890	74.346	3.185.634
Povećanja tijekom godine	69.550	41.724	115.356	226.630
Povećanje kroz stjecanje ovisnog društva	42.831	1.876	-	44.707
Transfer	40.525	4.350	(44.875)	-
Smanjenja tijekom godine	(25.965)	(17.490)	(402)	(43.857)
Tečajne razlike	7.682	(505)	15	7.192
Stanje na dan 31. prosinca 2020.	2.913.021	362.845	144.440	3.420.306
<b>Akumulirana amortizacija i umanjenje vrijednosti:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2020.	977.922	195.370	-	1.173.292
Amortizacija u toku godine	58.539	28.949	-	87.488
Smanjenja tijekom godine	(13.115)	(15.354)	-	(28.469)
Tečajne razlike	297	(588)	-	(291)
Stanje na dan 31. prosinca 2020.	1.023.643	208.377	-	1.232.020
Neto knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 2020.	1.889.378	154.468	144.440	2.188.286

a. Nije bilo kapitaliziranja troškova posudbe u 2020. i 2019. godini.  
b. Informacije o založnim pravima potražite u bilješki 13.

*Umanjenje vrijednosti*

Nadoknadiivi iznos nekretnina, postrojenja i opreme utvrđen je na temelju procjena trećih strana primljenih na 31. prosinca 2020. Projekcije u procjenama temelje se na budetu za 2021. godinu koje je odobrila Uprava i očekivanjima procjenitelja za razdoblja

nakon 2021. godine. Diskontne stope primijenjene na projekcije novčanog toka odredio je nezavisni procjenitelj i kreću se između 9% -11%. Utvrđena vrijednost imovine veća je od neto knjigovodstvene vrijednosti pojedinačne imovine što znači da nije bilo potrebe za provođenjem umanjenja vrijednosti imovine u tijekom godine.

Društvo	Zemljište i građevinski objekti HRK'000	Namještaj i oprema HRK'000	Nekretnine i imovina u pripremi HRK'000	Ukupno HRK'000
<b>Trošak nabave:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2019.	1.988.353	236.088	46.020	2.270.461
Povećanja tijekom godine	160.956	22.613	52.013	235.582
Transfer	25.037	-	(25.037)	-
Smanjenja tijekom godine	(2.275)	(15.634)	-	(17.909)
Stanje na dan 31. prosinca 2019.	2.172.071	243.067	72.996	2.488.134
<b>Akumulirana amortizacija i umanjenje vrijednosti:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2019.	910.635	156.665	-	1.067.300
Amortizacija u toku godine	45.128	15.850	-	60.978
Smanjenja tijekom godine	(1.046)	(15.212)	-	(16.258)
Stanje na dan 31. prosinca 2019.	954.717	157.303	-	1.112.020
Neto knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 2019.	1.217.354	85.764	72.996	1.376.114
<b>Trošak nabave:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2020.	2.172.071	243.067	72.996	2.488.134
Povećanja tijekom godine	69.550	39.514	112.094	221.158
Transfer	40.525	4.350	(44.875)	-
Smanjenja tijekom godine	(25.639)	(17.217)	-	(42.856)
Stanje na dan 31. prosinca 2020.	2.256.507	269.714	140.215	2.666.436
<b>Akumulirana amortizacija i umanjenje vrijednosti:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2020.	954.717	157.303	-	1.112.020
Amortizacija u toku godine	50.823	18.545	-	69.368
Smanjenja tijekom godine	(13.115)	(15.192)	-	(28.307)
Stanje na dan 31. prosinca 2020.	992.425	160.656	-	1.153.081
Neto knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 2020.	1.264.082	109.058	140.215	1.513.355

a. Nije bilo kapitaliziranja troškova posudbe u 2020. i 2019. godini.  
b. Informacije o založnim pravima potražite u bilješki 13.

### Umanjenje vrijednosti

Nadoknativi iznos nekretnina, postrojenja i opreme utrđen je na temelju procjena trećih strana primljenih na 31. prosinca 2020. Projekcije u procjenama temelje se na budetu za 2021. godinu koje je odobrila Uprava i očekivanjima procjenitelja za razdoblja nakon 2021.

godine. Diskontne stope primijenjene na projekcije novčanog toka odredio je nezavisni procjenitelj i kreću se između 9% -11%. Utvrđena vrijednost imovine veća je od neto knjigovodstvene vrijednosti pojedinačne imovine što znači da nije bilo potrebe za provođenjem umanjenja vrijednosti imovine u tijekom godine.

### BILJEŠKA 5. NEMATERIJALNA IMOVINA

Grupa	Software i licence HRK'000	Ukupno HRK'000
<b>Trošak nabave:</b>		
Stanje na dan 1. siječnja 2019.	7.902	7.902
Povećanja tijekom godine	711	711
Stanje na dan 31. prosinca 2019.	8.613	8.613
<b>Akumulirana amortizacija:</b>		
Stanje na dan 1. siječnja 2019.	7.090	7.090
Amortizacija u toku godine	458	458
Stanje na dan 31. prosinca 2019.	7.548	7.548
Neto knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 2019.	1.065	1.065
<b>Trošak nabave:</b>		
Stanje na dan 1. siječnja 2020.	8.613	8.613
Povećanja tijekom godine	690	690
Povećanje kroz stjecanje ovisnog društva	131	131
Smanjenja tijekom godine	(48)	(48)
Stanje na dan 31. prosinca 2020.	9.386	9.386
<b>Akumulirana amortizacija:</b>		
Stanje na dan 1. siječnja 2020.	7.548	7.548
Amortizacija u toku godine	479	479
Smanjenja tijekom godine	(48)	(48)
Stanje na dan 31. prosinca 2020.	7.979	7.979
Neto knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 2020.	1.407	1.407

Društvo	Software i licence HRK'000	Ukupno HRK'000
<b>Trošak nabave:</b>		
Stanje na dan 1. siječnja 2019.	7.902	7.902
Povećanja tijekom godine	711	711
Smanjenja tijekom godine	-	-
Stanje na dan 31. prosinca 2019.	8.613	8.613
<b>Akumulirana amortizacija:</b>		
Stanje na dan 1. siječnja 2019.	7.090	7.090
Amortizacija u toku godine	458	458
Stanje na dan 31. prosinca 2019.	7.548	7.548
Neto knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 2019.	1.065	1.065

<b>Trošak nabave:</b>		
Stanje na dan 1. siječnja 2020.	8.613	8.613
Povećanja tijekom godine	690	690
Smanjenja tijekom godine	(48)	(48)
Stanje na dan 31. prosinca 2020.	9.255	9.255
<b>Akumulirana amortizacija:</b>		
Stanje na dan 1. siječnja 2020.	7.548	7.548
Amortizacija u toku godine	479	479
Smanjenja tijekom godine	(48)	(48)
Stanje na dan 31. prosinca 2020.	7.979	7.979
Neto knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 2020.	1.276	1.276

### BILJEŠKA 6. ULAGANJA U ZAJEDNIČKE POTHVATE

Popis zajednički kontroliranih društva potražite u prilogima.

	Grupa		Društvo	
	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000
Zajmovi dani zajedničkim pothvatima*	39.829	35.111	-	-
Udio neto imovine prema metodi udjela	-	3.607	-	-
Zajmovi dani zajedničkim pothvatima	39.829	38.718	-	-

\* Zajam u eurima iznosi 4,8 milijuna eura i ima kamatnu stopu LIBOR +2,5% godišnje. Zajam dospijeva jednokratno 7. lipnja 2023. godine. Povećanje u toku 2020.godine, rezultat je novih zajmova danih za financiranje operativnog poslovanja.



## BILJEŠKA 7. OSTALA DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA

	Grupa		Društvo	
	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000
Jamčevine za najamnine	3.109	3.070	-	-
Dugoročna potraživanja	-	177	-	177
Ulaganje u Sugarhill Investments B.V.	-	-	524.141	524.141
Zajmovi dani društvu Germany Real Estate B.V.	-	-	144.605	142.795
Zajmovi dani društvu Sugarhill Investments B.V.	-	-	5.276	-
Ulaganje u društvo U'lika d.o.o.	-	-	17.393	63
Ulaganje u društvo Mažurana d.o.o.	-	-	30	30
Ulaganje u društvo Germany Real Estate B.V.	-	-	0	0
	<b>3.109</b>	<b>3.247</b>	<b>691.445</b>	<b>667.206</b>

## BILJEŠKA 8. POTRAŽIVANJA OD KUPACA

### a. Pregled

	Grupa		Društvo	
	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000
Potraživanja od kupaca	11.580	17.579	5.993	8.122
Umanjeno za vrijednost sumnjivih potraživanja	(3.279)	(2.841)	(3.274)	(2.802)
	<b>8.301</b>	<b>14.738</b>	<b>2.719</b>	<b>5.320</b>

### b. Kretanja u ispravku vrijednosti sumnjivih potraživanja bila su sljedeća

	Grupa	Društvo
	HRK' 000	HRK' 000
Na dan 31. prosinca 2019. godine	2.841	2.802
Povećanje	438	472
Na dan 31. prosinca 2020. godine	3.279	3.274

### c. Na dan 31. prosinca analiza starosne strukture potraživanja od kupaca za koje nije provedeno vrijednosno usklađenje bila je kako slijedi

Grupa	Ukupno HRK'000	Nedospjelo HRK'000	Dospjelo			
			< 30 dana HRK'000	30 do 60 dana HRK'000	60 do 90 dana HRK'000	> 90 dana HRK'000
2020	8.301	3.519	1.122	440	372	2.848
2019	14.738	6.366	4.938	1.276	438	1.720

Društvo	Ukupno HRK'000	Nedospjelo HRK'000	< 30 dana HRK'000	Dospjelo		
				30 do 60 dana HRK'000	60 do 90 dana HRK'000	> 90 dana HRK'000
2020	2.719	1.817	56	132	242	472
2019	5.320	3.791	1.181	4	19	325

## BILJEŠKA 9. OSTALA POTRAŽIVANJA I PREDUJMOVI

	Grupa		Društvo	
	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000
Unaprijed plaćeni troškovi	5.115	4.603	1.807	1.489
Potraživanja za potpore, PDV i ostali porezi	4.408	3.122	2.869	2.544
Potraživanje od povezanih osoba	794	31	8.006	1.337
Ostalo	2.703	1.159	-	-
	<b>13.020</b>	<b>8.915</b>	<b>12.682</b>	<b>5.370</b>

## BILJEŠKA 10. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI

Novac koji se nalazi na računima kod banaka nosi prinost po promjenjivoj kamatnoj stopi temeljenoj na dnevnoj stopi bankarskih depozita. Kratkoročni depoziti imaju različita razdoblja trajanja od jednog dana do tri mjeseca ovisno o neposrednim potrebama Grupe i Društva za novčanim sredstvima te se na njih dobiva kamata po odgovarajućim stopama za kratkoročne depozite.

## BILJEŠKA 11. KAPITAL I REZERVE

### a. Temeljni kapital

Na dan 31. prosinca 2020. godine temeljni kapital Društva iznosi 102.574.000 kuna (2019: 102.574.000 kuna) i podijeljen je na 5.128.721 (2019: 5.128.721) redovnih dionica bez nominalne vrijednosti.

### b. Rezerve za zaštitu od rizika

Ove rezerve se sastoje od dobitka ili gubitka od instrumenata zaštite od rizika u zaštiti novčanog toka koja se smatra efektivnom.

### c. Priroda i svrha rezervi:

#### Ostale rezerve

Ostale rezerve uglavnom se sastoje od rezultata transakcija koje su utjecale na kapital Društva i uključuju stjecanja ovisnih društava od povezanih društava i promjene fer vrijednosti financijske imovine raspoložive za prodaju.

Zakonska rezerva određuje se sukladno hrvatskim propisima prema kojima je Društvo dužno u zakonske rezerve unositi najmanje 5% dobiti tekuće godine sve dok te rezerve zajedno s kapitalnom dobiti ne dosegnu visinu od 5% temeljnog

kapitala Društva. Ove rezerve nisu raspodjeljive. Na dan 31. prosinca 2020. godine zakonske rezerve iznose 5,1 milijun kuna (2019.: 5,1 milijun kuna).

Na dan 31. prosinca 2020. godine konsolidirane Ostale rezerve u iznosu od 317,0 milijuna kuna (2019.: 314,0 milijuna kuna) sastojale su se od sljedećeg:

(i) Rezerve kapitala od 623,9 milijuna kuna (2019.: 624,4 milijuna kuna)

(ii) Revalorizacijske rezerve formirane iz nerealiziranih dobitaka od fer vrijednosti na financijskoj imovini raspoloživim za prodaju od 130.305 kuna (2019. : 127.020 kuna).

(iii) Zakonske rezerve u iznosu od 5,1 milijuna kuna (2019.: 5,1 milijuna kuna)

(iv) Ostale kapitalne rezerve koje iznose 329,4 milijuna kuna (2019. : 329,4 milijuna) koje su negativne u odnosu na razliku između cijene stjecanja i neto knjigovodstvene vrijednosti imovine Sugarhill Investments B.V. u trenutku stjecanja.

(v) Ostale rezerve za razliku između

kupovne cijene društava grupe Bora i neto knjigovodstvene vrijednosti društava grupe Bora. Ta razlika od 23,0 milijuna kuna izravno je priznata u Ostalim rezervama.

(vi) Negativne tečajne razlike u iznosu od 1,9 milijuna kuna (2019: 4,1 milijuna kuna).

(vii) Trezorske dionice u iznosu negativnom iznosu od 16,9 milijuna kuna (2019.:16,3).

(viii) Rezerve za trezorske dionice iznosu od 16,9 milijuna kuna (2019.:16,3). Ove rezerve formirane su iz Ostalih kapitalnih rezervi.

Na dan 31. prosinca 2020. godine Ostale rezerve Društva u iznosu od 557,4 milijuna kuna (2019.: 556,6 milijuna kuna) sastojale su se od sljedećeg:

(i) te Ostale rezerve kapitala u iznosu od 527,8 milijuna kuna (2019.: 528,4 milijuna kuna). Ove rezerve su raspodjeljive.

(ii) Ostale rezerve za razliku između kupovne cijene društava grupe Bora i neto knjigovodstvene vrijednosti društava grupe Bora. Ta razlika od 23,0

milijuna kuna izravno je priznata u Ostalim rezervama.

(iii) Revalorizacijske rezerve formirane iz nerealiziranih dobitaka od fer vrijednosti financijske imovine raspoložive za prodaju u iznosu od 130.305 kuna (2019.: 127.020 kuna)

(iv) Trezorske dionice u negativnom iznosu od 16,9 milijuna kuna (2019: 16,3 milijuna negativno)

(v) Rezerve za trezorske dionice u negativnom iznosu od 16,9 milijuna kuna (2019: 16,3 milijuna negativno). Ove rezerve formirane su iz Ostalih kapitalnih rezervi.

(vi) Rezerve za dioničke opcije u iznosu od 1,4 milijuna kuna.

## BILJEŠKA 12. ISPLATE TEMELJENE NA DIONICAMA

Tijekom 2020. godine Društvo je donijelo plan dodjele dionica u okviru programa nagrađivanja zaposlenika. Nadzorni odbor Društva sastao se u siječnju 2020. godine kako bi razmotrio opcijske pakete članova Uprave kako bi se osiguralo da budu prikladno nagrađeni u budućnosti. U ožujku 2020. godine, Nadzorni odbor je na temelju Odluke o dodjeli dionica odlučio da će članovima Uprave dodijeliti ukupno 18.240 dionica po cijeni od nula kuna u trenutku izvršavanja opcije. Datum stjecanja je 4. godine od datuma odluke u jednoj tranši. Društvo će snositi poreznu obvezu za dodjelu nagrade.

Rashodi koji su proizašli iz transakcija plaćanja temeljene na dionicama tijekom 2020. godine iznosili su 1,4 milijuna kuna. Fer vrijednost opcije utvrđena je na temelju tržišne cijene dionica na datum dodjele.

## BILJEŠKA 13. ZALOZI, POTENCIJALNE I PREUZETE OBVEZE

### a. Zalozi, instrumenti osiguranja i vrijednosnice

Sve banke osigurale su svoja pozajmljena sredstva zasnovanim na založnog prava nad hotelskim objektima neto knjigovodstvene vrijednosti od 1.327.751 tisuća kuna (2019.: 1.283.045 tisuća kuna).

### b. Preuzete obveze

(i) Ugovori o upravljanju i davanju franšize

1. U prosincu 2016. Društvo je postojće Ugovore o upravljanju za svoje hrvatske,

njemačke i mađarske članove (koje čine Sugarhill Grupi) aneksirala, izmijenila i inovirala u cilju sklapanja dva odvojena Ugovora:

a. Ugovor o upravljanju s Arena Hospitality Management d.o.o., koje je dio Grupe, prema kojem svi članovi plaćaju godišnju temeljnu naknadu izračunatu kao postotak na ukupni prihod i godišnju poticajnu naknadu izračunatu kao postotak na usklađenu bruto dobit iz poslovanja. Prihodi od upravljanja generirani od članica Grupe, jednako kao i odnosi troškovi, eliminirani su u konsolidaciji. Ti ugovori sklopljeni su na razdoblje od 15 do 30 godina; i

b. Ugovor o licenci, prodaji i marketingu s članom PPHE Hotel Grupe (kao davatelja licence) po kojem svaki član Grupe plaća godišnju naknadu kao postotak od ukupnog prihoda za, između ostalog, i određene usluge PPHE Hotel Grupe. Razdoblje sklapanja Ugovora slijedi razdoblje važenja Ugovora o upravljanju.

2. Dodatno, u prosincu 2016., kroz kupnju udjela u Sugarhill Investment B.V. i restrukturiranja Grupe, Grupa je dobila ekskluzivno pravo upravljanja i razvoja hotela koji nose Park Plaza Brand u 18 zemalja unutar regije zemalja Srednje i Istočne Europe za period od 30 godina.

(ii) Obveze po ugovoru o izgradnji:

Na dan 31. prosinac 2020. Društvo je preuzelo obveze za kapitalna ulaganja za renoviranje hotela Brioni u iznosu od 120,0 milijuna kuna.

#### Garancije:

Grupa kroz svoja ovisna društva ACO Hotel Holding B.V. i ABK Hotel Holding B.V. ima obvezu prema banci Deutsche Hypothekenbank za kredit u ukupnom iznosu od 38 milijuna eura. Po ovoj obvezi izdano je jamstvo od strane PPHE Hotel Group do iznosa nižeg između 19 milijuna eura ili 50% od neplaćenog duga po kreditu. Društvo je izdalo recipročno jamstvo koje je na snazi od ot. siječnja 2018. godine.

Grupa je kroz ulaganja u zajedničke pothvate (ABM Hotel Holding B.V. i PPBK Hotel Holding B.V.) ima obvezu po kreditu prema banci Deutsche Hypothekenbank u iznosu od 11,5 milijuna eura. Po ovoj obvezi izdano je jamstvo od strane PPHE Hotel Group

na iznos neplaćenog duga po zajmu. Društvo je izdalo recipročno jamstvo koje je na snazi od ot. siječnja 2018. godine.

### c. Potencijalne obveze

Tehnoekologija d.o.o. u stečaju (u daljnjem tekstu: tužitelj) pokrenulo je 2013. godine parnični postupak pred Trgovačkim sudom u Rijeci kao prvostupajskim sudom protiv Društva i Republike Hrvatske za naknadu ulaganja koja je tužitelj navodno izvršio u kampu Kažela, Medulin. Iznos odštete koju tužitelj traži od suda da trenutno je 45 milijuna kuna. Slučaj je u trenutku pripreme ove procjene ponovno na čekanju pred prvostupajskim sudom nakon što je žalbeni sud 2019. godine vratio prethodno donesenu prvostupajsku odluku. Ovaj parnični slučaj povezan je sa složenom pozadinom i povijesno dugim razdobljem međusobnih veza između tužitelja, Republike Hrvatske i Društva. Trajanje samog slučaja (od 2013.) također je posebno pitanje. Uzimajući u obzir takvu složenost, nije moguće dati pouzdanu procjenu ishoda ovog slučaja općenito, kao ni iznosa potencijalnih obveza s kojima bi se Društvo moglo suočiti ako bi bila donesena konačna odluka suda (djelomično ili u potpunosti) u korist tužitelja.

### d. Ugovori o najmu

Grupa upravlja gradskim hotelima (Njemačka i Mađarska) i koristi se određenim poslovnim prostorima pod različitim ugovorima o poslovnom najmu prema kojima su u najmu građevinski objekt, inventar, namještaj i oprema. Riječ je o dugoročnim ugovorima na temelju kojih Grupa iznajmljuje hotel od treće strane, tj. vlasnika nekretnine, na razdoblje od 20 do 25 godina i koji često uključuju mogućnost produženja na različita razdoblja. Mjesečna plaćanja za najam jednaka su određenom postotku poslovnih prihoda ili bruto dobiti iz poslovanja tog hotela, no u većini slučajeva propisan je minimalni iznos koji ne ovisi o poslovnim prihodima ili bruto dobiti iz poslovanja. Troškovi najma iskazani u računu dobiti i gubitka uglavnom se sastoje od minimalnih plaćanja za najam.

Tijekom 2020. godine Grupa je sklopila 45-godišnji ugovor o zakupu za izgradnju i poslovanje hotela od 13 soba u Zagrebu, Hrvatska.

## BILJEŠKA 14. OBVEZE PO KREDITIMA BANAKA

Slijedi prikaz kredita koje su banke odobrile Grupi:

Na dan 31. prosinca 2020. Valuta	Nedospjeli iznos HRK'000	Kamatna stopa	Dospijeće
EUR	836.912	1,95-4,3%	2023-2030
HRK	225.268	1,90-1,95%	2027
	1.062.180		
Obračunate kamate	6.202		
Kapitalizirani transakcijski troškovi	(2.129)		
<b>Ukupno</b>	<b>1.066.253</b>		

Nedospjeli iznos HRK	Analiza dospijeća					Poslije toga
	Godina 1	Godina 2	Godina 3	Godina 4	Godina 5	
1.062.180	69.758	64.150	80.264	67.286	82.811	697.911

Informacije o vrijednosnicama i zalozima potražite u bilješci 13.

Tijekom 2020. godine Grupa je sklopila ugovor o kreditu sa Erste Bankom d.d. i Zagrebačkom bankom d.d. iz Hrvatske u iznosu od 180,0 milijuna kuna (24,0 milijuna eura), koji dospijeva 2033. godine, a namijenjen je za financiranje

repozicioniranja i razvoja hotela Brioni Pula. Nadalje, Grupa je potpisala ugovor o kreditu u iznosu od 75,0 milijuna kuna (10,0 milijuna eura) s OTP bankom d.d. iz Hrvatske, s rokom dospijeća od deset godina, radi stjecanja i preuređenja

hotela Riviera Pula. Dodatno, Grupa je osigurala 31,5 milijuna kuna (4,2 milijuna eura) financiranja, s dospijećem u 2025. godini, s AIK bankom a.d. u Srbiji radi stjecanja hotela 88 Rooms u Beogradu.

Na dan 31. prosinca 2019. Valuta	Nedospjeli iznos HRK'000	Kamatna stopa	Dospijeće
EUR	780.025	1,95-2,7%	2023-2029
HRK	192.998	1,90-1,95%	2027
	973.023		
Obračunate kamate	7.094		
Kapitalizirani transakcijski troškovi	(1.728)		
<b>Ukupno</b>	<b>978.389</b>		

Nedospjeli iznos HRK	Analiza dospijeća					Poslije toga
	Godina 1	Godina 2	Godina 3	Godina 4	Godina 5	
973.023	51.169	51.876	52.222	67.013	48.761	701.982

Informacije o vrijednosnicama i zalozima potražite u bilješci 13.



Slijedi prikaz kredita koje su banke odobrile Društvu:

Na dan 31. prosinca 2020. Valuta	Nedospjeli iznos HRK'000	Kamatna stopa	Dospijeće
EUR	441.276	1,95-2,4%	2023-2030
HRK	225.268	1,90-1,95%	2027
	666.544		
Obračunate kamate	6.193		
Kapitalizirani transakcijski troškovi	(535)		
<b>Ukupno</b>	<b>672.202</b>		

Analiza dospeljeća						
Nedospjeli iznos HRK	Godina 1	Godina 2	Godina 3	Godina 4	Godina 5	Poslije toga
666.544	48.645	48.645	63.300	44.457	44.457	417.040

Na dan 31. prosinca 2019. Valuta	Nedospjeli iznos HRK'000	Kamatna stopa	Dospijeće
EUR	412.651	1,95-2,4%	2023-2029
HRK	192.998	1,90-1,95%	2027
	605.649		
Obračunate kamate	7.094		
Kapitalizirani transakcijski troškovi	(259)		
<b>Ukupno</b>	<b>612.484</b>		

Analiza dospeljeća						
Nedospjeli iznos HRK	Godina 1	Godina 2	Godina 3	Godina 4	Godina 5	Poslije toga
605.649	37.005	37.593	37.593	52.065	33.458	407.935

Informacije o vrijednosnicama i zalozima potražite u bilješci 13.

Budući da je 2020. bila neuobičajena godina u kojoj je pandemija COVID-19 značajno naštetila poslovanju Grupe i Društva, Grupa i Društvo ishodili su odgode testiranja potrebnih omjera po financijskim aranžmanima od svoji zajmodavaca i na taj je način osigurano da ne dođe do kršenja ugovornih uvjeta, koji su opisani u nastavku.

**a.** U okviru 2 kredita kod Zagrebačke banke d.d. (kredit od 32,0 milijuna eura i kredit od 205,0 milijuna kuna) zajmoprimac mora osigurati da je koeficijent pokrivenosti otplate duga (DSCR) izračunat na temelju revidiranih pojedinačnih financijskih izvještaja jednak ili veći od 1,2 tijekom cijelog vijeka trajanja kredita. Nadalje, Društvo mora osigurati da neto omjer zaduženosti bude jednak ili manji od 5,5

u 2019. godini, jednak ili manji od 5,0 na kraju 2020. godine, jednak ili manji od 4,5 na kraju 2021. godine, i svake sljedeće godine tokom vijeka otplate kredita.

**b.** U okviru 2 kredita kod Zagrebačke banke d.d. u iznosima od 10,0 milijuna eura i 60,0 milijuna kuna zajmoprimac mora osigurati da je koeficijent pokrivenosti otplate duga (DSCR) izračunat na temelju revidiranih konsolidiranih financijskih izvještaja je jednak ili veći od 1,2 tijekom cijelog vijeka trajanja kredita. Nadalje, Društvo mora osigurati da neto omjer zaduženosti bude jednak ili manji od 5,5 u 2019. godini, jednak ili manji od 5,0 na kraju 2020. godine, jednak ili manji od 4,5 na kraju 2021. godine i svake sljedeće godine tokom vijeka otplate kredita. Štoviše, iznos zajma ne može premašiti

70% vrijednosti imovine koja se koristi kao zalog.

**c.** U okviru zajmova kod Erste banke d.d. 5,0 milijuna eura i 10,2 milijuna eura, zajmoprimac tijekom cijelog trajanja zajma mora osigurati da je omjer pokriva kamata najmanje 3 puta veći od EBITDA i neto poluga koja je na kraju godine jednaka ili manja od 7,0 2022. i nakon toga jednaka ili niža od 4,5. Testiranje ugovorenih uvjeta mora se provesti prvi put do kraja lipnja 2023. godine koristeći se revidiranim konsolidiranim financijskim izvještajima za neposredno prethodnu financijsku godinu.

**d.** U okviru ugovora o kreditu s Erste Bankom d.d. i Zagrebačkom bankom d.d. u potpisanog u prosincu 2020. godine u svrhu financiranja preuređenja

hotela Brioni Pula u ukupnom iznosu od 2,4,0 milijuna eura, zajmoprimac mora osigurati sljedeće kovenante bazirane na konsolidiranim financijskim izvještajima, čije je testirane jednom godišnje na temelju revidiranih financijskih izvještaja za prethodnu godinu: koeficijent pokrivenosti otplate duga (DSCR 1) je jednak ili veći od 3,0 do 2022. i 3,5 od 2023. Nadalje DSCR 2 jednak je ili veći od 1,2 tijekom tokom vijeka otplate kredita. Neto omjer zaduženosti bude jednak ili niži od 4,5, čije testiranje započinje od kraja financijske godine 2023. i nadalje. Iznos zajma ne može premašiti 70% vrijednosti nekretnine koja se koristi kao zalog. Povlačenje zajma također podliježe plaćanju depozita do iznosa od 7,0 milijuna eura, koji ima ugrađen mehanizam otpuštanja pod određenim uvjetima. Omjer vlasničkog kapitala mora biti najmanje 30%. Krajem 2020. godine zajam je ostao neiskorišten.

**e.** U okviru ugovora o zajmu sa OTP banke d.d. potpisanog u srpnju 2020. godine, u svrhu financiranja kupnje i naknadnog preuređenja hotela Riviera Pula u ukupnom iznosu od 10,0 milijuna eura, zajmoprimac mora osigurati sljedeće omjere bazirane na pojedinačnim financijskim izvještajima čije je testiranje jednom godišnje korištenjem revidiranih financijskih izvještaja za prethodnu godinu: neto

omjer zaduženosti jednak je ili manji od 6,0 na kraju 2021. godine i jednak ili manji od 4,5 na kraju 2022. godine i nadalje. Omjer vlasničkog kapitala mora biti najmanje 55%. Kredit se sastoji od dvije jednake tranše u iznosu od 5,0 milijuna eura. Unutar ugovora o kreditu ugovoreno je plaćanje depozita što podložno određenim uvjetima. Društvo ne može isplatiti dividendu do kraja 2021. godine (a što je i u skladu s ugovornim ograničenjima za subjekte koji su koristili državnu potporu tijekom pandemije) ili otkupiti vlastite dionice u iznosu većem od 25,0 milijuna kuna tokom 2022. godine. Nakon toga nema ograničenja u raspodjeli dobiti. Do kraja 2020. godine povučeno je 5,0 milijuna EUR.

**f.** U okviru kredita kod Deutsche Hypothekbank za Park Plaza Nuremberg korisnik kredita mora osigurati tokom cijelog roka otplate kredita da nepodmirena obveza ne premaši 65% vrijednosti nekretnine i da DSCR nije manji od 1,80. Zajmodavac se odgodio testiranje kovenanata a sljedeće testiranje je odgođeno je za kraj 2022. godine.

**g.** U okviru kredita kod Deutsche Hypothekbank za ACO Hotel Holding B.V. i ABK Hotel Holding B.V. korisnik kredita mora osigurati tokom cijelog roka otplate kredita da

nepodmirena obveza ne premaši 70% vrijednosti nekretnine i da DSCR nije manji od 1,10. Zajmodavac se odgodio testiranje kovenanata a sljedeće testiranje je odgođeno je za kraj 2022. godine.

**h.** S AIK bankom a.d. potpisan je ugovor o kreditu u prosincu 2020. godine, a u svrhu financiranja kupnje hotela 88 rooms u Beogradu, u Srbiji, u ukupnom iznosu od 4,2 milijuna eura, dužnik (Arena 88 Rooms Holding d.o.o.) mora osigurati da vrijednost kupljene imovine ne bude manja za više od 35% u usporedbi s vrijednošću imovine koju je tijekom 2020. utvrdio vanjski ugledni procjenitelj. Krajem 2020. godine zajam je u potpunosti povučen.

Navedeni zajmovi u Hrvatskoj imaju kamatnu stopu između 1,9% i 2,6%, dok oni izvan Hrvatske imaju kamatnu stopu u rasponu od 2,1% do 4,3%

Više o jamstvima u okviru tih ugovora o kreditu potražite u bilješci 13.

Na dan 31. prosinca 2020. Grupa i Društvo su ispunili sve restriktivne uvjete banaka, osim onih čije je testiranje odgođeno.

## BILJEŠKA 15. NAJMOVI

### a. Imovina s pravom upotrebe

Grupa ima u najmu zgrade koji se koriste kao uredski prostori te hoteli. Najmovi za uredske prostore uobičajeno traju 5 godina, dok najmovi hotela traju 20 godina.

Grupa i Društvo koriste izuzeće dopušteno MSFI-om 16 za najmove koji završavaju u roku od 12 mjeseci od datuma početne primjene, te ugovorima o najmu za koje je predmetna imovina male vrijednosti.

Grupa ima zakupnine određene uredske opreme (npr. osobnih računala, strojeva za ispis i fotokopiranje) koje se smatraju imovinom male vrijednosti.

Grupa	Imovina s pravom upotrebe HRK'00
<b>Trošak nabave:</b>	
Imovina priznata po prvi put 1. siječnja 2019. godine	236.469
Povećanja tokom godine	5.443
Smanjenja tokom godine	(3.455)
Tečajne razlike	(3.730)
Stanje na 31. prosinca 2019	234.727
<b>Akumulirana amortizacija:</b>	
Stanje na 1. siječnja 2019. godine	-
Amortizacija u toku godine	20.295
Smanjenja tokom godine	(557)
Tečajne razlike	(32)
Stanje na 31. prosinca 2019	19.706
Neto knjigovodstvena vrijednost na 31. prosinca 2019	215.021
<b>Trošak nabave:</b>	
Stanje na 1. siječnja 2020.	234.727
Povećanja tokom godine	106.856
Smanjenja tokom godine	-
Tečajne razlike	(10.778)
Stanje na 31. prosinca 2020.	330.805
<b>Akumulirana amortizacija:</b>	
Stanje na 1. siječnja 2020. godine	19.706
Amortizacija u toku godine	20.645
Umanjenja vrijednosti	23.343
Smanjenja tokom godine	-
Tečajne razlike	(729)
Stanje na 31. prosinca 2020.	62.965
Neto knjigovodstvena vrijednost na 31. prosinca 2020.	267.840

Iznos kapitaliziranih troškova posudbe tijekom godine koja je završila 31. prosinca 2020. iznosio je 1.718 tisuća kuna (2019: nula).

#### Umanjenje vrijednosti

Grupa je u prosincu 2020. godine provela test umanjenja vrijednosti za svaku pojedinačnu Imovinu s pravom upotrebe kod koje je postojao indikator umanjenja vrijednosti. Svaka imovina testirana je na razini jedinice koja stvara novac (na razini GCU).

Značajno smanjenje turističkih putovanja i broju gostiju, značajno je pogoršalo poslovanje hotela, što je rezultiralo provođenjem umanjenja vrijednosti imovine u jednom od hotela.

Nadoknativa vrijednost hotela (zasebna jedinica koja stvara novac) je utvrđena na 31. prosinca 2020. godine u iznosu od 38,3 milijuna kuna temeljenu na vrijednosti u upotrebi koristeći iznose iz budeta i petogodišnjih financijskih projekcija (period trajanja najma). Diskontna stopa primjenjena na

projekcije novčanog toka iznosila je 8,5%.

Utvrđeno je da fer vrijednost umanjena za troškove prodaje nije viša od vrijednosti u upotrebi. Kao rezultat ove analize, Uprava je priznala umanjenje vrijednosti imovine u iznosu od 23.343 tisuće kuna u tekućoj godini.

Umanjenje vrijednosti imovine priznato je unutar troškova Amortizacije i umanjenja vrijednosti u Računu dobiti i gubitka.

## b. Obveze po najmu

U tablici ispod prikazane su iznos obveze po najmu i kretanje obveze u period:

Grupa	Obveza po najmu HRK'000
Obveza priznata po prvi put 1. siječnja 2019. godine	242.151
Povećanja tokom godine	5.443
Smanjenja tokom godine	(3.484)
Uvećanje za kamate	4.641
Plaćanja	(23.682)
Tečajne razlike	(3.088)
Stanje na 31. prosinca 2019	221.981
Stanje na 1. siječnja 2020.	221.981
Povećanja tokom godine	105.138
Uvećanje za kamate	6.104
Plaćanja	(17.533)
Tečajne razlike	7.740
Stanje na 31. prosinca 2020.	323.430

Analiza dospjeća obveza po najmu prikazana je ispod:

Na dan 31. prosinca 2020	Analiza dospjeća					
	Nedospjeli iznos HRK	Godina 1	Godina 2	Godina 3	Godina 4	Godina 5
323.430	37.703	21.847	24.521	24.887	25.168	189.304
Na dan 31. prosinca 2019.	Analiza dospjeća					
Nedospjeli iznos HRK	Godina 1	Godina 2	Godina 3	Godina 4	Godina 5	Poslije toga
221.981	19.626	20.022	20.425	20.837	21.257	119.814

## c. Varijabilna plaćanja najma

Jedan najam hotela sadrži varijabilna plaćanja temeljena na prihodima. U 2020. nije bilo plaćanja temeljem varijabilnog elementa sporazuma (2019.:3,7 milijuna kuna).

## d. Ugovoreni poslovni najam – gdje su Grupa i Društvo najmodavac

Dio nekretnina, postrojenja i opreme Grupe i Društva dano je u poslovni najam.

Poslovni najam odnosi se na najam prodavaonica i restorana ili poslovnih prostora i opreme. Tijekom 2020. godine Grupa je ostvarila prihod od najma u iznosu od 4,6 milijuna kuna (2019.: 9,8 milijuna kuna).



Slijedi prikaz budućih ukupnih primitaka Grupe i Društva od minimalnih plaćanja za poslovni najam prema ugovorima sklopljenim do 31. prosinca 2020.:

	Na dan 31. prosinca			
	Grupa		Društvo	
	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000
Do 1 godine	<b>7.266</b>	8.985	<b>7.266</b>	8.985
Od 2 do 5 godina	<b>17.781</b>	18.415	<b>17.781</b>	18.415
Više od 5 godina	<b>664</b>	1.253	<b>664</b>	1.253
	<b>25.711</b>	28.653	<b>25.711</b>	28.653

Zbog pandemije COVID-19 cijene iz ugovora o najmu mogle bi se smanjiti, posebno u 2021. godini.

#### BILJEŠKA 16. REZERVIRANJA

	Na dan 31. prosinca			
	Grupa		Društvo	
	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000
Rezerviranja za koncesijsku naknadu za zemljišta	<b>45.358</b>	41.319	<b>45.358</b>	41.319
Rezerviranja za sudske sporove	-	-	-	-
	<b>45.358</b>	41.319	<b>45.358</b>	41.319

#### Kretanja u rezerviranjima bila su sljedeća:

	Na dan 31. prosinca	
	Grupa	Društvo
	2020 HRK' 000	2020 HRK' 000
Na dan 31. prosinca 2019. godine	<b>41.319</b>	<b>41.319</b>
Povećanje	<b>4.039</b>	<b>4.039</b>
Iskorišteno	-	-
Otpušteno	-	-
Na dan 31. prosinca 2020. godine	<b>45.358</b>	<b>45.358</b>

#### Rezerviranja za koncesijsku naknadu za zemljišta

U skladu s odredbama Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije iz 2010. godine („ZTZ“), Društvo je podnijelo zahtjeve Republici Hrvatskoj te relevantnim jedinicama lokalne samouprave za dodjelu koncesija za korištenje zemljišta u osam kampova i tri turistička naselja u Hrvatskoj. ZTZ nije ostavio željeni učinak te njegova primjena nije dovela do razrješavanja pitanja vlasništva / prava korištenja turističkog zemljišta. To je prouzročilo dalekosežne posljedice u smislu nedostatka investicija u turističko zemljište, smanjene konkurentnosti Hrvatske na međunarodnom tržištu i smanjenog prihoda države i lokalnih jedinica. Stoga je hrvatska Vlada usvojila novi propis koji se, između ostalog, bavi takozvanim turističkim zemljištem i vlasničkopравnim odnosima između vlasnika takvog zemljišta i vlasnika objekata izgrađenih na njemu. U svibnju 2020. godine stupio na snagu novi Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu („ZNGZ“) koji je stavio van snage

ZTZ te su temeljem njega obustavljeni svi postupci pokrenuti temeljem ZTZ-a. Prema odredbama ZNGZ-a, vlasništvo zemljišta u kampovima ispod objekata koji su procijenjeni u temeljni kapital Društva sada se smatra vlasništvom Društva, dok će Republika Hrvatska biti isključivi vlasnik preostalog zemljišta u kampovima. U odnosu na turistička naselja, Društvo se smatra vlasnikom zemljišta ispod objekata koji su procijenjeni u njegov temeljni kapital kao i zemljišta koje neposredno okružuje te objekte i zajedno s objektima čini tehnološku i funkcionalnu cjelinu. Zemljište u turističkim naseljima koje nije procijenjeno u temeljni kapital Društva, a koje služi za uobičajenu upotrebu naselja smatra se vlasništvom jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi. Vezano za zemljište u kampovima u vlasništvu Republike Hrvatske i zemljište u turističkim naseljima u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, Društvo se temeljem zakona smatra zakupnikom na rok od 50 godina te će zaključiti ugovore o zakupu s državom / lokalnim jedinicama kada procesi čije je provođenje predviđeno

ZNGZ-om budu okončani. No Vlada još uvijek nije donijela sekundarne propise temeljem ZNTZ-a koji bi regulirali iznos zakupnine za takav zakup niti su završene procedure potrebne za implementaciju ZNTZ-a i stvarnu registraciju vlasništva nad relevantnim dijelovima zemljišta u kampovima / turističkim naseljima. To stvara nesigurnosti u odnosu na postojeće i buduće obveze Društva. Dok je ZTZ još bio na snazi, Društvo je plaćalo 50% koncesijske naknade u odnosu na osam kampova te vršilo rezerviranja za preostalih 50% do stupanja na snagu predviđenih ugovora o koncesiji. S obzirom da još uvijek nisu poznata pravila o zakupnini koja će se plaćati temeljem ugovora o zakupu koji će biti zaključeni, Društvo je zadržalo isti model rezervacija što je u financijskim izvješćima iskazano kao rezerve.

#### BILJEŠKA 17. OSTALE OBVEZE I OBRAČUNATE OBVEZE

	Na dan 31. prosinca			
	Grupa		Društvo	
	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000
Primljeni predujmovi	<b>9.492</b>	13.984	<b>4.523</b>	4.796
Obveze prema zaposlenicima	<b>7.798</b>	15.943	<b>7.141</b>	12.624
Obračunata koncesijska naknada za turističko zemljište	<b>5.227</b>	3.547	<b>5.227</b>	3.547
Odgodeno plaćanje troškova	<b>4.022</b>	6.793	<b>765</b>	1.541
PDV i porezi	<b>978</b>	6.230	<b>650</b>	4.762
Ostalo	<b>572</b>	462	<b>325</b>	361
	<b>28.089</b>	46.959	<b>18.631</b>	27.631

## BILJEŠKA 18. PRIHODI

	Za godinu koja je završila 31. prosinca			
	Grupa		Društvo	
	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000
Smještaj	<b>192.399</b>	637.693	<b>134.645</b>	432.470
Hrana i piće	<b>25.494</b>	103.581	<b>15.191</b>	66.584
Manji operativni prihodi*	<b>15.226</b>	26.990	<b>13.218</b>	19.017
Prihod od najma	<b>5.195</b>	9.840	<b>4.631</b>	9.805
	<b>238.314</b>	778.104	<b>167.685</b>	527.876

\* Manji operativni prihodi sastoje se od prihoda od niza ugostiteljskih usluga kao što su najam ležaljki i suncobrana, naknade za novčane transakcije, razne wellness usluge, sportske aktivnosti itd.

## BILJEŠKA 19. POSLOVNI RASHODI

	Za godinu koja je završila 31. prosinca			
	Grupa		Društvo	
	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000
Plaće i povezani troškovi	<b>113.237</b>	250.835	<b>69.223</b>	166.765
Komunalne usluge	<b>22.154</b>	35.536	<b>14.467</b>	25.632
Naknade za franšizu, rezervacije i provizije	<b>17.503</b>	50.948	<b>9.912</b>	29.396
Administrativni troškovi	<b>16.517</b>	24.379	<b>10.737</b>	15.744
Troškovi održavanja	<b>14.805</b>	24.390	<b>12.023</b>	19.312
Osiguranja i porez na nekretnine	<b>14.505</b>	16.047	<b>11.980</b>	12.819
Marketinški troškovi	<b>11.828</b>	36.063	<b>8.698</b>	25.335
Troškovi hrane i pića	<b>10.455</b>	43.374	<b>7.244</b>	31.634
Troškovi za posteljinu, pranje i čišćenje	<b>4.640</b>	7.988	<b>2.768</b>	2.994
IT troškovi	<b>4.167</b>	5.235	<b>3.238</b>	3.674
Materijal	<b>3.649</b>	9.571	<b>2.582</b>	6.605
Putni troškovi	<b>2.779</b>	5.782	<b>1.798</b>	3.932
Naknada za upravljanje	-	-	<b>3.680</b>	17.241
Ostali troškovi	<b>13.983</b>	24.652	<b>5.422</b>	13.117
	<b>250.222</b>	534.800	<b>163.772</b>	374.200

Plaće i povezani troškovi u 2020. godini smanjeni su za iznos od 4,8,6 milijuna državnih potpora na razini Grupe i 37,2 iznosa na razini Društva (2019: nula kuna).

Ostali troškovi Grupe sadrže naknadu za troškove revizije u iznosu od 1.062 tisuća kuna (2019: 930 tisuća kuna), te naknadu za polugodišnji pregled

u iznosu od 68 tisuća kuna (2019: 274 tisuće kuna). Dodatno, Grupa je koristila usluge poreznih savjetnika čiji su troškovi iznosili 141 tisuću kuna (2019: 197 tisuća kuna).

Ostali troškovi Društva sadrže naknadu za troškove revizije u iznosu od 497 tisuća kuna (2019: 441 tisuća kuna), te naknadu

za polugodišnji pregled u iznosu od 68 tisuće kuna (2019: 67 tisuća kuna). Dodatno, Grupa je koristila usluge poreznih savjetnika čiji su troškovi iznosili 72 tisuće kuna (2019: 72 tisuće kuna).

## BILJEŠKA 20. FINANIJSKI RASHODI

	Za godinu koja je završila 31. prosinca			
	Grupa		Društvo	
	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000
Kamate i ostali finansijski troškovi za kredite banaka	<b>22.141</b>	23.129	<b>13.250</b>	14.525
Tečajne razlike	<b>15.626</b>	1.857	-	2.149
Kamate po najmu	<b>4.386</b>	4.641	-	-
Zatezna kamata	<b>2.695</b>	-	<b>2.695</b>	-
Ostalo	<b>199</b>	628	<b>2</b>	244
	<b>45.047</b>	30.255	<b>15.947</b>	16.918

## BILJEŠKA 21. FINANIJSKI PRIHODI

	Za godinu koja je završila 31. prosinca			
	Grupa		Društvo	
	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000
Kamate na zajmove dane zajedničkim pothvatima	<b>807</b>	813	-	-
Ostali finansijski prihodi	<b>29</b>	36	<b>26</b>	33
Tečajne razlike	-	-	<b>1.929</b>	-
Kamate na zajmove dane povezanom društvu	-	-	<b>5.125</b>	5.747
	<b>836</b>	849	<b>7.080</b>	5.780

## BILJEŠKA 22. OSTALI PRIHODI/ (RASHODI)

	Za godinu koja je završila 31. prosinca			
	Grupa		Društvo	
	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000
Otpis dugotrajne imovine	<b>(14.195)</b>	-	<b>(13.279)</b>	-
Troškovi plaćeni po nagodbi pri kupnji hotela Riviera	<b>(13.090)</b>	-	<b>(13.090)</b>	-
Otpuštanje rezervacija	-	8.507	-	8.507
Prihod od prodaje dugotrajne imovine	<b>1.430</b>	-	<b>1.430</b>	-
Ostali prihodi	-	16	-	16
Troškovi nastali prije otvaranja	<b>(1.043)</b>	(1.437)	<b>(1.043)</b>	(1.437)
Ostali troškovi	<b>(3.934)</b>	(421)	<b>(1.200)</b>	(22)
	<b>(30.832)</b>	6.665	<b>(27.182)</b>	7.064



## BILJEŠKA 23. POREZ NA DOBIT

### a. (Trošak)/ dobit od poreza iskazan u računu dobiti i gubitka

	Za godinu koja je završila 31. prosinca			
	Grupa		Društvo	
	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000
Tekući porez	2.094	(5.654)	-	(11.774)
Odgodeni porez	(7.068)	(34.551)	(5.106)	(34.551)
	(4.974)	(40.205)	(5.106)	(46.325)

### b. Slijedi prikaz glavnih odgođenih poreznih obveza i imovine koje je Grupa priznala i promjene u njima tijekom razdoblja

	Preneseni porezni gubitak HRK'000	Vremenske razlike za rezerviranja i obračunate obveze HRK'000	Nekretnine, postrojenja i oprema HRK'000	Porezni poticaji za investicije HRK'000	Ukupno HRK'000
Stanje na dan 31. prosinca 2018.	791	6.631	16.856	-	24.278
Iznosi u korist računa dobiti i gubitka	-	2.235	-	41.285	43.520
Iznosi na teret računa dobiti i gubitka	(180)	(5.571)	(3.399)	-	(9.150)
Uskladenja za tečajne razlike	2	-	-	-	2
Stanje na dan 31. prosinca 2019.	613	3.295	13.457	41.285	58.650
Iznosi u korist računa dobiti i gubitka	1.960	839	-	9.475	12.274
Iznosi na teret računa dobiti i gubitka	-	(978)	(4.230)	-	(5.208)
Uskladenja za tečajne razlike	(2)	-	-	-	(2)
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2020.</b>	<b>2.571</b>	<b>3.156</b>	<b>9.227</b>	<b>50.760</b>	<b>65.714</b>

### Slijedi prikaz glavnih odgođenih poreznih obveza i imovine koje je Društvo priznalo i promjene u njima tijekom razdoblja

	Vremenske razlike za rezerviranja i obračunate obveze HRK'000	Nekretnine, postrojenja i oprema HRK'000	Porezni poticaji za investicije HRK'000	Ukupno HRK'000
Stanje na dan 31. prosinca 2018.	6.630	16.856	-	23.486
Iznosi u korist računa dobiti i gubitka	2.235	-	41.285	43.520
Iznosi na teret računa dobiti i gubitka	(5.570)	(3.399)	-	(8.969)
Stanje na dan 31. prosinca 2019.	3.295	13.457	41.285	58.037
Iznosi u korist računa dobiti i gubitka	839	-	9.475	10.314
Iznosi na teret računa dobiti i gubitka	(978)	(4.230)	-	(5.208)
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2020.</b>	<b>3.156</b>	<b>9.227</b>	<b>50.760</b>	<b>63.143</b>

### c. Slijedi prikaz usklađenja dobiti od poreza na dobit i umnoška računovodstvene dobiti i porezne stope Grupe i Društva:

	Za godinu koja je završila 31. prosinca			
	Grupa		Društvo	
	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000
Dobit/ (gubitak) prije poreza na dobit	(232.257)	108.772	(108.278)	78.135
Očekivani iznos poreza po poreznoj stopi u Hrvatskoj od 18% (2019.: 18%)	(41.806)	19.579	(19.490)	14.064
Uskladenja za:				
Efekt primjene različite stope u drugim državama	(179)	1.206	-	-
Porezno nepriznati troškovi	7.814	1.197	224	224
Korištenje prenesenih poreznih gubitaka i privremenih razlika za koje nije prethodno priznata odgođena porezna imovina	(4.932)	(1.367)	-	-
Porez na dobit iz prethodnih razdoblja	-	(11.857)	-	(11.774)
Neoporezivi prihodi	(6.094)	(198)	(6.094)	(74)
Porezni poticaj korišten (priznat) u tekućem periodu	-	(7.480)	-	(7.480)
Neiskorišteni porezni poticaj koji se prenosi u naredna razdoblja	(9.475)	(41.285)	(9.475)	(41.285)
Preneseni gubici na kojima odgođena porezna imovina nije priznata	49.698	-	29.729	-
<b>Porez na dobit priznat u računu dobiti i gubitka</b>	<b>(4.974)</b>	<b>(40.205)</b>	<b>(5.106)</b>	<b>(46.325)</b>

### d. Porezni poticaji

U svibnju 2019. godine, na temelju Potvrde Ministarstva gospodarstva i Zakona o poticanju ulaganja, Društvo je dobilo status korisnika poreznih poticaja. Ulaganja koja ispunjavaju uvjete za potpore, između ostalih, su ulaganja u Kamp Arena One 99 Glamping, Arena Grand Kažela, hotel Brioni, apartmanske komplekse Verudela Beach.

Društvo ima pravo koristiti investicijske porezne olakšice do kraja 2028. godine. Provedba investicijskog projekta podliježe nadzoru nadležnih institucija tijekom razdoblja korištenja poreznih olakšica, a Društvo će morati podnositi redovita godišnja izvješća Poreznoj upravi kod kojeg će dokazati da su ispunjeni uvjeti za korištenje poreznih olakšica.

Tijekom 2020. godine Društvo je ulagalo u Arena Grand Kažela, hotel Brioni i apartmanske komplekse Verudela Beach. Na temelju ulaganja u Arena Grand Kažela Društvo je priznalo odgođenu poreznu imovinu u iznosu od 9,5 milijuna kuna jer je to jedini objekt na kojemu je u 2020. investicija

završena i gdje su zadovoljeni i ostali uvjeti. Priznavanje odgođene porezne imovine na ostalim projektima procijenit će se u 2021. godini, uzimajući u obzir ispunjavanje svih propisanih uvjeta, kao i mogućnost korištenja poreznih poticaja u budućnosti.

### e. Porezni zakoni mjerodavni za društva Grupe:

(i) Društvo je porezni obveznik prema hrvatskim zakonima. Stoga se Društvo oporezuje standardnom stopom od 18%.

(ii) Inozemna ovisna društva obveznici su poreza na dobit u zemljama sjedišta u kojima ostvaruju prihode, kako slijedi:

- Oporezivanje u Njemačkoj: stopa poreza na dobit iznosi 29,72%.
- Oporezivanje u Mađarskoj: stopa poreza na dobit iznosi 18%.
- Oporezivanje u Nizozemskoj: stopa poreza na dobit iznosi 25%.

### f. Preneseni porezni gubici

Društvo i njegova ovisna društva u Hrvatskoj imaju porezne gubitke na dan izvještavanja u ukupnom iznosu od

44,8 milijuna kuna. Odgođena porezna imovina je priznata na dio gubitaka u iznosu od 2,0 milijuna kuna.

Grupa ima prenesene porezne gubitke na dan izvještavanja u Njemačkoj u iznosu od 15,4,9 milijuna kuna za porebe poreza na dobit i iznos od 106,7 kuna za porebe poreza na promet. Odgođena porezna imovina je priznata na dio gubitaka u iznosu od 0,6 milijuna kuna.

## BILJEŠKA 24. ZARADA PO DIONICI

Slijede podaci o dobiti i dionicama korištenim za izračun osnovne zarade po dionici:

Grupa	Za godinu koja je završila 31. prosinca			
	Grupa		Društvo	
	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000
Dobit/(gubitak) tekuće godine	(227.283)	14.8.976	(103.172)	124.460
Ponderirani prosječni broj redovnih dionica u izdanju	5.084.206	5.118.855	5.084.206	5.118.855
Osnovna i razrijeđena zarada po dionici	(44.70)	29.10	(20.29)	24.31

Osnovna zarada po dionici jednaka je razrijeđenoj.

## BILJEŠKA 25. SEGMENTI

Poslovni segmenti prikazuju se u skladu s internim izvještajima koji se dostavljaju donositelju glavnih poslovnih odluka. Donositelj glavnih poslovnih odluka jest osoba ili grupa koja alokira resurse poslovnim segmentima i ocjenjuje poslovanje segmenata određenog društva. Donositelj glavnih poslovnih odluka Grupe i Društva jest Uprava. Na temelju upravljačkog pristupa iz MSFI-ja 8 poslovni segmenti iskazuju se u

skladu s internim izvještavanjem prema Upravi Grupe (čija je funkcija upravljanje Grupom) koja je odgovorna za alokaciju resursa na izvještajne segmente i ocjenu njihovih rezultata.

Djelatnosti Grupe i Društva dijele se u svrhu upravljanja na Sektor hotelskog poslovanja, Sektor turističkih naselja, Sektor kampova i Sektor zajedničkih usluga. Rezultati poslovanja svakog od

tih segmenata zasebno se prate kako bi se alociralo resurse i ocijenilo njihovu učinkovitost. Učinkovitost segmenta procjenjuje se na temelju EBITDA-e koja se mjeri na istoj osnovi kao i u financijskim izvještajima, tj. računu dobiti i gubitka.

Grupa	Za godinu koja je završila 31. prosinca 2020.					
	Hoteli HRK'000	Turistička naselja HRK'000	Kampovi HRK'000	Zajedničke usluge HRK'000	Eliminacija HRK'000	Ukupno HRK'000
	<b>Prihodi</b>					
Treće strane	129.576	28.042	75.660	5.036	-	238.314
Među segmentima	-	-	-	48.825	(48.825)	-
Ukupni prihodi	129.576	28.042	75.660	53.861	(48.825)	(18.257)
<b>EBITDA segmenta</b>	(12.381)	(3.838)	14.828	(16.866)	-	(108.612)
Amortizacija	(64.606)	(13.308)	(26.196)	(4.502)	-	(23.343)
Gubitak od umanjenja vrijednosti	(23.343)	-	-	-	-	(23.343)
Financijski rashodi						(45.047)
Financijski prihodi						836
Ostali (rashodi)/prihodi						(30.832)
Udio u rezultatu zajedničkih ulaganja						(7.002)
Dobit/ (gubitak) prije oporezivanja						(232.257)

Geografske informacije	Hrvatska HRK'000	Njemačka, Mađarska i Srbija HRK'000	Ukupno HRK'000
	Dugotrajna imovina <sup>1</sup>	1.513.355	674.931

<sup>1</sup> Dugotrajna imovina za ovu svrhu obuhvaća nekretnine postrojenja i opremu.

Grupa	Za godinu koja je završila 31. prosinca 2019.					
	Hoteli HRK'000	Turistička naselja HRK'000	Kampovi HRK'000	Zajedničke usluge HRK'000	Eliminacija HRK'000	Ukupno HRK'000
	<b>Prihodi</b>					
Treće strane	493.927	105.362	170.386	8.429	-	778.104
Među segmentima	-	-	-	108.480	(108.480)	-
Ukupni prihodi	493.927	105.362	170.386	116.909	(108.480)	778.104
<b>EBITDA segmenta</b>	128.479	29.327	68.764	2.932	-	229.502
Amortizacija	(64.666)	(12.112)	(19.449)	(3.272)	-	(99.499)
Financijski rashodi						(30.255)
Financijski prihodi						849
Ostali (rashodi)/prihodi						6.665
Udio u rezultatu zajedničkih ulaganja						1.509
Dobit/ (gubitak) prije oporezivanja						108.771

Geografske informacije	Hrvatska HRK'000	Njemačka, Mađarska i Srbija HRK'000	Ukupno HRK'000
	Dugotrajna imovina <sup>1</sup>	1.376.480	635.862

<sup>1</sup> Dugotrajna imovina za ovu svrhu obuhvaća nekretnine postrojenja i opremu.

Društvo	Za godinu koja je završila 31. prosinca 2020.					
	Hoteli HRK'000	Turistička naselja HRK'000	Kampovi HRK'000	Zajedničke usluge HRK'000	Eliminacija HRK'000	Ukupno HRK'000
	<b>Prihodi</b>					
Treće strane	54.973	28.042	75.660	9.010	-	167.685
Među segmentima	-	-	-	37.568	(37.568)	-
Ukupni prihodi	54.973	28.042	75.660	46.578	(37.568)	167.685
<b>EBITDA segmenta</b>	(7.926)	(3.838)	14.828	(5.446)	-	(2.382)
Amortizacija	(27.590)	(13.308)	(26.196)	(2.753)	-	(69.847)
Financijski rashodi	-	-	-	-	-	(15.947)
Financijski prihodi	-	-	-	-	-	7.080
Ostali (rashodi)/prihodi	-	-	-	-	-	(27.182)
Dobit/ (gubitak) prije oporezivanja	-	-	-	-	-	(108.278)

Sva dugotrajna imovina nalazi se u Republici Hrvatskoj.



Za godinu koja je završila 31. prosinca 2019.

Društvo	Hoteli HRK'000	Turistička naselja HRK'000	Kampovi HRK'000	Zajedničke usluge HRK'000	Eliminacija HRK'000	Ukupno HRK'000
<b>Prihodi</b>						
Treće strane	243.826	105.362	170.386	8.302	-	527.876
Među segmentima	-	-	-	67.594	(67.594)	-
<b>Ukupni prihodi</b>	<b>243.826</b>	<b>105.362</b>	<b>170.386</b>	<b>75.896</b>	<b>(67.524)</b>	<b>527.876</b>
<b>EBITDA segmenta</b>	<b>56.326</b>	<b>29.327</b>	<b>68.764</b>	<b>(10.772)</b>	<b>-</b>	<b>143.645</b>
Amortizacija	(27.660)	(12.112)	(19.449)	(2.215)	-	(61.436)
Financijski rashodi						(16.918)
Financijski prihodi						5.780
Ostali (rashodi)/prihodi						7.064
<b>Dobit / (gubitak) prije oporezivanja</b>						<b>78.135</b>
Dugotrajna imovina	597.170	341.759	361.036	76.149	-	1.376.114

Sva dugotrajna imovina nalazi se u Republici Hrvatskoj.

#### BILJEŠKA 26. POVEZANE STRANE

Strane se smatraju povezane ako jedna strana ima sposobnost da kontrolira drugu stranu ili je pod zajedničkom

#### a. Stanja iz odnosa s povezanim osobama

kontrolom ili ima značajan utjecaj na drugu stranu pri donošenju financijskih ili poslovnih odluka. Društvo je pod kontrolom društva Dvadeset Osam d.o.o., Zagreb koje ima u vlasništvu 52,95% dionica na dan 31. prosinca 2020.

godine. Krajnji je vlasnik PPHE Hotel Grupa Limited koji ima u vlasništvu 100% dionica društva Dvadeset Osam d.o.o. Osim toga, sva druga društva iz Park Plaza Grupe smatraju se povezanim stranama.

Na dan 31. prosinca

Imovina:	Na dan 31. prosinca			
	Grupa		Društvo	
	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000
Kratkoročna potraživanja – Park Plaza Hotels Europe B.V.	<b>794</b>	30	<b>681</b>	-
Kratkoročna potraživanja – zajednički pothvati	<b>572</b>	709	-	-
Kratkoročna potraživanja – PPHE Nuernberg Operator Hotelbetriebsgesellschaft mbh	-	-	<b>49</b>	64
Kratkoročna potraživanja – Arena Hospitality Management d.o.o.	-	-	<b>1.426</b>	-
Kratkoročna potraživanja – Germany Real Estate B.V.	-	-	<b>5.679</b>	711
Kratkoročna potraživanja – Sugarhill Investments B.V.	-	-	<b>171</b>	562
Dugoročni zajmovi dani zajedničkim pothvatima	<b>42.558</b>	35.111	-	-
Dugoročni zajmovi dani Sugarhill Investments B.V.	-	-	<b>5.276</b>	-
Dugoročni zajam dan društvu Germany Real Estate B.V.	-	-	<b>144.605</b>	142.795
<b>Obveze:</b>				
Obveze prema dobavljačima – Arena Hospitality Management d.o.o.	-	-	-	2.283
Obveze prema dobavljačima – PPHE (Germany) B.V.	<b>13.181</b>	10.285	-	-
Obveze prema dobavljačima – Park Plaza Hotels Europe B.V.	<b>702</b>	1.825	<b>702</b>	1.825

#### b. Transakcije s povezanim osobama

Za godinu koja je završila 31. prosinca

	Grupa		Društvo	
	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000
Prihod od Naknade za upravljanje – zajednički pothvati	<b>507</b>	2.944	-	-
Prihod od ostalih usluga – zajednički pothvati	<b>1.534</b>	2.945	-	-
Prefakturiranje troškova zaposlenih – PPHE Nuernberg Operator Hotelbetriebsgesellschaft mbh	-	-	-	62
Prefakturiranje troškova zaposlenih – art'otel® berlin city center west GmbH	-	-	-	41
Prefakturiranje troškova zaposlenih – Arena Hospitality Management d.o.o.	-	-	<b>6.606</b>	6.725
Prefakturiranje prihodi od konzultantskih usluga – Sugarhill Investments B.V.	-	-	-	562
Prefakturiranje troškova marketinga i ostalih troškova – Park Plaza Hotels Europe B.V.	<b>797</b>	-	<b>797</b>	-
Prihod od kamata - zajednički pothvati	<b>807</b>	813	-	-
Prihod od kamata - Sugarhill Investments B.V.	-	-	<b>171</b>	-
Prihod od kamata - Germany Real Estate B.V.	-	-	<b>4.954</b>	5.747
Naknade troškova za upravljanje – Arena Hospitality Management d.o.o.	-	-	<b>3.680</b>	17.241
Prefakturiranje troškova zaposlenih – Park Plaza Hotels Berlin Wallstrasse GmbH	-	-	-	90
Naknade troškova za prodaju i marketing – Park Plaza Hotels Europe B.V.	<b>6.331</b>	20.773	<b>6.331</b>	20.773
Naknade troškova za prodaju i marketing – PPHE (Germany) B.V.	<b>2.986</b>	10.000	-	-

#### c. Ostale značajne transakcije s povezanim stranama

(i) Transakcije u redovnom poslovanju povezane s upotrebom hotelskih prostora (npr. noćenja te hrana i piće) povremena su pojava.

(ii) Naknade isplaćene ključnim članovima menadžmenta (izvršni direktori/ Uprava i članovi Upravnog odbora/ Nadzornog Odbora) za godinu koja je završila 31. prosinca 2020.:

Naknade isplaćene ključnim članovima menadžmenta (izvršni direktori i članovi Upravnog odbora) za godinu koja je završila 31. prosinca 2019.:

Grupa i Društvo	Osnovna plaća i naknade HRK'000	Bonus HRK'000	Doprinosi za mir. osig. HRK'000	Ostale naknade HRK'000	Ukupno HRK'000
Uprava	5.122	-	623	688	6.433
Nadzorni Odbor	897	-	99	-	996
	6.019	-	722	688	7.429

Grupa i Društvo	Osnovna plaća i naknade HRK'000	Bonus HRK'000	Doprinosi za mir. osig. HRK'000	Ostale naknade HRK'000	Ukupno HRK'000
Uprava	5.808	5.333	1.000	414	12.555
Nadzorni Odbor	1.009	-	112	-	1.121
	6.817	5.333	1.112	414	13.676

## BILJEŠKA 27. CILJEVI I POLITIKA ZA UPRAVLJANJE FINACIJSKIM RIZICIMA

Glavni financijski instrumenti Grupe i Društva, osim izvedenica, jesu financijska imovina raspoloživa za

prodaju, krediti od banaka, novac i novčani ekvivalenti i ograničeni depoziti. Glavna svrha tih financijskih instrumenata jest financiranje poslovanja Grupe i Društva. Grupa i Društvo imaju raznoliku drugu

financijsku imovinu i obveze, kao što su potraživanja od kupaca i obveze prema dobavljačima, koje nastaju izravno njezinim poslovanjem.

Promjene u financijskim obvezama nastale iz financijskih aktivnosti							
Grupa	1. siječnja 2020. HRK'000	Novčani tok HRK'000	Reklasifikacija HRK'000	Promjene u tečaju stranih valuta HRK'000	Novi zajmovi HRK'000	Ostalo HRK'000	31 prosinca 2020. HRK'000
Dugoročni kamatonosni zajmovi	920.126	-	(63.365)	9.819	125.132	(1.419)	990.293
Izvedenice	6.442	-	-	-	-	1.469	7.911
Kratkoročni kamatonosni zajmovi	58.262	(45.845)	63.365	-	-	178	75.960
	984.830	(45.845)	-	9.819	125.132	228	1.074.164

Promjene u financijskim obvezama nastale iz financijskih aktivnosti							
Grupa	1. siječnja 2019. HRK'000	Novčani tok HRK'000	Reklasifikacija HRK'000	Promjene u tečaju stranih valuta HRK'000	Novi zajmovi HRK'000	Ostalo HRK'000	31 prosinca 2019. HRK'000
Dugoročni kamatonosni zajmovi	891.579	-	(53.370)	2.476	79.499	(58)	920.126
Izvedenice	2.498	-	-	-	-	3.944	6.442
Kratkoročni kamatonosni zajmovi	52.238	(48.381)	53.370	-	-	1.036	58.263
	946.315	(48.381)	-	2.476	79.499	4.922	984.831

Promjene u financijskim obvezama nastale iz financijskih aktivnosti							
Društvo	1. siječnja 2020. HRK'000	Novčani tok HRK'000	Reklasifikacija HRK'000	Promjene u tečaju stranih valuta HRK'000	Novi zajmovi HRK'000	Ostalo HRK'000	31 prosinca 2020. HRK'000
Dugoročni kamatonosni zajmovi	568.385	-	(49.577)	5.326	93.506	(275)	617.365
Kratkoročni kamatonosni zajmovi	44.099	(37.938)	49.577	-	-	(901)	54.837
	612.484	(37.938)	-	5.326	93.506	(1.176)	672.202

Promjene u financijskim obvezama nastale iz financijskih aktivnosti							
Društvo	1. siječnja 2019. HRK'000	Novčani tok HRK'000	Reklasifikacija HRK'000	Promjene u tečaju stranih valuta HRK'000	Novi zajmovi HRK'000	Ostalo HRK'000	31 prosinca 2019. HRK'000
Dugoročni kamatonosni zajmovi	527.208	-	(39.312)	1.248	79.499	(258)	568.385
Kratkoročni kamatonosni zajmovi	38.329	(34.577)	39.312	-	-	1.035	44.099
	565.537	(34.577)	-	1.248	79.499	777	612.484

Grupa i Društvo također ulaze u transakcije s derivatima, uključujući uglavnom ugovore o izvedenicama. Svrha je upravljanje kamatnim rizikom koji proizlazi iz poslovanja Grupe i Društva i njihovih izvora financiranja. Politika Grupe i Društva je da se tijekom promatranih godina nije provodilo trgovanje financijskim instrumentima.

Glavni rizici koji proizlaze iz financijskih instrumenata Grupe i Društva jesu valutni rizik, kamatni rizik, rizik naplate potraživanja. Uprava pregledava i dogovara politike za upravljanje svakim od tih rizika, a sažet pregled tih politika nalazi se u nastavku. Računovodstvene politike Grupe i Društva za izvedenice navedene su u bilješci 2.

### a. Valutni rizik

Grupa i Društvo djeluje na međunarodnom tržištu i izloženo je valutnom riziku. Većina prihoda ostvaruje se u eurima, dok je većina poslovnih rashoda u Hrvatskoj je nastala u kunama.

Vrijednost hrvatske kune imala je laganu tendenciju pada vrijednosti. Politika Grupe i Društva jest držati rezerve novca u stranoj valuti na deviznom računu u banci.

Većina dugoročnih kredita Društva vezani su za valutnu klauzulu (EUR).

Grupa i Društvo vode aktivnu politiku zaštite od valutnog rizika kroz čuvanje novca na deviznim računima, ugovore s bankama za korištenja tečaja povoljnijeg od službeno objavljenog te ugovaranja poslovnih obveza u kunama bez valutne klauzule.

Na dan 31. prosinca 2020. godine kada bi euro oslabio/ojačao za 1,0% (2019.: 1,0%) u odnosu na kunu, a pod pretpostavkom nepromijenjenosti ostalih varijabli, dobit Društva za godinu bila bi 10,7 milijuna kuna (2019.: 10,9 milijuna kuna) viša/niša, uglavnom kao rezultat pozitivnih/(negativnih) tečajnih razlika nastalih preračunom posudbi, obveza prema dobavljačima, potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja i novčanih deviznih sredstava izraženih u eurima. Ovaj rizik umanjeno je činjenicom da je pretežit dio prihoda također ugovoren u eurima.

### b. Kamatni rizik

Politika Grupe i Društva je korištenje fiksnih kamatnih stopa. Da bi upravljala troškovima kamata, Grupa i Društvo ulaze u kamatni swap, u kojem Grupa i Društvo pristaju zamijeniti, u određenim intervalima, razliku između fiksne i varijabilne kamatne stope izračunate u odnosu na nominalni iznos glavnice. Nadalje, Grupa i Društvo koriste fiksne kamate na dug. Iz ovih razloga, novčani tokovi Grupe i Društva nisu osjetljivi na moguću promjenu kamatnih stopa. Međutim, moguće promjene kamatnih stopa utječu na kapital Grupe i Društva budući da se fer vrijednost izvedenica mijenja s promjenama kamatnih stopa. Izvedenice su namijenjene zaštiti od promjena kamatnih stopa.

Fer vrijednost izvedenica Grupe na 31. prosinca 2020. godine 7911 tisuća kuna.

### c. Kreditni rizik

Grupa i Društvo posluju samo s poznatim, kreditno sposobnim trećim stranama. Prodajne politike osiguravaju da se prodaja proizvoda/ usluga obavlja s kupcima koji imaju odgovarajuću kreditnu povijest. Politike Grupe i Društva osiguravaju da se prodaja ostvaruje s kupcima uz plaćanje unaprijed u gotovini ili značajnijim kreditnim karticama (individualni kupci). Budući da Grupa i Društvo posluje samo s poznatim trećim stranama, treće strane ne moraju pružiti jamstvo za pokriće duga. Nadalje, Grupa i Društvo ne ovisi niti o jednom svom kupcu. Redovito se prate stanja potraživanja. Uprava prati naplativost potraživanja putem sastanaka o kreditnom riziku i tjednih izvještaja o pojedinačnim stanjima potraživanja. Ispravak vrijednosti potraživanja od kupaca iskazuje se kada postoje objektivni dokazi da Grupa ili Društvo neće moći naplatiti sva svoja potraživanja u skladu s dogovorenim uvjetima.

Maksimalna izloženost kreditnom riziku jednaka je knjigovodstvenom iznosu potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja s obzirom na to da su sva potraživanja od kupaca i ostala potraživanja otpisana do njihova nadoknadivog iznosa. Zahvaljujući tim postupcima izloženost Grupe i Društva nenaplativim potraživanjima nije značajna.

Izloženost Grupe i Društva kreditnom riziku koji proizlazi iz ostale financijske imovine Grupe ili Društva, koja se sastoji od novca i novčanih ekvivalenata i ulaganja u vrijednosnice, nastaje u slučaju neizvršenja obveza druge strane, pri čemu je maksimalna izloženost jednaka knjigovodstvenom iznosu tih instrumenata. Grupa i Društvo su izložena ograničenom koncentracijskom riziku u pogledu novčanih sredstava u bankama.

### d. Sudski sporovi kao rizični faktor poslovanja

Pored financijskih rizika, Grupa i Društvo su izloženi i rizicima od nepovoljnih sudskih presuda u raznim sporovima, od kojih je posebno značajan:

(i) Na temelju svog vlasničkog udjela nad određenim zemljišnim česticama u kampovima Medulin, Stupice i Runke

upisano u zemljišnim knjigama općina Medulin pokrenula je sudski postupak protiv Društva zbog potraživanja za korištenje tog zemljišta od prosinca 1997. godine koje sada iznosi 8,9 milijuna eura (otprilike 66,6 milijuna kuna) s kamatama. Također zahtijeva i prijenos vlasništva određenih dijelova tih kampova. Argumenti Društva kojima se osporavaju potraživanja uključuju, među ostalim, činjenicu da su na temelju Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Zakon) Društvo stekli suvlasništvo u kampovima Medulin, Stupice i Runke zajedno s Republikom Hrvatskom i stoga općina Medulin nema pravo na naknadu za korištenje zemljišta i prijenos vlasništva nad zemljišnim česticama u kampovima. Uz podnošenje prigovora na potraživanja općine Medulin Grupa i Društvo su podnijeli protupotraživanja protiv općine Medulin u iznosu od 124,5 milijuna kuna s obzirom na brojna ulaganja Društva u kampove. Prvostupanjski postupak obustavljen je sve do trenutka dok se u zasebnom postupku ne odredi stvarna veličina pomorskih dobara u kampovima i do konačnog dogovora između općine Medulin i države o državnom pravu na vlasništvo nad zemljištem u kampovima.

Uprava, zajedno s profesionalnim savjetnicima Grupe i Društva, pažljivo i odgovorno prate sve parnice i sudske postupke kako bi se spriječili mogući negativni ishodi.



### c. Rizik likvidnosti

Cilj Grupe i Društva jest uspostavljanje ravnoteže između neprekidnosti financiranja i fleksibilnosti korištenjem prekoračenja po bankovnim računima i kredita od banaka.

U tablici u nastavku daje se pregled dospelosti financijskih obveza Grupe na dan 31. prosinca 2020. i 2019. godine, sukladno ugovorenim nediskontiranim plaćanjima.

Na dan 31. prosinca 2020.						
	Manje od 3 mjeseca HRK'000	3 do 12 mjeseci HRK'000	1 do 2 godine HRK'000	3 do 5 godina HRK'000	> 5 godina HRK'000	Ukupno HRK'000
Kamatonosni krediti i posudbe	15.372	78.540	86.332	287.224	726.253	1.193.721
Obračunata koncesijska naknada za turističko zemljište	-	5.227	-	-	-	5.227
Obveze prema dobavljačima	25.073	-	-	-	-	25.073
Obveze prema povezanim stranama	13.884	-	-	-	-	13.884
Ostale obveze i obračunate obveze	7.798	13.514	-	-	-	21.312
	62.127	97.281	86.332	287.224	726.253	1.259.217

Na dan 31. prosinca 2019.						
	Manje od 3 mjeseca HRK'000	3 do 12 mjeseci HRK'000	1 do 2 godine HRK'000	3 do 5 godina HRK'000	> 5 godina HRK'000	Ukupno HRK'000
Kamatonosni krediti i posudbe	7.972	61.537	69.451	214.992	778.173	1.132.125
Obračunata koncesijska naknada za turističko zemljište	-	3.547	-	-	-	3.547
Obveze prema dobavljačima	28.758	-	-	-	-	28.758
Obveze prema povezanim stranama	12.110	-	-	-	-	12.110
Ostale obveze i obračunate obveze	15.943	20.777	-	-	-	36.720
	64.783	85.861	69.451	214.992	778.173	1.213.260

U tablici u nastavku daje se pregled dospelosti financijskih obveza Društva na dan 31. prosinca 2020. i 2019. sukladno ugovorenim nediskontiranim plaćanjima.

Na dan 31. prosinca 2020.						
	Manje od 3 mjeseca HRK'000	3 do 12 mjeseci HRK'000	1 do 2 godine HRK'000	3 do 5 godina HRK'000	> 5 godina HRK'000	Ukupno HRK'000
Kamatonosni krediti i posudbe	9.342	53.943	61.804	185.277	437.198	747.564
Obračunata koncesijska naknada za turističko zemljište	-	5.227	-	-	-	5.227
Obveze prema dobavljačima	13.587	-	-	-	-	13.587
Obveze prema povezanim stranama	702	-	-	-	-	702
Ostale obveze i obračunate obveze	7.141	5.288	-	-	-	12.429
	30.772	64.458	61.804	185.277	437.198	779.509

Na dan 31. prosinca 2019.						
	Manje od 3 mjeseca HRK'000	3 do 12 mjeseci HRK'000	1 do 2 godine HRK'000	3 do 5 godina HRK'000	> 5 godina HRK'000	Ukupno HRK'000
Kamatonosni krediti i posudbe	3.073	46.480	49.737	155.016	434.587	689.225
Obračunata koncesijska naknada za turističko zemljište	-	3.547	-	-	-	3.547
Obveze prema dobavljačima	15.708	-	-	-	-	15.708
Obveze prema povezanim stranama	4.108	-	-	-	-	4.108
Ostale obveze i obračunate obveze	12.623	6.338	-	-	-	18.961
	35.512	56.365	49.737	155.016	434.587	731.549

## f. Upravljanje kapitalom

Osnovni cilj upravljanja kapitalom Grupe i Društva jest održavanje snažnog kreditnog rejtinga te zadovoljavajućeg

omjera kapitala kako bi se povećala vrijednost za dioničare.

	Grupa		Društvo	
	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000	2020 HRK' 000	2019 HRK' 000
Kamatonosni krediti i posudbe banaka	<b>1.066.385</b>	978.389	<b>672.202</b>	612.484
Umanjenje za novac i novčane ekvivalente	<b>(425.613)</b>	(718.891)	<b>(370.878)</b>	(597.071)
Umanjenje za ostalu kratkotrajnu financijsku imovinu	<b>(224)</b>	(221)	<b>(224)</b>	(221)
Neto dug	<b>640.548</b>	259.277	<b>301.100</b>	15.192
Kapital	<b>1.533.510</b>	1.756.463	<b>1.933.009</b>	2.033.171
Rezerve za omeđivanje rizika	<b>(9.826)</b>	(9.061)	-	-
Ukupni kapital	<b>1.523.684</b>	1.747.402	<b>1.933.009</b>	2.033.171
Kapital i neto dug	<b>2.164.232</b>	2.006.680	<b>2.234.109</b>	2.048.363
Pokazatelj zaduženosti	<b>29,60%</b>	12,92%	<b>13,48%</b>	0,74%

Grupa i Društvo upravljaju kapitalom i usklađuju ga u skladu s promjenama ekonomskih uvjeta. Grupa i Društvo nadziru kapital pomoću pokazatelja zaduženosti, tj. neto duga u bankama podijeljenog zbrojem ukupnog kapitala i neto duga u bankama. Politika Grupe i Društva jest održavanje pokazatelja zaduženosti između 30% i 50%. Grupa i Društvo u neto dug u bankama uključuje kamatonosne kredite i posudbe od banaka umanjene za novac i novčane ekvivalente, ograničene depozite koji su instrumenti osiguranja banke i drugu likvidnu imovinu. Kapital obuhvaća kapital i rezerve umanjene za rezerve za zaštitu od rizika.

### g. Fer vrijednost financijskih instrumenata

Fer vrijednost financijske imovine i obveza uključena je u iznos po kojem bi zainteresirane strane mogle zamijeniti instrument po tržišnim uvjetima, osim u slučaju prodaje pod prisilom ili radi likvidacije. U procjeni fer vrijednosti koristile su se sljedeće metode i pretpostavke:

Fer vrijednost novca i novčanih ekvivalenata, potraživanja od kupaca, obveza prema dobavljačima i ostale kratkotrajne imovine i obveza približna je njihovoj knjigovodstvenoj vrijednosti zbog kratkoročnog dospijeca tih instrumenata.

Grupa i Društvo procjenjuju dugoročna potraživanja s fiksnim i varijabilnim

kamatnim stopama na temelju parametara kao što su kamatne stope, rizični faktori u predmetnoj zemlji i kreditna sposobnost pojedinog kupca te obilježja rizika financiranog projekta. Na temelju te procjene provodi se ispravak vrijednosti kako bi se odrazili očekivani gubici od tih potraživanja.

Fer vrijednost kredita od banaka i ostalih financijskih obveza, obveza za financijski najam i ostalih kratkoročnih financijskih obveza procjenjuje se diskontiranjem budućih novčanih tokova pomoću stopa trenutačno dostupnih za dug sa sličnim uvjetima, kreditnim rizikom i preostalim dospijecem.

Fer vrijednost kredita od banaka približna je njihovoj knjigovodstvenoj vrijednosti s obzirom da su krediti s fiksnom kamatom ugovoreni nedugo prije datuma bilance.

Fer vrijednost financijske imovine raspoložive za prodaju obračunava se na temelju kotiranih tržišnih cijena na aktivnim tržištima. Tržište se smatra aktivnim ako su kotirane cijene poznate temeljem burze, aktivnosti brokera, industrijske skupine, službe za određivanje cijena ili regulatorne agencije, a te cijene predstavljaju stvarne i redovite tržišne transakcije po uobičajenim tržišnim uvjetima. Kotirana tržišna cijena korištena za financijsku imovinu koju drži Grupa jest njezina važeća kupovna cijena. Ovi instrumenti uključeni su u razinu

1. Grupa sklapa derivatne financijske instrumente s financijskim institucijama s kreditnom ocjenom IG. Vrijednost izvedenica procjenjuje se tehnikama procjene vrijednosti za modele sa swapovima na temelju izračuna sadašnje vrijednosti. Modeli uključuju različite ulazne podatke, uključujući kreditnu sposobnost drugih strana, i krivulju kamatnih stopa.

Fer vrijednost jest cijena koja bi se primila prilikom prodaje imovine ili platila prilikom prijenosa obveze u uobičajenoj transakciji između tržišnih sudionika na dan mjerenja. Fer vrijednost financijskih instrumenata kojima se ne trguje na aktivnom tržištu (na primjer, OTC izvedenice) utvrđuje se korištenjem tehnika procjene na temelju diskontiranog novčanog toka. Te tehnike procjene zahtijevaju maksimalno korištenje vidljivih tržišnih podataka gdje je to moguće, a oslanjaju se što je manje moguće na procjene specifične za pojedini subjekt. Ako su svi značajni ulazni podaci potrebni za fer vrednovanje instrumenta vidljivi, instrument se uključuje u razinu 2.

Ako se jedan ili više značajnih ulaznih podataka ne temelji na vidljivim tržišnim podacima, instrument se uključuje u razinu 3.

## Hijerarhija fer vrijednosti

Grupa i Društvo primjenjuju sljedeću hijerarhiju, koja se temelji na najnižoj razini ulaznih podataka koji su značajni za utvrđivanje fer vrijednosti, kako bi utvrdila i iskazala fer vrijednost financijskih instrumenata tehnikom procjene vrijednosti:

Razina 1: kotirane (neprepravljene) cijene na aktivnim tržištima za identičnu imovinu ili obveze.

Razina 2: ostale tehnike kod kojih su svi ulazni podaci koji imaju značajan utjecaj na fer vrijednost direktno ili indirektno vidljivi na tržištu.

Razina 3: tehnike kod kojih svi ulazni podaci koji značajno utječu na utvrđenu fer vrijednost nisu temeljeni na vidljivim tržišnim podacima.

Na dan 31. prosinca 2020. Grupa i Društvo su u vlasništvu imali sljedeće financijske instrumente mjerene po fer vrijednosti:

### Obaveze:

	31. prosinca 2020. HRK'000 kn	Razina 1 HRK'000 kn	Razina 2 HRK'000 kn	Razina 3 HRK'000 kn
Izvedenice namijenjene zaštititi od promjena kamatnih stopa	<b>7.911</b>	-	7.911	-

### Imovina:

	31. prosinca 2020. HRK'000 kn	Razina 1 HRK'000 kn	Razina 2 HRK'000 kn	Razina 3 HRK'000 kn
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	<b>224</b>	224	-	-

Tijekom 2020. godine nije bilo prijenosa između mjerenja fer vrijednosti razine 1 i razine 2, kao ni prijenosa u razinu 3 mjerenja fer vrijednosti i iz nje.

Na dan 31. prosinca 2019. Grupa je u vlasništvu imala sljedeće financijske instrumente iskazane po fer vrijednosti:

	31. prosinca 2019. HRK'000 kn	Razina 1 HRK'000 kn	Razina 2 HRK'000 kn	Razina 3 HRK'000 kn
Izvedenice namijenjene zaštititi od promjena kamatnih stopa	6.442	-	6.442	-

Tijekom 2019. godine nije bilo prijenosa između mjerenja fer vrijednosti razine 1 i razine 2, kao ni prijenosa u razinu 3 mjerenja fer vrijednosti i iz nje.

	31. prosinca 2019. HRK'000 kn	Razina 1 HRK'000 kn	Razina 2 HRK'000 kn	Razina 3 HRK'000 kn
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	221	221	-	-

Tijekom 2019. godine nije bilo prijenosa između mjerenja fer vrijednosti razine 1 i razine 2, kao ni prijenosa u razinu 3 mjerenja fer vrijednosti i iz nje.

	Knjigovodstvena vrijednost 31. prosinca		Fer vrijednost 31. prosinca	
	2020 HRK'000	2019 HRK'000	2020 HRK'000	2019 HRK'000
<b>Financijska imovina</b>				
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	<b>224</b>	221	<b>224</b>	221
<b>Financijske obveze</b>				
Obveze po kreditima banaka*	<b>1.066.385</b>	978.389	<b>1.070.843</b>	1.001.279

\* Na temelju inputa 2. razine.

## i. Derivativni financijski instrumenti

Dio zajmova Grupe ima promjenjivu kamatnu stopu na temelju EURIBOR-a. Kako bi ograničila svoju izloženost promjenama stopa EURIBOR-a na novčane tokove i kamatne troškove, Grupa je sklopila različite kamatne swapove, kako je gore opisano. Grupa

ispunjava relevantne kriterije u MSFI-ju 9 za primjenu računovodstva zaštite, a promjene fer vrijednosti zamjena u odnosu zaštite koje su utvrđene kao efektivne iskazuju se u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti. Sva kretanja fer vrijednosti koja su utvrđena kao neučinkovita iskazuju se u računu dobiti i gubitka.

## BILJEŠKA 28. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE

Nakon datuma financijskih izvještaja nije bilo događaja koji zahtijevaju usklađenja ili objavljivanje u financijskim izvještajima.



PRILOZI

# Ovisna društva uključena u grupu

OVISNA DRUŠTVA UKLJUČENA U GRUPU				
NAZIV DRUŠTVA	OSNOVNA DJELATNOST	DRŽAVA OSNUTKA	FUNKCIONALNA VALUTA	IZRAVNI I NEIZRAVNI UDJELI %
Ulika d.o.o. <sup>1</sup>	Holding društvo	Hrvatska	HRK	100
Mažurana d.o.o. <sup>1</sup>	Holding društvo	Hrvatska	HRK	100
Germany Real Estate B.V. <sup>1</sup>	Holding društvo	Nizozemska	EUR	100
ACO Hotel Holding B.V. <sup>2</sup>	Holding društvo	Nizozemska	EUR	100
ABK Hotel Holding B.V. <sup>2</sup>	Holding društvo	Nizozemska	EUR	100
Sugarhill Investments B.V. <sup>1</sup>	Holding društvo	Nizozemska	EUR	100
Arena Hospitality Management d.o.o. <sup>23</sup>	Društvo za upravljanje	Hrvatska	HRK	100
Park Plaza Hotels (Germany) Services GmbH <sup>23</sup>	Društvo za upravljanje	Njemačka	EUR	100
PPHE Germany Holdings GmbH <sup>23</sup>	Holding društvo	Njemačka	EUR	100
PPHE Nürnberg Operator Hotelbetriebsgesellschaft mbH <sup>23</sup>	Hotelsko društvo	Njemačka	EUR	100
Park Plaza Germany Holdings GmbH <sup>23</sup>	Holding društvo	Njemačka	EUR	100
Park Plaza Nürnberg GmbH <sup>23</sup>	Hotelsko društvo	Njemačka	EUR	100
Park Plaza Hotels Berlin Wallstrasse GmbH <sup>23</sup>	Hotelsko društvo	Njemačka	EUR	100
art'otel berlin city center west GmbH <sup>23</sup>	Hotelsko društvo	Njemačka	EUR	100
art'otel Köln Betriebsgesellschaft mbH <sup>23</sup>	Hotelsko društvo	Njemačka	EUR	100
SW Szállodaüzemeltető Kft. <sup>23</sup>	Hotelsko društvo	Mađarska	HUF	100
Arena 88 Rooms Holding d.o.o. <sup>23</sup>	Holding društvo	Srbija	RSD	100
Arena 88 rooms d.o.o. <sup>23</sup>	Hotelsko društvo	Srbija	RSD	100

PRILOZI

# Zajednički kontrolirana društva

ZAJEDNIČKI KONTROLIRANA DRUŠTVA				
NAZIV DRUŠTVA	OSNOVNA DJELATNOST	DRŽAVA OSNUTKA	FUNKCIONALNA VALUTA	VLASNIČKI UDIO %
art otel Berlin Mitte /Park Plaza betriebsgesellschaft mbH	Hotelsko društvo	Njemačka	EUR	50
Park Plaza betriebsgesellschaft mbH	Hotelsko društvo	Njemačka	EUR	50
ABK Hotel Holding B.V.	Holding društvo	Nizozemska	EUR	50
ABM Hotel Holding B.V.	Holding društvo	Nizozemska	EUR	50

1 Izravni udjeli

2 Neizravni udjeli

3 Ovisna društva u 100% ili 50% (izravnom ili neizravnom) vlasništvu društva Sugarhill Investments B.V. Društvo je vlasnik 100% udjela u društvu Sugarhill Investments B.V.

# Pojmovnik

## A

**Arena Hospitality Group:** jedna od najdinamičnijih hotelijersko-ugostiteljskih grupa koja se sastoji od 27 objekata u vlasništvu, suvlasništvu, najmu te pod upravljanjem, s više od 10.000 soba i smještajnih jedinica u Hrvatskoj, Njemačkoj, Mađarskoj i Srbiji. PPHE Hotel Group ima kontrolirajući interes u Arena Hospitality Groupi. [www.arenahospitalitygroup.com](http://www.arenahospitalitygroup.com)

**ADR:** prosječna cijena smještaja. Ukupni prihodi od soba podijeljeni brojem iznajmljenih soba.

**art'otel®:** suvremena grupa hotela u kojima se spaja izvanredna arhitektura s umjetničkim dizajnom interijera i koji se nalaze u kozmopolitskim europskim središtima. PPHE Hotel Group vlasnik je trgovačke marke art'otel® diljem svijeta.

## C

**CEE regija:** regija Srednje i Istočne Europe.

## D

**Distribucija:** Obuhvaća sve elektroničke distribucijske kanale koji uključuju GDS; web-mjesta trgovačke marke i treće strane – posrednike. Tim distribucijskim kanalima može se pristupiti putem Interneta ili druge veze.

**DOP:** društveno odgovorno poslovanje. Politika za društveno odgovorno poslovanje PPHE Hotel Grupe odnose se na iskrenu, aktivnu i odgovornu predanost zaštiti našeg okoliša i našem društvu.

**DSCR** (engl: debt service coverage ratio) Koeficijent pokriva duga. Računa se kao godišnji raspoloživi novčani tijek (slobodni novčani tijek prije podmirenja duga prema bankama i drugim financijskim institucijama, podijeljen s godišnjim / 12-mjesečnim servisiranjem duga prema bankama i drugim financijskim institucijama (plaćanja glavnice i troškovi financiranja poput kamata i ostalih naknada), razlika između DSCR 1 i 2 je stanje novca na početku godine koje je uključeno u izračun DSCR 1.

**Društvo:** Arena Hospitality Group d.d. sa sjedištem u Puli, Smareglina ulica 3, Republika Hrvatska, upisano u sudskom registru Trgovačkog suda u Pazinu pod brojem (MDS) 040022901. Osobni identifikacijski broj (OIB) 47625429199

## E

**EBITDA:** zarada prije kamata, poreza i amortizacije.

**EBITDA marža:** EBITDA dijeljena ukupnim prihodima.

**EBITDAR:** zarada prije poreza, kamata, amortizacije, umanjenja vrijednosti i troškova najma, udjela u pridruženom društvu i izvanrednih stavki (koji su prikazani kao ostali prihodi i (rashodi

(EBITDAR) jednaka je prihodima umanjenima za troškove ostvarivanja prihoda (poslovni rashodi). EBITDAR zajedno s EBITDA-om koristi se kao ključni pokazatelj uspješnosti.

## F – O

**Franšiza:** oblik poslovne organizacije u kojem društvo, koje već ima uspješan proizvod ili uslugu (davatelj franšize) stupa u stalni ugovorni odnos s drugim društvima (korisnici franšize) koji posluju pod trgovačkim imenom davatelja franšize, i u pravilu prema njegovim smjernicama, u zamjenu za naknadu.

**GDPR:** (engl.: General Data Protection Regulation) Opća uredba o zaštiti podataka.

**Grupa:** Društvo i ovisna društva (društva za koje se traži konsolidacija financijskih izvještaja).

**Nadzorni odbor:** Boris Ivesha (predsjednik), Yoav Papouchado (zamjenik predsjednika).

Kevin Michael McAuliffe (član), Marino Derossi (član), Amra Pende (član), Lorena Škuflić (član) i Goran Nikolić (član i predstavnik radnika).

**Odgovorno poslovanje:** Arena Hospitality Group usvojila je program Odgovornog poslovanja PPHE Hotel Group koji uključuje izjavu o misiji i tri stupa koja odražavaju ključna područja utjecaja. Ponosni smo na svoju misiju koja nalaže da kroz sve svoje stupove budemo odgovorni u svemu što radimo,

u području ljudi, mjesta i planeta. Ova nova razvijena strategija odgovornog poslovanja temelji se na aktivnostima korporativne društvene odgovornosti (DOP) iz prethodnih godina kako bi se stvorio dugoročno održivi odgovorni poslovni model.

**Omjer kapitala:** definicija omjera između kapitala i rezervi, umanjenog za bilo koji goodwill, zajmove dioničarima i avansnu isplatu dividende te ukupnih obveza.

**Omjer kamatnog pokrivača:** definiran je kao odnos između EBITDA-e i ukupnog iznosa kamata nastalih tijekom odgovarajućeg razdoblja.

**Omjer neto poluge:** definiran kao (Ukupni dug - Novac i novčani ekvivalenti) / EBITDA.

## P – Z

**Park Plaza® Hotels & Resorts:** brend hotela visoke i više kategorije. PPHE Hotel Grupa glavni je davatelj franšiza za brend Park Plaza® Hotels & Resorts u vlasništvu društva Radisson Hotel Group. PPHE Hotel Grupa ima ekskluzivna prava na razvoj trgovačke marke unutar 36 zemalja diljem Europe, Bliskog istoka i Afrike. [www.parkplaza.com](http://www.parkplaza.com)

**Popunjenost:** ukupan broj popunjenih soba podijeljen neto dostupnim sobama ili RevPAR podijeljen ARR-om.

**PPHE Hotel Group:** PPHE Hotel Group je međunarodno hotelsko društvo za poslovanje nekretninama s portfeljem od 1.7 milijardi funta. Grupa posjeduje, iznajmljuje, razvija, upravlja i daje franšize prvenstveno za hotele s četiri i pet zvjezdica i lifestyle hotele prvenstveno na području Europe. PPHE Hotel Grupa glavni je davatelj franšiza za trgovačku marku Park Plaza® Hotels & Resorts u vlasništvu društva Radisson Hotel Group, jedna od najvećih hotelskih grupacija na svijetu, koja razvija i upravlja Park Plaza® Hotels & Resorts brendom u Europi, Bliskom istoku i Africi. Osim toga PPHE Hotel Group vlasnik je trgovačke marke art'otel® diljem svijeta. [www.pphe.com](http://www.pphe.com)

**Radisson Rewards:** Globalni hotelski nagradni program Radisson Hotel Grupe uključuje Park Plaza® Hotels & Resorts i art'otel®. Program je u vlasništvu Radisson Hotel Grupe. Gosti zaraduju bodove Radisson Rewards kroz program koji se može iskoristiti za izuzetne pogodnosti, usluge i privilegije. [www.radissonrewards.com](http://www.radissonrewards.com)

**RevPAR:** prihod po dostupnoj sobi. Ukupni prihodi od soba podijeljeni neto dostupnim sobama ili ARR x popunjenost u %.

**Sugarhill:** Sugarhill Investments B.V.

**Sugarhill Group:** Sugarhill i njegova ovisna društva.

**Uprava:** Reuel ('Reli') Slonim (predsjednik Uprave), Devansh Bakshi (član Uprave i financijski direktor),

Manuela Kraljević (član Uprave i direktor marketinga i prodaje) i Edmond Pinto (član Uprave i operativni direktor).

**Usporedivi rezultati:** rezultati postignuti poslovanjem koji se mogu usporediti s poslovanjem prethodne godine. Rezultati tekuće godine usklađuju se kako bi se mogli ravnopravno usporediti s prošlogodišnjim rezultatima u istom razdoblju, sezoni i grupi hotela.

**Zarada (gubital) po dionici:** Osnovna zarada po dionici obračunava se dijeljenjem neto dobiti (gubitka) tekuće godine s ponderiranim prosječnim brojem redovnih dionica u izdanju tijekom godine. Razrijeđena zarada (gubital) po dionici obračunava se dijeljenjem neto dobiti (gubitka) tekuće godine s ponderiranim prosječnim brojem redovnih dionica u izdanju tijekom godine, a potom se uvećava ponderiranim prosječnim brojem redovnih dionica koje bi bile izdane po konverziji svih potencijalno razrijeđenih redovnih dionica u redovne dionice.



PRILOZI

# Kontakti

---

## Članovi Nadzornog odbora

Boris Ivesha, Predsjednik  
Yoav Papouchado, Potpredsjednik  
Kevin McAuliffe, Član  
Marino Derossi, Član  
Amra Pende, Član  
Lorena Škuflić, Član  
Goran Nikolić, Član, predstavnik  
radnika

## Uprava

Reuel ('Reli') Slonim, Predsjednik  
Uprave  
Manuela Kraljević, Član Uprave i  
Direktor marketinga i prodaje  
Devansh Bakshi, Član Uprave i  
Financijski direktor  
Edmond Pinto, Član Uprave i  
Operativni direktor

## Kontakt osobe

Luka Cvitan, Strategija, tržište kapitala  
i odnosi s investitorima  
Neven Čale, Voditelj korporativnog  
izvještavanja  
Zrinka Vrtarić, Savjetnik za pravne  
poslove

## Poslovna tajnica Uprave

Ivana Peruško  
Arena Hospitality Group d.d.  
HR-52100 Pula, Hrvatska  
Smareglina ulica 2  
Tel: + 385 52 223 811

## Korisne poveznice

Mrežne stranice društva:  
[arenahospitalitygroup.com](http://arenahospitalitygroup.com)  
[arenahotels.com](http://arenahotels.com)  
[arenacampsites.com](http://arenacampsites.com)  
[artotels.com](http://artotels.com)  
[parkplaza.com](http://parkplaza.com)  
[88rooms.com](http://88rooms.com)  
[radissonhotels.com/en-us/brand/park-plaza](http://radissonhotels.com/en-us/brand/park-plaza)

## Strateški partneri:

PPHE Hotel Group  
[pphe.com](http://pphe.com)  
Radisson Hotel Group  
[radissonhotelgroup.com](http://radissonhotelgroup.com)