

# GODIŠNJE IZVJEŠĆE

I FINANCIJSKI  
IZVJEŠTAJI  
2018.

## ARENA

HOSPITALITY GROUP

ART'OTEL BERLIN MITTE

ČLAN HOTELSKE GRUPACIJE PPHE



## TKO SMO

Priznata smo dinamična, međunarodna hotelska grupa, koja razvija hotele, turistička naselja te kampove u Hrvatskoj, Njemačkoj i Mađarskoj u vlasništvu, suvlasništvu, najmu ili pod upravljanjem. Osim upravljanja i razvijanja vlastitog brenda Arena Hotels & Apartments® i Arena Campsites®, kroz PPHE Hotel Group Limited (naš većinski vlasnik) imamo ekskluzivno pravo upravljanja i razvoja uglednog međunarodnog brenda Park Plaza® u 18 zemalja Srednje i Istočne Europe (CEE regija) te upravljanje brendom art'otel® što omogućuje daljnji razvoj našeg portfelja.

## KLJUČNI POKAZATELJI U 2018. GODINI<sup>1</sup>

UKUPAN PRIHOD  
(KUNA)

**757,7 M**

+5,6%

EBITDA  
(KUNA)

**214,7 M**

+0,8%

EBITDA  
MARŽA

**28,3%**

-140 bp

## 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 težištem stvaranja vrijednost za dioničare. Naš portfelj brenda koji se sastoji od Park Plaza®, art'otel®, Arena Hotels & Apartments® i Arena Campsites®, pruža nam izvrsne izgleda za rast u cijeloj CEE regiji.

## KAKO TO RADIMO

Naš portfelj sadrži 26 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 i Budimpešte. Ostvarujemo prihode kroz razne segmente tržišta - u Hrvatskoj većinom kroz odmorišni turizam, a u Njemačkoj i Mađarskoj kroz raznovrsniji poslovni miks namijenjen gostima na poslovnim putovanjima, posjetiteljima željnim odmora, te sudionicima kongresa i sajмова.

EBITDAR  
(KUNA)

**250,0 M**  
-0,2%

DOBIT PRIJE  
OPOREZIVANJA<sup>2</sup> (KUNA)

**113,8 M**  
+2,1%

DOBIT ZARADA PO  
DIONICI (KUNA)

**17,3**  
-21,4%

POPUNJENOST<sup>3</sup>

**54,0%**  
+80 bp

PRIHOD PO RASPOLOŽIVOJ  
SOBI REVPAR (KUNA)

**311,3**  
+4,5%

PROSJEČNA CIJENA  
SMJEŠTAJA (KUNA)

**576,2**  
+2,9%

<sup>1</sup> Financijska statistika ovoga izvještaja temelji se na rezultatima Grupe. Usporedba se odnosi na financijsku statistiku iz 2017. godine.

<sup>2</sup> Više u Izvješću Člana Uprave i financijskog direktora društva na stranici 38.

<sup>3</sup> Popunjenost se računa temeljem broja operativnih dana objekta. Većina hotela Društva u Hrvatskoj te sva turistička naselja i kampovi u Hrvatskoj zatvoreni su tijekom zime.

## 10



IZJAVA  
PREDSJEDNIKA  
NADZORNOGA  
ODBORA

## 26



USPJEŠNO  
SAZRIJEVANJE  
HOTELA PARK  
PLAZA NÜRNBERG

- 50 Pregled poslovanja Njemačka i Mađarska
- 54 Upravljanje i centralizirane usluge
- 55 Investicije i podizanje kvalitete portfelja
- 56 Iskustvo odgovornog poslovanja-  
Nefinancijsko izvješće

## 28



PLAN KAPITALNIH  
INVESTICIJA  
GRUPE

## Strateški izvještaj

- 8 Kratki pregled poslovanja
- 10 Izjava predsjednika Nadzornoga odbora
- 14 Naši brendovi
- 16 Izjava predsjednika Uprave
- 22 Jedinstveno: Arena One 99 Glamping
- 24 Uspješne investicije u sportske objekte
- 26 Uspješnost hotela Park Plaza Nürnberg
- 28 Plan kapitalnih investicija Grupe
- 30 Ključni pokazatelji uspješnosti za Grupu
- 32 Ključni pokazatelji uspješnosti za Društvo
- 34 Rizici
- 38 Izvještaj člana Uprave i financijskog  
direktora Društva
- 44 Pregled poslovanja Hrvatska

## Upravljanje

- 70 Iskusno vodstvo
- 74 Izvješće o korporativnom upravljanju



16



## Financijski izvještaj

- 80** Izvještaj Uprave
- 83** Odluka Uprave
- 84** Izvješće Nadzornog odbora
- 86** Odluke Nadzornog odbora
- 88** Izvješće neovisnog revizora
- 92** Konsolidirani i pojedinačni izvještaj o  
financijskom položaju
- 94** Konsolidirani i pojedinačni račun dobiti i  
gubitka
- 95** Konsolidirani i pojedinačni izvještaj o ostaloj  
sveobuhvatnoj dobiti
- 96** Konsolidirani izvještaj o kretanju kapitala
- 97** Pojedinačni izvještaj o kretanju kapitala
- 98** Konsolidirani i pojedinačni izvještaj o  
novčanim tokovima
- 100** Bilješke uz financijske izvještaje

22



## Prilozi

- 146** Ovisna društva uključena u Grupu
- 147** Zajednički kontrolirana društva
- 149** Pojmovnik
- 150** Kontakti







STRATEŠKO IZVJEŠĆE

---

**GODINA  
INOVACIJA I  
PREKRETNICA**

---

DIVERZIFICIRANI PORTFELJ

# KRATKI PREGLED POSLOVANJA

Mi smo međunarodno, dinamično hotelsko društvo, vlasnik/operator sa značajnim udjelom vlastite imovine i pristupom svjetski poznatim brendovima i globalnoj distribucijskoj mreži kroz našeg većinskog vlasnika PPHE Hotel Group. Uravnoteženi pristup omogućuje nam razumijevanje hotelske industrije sa gledišta vlasnika i upravitelja kao i snage koju donosi globalni brend.

## HRVATSKA

# 8.678

Raspoloživih soba

Smještena u najistaknutijoj turističkoj regiji Hrvatske - Istri, raznolika ponuda našeg smještaja, od hotela i turističkih naselja do kampova, omogućava gostima potpuni doživljaj odmora na lokacijama u Puli i Medulinu neposredno uz more. Hrvatska je prepoznata i popularna odmorišna destinacija koja iz godine u godinu bilježi rast noćenja. Zbog više od 40 godina iskustva imamo nenadmašivu stručnost u pružanju kvalitetnog smještaja i usluge u autentičnom ambijentu okruženog prirodom.

1 PULA HRVATSKA

2 MEDULIN HRVATSKA





## NJEMAČKA

# 1.130

Raspoloživih soba

Naši hoteli u Njemačkoj smješteni su u glavnim 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 sajmova.

**3** BERLIN **NJEMAČKA**

**4** KÖLN **NJEMAČKA**

**5** NÜRNBERG **NJEMAČKA**

**6** DRESDEN **NJEMAČKA**

## MAĐARSKA

# 165

Raspoloživih soba

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.

**7** BUDIMPEŠTA **MAĐARSKA**

IZJAVA PREDSJEDNIKA NADZORNOGA ODBORA

# NAŠ DIVERZIFICIRANI PRISTUP



**BORIS IVESHA**  
PREDSJEDNIK NADZORNOG ODBORA



## Dragi dioničari,

Zadovoljstvo nam je predstaviti poslovne rezultate za 2018. godinu, za koje možemo ustvrditi da su slijed rekordnog poslovanja iz 2017. godine.

Arena Hospitality Group d.d. (Društvo) dinamično je međunarodno društvo, sa svojim ovisnim društvima (Grupa) s kontinuitetom u poslovanju tijekom cijele godine. Naš portfelj sastoji se od 26 objekata u vlasništvu, suvlasništvu, najmu i pod upravljanjem, a obuhvaća približno 10.000 soba i smještajnih jedinica u Hrvatskoj, Njemačkoj i Mađarskoj.

Portfelj brendova - Park Plaza®, art'otel®, Arena Hotels i Apartments® te Arena Campsites®, omogućava nam zamjetan rast diljem regije Srednje i Istočne Europe, partnerskim odnosom s PPHE Hotel Groupom. Raspoložemo ekskluzivnim pravom za upravljanjem i razvojem svjetski poznatog Park Plaza® brenda u 18 zemalja regije Srednje i Istočne Europe te upravljamo brendom art'otel.

Jedinstveni poslovni model čini naše poslovanje drugačijim - kako u različitosti pristupa kao vlasnika ili upravitelja objekata, tako i u raznolikosti - od hotela, turističkih naselja i kampova na obali, do hotela u urbanim centrima.

### Značajni događaji u 2018. godini

Nekoliko važnih događaja obilježilo je poslovanje društva Arena Hospitality Group tijekom 2018. godine. Predstavili smo novi inovativni koncept glampinga u Hrvatskoj kojim smo transformirali postojeći kamp u luksuzno glamping iskustvo za naše goste.

Ostvarili smo pozitivnu EBITDA-u tijekom prve polovice godine, u razdoblju koje inače, zbog sezonalnosti poslovanja u Hrvatskoj, generira negative rezultate poslovanja. Pozitivna EBITDA dokaz je opravdanosti našeg internacionalno fokusiranog poslovnog modela, kao i rasta poslovanja u Njemačkoj i Mađarskoj. Investicija iz 2017., u visokokvalitetne sportske objekte kompleksa Park Plaza Belvedere Medulin, koji je na usluzi gostima tijekom cijele godine, također je pridonijela navedenom pozitivnom trendu.

18. prosinca 2018. godine, trgovanje dionicama Društvo je prešlo sa Službenog na Vodeće tržište Zagrebačke burze.



## 2018. PREDSTAVILI SMO NOVI INOVATIVNI KONCEPT GLAMPINGA U HRVATSKOJ, KOJIM SMO TRANSFORMIRALI POSTOJEĆI KAMP U LUKSUZNO GLAMPING ISKUSTVO ZA NAŠE GOSTE

### Kretanje tržišta

Republika Hrvatska i dalje se diže na ljestvici prepoznatljivosti kao atraktivna destinacija za odmor domaćih i stranih gostiju. Zračna luka Pula dobro je povezana mnogim redovnim i čarter linijama s europskim središtima. Tijekom protekle godine za 20% povećan je broj letova iz zračnih luka u Švicarskoj, Francuskoj, Rusiji, Njemačkoj i Ujedinjenog Kraljevstva. (izvor: Zračna luka Pula 2018.).

Naš istarski portfelj, koji uključuje sedam hotela, četiri turistička naselja i osam kampova, a posebno blizina pulskog aerodroma, dobar je temelj za maksimiranje poslovnih učinaka u kontekstu rasta Zračne luke Pula. Tijekom prvog kvartala 2018. godine, koji je obično period smanjene poslovne aktivnosti u istarskoj regiji, turistička djelatnost bilježi porast broja gostiju, a naš se udio na tržištu povećao za 2,2%. (izvor: Turistička zajednica Istarske županije).

Poslovanje u Njemačkoj i Mađarskoj bilježi snažan iskorak na godišnjoj razini. Najveći doprinos našim međunarodnim aktivnostima dao je hotel Park Plaza Nürnberg, s povećanjem popunjenosti od 21%. Iza te brojke stoji odlično pozicioniranje i pogodena tržišna niša, s obzirom na iznimno velik broj sajмова i događanja u širem području Nürnberga.





### Naš tim

Tijekom 2018. godine objavili smo informacije o promjenama u Nadzornom odboru i Upravi društva Arena Hospitality Group.

Gospodin Kevin McAuliffe, zamjenik predsjednika PPHE Hotel Groupe, imenovan je novim članom Nadzornog odbora od rujna 2018. godine.

Gospođa Manuela Kraljević, zadužena za marketing i prodaju, imenovana je članicom Uprave od rujna 2018. godine. Gospodin Devansh Bakshi, stručnjak za financijske poslove, imenovan je novim članom Uprave od veljače 2019. godine. Gospodin Chen Moravsky podnio je ostavku u lipnju te koristimo i ovu priliku da mu zahvalimo na značajnom doprinosu razvoju Društva.

Želim izraziti iskrenu zahvalu svim članovima našega tima za njihovu predanost, kreativni zanos i profesionalnost. Također bih želio zahvaliti našim partnerima i dioničarima na njihovoj kontinuiranoj potpori.

“

## KONTINUITET U IZVRSNOSTI







### Naši planovi

Nastavit ćemo s repositioniranjem i razvojem imovine unutar našeg portfelja. Usredotočiti ćemo se na razvojne mogućnosti daljnjeg rasta u Srednjoj i Istočnoj Europi, zadržavajući snažnu poziciju novčanog toka. Uprava će nastaviti razmatrati mogućnost novih akvizicija kako bismo proširili naš portfelj i ostvarili ciljani povrat ulaganja.

Veselimo se budućnosti i čvrsto vjerujemo kako će Arena Hospitality Group nastaviti kontinuirani rast, njegovati nezaboravno iskustvo gostiju i stvarati dugoročnu vrijednost za dioničare.

**BORIS IVESHA**

PREDSJEDNIK NADZORNOG ODBORA



Park Plaza je brend hotela visoke i više klase koji nudi individualno dizajnirane hotele u živopisnim gradskim središtima i destinacijama za odmor. Park Plaza poznata je 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 je međunarodno hotelsko društvo koje se bavi nekretninama. Ima ekskluzivnu i trajnu licencu od Radisson Hotel Grupe, jedne od najvećih svjetskih hotelskih grupa, koja razvija i upravlja hotelima i odmaralištima Park Plaza® u Europi, Bliskom istoku i Africi.

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



Arena Hotels & Apartments objedinjuje hotele i apartmane srednje klase za goste koji traže savršeno mjesto za opušteni i bezbrižan odmor, bilo na plaži ili u gradu. Arena Hotels & Apartments nudi ugodan i prihvatljiv smještaj suvremenog i toplog dizajna uz dobrodošlicu i prijateljsku uslugu na području Pule i Medulina. Gostima nudi odmor prepun mogućnosti za zabavu, istraživanje, rekreaciju uz bogati doručak ili večeru prepunu lokalnih okusa kako bi učinili odmore što jednostavnijima. Arena Hotels & Apartments je vaš domaćin i vodič, dom daleko od doma namijenjen obiteljima, parovima i prijateljima.

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



NAŠI BREND OVI

**SNAGA POZNATIH  
I PRIZNATIH  
BREND OVA**







# art'otel®

art'otel® hoteli u kozmopolitskim središtima diljem Europe predstavljaju suvremenu skupinu 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. PPHE Hotel Group Limited vlasnik je brenda art'otel®.

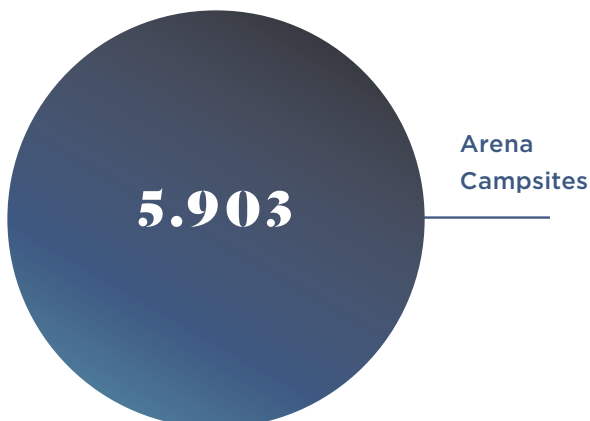
[artotels.com](http://artotels.com)



Arena Campsites smješteni su na ekskluzivnim lokacijama južne obale Istre neposredno uz more. Lokacije kampova u okruženju povijesnih gradova Pule i Medulina omogućuju gostima doživljaj prirodnih ljepota istarskih krajolika te istinski ljetni odmor od travnja do studenog. U 2018. godini portfelj je obogaćen prvim pravim glamping kampom u Hrvatskoj, luksuznim glamping kampom Arena One 99 Glamping.

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

VJERUJEMO U SNAGU KOJU PRUŽAJU  
 POUZDANI I PRIZNATI BRENDOVI,  
 ISPORUČENI INDIVIDUALIZIRANIM  
 PRISTUPOM. TOM UVJERENJU  
 ODGOVARAJU NAŠA ČETIRI BRENDA,  
 PARK PLAZA®, ART'OTEL®, ARENA HOTELS  
 & APARTMENTS®, I ARENA CAMPSITES®,  
 KOJI SU DINAMIČNI, JEDINSTVENI TE  
 IMAJU KONTINUIRANI RAZVOJ.



IZJAVA PREDSEDNIKA UPRAVE

# SNAŽNI TEMELJI RASTA



REUEL ('RELI') SLONIM  
PREDSJEDNIK UPRAVE

## MEĐUNARODNI DINAMIČNI PROFIL

---

- Od poslovanja visoke sezonalnosti, do dinamične međunarodne hotelske grupacije s cjelogodišnjim poslovanjem
- 5,6 % rast prihoda u 2018. godini u odnosu na rekordnu 2017. godinu
- Jedinstveni model poslovanja je kombinacija hotela, turističkih naselja i kampova uz obalu te vrhunskih gradskih hotela
- Naši zaposlenici središte su našega poslovanja
- Suradnja sa sveučilištima
- Certifikati izvrsnosti
- Kapitalizirana strategija rasta

## Dobro došli,

Veseli nas što možemo izvijestiti o još jednoj godini dobrih rezultata i strateškog napretka Grupe. Poslovanje naših objekata donijelo je rast godišnjih prihoda, kao i EBITDA-e.

Ovi iznimni rezultati postignuti su unatoč porastu određenih operativnim troškovima tijekom prošle godine, a još značajnije jest postizanje takvog uspjeha nakon rekordne 2017. godine, čije je rezultate bio pravi izazov nadmašiti.

Tijekom protekle dvije godine Grupa se značajno transformirala. Hrvatsko društvo, koje je odlikovala visoka sezonalnost, pretvorili smo u dinamičnu međunarodnu hotelsku grupaciju s poslovanjem tijekom cijele godine, a sinergija između operacija u Hrvatskoj, Njemačkoj i Mađarskoj sve je očitija. Raspoloživi kapital Grupe čvrst je temelj investicijskim projektima u postojeći portfelj, s ciljem osnaživanja ponude i tržišne pozicije. Također, nastavljamo tragati za novim akvizicijama, kako bismo proširili svoju nazočnost u Srednjoj i Istočnoj Europi.

### Poslovni rezultati

Ukupno ostvareni prihodi porasli su za 5,6% na 757,7 milijuna kuna (u 2017: 717,2 milijuna kuna), što je rezultat uspješnog poslovanja u Hrvatskoj, Njemačkoj i Mađarskoj, posebice tijekom prve polovice 2018. godine. Navedeno ukazuje na poboljšanje poslovanja izvan ljetne sezone što je, po prvi puta, rezultiralo pozitivnom EBITDA-om u tom razdoblju.

Prihodi od smještaja porasli su za 6,7% na 615,1 milijuna kuna (u 2017: 576,4 milijuna kuna), temeljem 80 baznih poena (bp) povećanja popunjenosti na 54% i veće prosječne cijene smještaja u iznosu u od 576,2 kuna što je rast od 2,9% u odnosu na prethodnu godinu.

Ključne brojke hrvatskog turizma nastavljaju rasti, na što ukazuje i broj putnika (715.000) koji su prošli kroz Zračnu luku Pula tijekom protekle godine. Uložili smo značajne napore kako bismo produžili sezonu radom hotela i objekata koji mogu primiti goste i tijekom manje frekventnih mjeseci. Naša strategija upravljanja hotelima, turističkim naseljima i kampovima, kao i gradskim hotelima, komplementarna je i doprinosi uspjehu Grupe.

Pozitivan utjecaj na poslovanje u Njemačkoj

imali su povećana potražnja i kontinuirani dobri rezultati hotela Park Plaza Nürnberg što je, ujedno, predstavljalo najznačajniji doprinos rastu prihoda u njemačkoj regiji. S druge strane, od 31. srpnja 2018. godine više ne upravljamo hotelom art'otel dresden, što je rezultiralo gubitkom prihoda i naknada od upravljanja ovim objektom.

Ostvarena EBITDA porasla je za 0,8% na 214,7 milijuna kuna (u 2017: 212,9 milijuna kuna). Taj rast poglavito je rezultat povećanja prihoda te nižih troškova najma, nakon kupnje dva hotela art'otel berlin kudamm i art'otel cologne u Njemačkoj u veljači 2017. godine.

U Mađarskoj je naš zakup za art'otel budapest, koji je trebao isteći 2020. godine, obnovljen za daljnjih 20 godina s učinkom od 1. siječnja 2019. godine. Planiramo ulagati u obnovu javnih prostora (bar, spa i dvorane za sastanke) početkom 2019. godine. Tijekom 2018. godine turistička je industrija svjedočila snažnim izazovima koji su utjecali na marže. To uključuje rast troškova rada koji je rezultat nedostatka radne snage, povećanje troškova usluga čišćenja te povećanje troškova gospodarenja otpadom radi uvođenja nove politike koja je pretpostavka za uvođenje kvalitetnijeg sustava te zaštite okoliša kao temeljnih društvenih vrijednosti. Kao posljedica navedenog, EBITDA marža je u 2018. godini iznosila 28,3% (u 2017: 29,7%).

Poslovni rezultati doprinijeli su rastu EBITDA-e i prihoda osmu godinu zaredom.

### Korporativne aktivnosti

Ponosni smo što smo u prosincu 2018. godine postali prvo hotelsko društvo čije su dionice uvrštene u Vodeće tržište Zagrebačke burze te držimo kako je to još jedan važan iskorak naše Grupe. Tijekom 2016. godine započeli smo transformaciju društva, a ovaj prelazak sa Službenog u Vodeće tržište jasno ukazuje na našu trajnu opredijeljenost prema izvrsnosti, kako u temeljnom poslovanju, tako i u ostalim područjima važnih Grupi.

U lipnju 2017. godine zaključili smo javnu ponudu dionica u hrvatskom hotelijerskom sektoru, a sredstva su prikupljena s ciljem daljnjeg razvoja Grupe, renovacije postojećih objekata te proširenja nazočnosti na regionalnoj i međunarodnoj razini. Dio prikupljenih sredstava uložili smo u kampove,







primjerice otvaranjem Arena One 99 Glamping, luksuznog kampa posvećenog glamping ponudi. Za 2019. godinu imamo nekoliko potencijalnih investicija, a više pojedinosti o investiranju u 2018. godini te planiranim investicijama za 2019. godinu možete pronaći na stranicama 28 i 50.

### Strategija Grupe

Imamo jasnu strategiju za poticanje rasta i stvaranje dugoročne vrijednosti kroz naš portfelj nekretnina i našu visoku kvalitetu usluga.

U našem portfelju nekretnina koristimo disciplinirani pristup usmjeren rastu kapitala i optimiziramo vrijednost našeg postojećeg portfelja i ulažemo u financiranje dugoročnog održivog rasta.

U našim objektima, kontinuirano radimo na pružanju novog iskustva gosta kroz naš portfelj te koristimo našu međuregionalnu sinergiju. Nastavit ćemo s izgradnjom portfelja hotela u visokim, višim i lifestyle kategorijama u glavnim gradovima i izabranim turističkim odredištima. Također namjeravamo povećati naš portfelj kampova i turističkih naselja diljem Jadrana.

Naš jedinstveni model poslovanja kombinacija je hotela uz obalu, turističkih naselja i kampova te vrhunskih gradskih hotela. Takvom strategijom sezonalnost je zamijenjena cjelogodišnjim poslovanjem, a komplementarnost portfelja čini izvrsnu, gotovo savršenu, ponudu.

Ovaj se poslovni model pokazao kao put naprijed budući da je sezonsko poslovanje u Hrvatskoj nadopunjeno cjelogodišnjom operacijom u Njemačkoj i Mađarskoj gdje smo mogli zaposliti neke od naših sezonskih članova tima iz Hrvatske. To je omogućilo Grupi da ima posvećeno i interno obučeno osoblje u svim objektima i ponudilo članovima tima međunarodno radno iskustvo.

I dalje smo usmjereni na obnavljanje i repozicioniranje naših hotela i turističkih naselja, kao i velikog portfelja kampova. Novim investicijama želimo podići razinu zadovoljstva naših gostiju, stvoriti dodanu vrijednost portfelju nekretnina te, takvim pristupom, osigurati kontinuitet rasta Grupe.



I dalje smo fokusirani na ulaganje u programe obnove i repozicioniranje nekoliko naših hotela, turističkih naselja i kampova. Ove investicije će potaknuti dodatni rast kroz poboljšanje ukupnog iskustva gostiju i stvaranje vrijednosti u našem portfelju nekretnina.

### Prodaja i marketing

Aktivnosti prodaje i marketinga u središtu su naše pozornosti. Time želimo povećati prihode i dobit, osnažiti vjernost gostiju i prepoznatljivost brendova, potaknuti medijski interes te njegovati čvrste partnerske odnose s ključnim partnerima. Uz predanost naših timova u Hrvatskoj i Njemačkoj, koji pružaju komunikacijsku i marketinšku podršku, poslovanju Grupe, isto tako, doprinose marketinškim i prodajnim uslugama u partnerstvu s našim većinskim vlasnikom, PPHE Hotel Group. Pristup globalnoj mreži rezervacija i distribucija Radisson Hotel Groupe i to za brendove Park Plaza te art'otel, kao i njihovi programi vjernosti, koji broje više od 20 milijuna članova diljem svijeta, važan su segment partnerstva s PPHE Hotel Groupom. Ponosni smo i na vlastiti program vjernosti koji koriste brojni posjetitelji naših

## HRK 214,7M

EBITDA

## HRK 757,7M

UKUPNI PRIHODI

## 84,1

INDEKS ZADOVOLJSTVA  
ZAPOSLENIKA



kampova u Hrvatskoj. Ovaj pristup s više brendova omogućava razvoj i upravljanje objektima u nekoliko kategorija hotelijerskog tržišta.

#### Nezaboravna iskustva gostiju

Predani smo našim gostima, osmišljavanju i pružanju jedinstvenih iskustava na atraktivnim lokacijama u našim hotelima, turističkim naseljima i kampovima, restoranima i barovima.

Želimo omogućiti nezaboravne uspomene pružajući im promišljene, visokokvalitetne sadržaje, uz svakodnevnu izvrsnost usluge. Kako bismo unaprijedili iskustvo naših gostiju, razvili smo dvije mobilne aplikacije putem kojih se mogu informirati o našim hotelima, kampovima kao i popratnim sadržajima (restorani, trgovački centri, masaže, rekreativne aktivnosti...). Također, gosti mogu naše zaposlenike kontaktirati dvadeset i četiri sata dnevno, sedam dana u tjednu putem mobilne aplikacije, uz interakciju u realnom vremenu.

Još jednom, ponosni smo visokom razinom zadovoljstva naših gostiju uslugom i smještajnim kapacitetima. Kontinuitetom ulaganja te predanošću u pružanju usluga i iznad njihova očekivanja, ostvarili smo i taj cilj.

Veseli nas što je ukupna ocjena zadovoljstva gostiju naših brendiranih objekata u Hrvatskoj, Njemačkoj i Mađarskoj na godišnjoj razini iznosila 88,4%. Pri čemu su Park Plaza hoteli u Hrvatskoj

## NOVOSTI

[Arena One 99 Glamping](#)

[Jednim klikom do izvanredne usluge](#)

opet među najboljim Park Plaza hotelima diljem Europe. Nebrendirani hoteli, turistička naselja i kampovi povisili su svoje ukupne ocjene na 80,7 (u 2017: 80,0).

#### Ulažemo u ljude

Naši ljudi (zaposlenici) središte su našega poslovanja. Kao i drugima u hotelijerskom biznisu, imperativ nam je zadržati visoko motivirane članove tima, a posebice privući i zadržati unutar kompanije nove kolegice i kolege s novim, kvalitetnim idejama, novom energijom.

Ponosni smo na kvalitetu, učinkovitost i motiviranost članova tima te izvrsnošću njihove usluge. Ostajemo i dalje predani podršci članovima tima te poticanju njihove angažiranosti, razvoja i motiviranosti pružanju vrhunske usluge i nezaboravnog iskustva gostima.

Svi članovi tima educirani su kako bi ostvarili najvišu razinu usluge. Predani smo privlačenju i poticanju talenata unutar modela koji podržava razvoj svih naših timova, a istovremeno stvara novu generaciju lidera.

Koristimo i PPHE Hotel Group program Learning and Development, koji je dio platforme you:niversity za edukaciju svih članova tima. Tijekom godine održano je ukupno 89 edukacijskih programa, koji su obuhvatili 1.844 članova tima. Tijekom 2018. godine svi su članovi tima prošli edukaciju o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka (GDPR) i njenim posljedicama na poslovanje.

U Njemačkoj, hotel art'otel cologne bio je domaćin poslovnog speed dating događanja, kao dio sajma poslova održanog na stadionu Rhein-Energie u Kölnu. Uz to, bili smo sudionici nekoliko velikih sajmova poslova organiziranih od strane nacionalnih agencija za zapošljavanje diljem Njemačke.

U Hrvatskoj smo nastavili blisko surađivati sa Školom za turizam, ugostiteljstvo i trgovinu u Puli, kako bismo učenicima ponudili cjelogodišnju praksu. Također, tijekom 2018. godine, stipendirali smo petero učenika koji se školuju za zvanje





kuhara. Inicijativa je provedena u suradnji s Ministarstvom turizma Vlade Republike Hrvatske. Proširili smo opseg suradnje s Ekonomskim fakultetom Juraj Dobrila u Puli. Tijekom 2018. godine potpisan je sporazum između Sveučilišta i Društva koji omogućava studentima turizma 90 sati praktične nastave i treninga. Kao rezultat ovog partnerstva, 12 studenata započelo je svoju obveznu praksu tijekom prosinca 2018. godine. Sporazum također omogućuje članovima našega tima da budu gostujući profesori na Fakultetu, u područjima za koja su specijalizirani. U suradnji s Ministarstvom turizma dodijelili smo jednu stipendiju studentu ekonomije. Dodatno, potpisali smo Ugovor o suradnji s Pravnim fakultetom Sveučilišta u Rijeci, kojim će studenti dobiti priliku praktičnog rada u struci. Tijekom godine smo također primili na praksu dvoje studenata s RIT Croatia, podružnice Rochester Institute of Technology iz New Yorka. Arena Hospitality Group, zajedno s Institutom za razvoj tržišta rada, partner je na projektu

EduTuriZaM kojega provodi Diopter - Otvoreno učilište, ustanova za obrazovanje u Puli. Projektom se nastoji poboljšati obrazovni sustav u Hrvatskoj u sektoru turizma i ugostiteljstva, a uključeno je 40 nezaposlenih osoba koje će tako postati kvalificirani kuhari, barmeni/bariste i senior-animatori.

Tijekom 2018. godine, s International University of Applied Sciences Bad Honnef (IUBH) inicirali smo dualni program stručne prakse, a hotel art'otel berlin mitte partner je u berlinskom „projektu izbjeglica“, kako bi se olakšalo njihovo zapošljavanje.

Tijekom godine, Društvo je zaposlilo više od 1.440 djelatnika, od kojih je 467 bilo stalno zaposlenih. Pet nekadašnjih sezonskih članova našega tima radilo je u Njemačkoj prije ili nakon odrađene ljetne turističke sezone u Hrvatskoj, čime je dodatno naglašena sinergija između naših poslovnih operacija.

Ocjena angažiranosti naših zaposlenika Grupe ostala je na visokoj razini od 84,1 (od maksimalnih





100) a istraživanju je pristupilo 92% zaposlenika. Tim Društva usmjeren je na neprekidno pružanje vrhunske usluge našim gostima. Želio bih iskoristiti ovu priliku kako bih svim članovima tima zahvalio za ova izvanredna postignuća i njihovu posvećenost i predanost Grupi, što potvrđuje indeks lojalnosti koji iznosi 75 prema našoj anketi organizacijske klime Grupe.

#### **Priznanja iz sektora turizma**

Ponosni smo što su naši hoteli i kampovi dobili brojne strukovne nagrade i priznanja.

Arena One 99 Glamping i Arena Kažela Campsite ponijeli su titulu Najboljih hrvatskih kampova, koju dodjeljuje Kamping udruženje Hrvatske, a Arena One 99 Glamping također je nagrađen titulom kampa s najboljom glamping ponudom, koju pak dodjeljuje Hrvatska turistička zajednica i Hrvatska gospodarska komora. Isti kamp dobitnik je i nagrade "Zlatna koza" Turističke zajednice Istarske županije, za najbolji turistički proizvod 2018. godine. Dodatno, Arena Kažela Campsite dobio je 4,5 od 5 zvjezdica, priznanje koje dodjeljuju inspektori Nizozemskog udruženja autoklubova i kampova (ANWB).

Kada gledamo cijeli portfelj, devet naših objekata dobilo je Certifikat izvrsnosti za 2018. godinu koji dodjeljuje TripAdvisor, a temeljen je na izvrsnim kritikama koje ostavljaju putnici na njihovoj stranici. Također, hotel Park Plaza Verudela Pula dobio je nagradu TripAdvisora za najbolji hotel prema izboru putnika za 2018. godinu.

S obzirom da je održivost jedan od naših fokusa, pet naših hotela u Njemačkoj dobilo je GreenLeader priznanje za predanost i ostvareni napredak na području zelenih praksi - recikliranje, korištenje lokalne i organske hrane te dostupnost stanica za punjenje električnih automobila.

Iznimno sam ponosan što je gospođa Milena Perković, članica Uprave i financijski direktor, od Udruge poslovnih žena u Hrvatskoj i Hrvatske gospodarske komore, proglašena menadžericom godine u Hrvatskoj za 2018. godinu.

#### **Izgledi za 2019. godinu i tekuće poslovanje**

Napori koje ulažemo vidljivi su već na samome početku nove godine, koja je počela u skladu s našim očekivanjima.

U godini koja je pred nama, nastavljamo s implementacijom zacrtane strategije rasta. Zainteresirani smo za daljnje širenje nazočnosti u regiji Središnje i Istočne Europe, a naš će fokus biti usmjeren prema urbanim centrima. I nadalje ćemo biti usredotočeni na održavanje i unaprjeđenje operativne učinkovitosti te ostvarenje što veće popunjenosti i to kontinuiranim inovacijama i kreativnim marketinškim iskoracima. Kao i do sada, ostat ćemo predani pružanju vrhunske usluge, a svojim gostima osigurati nezaboravno iskustvo boravka. Konačno, vjerujemo kako će sve to doprinijeti stvaranju i pružanju dodatne vrijednosti našim dioničarima.

Raduje nas što bilježimo napredak u budućim investicijskim projektima, koji će unaprijediti naš portfelj u Hrvatskoj te hotele u Njemačkoj i Mađarskoj. Također, istražujemo mogućnosti daljnjeg širenja u Hrvatskoj te na području regije Srednje i Istočne Europe.

Iznimno sam sretan zbog brojnih prilika koje su pred nama, čvrsto vjerujem u prihvaćenu i iznimno ambicioznu strategiju Društva, te očekujem dodatno kapitaliziranje sadašnjih pozitivnih trendova.



**REUEL ('RELI') SLONIM**

PREDSJEDNIK UPRAVE

JEDINSTVENO: ARENA ONE 99 GLAMPING

# BRILJANTNI POČETAK PRVE HRVATSKE GLAMPING DESTINACIJE



Istarski poluotok u obliku srca, smješten u sjevernom dijelu Jadrana, ima veliki broj skrovitih mjesta, kristalno plavo more i obilje sportskih sadržaja za goste i profesionalne sportaše. Arena Hospitality Group d.d. (Društvo), prepoznao je priliku za stvaranje prvog hrvatskog luksuznog glamping resorta Arena One 99 koji je otvoren u lipnju, 2018. godine.

Na području bivšeg kampa, u mirnom naselju Pomer kod Pule, u južnoj Istri, Društvo je prepoznalo priliku pretvaranja kamp parcela u mjesta za glamping te stvorila prvi hrvatski luksuzni glamping resort u lipnju 2018. godine.

Ovaj resort koji se proteže na više od četiri hektara okružen je prirodom s najboljim sadržajima, uključujući privatnu plažu, wellness centar na otvorenom, jogu na SUP-u, dva bara na plaži te kafić Illy. Arena One 99 Glamping nudi šatore za spavanje do šest osoba s dodatnim luksuznim sadržajima u kategorijama Premium safari šatori s galerijom i dvije spavaće sobe te Premium Safari šatori s tri spavaće sobe.

UK Metro, Stylist, Sun, kao i nekolicina njemačkih



**+285,9%**  
**PRIHODI**

**+322,7%**  
**EBITDA**

## NOVOSTI

Prvi hrvatski luksuzni glamping resort

medija, samo su neki od priznatih međunarodnih medija koji su pohrlili ocijeniti novu destinaciju za odmor i time doprinijeli njezinoj popunjenosti tijekom sezone. Istra je regija koja nastavlja rasti, a samo broj posjetitelja iz Ujedinjenog Kraljevstva veći je za 10% u odnosu na 2017. godinu. Dio razloga vjerojatno leži i u povećanju broja zrakoplovnih prijevoznika koji putuju izravno u Pulu te se Istra i dalje smatra snažnom alternativom glavnim europskim plažama u Italiji i Španjolskoj te resort praznicima u Egiptu, Turskoj i Tunisu. Ova je regija osobito omiljena među turistima iz Njemačke, na što ukazuju brojke od 1,0 milijuna posjetitelja te 8,7 milijuna noćenja, u usporedbi s 1,0 milijuna posjetitelja iz Njemačke te 8,6 milijuna noćenja u 2017. godini.

Tijekom sezone popunjenost je bila vrlo visoka te ćemo kao rezultat popularnosti ponude,

produljiti razdoblje rezervacija koje će započeti već sredinom travnja. U listopadu 2018. godine Arena One 99 Glamping nagrađen je „Turističkim cvijetom“ Hrvatske turističke zajednice za kamp godine s najboljom glamping ponudom u Hrvatskoj 2018. godine. Tijekom protekle godine recenzije na Googleu iznosile su 4,4 od maksimalnih 5, a prosječna ocjena za prvu sezonu rada na svjetski poznatom turističkom portalu TripAdvisoru iznosila je 4 od mogućih 5.



# USPJEŠNE INVESTICIJE U SPORTSKE OBJEKTE



**126,8%**  
PRIHODI

**+188,4%**  
EBITDA



**CHAMPIONS**

“

**U 2018. GODINI HOTEL  
PARK PLAZA BELVEDERE  
MEDULIN ZABILJEŽIO  
JE 40.000 NOĆENJA  
UKLJUČUJUĆI I SPORTSKE  
AKTIVNOSTI**

Uspješno repozicioniranje hotela Park Plaza Belvedere Medulin u sportski orijentirani hotel za pred i post-sezonu započeto je 2014. godine potpunim preuređenjem hotela i njegovih sportskih sadržaja.

Tijekom 2017. dodali smo komplementarne sadržaje, uključujući umjetna nogometna igrališta u našem nogometnom sportskom centru u blizini hotela, što je koristilo našem radu tijekom prve polovice 2018. godine.

Tijekom 2018. godine hotel Park Plaza Belvedere Medulin zabilježio je 40.000 noćenja zajedno sa svojim sportskim aktivnostima, uključujući dva seniorska turnira u suradnji s lokalnom turističkom zajednicom (Arena Cup i Medulin Cup uključujući timove iz regije, ali i iz Mađarske i Austrije), kao i tri turnira mlađih kategorija (uključujući tim iz regije, ali i Austrije, Švicarske, Finske, Italije, Hrvatske, Njemačke). Ovi događaji naglašavaju cilj da hotel Park Plaza Belvedere Medulin bude lider kao nogometni centar za trening.

Park Plaza Belvedere Medulin je u 2018. godini ostvario 126,8% više ukupnih prihoda i 188,4% višu EBITDA-u u odnosu na razdoblje prije investicije. Važno je istaknuti da je u povijesti u prvom polugodištu tvrtka ostvarivala negativan rezultat, dok su nam investicije omogućile da ovaj negativni trend preokrenemo u pozitivan i to na održiv način.





# USPJEŠNOST HOTELA PARK PLAZA NÜRNBERG



**+16,5%**  
**PRIHODI**

**+41,5%**  
**EBITDA**



“

**2018. GODINA  
OZNAČAVA  
IZVRSNU GODINU  
ZA GRUPU S  
IZUZETNIM  
REZULTATIMA**

Park Plaza Nürnberg otvoren je u lipnju 2016. Hotel se nalazi na prestižnoj lokaciji u blizini trgovačkog i poslovnog centra Nürnberga, nasuprot glavnog željezničkog kolodvora i oko 7,7 km (12 minuta vožnje podzemnom željeznicom) od međunarodne zračne luke. Nürnberg se nalazi u južnoj Njemačkoj, na pola puta između Münchena i Frankfurta, što ga čini

pogodnim mjestom i međunarodnim centrom za sastanke, konferencije i druga događanja (“MICE”) te putovanja. Nürnberg je također među najdinamičnijim tehnološki razvijenim gradovima u Europi te je poznat po brojnim velikim međunarodnim sajmovima.

Hotel Park Plaza Nürnberg ostvario je porast prihoda od 16,5% i porast EBITDA-e za 41,5% u odnosu na prošlu godinu.

Nastavak izgradnje hotela Park Plaza Nürnberg bio je najznačajniji doprinos rastu naših prihoda poslovanja u njemačkoj i mađarskoj regiji.

Posljedično, putem prikupljenih povratnih informacija, hotel svake godine bilježi najveća priznanja gostiju, Global Review Index™ iznosi 90,7.

**+12,1%**

popunjenost

Hotel Park Plaza Nürnberg prema rezultatu RGI-a (revenue generated index) koji iznosi vrlo visokih prosječnih 107,4 nadmašuje rezultat svog pripadajućeg segmenta. S druge strane, tijekom 2018. godine, hotel je uspio poboljšati svoju popunjenost za 12,1%.

Dizajn svake od 177 soba pod utjecajem je djela Albrechta Dürera, legendarnog nirnberškog umjetnika, matematičara i teoretičara.



# PLAN KAPITALNIH INVESTICIJA GRUPE

---



Tijekom 2018. godine Društvo je započelo investicijski ciklus u svojim kampovima otvaranjem prvog kampa u Istri posve posvećenog „glampingu“, Arena One 99 Glamping, smještenom u Pomeru. Društvo će u 2019. godini nastaviti s ulaganjima u Arena Kažela Campsite, smješten u južnom dijelu Medulina, s pogledom na Kvarnerski zaljev i samo nekoliko kilometara od centra Pule.

Lokacija Arena Kažela Campsitea posebno je odabrana kako bi gostima pružila vrhunsku mirnu lokaciju u blizini najljepših plaža u Istri. Gosti na raspolaganju imaju šljunčane plaže s područjima namijenjenih za sunčanje.

Arena Kažela Campsite nakon završetka investicije ponudit će dodatne 152 nove, potpuno opremljene premium i obiteljske mobilne kuće, uz više od 1.000 postojećih prostranih parcela. Nove mobilne kuće dizajnirane su za moderne, osviještene putnike, koji tragaju za ekološkim rješenjima i kada su na odmoru. Sadržavat će ekološke i reciklirane materijale, a svaka će nuditi 37 metara kvadratnih unutarnjeg prostora, više od 25 metara kvadratnih natkrivene terase te 250 metara kvadratnih vrta.

Osim udobnog smještaja, novi sadržaji osmišljeni su kako bi gostima pružili luksuzni doživljaj odmora - jedan bazen za aktivnosti i jedan za opuštanje, oba opremljena ležaljka. Također, kamp će dobiti novi ulaz i recepciju, a gostima će na raspolaganju biti bogata ponuda domaće hrane i pića te promišljeni program aktivnosti za djecu i odrasle.

Društvo planira uložiti oko 127,5 milijuna kuna u Arena Kažela Campsite.

Društvo dovršava planove sveobuhvatne obnove Hotela Brioni koja će ga pozicionirati među najbolje hotele vrhunskog Park Plaza hotelijerskog lanca. Plan uključuje i detaljnu obnovu postojeće zgrade koja će zadržati svoj status povijesne ikone kulture, a sve s ciljem da postane najluksuzniji hotel u Puli i okolici. Hotel je sagrađen početkom 70-ih godina i bio je najvažniji hotel u tom periodu te su mnoge važne osobe kao što su političari, umjetnici ili glumci boravili u hotelu Brioni.

Planirano je da projekt krene krajem 2020. godine, s ciljem ponovnog otvaranja u 2022. godini. Društvo planira uložiti oko 190,0 milijuna kuna u obnovu hotela.

U Njemačkoj, Društvo dovršava planove za obnovu art'otela berlin kudamm. Sve sobe i javne površine bit će obnovljene, što će ga pretvoriti u suvremeni lifestyle hotel. Grupa planira uložiti oko 53,0 milijuna kuna u navedeni hotel.

Društvo ima planove za obnovu turističkih naselja Ai Pini i Zlatne stijene i Verudela Beach, koji su u fazi finalnog planiranja. Cilj je preurediti ih u moderna turistička naselja. U turističko naselje Verudela Beach planiramo uložiti oko 60 milijuna kuna, te ujedno predstavlja projekt najskorije realizacije. Po završetku turističkog naselja Verudela Beach i Hotela Brioni, Društvo će obnoviti sve objekte na poluotoku Verudela pretvarajući ga u dobro zaokruženu i obnovljenu destinaciju koja svojim gostima nudi široku i raznoliku ponudu.

Grupa nastavlja identificirati mogućnosti širenja u Hrvatskoj te u Srednjoj i Istočnoj Europi.

**VIŠE O TOME NA STRANICI 55**

**HRK 127,5M**

investicija u Arena Kažela  
Campsite

**HRK 190,0M**

investicija u hotel Brioni

**HRK 53,0M**

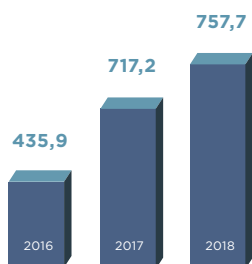
investicija u art'otel berlin  
kudamm



## GRUPA

## KLJUČNI POKAZATELJI\* - FINANCIJSKI

## UKUPAN PRIHOD (U MILIJUNIMA KUNA)



## KPI DEFINICIJA

Ukupni prihod uključuje sav prihod poslovanja koji ostvaruju objekti u vlasništvu ili najmu i naknade za menadžment.

## KOMENTAR

Prihod je povećan za 5,6% zahvaljujući konsolidaciji Njemačke i Mađarske te boljem poslovanju u Hrvatskoj.

## DALJNJE INFORMACIJE

Vidi izjavu Člana Uprave i glavnog financijskog direktora na stranici 38.

## EBITDA

## KPI DEFINICIJA

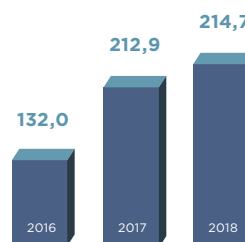
Zarada prije odbitka kamata, poreza, deprecijacije i amortizacije.

## KOMENTAR

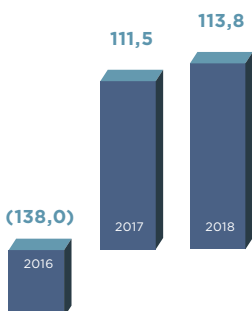
EBITDA je povećana za 0,8% u odnosu na prethodnu godinu zahvaljujući povećanju prihoda te dobrim rezultatima u Njemačkoj i Mađarskoj.

## DALJNJE INFORMACIJE

Vidi izjavu Člana Uprave i glavnog financijskog direktora na stranici 38.



## DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA (U MILIJUNIMA KUNA)



## KPI DEFINICIJA

Dobit prije oporezivanja.

## KOMENTAR

Dobit prije oporezivanja u usporedbi sa dobiti prethodne godine viša je za 2,1% u 2018. godini, usljed povećanih prihoda.

## DALJNJE INFORMACIJE

Vidi izjavu Člana Uprave i glavnog financijskog direktora na stranici 38.

## ZARADA PO DIONICI (HRK)

## KPI DEFINICIJA

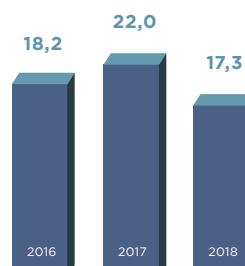
Zarada na godišnjoj razini podijeljena s prosječnim brojem ponderiranih redovnih dionica u opticaju tijekom godine.

## KOMENTAR

Zarada po dionici smanjena je za 21,4% u 2018. zbog porasta ponderiranog prosječnog broja redovnih dionica u izdanju (2018: 5.128.721) (2017: 4.195.990).

## DALJNJE INFORMACIJE

Vidi izjavu Člana Uprave i glavnog financijskog direktora na stranici 38.



\*Engl.: Key Performance Indicators (KPI)

## GRUPA

## KLJUČNI POKAZATELJI\* - OPERATIVNI

## ORGANIZACIJSKA KLIMA (%)

## KPI DEFINICIJA

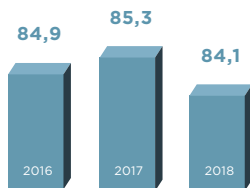
Mjeri se godišnjim anketama. Članovi tima pozivaju se da iskažu svoje mišljenje o poslu, timovima i nadređenom.

## KOMENTAR

Godine 2015. usvojena je nova metoda mjerenja koja nam omogućuje nove uvide i daljnje jačanje naše jedinstvene kompanijske kulture. Zadovoljstvo zaposlenih niže je za 120 bp.

## DALJNJE INFORMACIJE

Vidi izjavu Predsjednika Uprave na stranici 16 Odgovorno poslovanje na stranici 56.



## POPUNJENOST (%)

## KPI DEFINICIJA

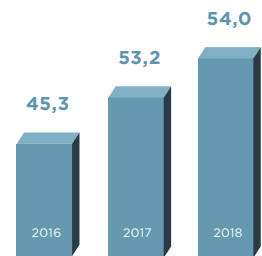
Ukupan broj popunjenih smještajnih jedinica podijeljen s brojem raspoloživih smještajnih jedinica u periodu otvorenosti.

## KOMENTAR

Popunjenost je veća za 80 bp zbog veće popunjenosti hotela.

## DALJNJE INFORMACIJE

Vidi izjavu Člana Uprave i glavnog financijskog direktora na stranici 38.



## PROSJEČNA CIJENA SMJEŠTAJA RATE (HRK)

## KPI DEFINICIJA

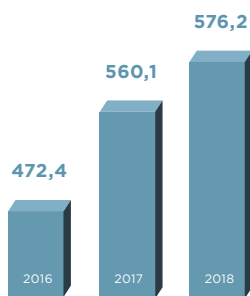
Prosječan prihod od smještaja po popunjenoj smještajnoj jedinici.

## KOMENTAR

Prosječna cijena smještaja zabilježila je rast od 2,9% u odnosu na prethodnu godinu zahvaljujući sveobuhvatnom preuređenju i ulaganjima.

## DALJNJE INFORMACIJE

Vidi izjavu Člana Uprave i glavnog financijskog direktora na stranici 38.



## PRIHOD PO RASPOLOŽIVOJ JEDINICI (RevPAR) (HRK)

## KPI DEFINICIJA

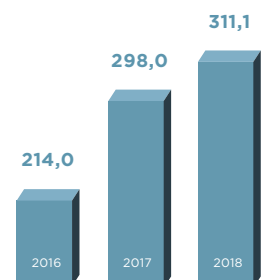
Ukupan prihod smještajne jedinice podijeljen s brojem raspoloživih jedinica u periodu otvorenosti objekata.

## KOMENTAR

Prihod po raspoloživoj smještajnoj jedinici (RevPAR) porastao je za 4,5% u odnosu na prethodnu godinu, uslijed povećane prosječne cijene smještaja i popunjenosti.

## DALJNJE INFORMACIJE

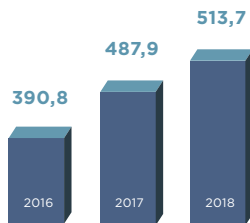
Vidi izjavu Člana Uprave i glavnog financijskog direktora na stranici 38.



## DRUŠTVO

## KLJUČNI POKAZATELJI\* - FINANCIJSKI

## UKUPAN PRIHOD (U MILIJUNIMA KUNA)



## KPI DEFINICIJA

Ukupni prihod uključuje sav prihod poslovanja koji ostvaruju objekti u vlasništvu, su-vlasništvu ili najmu Društva.

## KOMENTAR

Prihod je povećan za 5,3% zahvaljujući boljem poslovanju.

## DALJNJE INFORMACIJE

Vidi Konsolidirani i pojedinačni račun dobiti i gubitka na stranici 88.

## EBITDA (U MILIJUNIMA KUNA)

## KPI DEFINICIJA

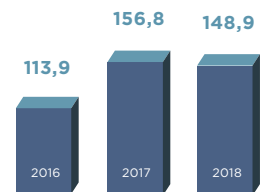
Zarada prije odbitka kamata, poreza, deprecijacije i amortizacije.

## KOMENTAR

EBITDA je manja za 5,1% u odnosu na prethodnu godinu zbog povećanja troškova radne snage i troškova gospodarenja otpadom te usluga čišćenja.

## DALJNJE INFORMACIJE

Vidi Konsolidirani i pojedinačni račun dobiti i gubitka na stranici 88.



## DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA (U MILIJUNIMA KUNA)



## KPI DEFINICIJA

Dobit prije oporezivanja.

## KOMENTAR

Dobit prije oporezivanja manja je za 3,4 % u 2018. godini, zbog povećanja troškova radne snage i troškova gospodarenja otpadom te usluga čišćenja.

## DALJNJE INFORMACIJE

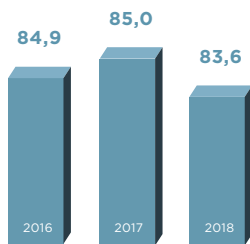
Vidi izjavu Člana Uprave i glavnog financijskog direktora na stranici 88.



## DRUŠTVO

## KLJUČNI POKAZATELJI\* - OPERATIVNI

## ORGANIZACIJSKA KLIMA (%)



## KPI DEFINICIJA

Mjeri se godišnjim anketama. Članovi tima pozivaju se da iskažu svoje mišljenje o poslu, timovima i nadređenom.

## KOMENTAR

Godine 2015. usvojena je nova metoda mjerenja koja nam omogućuje nove uvide i daljnje jačanje naše jedinstvene kompanijske kulture. Zadovoljstvo zaposlenih niže je za 140 bp.

## DALJNJE INFORMACIJE

Vidi Odgovorno poslovanje na stranici 56.

## POPUNJENOST (%)

## KPI DEFINICIJA

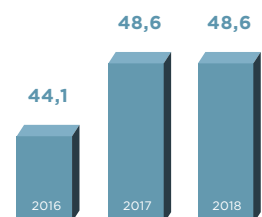
Ukupan broj popunjenih smještajnih jedinica podijeljen s brojem raspoloživih smještajnih jedinica u periodu otvorenosti.

## KOMENTAR

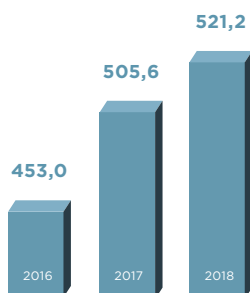
Popunjenost je ostala ista na nivou Društva. Zabilježena je viša popunjenost u hotelima, niža u turističkim naseljima dok je u kampovima ostala ista.

## DALJNJE INFORMACIJE

Vidi Pregled poslovanja u Hrvatskoj na stranici 44.



## PROSJEČNA CIJENA SMJEŠTAJA (HRK)



## KPI DEFINICIJA

Ukupan prihod smještajne jedinice podijeljen s brojem raspoloživih jedinica u periodu otvorenosti objekata.

## KOMENTAR

Prosječna cijena smještaja zabilježila je rast od 3,1% u odnosu na prethodnu godinu zahvaljujući sveobuhvatnom preuređenju i ulaganjima.

## DALJNJE INFORMACIJE

Vidi Pregled poslovanja u Hrvatskoj na stranici 44.

## PRIHOD PO RASPOLOŽIVOJ JEDINICI (RevPAR) (HRK)

## KPI DEFINICIJA

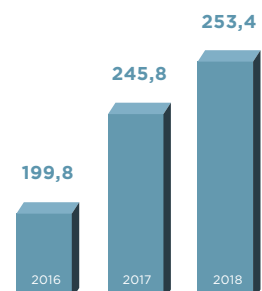
Ukupan prihod smještajne jedinice podijeljen s brojem raspoloživih jedinica u periodu otvorenosti objekata.

## KOMENTAR

Prihod po raspoloživoj smještajnoj jedinici (RevPAR) porastao je za 3,1% u odnosu na prethodnu godinu, uslijed povećane prosječne cijene smještaja.

## DALJNJE INFORMACIJE

Vidi Pregled poslovanja u Hrvatskoj na stranici 44.



\*Engl.: Key Performance Indicators (KPI)

# RIZICI

---

## RIZICI I UTJECAJI

## UBLAŽAVANJE RIZIKA

### NEGATIVNI TRŽIŠNI UTJECAJI

Hotelska industrija znatno se promijenila posljednjih godina, uslijed promjena u obilježjima putovanja, pojave niskotarifnih zrakoplovnih tvrtki i online putničkih agencija, novih tehnologija, te promjena u ponašanju klijenata prilikom vršenja rezervacija i njihovim očekivanjima. Predviđa se da će se taj trend nastaviti i očekuje se da će na turističku industriju i dalje utjecati porast online putničkih agencija i ostalih dominantnih snaga, poput internetskih pretraživača i društvenih mreža. Grupa je izložena rizicima poput dominacije jedne od takvih trećih strana nad nekom drugom, gubitka kontrole nad svojim inventarom i/ili određivanjem cijena te izazovima vezanim uz držanje koraka s tržišnim trendovima.

Grupa ulaže u područja poput povezivanja s trećim stranama, distribucije i marketinga svojih proizvoda, elektroničke trgovine i tehnologije. Grupa dodatno umanjuje ovaj rizik uskom suradnjom s PPHE Hotel Group, osiguravajući tako da globalni trendovi budu utvrđeni i da se na osnovu njih djeluje na planirani i usklađeni način, istovremeno imajući koristi od važnosti, pregovaračke moći, znanja i vještina koje takvo partnerstvo donosi, uključujući i globalno partnerstvo s Radisson Hotel Group. Rukovodeće osoblje i menadžeri redovno sudjeluju na seminarima, radionicama i edukacijama kako bi osigurali da njihovo znanje ostane ažurno i u skladu s najnovijim informacijama.

### SEZONALNOST I NEPOVOLJNI VREMENSKI UVJETI U VISOKOJ SEZONI

Poslovanje Grupe u Hrvatskoj ima izuzetno sezonski karakter; većina posjeta gostiju realizira se od lipnja do rujna. Visoka razina sezonalnosti prihoda na hrvatskom tržištu povećava utjecaj određenih vremenskih prilika na rezultate poslovanja Grupa. Na sposobnost privlačenja gostiju u kapacitete Grupe u Hrvatskoj, posebice u kampove i turistička naselja, utječu vremenske prilike te broj toplih i suhih dana tijekom ljetne sezone.

Njemački i mađarski hoteli, koje je Grupa stekla kao rezultat doprinosa Sugarhilla, nisu izloženi takvoj sezonalnosti. Očekuje se da nove razvojne mogućnosti centralnih gradskih lokacija u Srednjoj i Istočnoj Europi neće biti izložene takvoj sezonalnosti te da će hoteli poslovati tijekom cijele godine.

**RIZICI I UTJECAJI****UBLAŽAVANJE RIZIKA****UGOVORI O KONCESIJI**

U skladu s odredbama Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Zakon“), Društvo je Republici Hrvatskoj podnijelo zahtjeve za davanje koncesija na razdoblje od 50 godina (najdulje dopušteno razdoblje) vezano uz zemljišta u osam kampova i tri turistička naselja u Hrvatskoj. Vezano uz uvjete koncesije u gore spomenutih osam kampova, Republika Hrvatska i Društvo moraju: (i) utvrditi suvlasničke udjele u zemljištu (na osnovu kojih bi bili određeni konačni iznosi koncesijskih naknada plativih za dio zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske), te (ii) nakon što Republika Hrvatska dodjeli koncesiju, sklopiti predmetne ugovore o koncesiji. U praksi, društva koja su podnijela zahtjeve za koncesiju redovno plaćaju predujam za koncesijsku naknadu u visini od 50% koncesijske naknade obračunate u skladu s primjenjivim propisima. Tijekom 2018. Vlade je potaknula rješavanje ovog pitanja te ishod može imati utjecaj na poslovanje Grupe i profitabilnost kampova. Rezultat te inicijative i vremenski okvir još uvijek su neizvjesni.

Prema saznanjima Društva, od donošenja Zakona u 2010. godini u Republici Hrvatskoj nije sklopljen niti jedan ugovor o koncesiji vezano uz turistička zemljišta u kampovima/turističkim naseljima zbog nejasnih odredbi u Zakonu i ostalim povezanim propisima. Status zahtjeva Društva za koncesije na turistička zemljišta je sličan statusu zahtjeva za prvenstvene koncesije koje su podnijela druga društva u Republici Hrvatskoj. Društvo plaća i nastavit će plaćati 50% koncesijskih naknada za osam kampova i akumulirati preostalih 50% sve do rješavanja ugovora o koncesiji, što je iskazano kao rezerviranja u financijskim izvještajima.

**INFORMACIJSKA TEHNOLOGIJA I SUSTAVI**

Grupa se oslanja na određene tehnologije i sustave za obavljanje svojih djelatnosti. Eventualno materijalno remećenje ili usporavanje rada informacijskih sustava Grupe, posebno eventualni kvarovi vezano uz njezin sustav rezervacija, mogli bi uzrokovati gubitak dragocjenih informacija ili kašnjenje u obavljanju poslovnih aktivnosti. Osim toga, Grupa i njezini hoteli održavaju bazu osobnih podataka klijenata, koju dijele s partnerima Grupe koji je i preuzimaju. Te informacije mogu biti zlouporabljene od strane zaposlenika Grupe ili njezinih partnera ili ostalih trećih osoba, u slučaju neprimjerenog ili neovlaštenog pristupa relevantnim informacijskim sustavima.

Grupacija ulaže u odgovarajuću informacijsku tehnologiju i sustave kako bi se osigurala najveća moguća operativna elastičnost. Osim toga, primjenjuju se razne sigurnosne mjere kako bi se održala sigurnost osobnih podataka klijenata.







## RIZICI I UTJECAJI

## UBLAŽAVANJE RIZIKA

### RIZICI VEZANI UZ HOTELSKU INDUSTRIJU

Djelatnosti Grupe i rezultati poslovanja podložni su nizu čimbenika koji bi mogli negativno utjecati na poslovanje Grupe. Mnogi od tih čimbenika uobičajeni su u hotelskoj industriji te su izvan kontrole Grupe, poput globalne ekonomske nesigurnosti, političke nestabilnosti te porasta terorističkih napada. Utjecaj bilo kojeg od tih čimbenika (ili kombinacije istih) može negativno utjecati na stalne razine popunjenosti kapaciteta, cijene soba i/ili vrijednosti hotela.

Iako menadžment neprestano nastoji utvrditi rizike što je ranije moguće, mnogi od tih rizika su izvan kontrole Grupe. Grupa ima planove za slučaj nužde i planove za sanaciju koji joj omogućuju da reagira na veće neočekivane događaje i poduzme korake za minimizaciju takvih izloženosti u što je većoj mogućoj mjeri.

### OSCILACIJE DEVIZNOG TEČAJA

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.

### POTREBAN KAPITAL 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 ponuđenih proizvoda i sadržaja. Pored troškova održavanja i kapitalnih izdataka, Grupa može biti izložena poremećajima u prihodima u slučaju da su ti objekti (djelomično) zatvoreni radi unaprjeđenja proizvoda.

Grupa se uvelike koncentrira na preventivno održavanje diljem svojeg portfelja te zapošljava inženjere i tehničare kako bi osigurala održavanje visokog standarda svojih objekata. Osim toga, kao dio svojih operativnih ugovora, Grupa ima rezerve za kapitalne izdatke za svaki objekt odnosno za ulaganje u srednja do velika renoviranja i zamjene tehničkih instalacija. Radi minimizacije kratkoročnih dislokacija prihoda uslijed renoviranja, Grupa priprema, prije poduzimanja takvih renoviranja, detaljne programe i planove renoviranja koji uzimaju u obzir čimbenike poput zatvaranja objekata, fazne pristupe, sezonalnost i obrasce u potražnji.

**RIZICI I UTJECAJI****UBLAŽAVANJE RIZIKA****RIZICI POVEZANI SA 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 broj 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 znanjima 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. Nađe 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.

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, koji su u odnosu na prošlu godinu rasli u objektima Grupe. 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.



IZVJEŠTAJ ČLANA UPRAVE I FINANCIJSKOG DIREKTORA DRUŠTVA

# JOŠ JEDNA GODINA RASTA



**MILENA PERKOVIĆ**  
ČLAN UPRAVE I FINANCIJSKI  
DIREKTOR DRUŠTVA

## ISKORISTILI SMO DIO SREDSTAVA PRIKUPLJENIH JAVNOM PONUDOM NOVIH DIONICA 2017. GODINE ZA ULAGANJE U NAŠ POSTOJEĆI PORTFELJ

- Uspješna transformacija našeg kampa u luksuzno glamping iskustvo
- Obnovili naš najam u art'otelu budapest još 20 godina
- Uspješni prijelaz sa Službenog u Vodeće tržište Zagrebačke burze
- Refinanciranje kredita Park Plaza Nürnberg



## Dobrodošli,

Poslovna godina 2018. bila je još jedna godina rasta budući da smo nastavili preobrazbu u međunarodno društvo koje posluje tijekom cijele godine.

Tijekom godine zabilježili smo nekoliko značajnih događaja i aktivnosti.

Iskoristili smo dio sredstava prikupljenih javnom ponudom novih dionica 2017. godine ulaganjem u naš postojeći portfelj kako bismo zadržali i poboljšali kvalitetu smještaja i iznimne usluge koju nudimo našim gostima. Također, aktivno smo tražili i nastavljamo tražiti prilike proširenja u Srednjoj i Istočnoj Europi.

Točnije, uložili smo 70,0 milijuna kuna u inovativni novi koncept glamping kampa Arena One 99 Glamping, koji je otvoren u lipnju 2018. godine. Da bismo djelomično financirali ovaj projekt, ušli smo u petogodišnji kredit s povoljnim uvjetima u iznosu od 5,0 milijuna eura s Erste bankom u lipnju 2018. godine. Otplata kredita je odgođena prema krajnjem roku dospjeća kada će se otplatiti 50% iznosa. Kamatna stopa je fiksna i iznosi 1,95% tijekom perioda trajanja kredita.

Ugovor za upravljanje hotelom art'otelom dresden prekinut je u srpnju. Ovu smo odluku donijeli

## HRK 70,0 M

investirano u Arena One  
99 Glamping

jer ukupno poslovanje i uvjeti nisu ispunili naše kriterije za nastavak upravljanja tim hotelom.

U rujnu 2018. godine, provedena je neovisna procjena dijela imovine Grupe u Hrvatskoj i Njemačkoj. Ukupna vrijednost imovine koju su procijenili Savills i Zane iznosi 2.426,4 milijuna kuna, što, kao slijed poboljšanih uvjeta poslovanja od 2016. godine, predstavlja premiju na neto knjigovodstvenu vrijednost te imovine na dan 30. lipnja 2018. godine u iznosu od 1.750,9 milijuna kuna. Procjene koje je Arena Hospitality Group provela su dio usvajanja mjera poslovnog izvještavanja od strane PPHE Hotel Groupe. Te mjere, kao što su EPRA neto vrijednost imovine (EPRA NAV) i EPRA zarada, navedene su u smjernicama Europskog udruženja za nekretnine ('EPRA') o Izvještavanju o poslovnim rezultatima. PPHE Hotel Group, kao neizravni većinski



## USPJEŠNI PRIJELAZ SA SLUŽBENOG TRŽIŠTA U VODEĆE TRŽIŠTE ZAGREBAČKE BURZE

dioničar Društva, konsolidira rezultate i bilancu Društva, tako da imovina Društva čini sastavni dio izvještavanja PPHE Hotel Groupe po EPRA metodi.

U studenom smo refinancirali kredit u Njemačkoj koji smo imali s Mirovinskim fondom udruženja zubara iz Berlina u iznosu od 10 milijuna EUR. Kredit je imao fiksnu kamatnu stopu od 6,5% i uspješno je refinanciran novim zajmom Zagrebačke banke koji ima fiksnu kamatnu stopu od 2,4% i odgovara povoljnom obliku dospjeća postojećeg kredita s Zagrebačkom bankom u iznosu od 64 milijuna EUR potpisanog krajem 2017.

Obnovili smo najam hotela art'otel budapest za daljnjih 20 godina, koji je stupio na snagu 1. siječnja 2019. godine. Planiramo ulaganje kako bismo i dalje poboljšavali njegov položaj na tržištu.

Ohrabreni uspjehom prvog obnovljenog kampa, u prosincu smo započeli sa obnovom našeg drugog kampa, Arena Kažela Campsite, koji je ujedno i najveći kamp u našem portfelju. Prva faza obnove već je započela, a iznosi oko 17 milijuna EUR. Arena Kažela Campsite bit će obnovljen do nadolazeće ljetne sezone 2019. godine. Obnovu navedenog kampa nastaviti ćemo u nadolazećim godinama.





Sljedeća tablica prikazuje konsolidirane rezultate poslovanja Grupe za 2018. godinu.

KLJUČNI KONSOLIDIRANI POKAZATELJI POSLOVANJA	Za godinu koja je završila 31 prosinca 2018	Za godinu koja je završila 31 prosinca 2017	Postotak promjene <sup>1</sup>
Ukupni prihod (u milijunima kuna)	<b>757,7</b>	717,2	5,6
Prihodi od smještaja (u milijunima kuna)	<b>615,1</b>	576,4	6,7
EBITDAR (u milijunima kuna)	<b>250,0</b>	250,5	(0,2)
EBITDA (u milijunima kuna)	<b>214,7</b>	212,9	0,8
Dobit/gubitak prije oporezivanja (u milijunima kuna)	<b>113,8</b>	111,5	2,1
Broj raspoloživih soba <sup>2</sup>	<b>1,975,651</b>	1,934,233	2,1
Popunjenost (%) <sup>2</sup>	<b>54,0</b>	53,2	80 <sup>3</sup>
Prosj. cijena smještaja – ADR <sup>4</sup>	<b>576,2</b>	560,1	2,9
Prihod po sobi – RevPAR	<b>311,3</b>	298,8	4,5

<sup>1</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 prvih dvanaest mjeseci 2018. i 2017. godine. Svi financijski podaci u ovom izvješću za prihod smještaja, ukupan prihod, EBITDAR i EBITDA-u odražavaju interes Arena Hospitality Group d.d.

<sup>2</sup>Raspoložive sobe i popunjenost temelje se na operativnim danima.

<sup>3</sup>baznih poena (bp)

<sup>4</sup>ADR predstavlja ukupan prihod smještajnih jedinica podijeljen s ukupnim brojem plaćenih jedinica koje popunjavaju gosti smještajnog objekta.

### Poslovni rezultati

Ukupni prihodi povećani su za 5,6% na 757,7 milijuna kuna (2017: 717,2 milijuna kuna). Rast je rezultat stabilnog poslovanja u Hrvatskoj, Njemačkoj i Mađarskoj.

Od ukupnog prihoda, 66% ostvaruje se od poslovanja u Hrvatskoj, 32% od poslovanja u Njemačkoj i Mađarskoj, a ostatak od vanjskih i centraliziranih usluga. Prihod od smještaja, koji je ključni pokazatelj našeg poslovanja, porastao je za 6,7% na 615,1 milijuna kuna (2017: 576,4 milijuna kuna).

RevPAR je porastao za 4,5% na 311,3 kuna (2017: 298,0 kuna) te odražava dobro poslovanje u svim regijama. Ovaj porast RevPARa postignut je zahvaljujući porastu prosječne prodajne cijene

za 2,9% na 576,2 kuna (2017: 560,1 kuna) i porasta popunjenosti kapaciteta za 80 bp na 54,0% (2017: 53,2%).

Ukupni operativni troškovi poslovanja porasli su za 7,7% na 543,0 milijuna kuna, prvenstveno zbog povećanih troškova rada i troškova gospodarenja otpadom te usluga čišćenja.

Kao rezultat tih troškovno nepovoljnih faktora, EBITDA je rasla sporije od prihoda na 214,7 milijuna kuna, što je povećanje za 0,8% (2017: 212,9 milijuna kuna). EBITDA marža iznosi 28,3% (2017: 29,7%) zbog većeg učešća gore navedenih troškova.



PARK PLAZA ARENA PULA

NORMALIZIRANA DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA	Konsolidirani podaci za Grupu			Konsolidirani podaci za Društvo		
	Za godinu koja je završila 31 prosinca (u milijunima kuna)					
	2018	2017	2016	2018	2017	2016
Dobit prije oporezivanja	<b>113,8</b>	111,5	(138,0)	<b>81,4</b>	84,3	(135,1)
Otpis kapitaliziranih troškova financiranja, ostali troškovi refinanciranja	-	4,3	-	-	4,3	-
Smanjenje vrijednosti dugotrajne imovine	-	-	148,6	-	-	148,6
Jednokratni troškovi restrukturiranja	-	-	6,6	-	-	6,6
Izvanredni troškovi	-	-	12,9	-	-	-
Fer vrijednost vlasničkog financijskog instrumenta	-	-	12,9	-	-	12,9
Normalizirana dobit prije oporezivanja	<b>113,8</b>	115,9	42,7	<b>81,4</b>	88,0	32,7







### Dobit prije oporezivanja

Dobit prije oporezivanja Grupe u odnosu na prethodnu godinu porasla je za 2,1% na 113,8 milijuna kuna (2017: 111,5 milijuna kuna). Dobit prije oporezivanja Grupe u odnosu na normaliziranu dobit prethodne godine niža je za 1,8% (2017: 115,9 milijuna kuna).

### Financijsko stanje

Neto dug Grupe prema bankama i trećim stranama 31. prosinca 2018. iznosio je 135,4 milijuna kuna, što je povećanje od 15,2 milijuna kuna (na dan 31. prosinca 2017. godine: 120,0 milijuna kuna).

U Njemačkoj je refinanciranje zajma za Park Plaza Nürnberg na razdoblje od 10 godina (od 29. prosinca 2017. godine) već omogućilo povećanje zaduženja za dodatnih 31,0 milijun kuna. Sredstva su povučena tijekom 2018. godine.

### Zarada i vrijednost za dioničare

Zarada po dionici iznosila je 17,3 kuna (2017: 22,0 kuna), što je smanjenje od 21,4%. Zarada po dionici smanjena je za 21,4% u 2018. zbog porasta ponderiranog prosječnog broja redovnih dionica u izdanju (2018: 5.128.721; 2017: 4.195.990).

### Dividenda

Društvo je razmotrilo svoju politiku dividendi uzimajući u obzir planove kapitalnih ulaganja s ciljem unapređenja svoje imovine i širenja u CEE regiji. Sukladno tome, Društvo je revidiralo svoju politiku dividendi na način da će Društvo nastaviti sa zadržavanjem dijela svoje buduće zarade u svrhu ulaganja i može razmotriti isplatu dioničarima do 25% svoje konsolidirane normalizirane neto dobiti za prethodnu poslovnu godinu, počevši od 2020. godine na temelju financijskih rezultata za 2019. godinu, uz pretpostavku da nema promjena u izdanom temeljnom kapitalu Društva. Također, navedeno će biti uvjetovano cjelokupnim financijskim položajem Društva, njegovim investicijskim planovima, potrebama obrtnog kapitala, usklađenosti s trenutnim i budućim uvjetima i obvezama iz ugovora o financiranju, razini novčanog tijeka, situaciji na tržištima kapitala, situaciji u industriji i ukupnom gospodarstvu te drugim relevantnim čimbenicima u bilo kojem trenutku koji, uzimajući se pojedinačno ili zajednički, mogu utjecati na takvu isplatu dividendi.

# 2,0 M

Noćenja

# 250.000

gostiju dnevno tijekom visoke  
sezone

Ne može se jamčiti da će Društvo isplaćivati dividende.

Revidirana politika dividendi Društva dostupna je na web stranici Društva ([www.arenahospitalitygroup.com](http://www.arenahospitalitygroup.com)) i na internetskoj stranici Zagrebačke burze ([www.zse.hr](http://www.zse.hr)).

### Budući izazovi

Očekuje se da će 2019. godina biti još jedna godina u kojoj ćemo kapitalizirati naše dosadašnje investicije, kontinuirano ulagati u podizanje kvalitete naše ponude te nastojati povećati poslovanje i vrijednost našim dioničarima.

**MILENA PERKOVIĆ**

ČLAN UPRAVE I FINANCIJSKI DIREKTOR



PARK PLAZA NÜRNBERG



PARK PLAZA NÜRNBERG



# PREGLED POSLOVANJA U HRVATSKOJ







PARK PLAZA HISTRIA PULA



PARK PLAZA BELVEDERE MEDULIN

Sljedeća tablica prikazuje rezultate poslovanja Grupe u Hrvatskoj u 2018. godini.:

HOTELI, TURISTIČKA NASELJA I KAMPOVI KLJUČNI POKAZATELJI POSLOVANJA	Za godinu koja je završila 31 prosinca 2018	Za godinu koja je završila 31 prosinca 2017	Razlika %
Ukupni prihod (u milijunima kuna)	<b>503,8</b>	479,8	5,0
Prihodi od smještaja (u milijunima kuna)	<b>419,4</b>	396,5	5,8
EBITDAR (u milijunima kuna)	<b>165,0</b>	168,0	(1,8)
EBITDA (u milijunima kuna)	<b>155,3</b>	159,1	(2,4)
Broj raspoloživih soba <sup>1</sup>	<b>1.654.816</b>	1.613.398	2,6
Popunjenost (%) <sup>1</sup>	<b>48,6</b>	48,6	0
Popunjenost 365 dana (%)	<b>25,4</b>	24,1	130 <sup>2</sup>
Prosj. cijena smještaja – ADR (kuna) <sup>3</sup>	<b>521,2</b>	505,6	3,1
Prihod po sobi – RevPAR (kuna)	<b>253,4</b>	245,8	3,1
Prihod po sobi – RevPAR, 365 dana (kuna)	<b>132,4</b>	122,0	8,5
FTE <sup>4</sup>	<b>579</b>	548	5,7

<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

<sup>4</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.

Poslovanje u Hrvatskoj je izrazito sezonskoga karaktera, budući da se većina turističkih dolazaka bilježi u razdoblju od lipnja do rujna sa približno 70% prihoda Grupe ostvarenih u trećem kvartalu.

Ukupni prihodi porasli su za 5,0% na 503,8 milijuna kuna, uz rast u odnosu na prošlu godinu zabilježen u svim našim segmentima; hotelima, turističkim naseljima i kampovima. Za rast je uglavnom zaslužno stabilno poslovanje na vrhuncu turističke sezone, uz solidno poslovanje u predsezoni i post-sezoni. Poboljšano poslovanje izvan sezone (od listopada do svibnja) rezultat je visoke potražnje tijekom uskršnjih praznika i za blagdan Duhova te naših ulaganja 2017. godine u sportske objekte, uključujući nogometne terene s umjetnom travom u našem sportskom hotelu Park Plaza Belvedere Medulin.

Prihodi smještaja porasli su za 5,8% na 419,4 milijuna kuna, a RevPAR je porastao za 3,1% na 253,4 kuna. Poboljšane rezultate dodatno

učvršćuje povećanje prosječne cijene smještaja za 3,1% i rast popunjenosti za 130 bp.

Treba naglasiti da je prva polovica financijske godine, obično, generirala negativnu EBITDA. Međutim, taj je trend po prvi puta preokrenut u 2018. godini, kada smo tijekom prvog kvartala, zabilježili povećanje prihoda od smještaja za 74,1%, što je poslužilo kao temelj za pozitivnu EBITDA za prvih pola godine u iznosu 0,8 milijuna kuna (prvih šest mjeseci 2017. godine: -40 tisuća kuna).

Međutim, povećanje prihoda je umanjeno pojačanim pritiskom na operativne troškove. Oni su uključivali povećane troškove rada, naknade za korištenje gradskog zemljišta i zaštitu voda te troškove komunalnih usluga (prvenstveno troškove gospodarenja otpadom i usluga čišćenja). Kao rezultat toga, EBITDA je bila niža u usporedbi s prethodnom godinom i iznosila 155,3 milijuna kuna (2017: 159,1 milijuna kuna).

HOTELI KLJUČNI POKAZATELJI POSLOVANJA	Za godinu koja je završila 31 prosinca 2018	Za godinu koja je završila 31 prosinca 2017	Razlika %
Ukupni prihod (u milijunima kuna)	<b>241,7</b>	235,8	2,5
Prihodi od smještaja (u milijunima kuna)	<b>185,5</b>	180,7	2,7
EBITDAR (u milijunima kuna)	<b>57,1</b>	59,5	(4,1)
EBITDA (u milijunima kuna)	<b>56,4</b>	58,9	(4,2)
Broj raspoloživih soba <sup>1</sup>	<b>369.147</b>	360.964	2,3
Popunjenost (%) <sup>1</sup>	<b>63,7</b>	63,5	20 <sup>2</sup>
Popunjenost 365 dana (%)	<b>39,6</b>	38,8	80 <sup>2</sup>
Prosj. cijena smještaja – ADR (kuna) <sup>3</sup>	<b>788,6</b>	788,3	0,0
Prihod po sobi – RevPAR (kuna)	<b>502,6</b>	500,6	0,4
Prihod po sobi – RevPAR, 365 dana (kuna)	<b>312,6</b>	305,8	2,2

<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

Ukupan prihod povećan je za 5,9 milijuna kuna, a prihod od smještaja porastao je za 2,7% na 185,5 milijuna kuna, kao rezultat blagog porasta prosječne cijene smještaja i povećanjem popunjenosti za 20 bp na bazi dana rada. Prihod po sobi (RevPAR) povećan je na 502,6 kuna odnosno za 0,4%.

Na godišnjoj razini došlo je do pada EBITDAR-a za 4,1% i EBITDA-e za 4,2% u usporedbi sa 2017. godinom zbog utjecaja gore navedenih troškova.

## HRK 22,9M

povećanje prihoda od  
smještaja

## 5,8%

povećanje u odnosu na  
prethodnu godinu





<b>TURISTIČKA NASELJA</b>	Za godinu koja je završila 31 prosinca 2018	Za godinu koja je završila 31 prosinca 2017	Razlika %
<b>KLJUČNI POKAZATELJI POSLOVANJA</b>			
Ukupni prihod (u milijunima kuna)	<b>109,7</b>	107,5	2,1
Prihodi od smještaja (u milijunima kuna)	<b>88,4</b>	85,8	3,1
EBITDAR (u milijunima kuna)	<b>34,6</b>	38,1	(9,0)
EBITDA (u milijunima kuna)	<b>33,8</b>	37,3	(9,3)
Broj raspoloživih soba <sup>1</sup>	<b>191.095</b>	182.274	4,8
Popunjenost (%) <sup>1</sup>	<b>61,1</b>	62,2	(110) <sup>2</sup>
Popunjenost 365 dana (%)	<b>30,5</b>	29,3	120 <sup>2</sup>
Prosj. cijena smještaja- ADR (kuna) <sup>3</sup>	<b>757,4</b>	757,1	0,0
Prihod po sobi - RevPAR (kuna)	<b>462,8</b>	470,6	(1,7)
Prihod po sobi - RevPAR, 365 dana (kuna)	<b>230,8</b>	221,7	4,1

Ukupni prihod od turističkih naselja povećan je na godišnjoj razini za 2,1% na 109,7 milijuna kuna, ali je prihod od smještaja zabilježio brži rast, za 3,1% na 88,4 milijuna kuna, koji prati porast prodanih apartmana za 3,1%. Taj je rezultat potaknut i blagim povećanjem prosječne cijene smještaja

za 0,04% i 10 dana rada više. Kao rezultat toga, RevPAR na bazi 365 dana viši je za 4,1% a iznosi 462,8 kuna (2017: 470,6 kuna).

EBITDA je u odnosu na 2017. manja za 9,3% a iznosi 33,8 milijuna kuna zbog utjecaja prethodno navedenih troškova.

<b>KAMPOVI</b>	Za godinu koja je završila 31 prosinca 2018	Za godinu koja je završila 31 prosinca 2017	Razlika %
<b>KLJUČNI POKAZATELJI POSLOVANJA</b>			
Ukupni prihod (u milijunima kuna)	<b>152,4</b>	136,5	11,7
Prihodi od smještaja (u milijunima kuna)	<b>145,4</b>	130,1	11,8
EBITDAR (u milijunima kuna)	<b>73,3</b>	70,5	4,1
EBITDA (u milijunima kuna)	<b>65,1</b>	62,9	3,5
Broj raspoloživih soba <sup>1</sup>	<b>1.094.574</b>	1.070.160	2,3
Popunjenost (%) <sup>1</sup>	<b>41,3</b>	41,3	0 <sup>2</sup>
Popunjenost 365 dana (%)	<b>20,7</b>	19,4	130 <sup>2</sup>
Prosj. cijena smještaja - ADR (kuna) <sup>3</sup>	<b>321,2</b>	294,5	9,1
Prihod po sobi - RevPAR (kuna)	<b>132,8</b>	121,6	9,3
Prihod po sobi - RevPAR, 365 dana(kuna)	<b>66,4</b>	57,3	15,9

<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

Kampovi otvoreni između travnja i rujna, posebno su dobro poslovali na vrhuncu turističke sezone. Ukupan prihod kampova povećan je za 11,7% na 152,4 milijuna kuna. Slično tome, prihodi od smještaja porasli su za 11,8% na 145,4 milijuna kuna.

Prihodi su povećani zbog povećanja popunjenosti na bazi 365 dana za 130 bp, na 20,7% te uslijed povećanja prosječne ostvarene prosječne cijene smještaja za 9,1% na 321,2 kuna. Rast prihoda je

bio u dobroj mjeri rezultat otvaranja Arena One 99 Glampinga.

EBITDA je porasla na 65,1 milijun kuna, što je povećanje od 3,5% u odnosu na 2017. Takav je rast izravan rezultat rasta prihoda za 15,9 milijuna kuna te rezultata investicija.

<b>BRENDIRANI OBJEKTI<sup>4</sup></b> KLJUČNI POKAZATELJI POSLOVANJA	Za godinu koja je završila 31 prosinca 2018	Za godinu koja je završila 31 prosinca 2017	Razlika %
Ukupni prihod (u milijunima kuna)	<b>265,2</b>	259,2	2,3
Prihodi od smještaja (u milijunima kuna)	<b>198,9</b>	194,3	2,3
EBITDAR (u milijunima kuna)	<b>68,4</b>	72,9	(6,1)
EBITDA (u milijunima kuna)	<b>67,5</b>	72,0	(6,3)
Broj raspoloživih soba <sup>1</sup>	<b>374.229</b>	359.522	4,1
Popunjenost (%) <sup>1</sup>	<b>62,2</b>	62,8	(60) <sup>2</sup>
Popunjenost 365 dana (%)	<b>39,9</b>	39,9	0,0 <sup>2</sup>
Prosj. cijena smještaja – ADR (kuna) <sup>3</sup>	<b>854,6</b>	860,2	(0,7)
Prihod po sobi – RevPAR (kuna)	<b>531,5</b>	540,6	(1,7)
Prihod po sobi – RevPAR, 365 dana (kuna)	<b>351,3</b>	343,3	2,3

<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

<sup>4</sup> Brendirani objekti su: Park Plaza Histria Pula, Park Plaza Belvedere Medulin, Park Plaza Arena Pula, Sensimar Medulin and Park Plaza Verudela Pula.

# PREGLED POSLOVANJA U NJEMAČKOJ I MAĐARSKOJ







PARK PLAZA WALLSTREET BERLIN MITTE



ART'OTEL BUDAPEST

Sljedeća tablica prikazuje rezultate poslovanja Grupe u Njemačkoj i Mađarskoj u 2018. godini:

KLJUČNI POKAZATELJI POSLOVANJA	Izvršeno u HRK			Izvršeno u €		
	Za godinu koja je završila 31 prosinca 2018	Za godinu koja je završila 31 prosinca 2017	Razlika %	Za godinu koja je završila 31 prosinca 2018	Za godinu koja je završila 31 prosinca 2017	Razlika %
Ukupni prihod (u milijunima kuna)	<b>243,2</b>	227,8	6,8	<b>32,8</b>	30,5	6,8
Prihodi od smještaja (u milijunima kuna)	<b>195,7</b>	179,9	8,8	<b>26,4</b>	24,1	8,8
EBITDAR (u milijunima kuna)	<b>74,1</b>	70,7	4,8	<b>10,0</b>	9,5	4,8
EBITDA (u milijunima kuna)	<b>49,4</b>	42,8	15,4	<b>6,7</b>	5,7	15,4
Broj raspoloživih soba <sup>1</sup>	<b>320.835</b>	320.835	0,0 <sup>2</sup>	<b>320.835</b>	320.835	0,0 <sup>2</sup>
Popunjenost (%) <sup>1</sup>	<b>81,9</b>	76,3	560 <sup>2</sup>	<b>81,9</b>	76,3	560 <sup>2</sup>
Prosje. cijena smještaja - ADR <sup>3</sup> (kuna)	<b>744,7</b>	734,4	1,4	<b>100,5</b>	98,4	1,4
Prihod po sobi - RevPAR (kuna)	<b>610,1</b>	560,7	8,8	<b>82,3</b>	75,2	8,8
FTE <sup>4</sup>	<b>186</b>	180	3,3	<b>186</b>	180	3,3

<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

<sup>4</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

Poslovanje u regiji još je jednom značajno poraslo na godišnjoj razini, a prvenstveno zbog pojačane potražnje za kratkim putovanjima u gradove tijekom ljetnih mjeseci. Prihod je porastao za 6,8% na 243,2 milijuna kuna.

RevPAR je porastao za 8,8% na 610,1 kuna. Potaknut je povećanjem stope popunjenosti za 560 bp na 81,9% te povećanjem prosječne ostvarene cijene smještaja za 1,4% na 744,7 kuna. Hotel Park Plaza Nürnberg još je jednom bio glavni pokretač toga rasta jer se hotel, otvoren sredinom 2016. godine, nastavio pozitivno razvijati. Hotel se dobro pozicionirao među posjetiteljima mnogobrojnih sajmova i događanja u gradu, od kojih se mnogi odvijaju svake druge godine. Regiji je pogodovalo i neuobičajeno toplo vrijeme ljeti što je povećalo potražnju za kratkim putovanjima u gradove.

Najvažniji doprinos ostvarenju EBITDA dali su Park Plaza Nürnberg, koji je nastavio rasti i

solidno poslovati, uz niže iznose najma kao rezultat kupnje hotela u art'otel cologne i art'otel berlin kudamm 2017. godine.

Ukupan utjecaj kupnje tih hotela u 2018. godini je smanjenje iznosa najma za ukupno 4,2 milijuna kuna, a što je ranije bilo isplaćivano trećim stranama.

Treba naglasiti da je Park Plaza Nürnberg ostvario nagli rast EBITDA od 41,5% s 11,4 milijuna kuna 2017. godine na 16,1 milijuna kuna 2018. godine.

#### NJEMAČKO I MAĐARSKO HOTELSKO TRŽIŠTE

Hoteli u Berlinu izvijestili su o godišnjem rastu od 8% u RevPAR-u na 79,7 EUR. Taj je rast rezultat povećanja prosječne cijene soba od 4,8% na 97,6 EUR i povećanja zauzetosti od 238 bp na 81,6%. U Kölnu, hoteli u višoj i gornjoj srednjoj kategoriji izvijestili su pad RevPAR-a za -2,7% na 79,3 EUR. Smanjenje je posljedica smanjenja prosječne cijene sobe od -4,3% na 105,5 EUR i 118 bp



povećanja popunjenosti smještajnih kapaciteta na 75,2%. U Nürnbergu hoteli u visokoj i gornjoj srednjoj kategoriji prijavili su povećanje RevPAR-a za 16,3% na 80,1 EUR. Ovo povećanje rezultat je povećanja prosječne cijene soba od 10% na 107,4 EUR i povećanja popunjenosti za 409 bp na 74,6%. U Mađarskoj su se performanse hotelskog tržišta u Budimpešti nastavile poboljšavati, a RevPAR se povećao za 5,8% na 61,2 EUR. Taj je rast rezultat povećanja prosječne cijene soba od 4,2% na 74,5 EUR i povećanja zauzetosti od 239 bp do 82,1%. (Izvor: STR Global, prosinac 2018.)

#### HOTELI U VLASNIŠTVU

art'otel cologne  
art'otel berlin kudamm  
Park Plaza Nürnbergu

#### HOTELI U NAJMU

Park Plaza Wallstreet Berlin Mitte  
art'otel budapest

#### HOTELI U SUVLASNIŠTVU\*

art'otel berlin mitte  
Park Plaza Berlin Kudamm

\* Hoteli u suvlasništvu nisu obuhvaćeni u rezultate prikazane u tablici na stranici 52.



**8,8%**

porast RevPAR-a

**1,4%**

porast prosječne cijene  
smještaja

**HRK 4,2 M**

ukupan utjecaj kupnje  
hotela

**15,3%**

porast EBITDA-e



## PREGLED POSLOVANJA

# UPRAVLJANJE I CENTRALIZIRANE USLUGE

Sljedeća tablica prikazuje rezultate poslovanja upravljanja i centraliziranih usluga, 2018. godini:

KLJUČNI POKAZATELJI POSLOVANJA	Za godinu koja je završila 31 prosinca 2018	Za godinu koja je završila 31 prosinca 2017	Razlika %
Ukupni prihodi prije eliminacije (u milijunima kuna)	<b>116,5</b>	111,8	4,2
Eliminacija prihoda (u milijunima kuna)	<b>(105,8)</b>	(102,2)	3,5
Ukupni prihodi (u milijunima kuna)	<b>10,7</b>	9,6	11,5
EBITDA (u milijunima kuna)	<b>10,0</b>	10,9	(8,3)
FTE <sup>1</sup>	<b>264</b>	263	0,4

<sup>1</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.

Arena Hospitality Management d.o.o., 100% u vlasništvu Društva, sklopilo je ugovore o operativnom upravljanju hotelima u Njemačkoj, Mađarskoj i Hrvatskoj. Arena Hospitality Management d.o.o. pruža usluge upravljanja i ostvaruje prihode od naknade za upravljanje. Svi prihodi koji se odnose na te hotele 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.

Ukupan prihod viši je za 4,2% a iznosi 116,5 milijuna kuna, kao rezultat rasta prihoda u svim

destinacijama. EBITDA je niža za 8,3% a iznosi 10,0 milijuna kuna na što je utjecao rast troškova rada.

Dana 31. srpnja 2018. godine raskinut je ugovor o upravljanju hotelom art'otel dresden nakon što je PPHE Hotel Group-a sporazumno raskinula ugovor o najmu s vlasnikom objekta. S obzirom da je upravljanje ovim objektom uzrokovalo gubitak, raskid ugovora smanjit će gubitke EBITDA povezane s tim ugovorom, a to će djelovati i na prihod u drugom dijelu godine jer su 174 sobe uklonjene iz inventara u regiji.

## PREGLED POSLOVANJA

# INVESTICIJE I PODIZANJE KVALITETE PORTFELJA

---

U 2018. godini, u podizanje kvalitete naših objekata u Hrvatskoj uloženo je 126,2 milijuna kuna. Ulaganja su uključivala preuređenje soba te zajedničkih prostora i sadržaja u hotelima, turističkim naseljima i kampovima. Najznačajniji projekti u 2018. uključuju:

Arena One 99 Glamping predstavlja prvo značajno ulaganje u naš portfelj kampova. Bivši autokamp Arena Pomer pretvoren je u novi ekskluzivni kamp sa 183 luksuznih glamping šatora, s novom infrastrukturom, recepcijom, dućanom, restoranom, barovima na plaži i wellness zonom. Arena One 99 Glamping započeo je s radom 23. lipnja 2018. godine;

Park Plaza Histria Pula: rekonstrukcija Wellness & Spa zone, izgradnja nove, dodatne konferencijske dvorane te rekonstrukcija prostora za zaposlenike;

Park Plaza Arena Pula: obnova aneksa hotela Park Plaza Arena Pula dodavanjem šest soba kroz prenamjenu i obnovu stare stambene zgrade koja je ranije bila dio apartmanskog naselja Verudela Beach;

Arena Hotel Holiday: obnovljeni su kuhinja i restoran;

Arena Kažela Campsite: početak ulaganja u podizanje kvalitete kampa, koje je započeto u studenom 2018.

Tijekom 2018. godine uložili smo 17,1 milijun kuna u njemački portfelj. Naša su ulaganja uključila nadogradnju IT hardvera, rekonstrukciju soba i dodatnih sadržaja. Vrijedi istaknuti:

art'otel cologne: izgradnja nove fitness i wellness zone;

art'otel berlin mitte: rekonstrukcija konferencijskih dvorana te nova fitness i wellness zona;

Park Plaza Berlin Kudamm: nadograđen je sustav ključeva na principu - vingcard i obavljene su pripreme za preuređenje soba; i

art'otel berlin kudam: finalizirani projekti i pripremni radovi za predstojeće preuređenje soba.

## NEFINANCIJSKO IZVJEŠĆE

# ISKUSTVO ODGOVORNOG POSLOVANJA 2018

## Poslovanje na odgovoran način

### Dinamično okruženje

Arena Hospitality Group, kao jedno od hotelskih društava u Srednjoj i Istočnoj Europi, u potpunosti je svjesna utjecaja svojeg poslovanja na ljude, okoliš i zajednicu. Naša primarna aktivnost razvijanja, posjedovanja i upravljanja hotelima, turističkih naselja i kampova povećava razinu odgovornosti koju imamo prema našim gostima, zaposlenicima, partnerima, dioničarima i zajednici u kojoj poslujemo. Zauzvrat, oni povećavaju vrijednost naših odgovornih inicijativa i utjecaja kojeg imamo na okolinu.

### Odgovorna poslovna strategija

#### Iskustvo odgovornog poslovanja

Kao što je navedeno u našem Godišnjem izvješću za 2017. godinu, Grupa je odlučila sudjelovati u odgovornoj poslovnoj strategiji - Iskustvo odgovornog poslovanja - koja predstavlja nadogradnju aktivnosti iz domene društveno odgovornog poslovanja (DOP) koje su se provodile prethodnih godina, u cijeloj PPHE

Hotel Grupi, uključujući Arena Hospitality Group kao Grupa, a sve s ciljem stvaranja dugoročno održivog i odgovornog poslovnog modela.

Strategiju Iskustvo odgovornog poslovanja razvio je tim PPHE Hotel Grupe, a utemeljena je na vrijednostima te načinu svakodnevnog rada. Definirali smo odgovornu poslovnu misiju i četiri područja koja odražavaju ključne aktivnosti i utjecaje koji su prikazani na stranici 57. Tim u Hrvatskoj, Njemačkoj i Mađarskoj kao dio PPHE Hotel Grupe uključeni su u implementaciju strategije.

Tijekom 2018. godine poduzimali smo pozitivne korake za integraciju strategije Iskustvo odgovornog poslovanja u naš poslovni model i svakodnevno poslovanje. Navedeno je uključivalo postavljanje ciljeva za svako područje, od kojih se većina temelji na postojećim aktivnostima unutar naše Grupe, dok su drugi postavljeni kako bi predstavljali izazov za Grupu i uveli nova područja aktivnosti.





ART'OTEL BERLIN MITTE



### INSPIRAMO GOSTE

1. Poboljšati iskustvo gostiju
2. Osigurati budućnost našega Društva
3. Osigurati zdravlje i dobrobit gostiju
4. Osigurati sigurnost gostiju



### RAZVIJAMO SVOJE LJUDE

1. Povezati razvoj s edukacijom
2. Privući i zadržati talente



### STVARAMO CENTRE IZVRSNOSTI

1. Smanjiti emisiju ugljičnog dioksida
2. Smanjiti potrošnju vode
3. Smanjiti količinu otpada i više reciklirati
4. Povećati korištenje materijala koji poštuju okoliš i ljude koji su ih proizveli
5. Povećati raznolikost na radnom mjestu



### PRIPADAMO ZAJEDNICI

1. Povećati naše humanitarne i volonterske aktivnosti
2. Doprinijeti i ulagati u zajednicu u kojoj poslujemo
3. Uključiti se u lokalnu zajednicu



Kako bi mogli pratiti ostvarenje ciljeva, svaki uz sebe veže niz pokazatelja za praćenje i ocjenjivanje naših napora. Trenutačno radimo na internim sustavima i procesima kako bismo osigurali precizno izvještavanje, a o prvom skupu pokazatelja namjeravamo izvijestiti u 2019. godini. Za više informacija o našim ciljevima i pokazateljima posjetite našu web stranicu <https://www.pphe.com/responsibility>.

Društvo se obvezalo surađivati sa svojim većinskim dioničarom PPHE Hotel Groupom u usklađivanju svih sustava, ciljeva i pokazatelja. Navedeno predstavlja također cilj kojemu je i PPHE Hotel Group posvećena tijekom 2019. godine.

#### **Materijalnost u 2019. godini**

Tijekom ljeta 2018. godine, PPHE Hotel Group provela je i sveobuhvatnu online anketu o materijalnosti s više od četiri tisuće ključnih dionika. Rezultate ankete koristili su za određivanje prioriteta u aktivnostima unutar Grupe i pokazatelja na koje će se najprije usredotočiti.

Ovaj izvještaj usredotočen je na napredak u svakom od četiri područja unutar posljednjih 12 mjeseci. Tamo gdje je to bilo moguće, naglašeni su ključni podaci i brojke koje ključni dionici smatraju važnima i koje su također bitne za uspjeh poslovanja.

Kako bismo zaista bili odgovorni, od PPHE Hotel Groupe i naše Grupe, traži se da budemo osjetljivi na stavove naših dionika i potrebe globalnog okruženja koji se neprestano mijenja.

#### **Upravljanje odgovornim poslovanjem u društvu Arena Hospitality Group**

Imamo djelotvornu upravljačku dualističku strukturu od vrha prema dolje, koja predstavlja okruženje u kojemu se potiče i podržava zaposlenike da učine ispravnu stvar i rade odgovorno. Navedeno započinje na razini Nadzornog odbora i Uprave Društva sa članom Uprave koji je posvećen tom cilju. Uprava Društva putem Strateških korporativnih poslovnih funkcija koje vode voditelji odjela i čini stariji menadžerski tim, širi strategiju do svakog dijela naše Grupe. Također, imamo i Voditelja projekta strategije Iskustva odgovornog poslovanja koji usmjerava i

upravlja svim aktivnostima te je odgovoran PPHE Hotel Groupu i Upravi Društva.

Naša Odgovorna poslovna strategija ujedno je jedan od dijelova edukacije „Osjećaj dobrodošlice“ koji je namijenjen novim zaposlenicima. Odgovorno poslovanje zadaća je svih naših zaposlenika, od višeg menadžmenta do vježbenika, te je sastavni dio načina na koji ih zapošljavamo, razvijamo, ocjenjujemo, unaprjeđujemo i nagrađujemo. Edukacija uključuje i obuku u područjima kao što je privatnost podataka (GDPR).

#### **Naša misija u 2019. godini**

Iznimno smo ponosni na napredak koji smo ostvarili u 2018. godini u provođenju strategije Iskustvo odgovornog poslovanja, međutim, svjesni smo kako se nalazimo na samom početku ovoga procesa i da nas čeka još dugačak put do ostvarenja naših ambicija koje imamo za ovu strategiju i našu jaču integraciju u PPHE Hotel Groupu.

PPHE Hotel Groupa ima ambiciozan plan: „Naš je cilj u narednih 12 mjeseci kreirati digitalni alat za prikupljanje podataka koji će osigurati aktualnost i točnost prikupljenih podataka. Njegovim kreiranjem ćemo također postaviti standarde i postupke definiranja podataka i njihovih izvora, što će nam omogućiti dosljednost unutar PPHE Hotel Groupe, praćenje našeg napretka i naših uspjeha, te identifikaciju područja koja trebamo poboljšati. Nakon toga možemo zajedno raditi na postavljanju ciljeva i definiranju inicijativa na razini PPHE Hotel Groupe koje će nam pomoći u ostvarenju ciljeva strategije Iskustvo odgovornog poslovanja“.

Grupa će u 2019. godini predano raditi na poboljšanju svih četiri područja strategije Iskustvo odgovornog poslovanja:



### Inspiriramo goste

Gosti će uvijek biti primarni fokus svih aktivnosti Grupe. Kako je vidljivo iz ankete o materijalnosti, koju je u 2018. godini sprovela PPHE Hotel Groupa, kao najvažnije područje strategije Iskustvo odgovornog poslovanja naši su dionici označili „inspirirati goste“. U ovom dijelu usredotočujemo se na provođenje odgovornih poslovnih aktivnosti s posebnim ciljem stvaranja vrijednih uspomena kroz svakodnevno impresioniranje naših gostiju zanimljivom uslugom, kvalitetom proizvoda i primamljivim mjestima.

Ciljevi:

- 1) Poboljšati iskustvo gostiju
- 2) Osigurati budućnost za našu organizaciju
- 3) Osigurati zdravlje i dobrobit gostiju
- 4) Osigurati sigurnost gostiju

# 128,7 M HRK

investicija tijekom 2018.  
godine

### Iskustvo gostiju i osiguranje budućnosti

Jedan od naših primarnih ciljeva je prepoznati i stvoriti prilike te razviti objekte u našem portfelju kako bi ostvarili svoj puni potencijal. Predani smo ulaganjima u renoviranju i razvoju naših hotela, turističkih naselja i kampova. U posljednjih 12 mjeseci uložili smo 128,7 milijuna kuna u velike projekte renovacije. Povratne informacije naših gostiju pokazuju da oni cijene ta ulaganja. Prosječna ukupna ocjena koju dobivamo od gostiju iznosi 84,3.





### Zdravlje i dobrobit

Brinemo da se naši proizvodi i usluge oglašavaju strogo u skladu sa zakonskim pravilima te etičkim i kulturalnim standardima. Poštujemo nacionalni Kodeks oglašavanja i tržišnog komuniciranja. Predani smo poštivanju primjenjivih propisa o zaštiti potrošača i provođenju prikladnih praksi prodaje, marketinga i informiranja u komunikaciji s našim klijentima.

Zadovoljstvo klijenata i prigovori gostiju ključni su za razvoj naših brendova i usluga pa stoga primjenjujemo jasnu proceduru koja se bavi aktualnim pitanjima i direktno doprinosi načinu na koji unaprjeđujemo iskustvo gostiju. Navedeno osigurava stvaranje usluge koja je prilagođena našim gostima i uzima u obzir njihovo mišljenje.

### Sigurnost

Grupi je sigurnost zaposlenika i klijenata ključna te je prioritet poslovanja. Prepoznavamo potrebu očuvanja zdravlja i sigurnosti naših zaposlenika dok su na poslu, kao i naših gostiju dok borave ili posjećuju neki od naših objekata, te poslujemo na način da zaposlenicima, gostima i javnosti pružamo sigurno i ugodno okruženje. Naša se politika sastoji od upravljanja našim aktivnostima na način da se izbjegnu svi nepotrebni i nedopustivi rizici za zdravlje i sigurnost te za neposrednu okolinu. Grupa ima izvrstan dosje iz zdravlja i sigurnosti jer je kultura sigurnosti duboko ukorijenjena u Grupi.

Privatnost naših klijenata shvaćamo vrlo ozbiljno. Tijekom protekle godine revidirali smo naše sustave i politiku kako bismo osigurali usklađenost s GDPR regulativom. U tu smo svrhu utvrdili naše postojeće stanje obrade podatke i pokrenuli politiku za njihovu obradu u skladu s europskim zakonom. Imamo odgovornu osobu koja upravlja GPDR-om koja ima obvezu identifikacije odstupanja od propisanih procedura obrade podataka i vodi obuku za naše zaposlenike, koji omogućuje svaku zlorabu osobnih podataka te nam omogućuje da umanjimo i spriječimo daljnji rizik.

### Ljudska prava

Grupa od svojih zaposlenika zahtjeva pravedno postupanje u ophođenju s kolegama, klijentima, dobavljačima i poslovnim partnerima. Tijekom 2013. godine uveli smo Etički kodeks koji se primjenjuje na sve zaposlenike Grupe. Grupa provodi povjerljivu zviždačku politiku, koja je također uvedena 2013. godine. Imamo politiku nulte tolerancije na mito i korupciju koja se proteže na cjelokupno poslovanje i transakcije u koje smo uključeni. Ona uključuje zabranu političkih donacija, davanja ili primanja neprikladnih darova i plaćanje kako bi se utjecalo na ishod poslovanja. Naša jasna politika i smjernice u ovom području redovito se revidiraju od strane PPHE Hotel Group-e.

Svaki novi zaposlenik obavezan je pregledati i prihvatiti naš Etički kodeks i Pravila o darovima, što je u domeni odgovornosti odjela Ljudskih resursa.



### Stvarati centre izvrsnosti

Od iznimne je važnosti da kao jedna od najdinamičnijih hotelskih tvrtki u Srednjoj i Istočnoj Europi, vlasnik i rukovodilac 14 hotela, 4 turističkih naselja, 8 kampova i mnogih restorana, barova i spa centara u Hrvatskoj, Njemačkoj i Mađarskoj, razvijemo plan za dugoročni održivi razvoj i etičke radne prakse.

Primjena našeg plana bit će ključan dio edukacije i uključanja naših zaposlenika i gostiju, čime će oni doprinijeti našim projektima održivosti kako i kada je to prikladno. Kao što je naglašeno u anketi o materijalnosti, „stvarati centre izvrsnosti“ označeno je kao područje strategije Iskustvo odgovornog poslovanja s najviše utjecaja.

Ciljevi:

- 1) Smanjiti emisiju ugljičnog dioksida
- 2) Smanjiti potrošnju vode
- 3) Smanjiti količinu otpada i povećati recikliranje
- 4) Povećati korištenje etički pribavljenih i ekoloških materijala
- 5) Povećati raznolikost na radnom mjestu



### Emisije ugljičnog dioksida

Grupi je upravljanje potrošnjom energije uvijek bilo važno te smo dugoročno imali uspjeha sa smanjenjem naših emisija ugljičnog dioksida. Sva naša postignuća u štednji energije omogućila je posvećenost naših lokalnih timova, Tehničkog tima, voditelja Smještaja te Uprave. Aktivno uključujemo naše goste u smanjenje njihovog utjecaja na okoliš kroz smanjenje količine vode, električne energije i materijala za čišćenje koji se potroše u našim objektima kao i odvajanju otpada. Iako smo ponosni na naše dosadašnje uspjehe, moramo osigurati daljnje postizanje dobrih rezultata. U 2018. godini uveli smo online alat za nadzor potrošnje energije za sve naše objekte u Njemačkoj. Taj online alat omogućuje nam dobivanje najnovijih preciznih podataka o našoj sveukupnoj potrošnji energije, a te nam informacije omogućuju nadzor povećanja i smanjenja potrošnje. Prednosti nisu samo komercijalne, već će nam omogućiti i istraživanje načina na koje možemo smanjiti naše emisije ugljičnog dioksida.

### Potrošnja vode

Već potičemo sve naše hotele, kampove i turistička naselja da smanje potrošnju vode. Svakodnevno pratimo potrošnju u cijelom Društvu i upravljamo potrošnjom vode u našim objektima kroz nova tehnička rješenja koja se primjenjuju izravno na mjestima potrošnje (kupaonice, sanitarni čvorovi kuhinje) ili na vodovodnu infrastrukturu. Online kontrola, za potrošnju vode koja se planira u Njemačkoj će također biti odličan alat.

Osim gore navedenih inicijativa koristimo i vlastite izvore vode te primjenjujemo sustav recikliranja otpadnih voda, sustav zamjene ručnika i posteljine u sobama, senzore pokreta za rasvjetu, LED rasvjetu i jedinice za kombiniranu toplinsku i električnu energiju, kao i termalne solarne kolektore. Promijenili smo i izvor energije na našoj centralnoj lokaciji za pranje rublja s nafte na plin kako bismo i time bili u većem suglasju s prirodom. Izgaranje plina stvara manje ugljikovog dioksida (CO<sub>2</sub>), ugljikovog monoksida





(CO), sumpora (S) i dušikovih oksida (NO<sub>2</sub>) od loživog ulja koje smo ranije koristili. Ovo je samo nekoliko primjera unaprjeđenja koja svakodnevno uvodimo u naše poslovanje.

#### Otpad i recikliranje

Sve naše hotele potičemo na smanjenje potrošnje vode i količine otpada. To postizemo na nekoliko načina, uključujući smanjenje upotrebe potrošnog materijala, poput sredstava za čišćenje, materijala za pakiranje i papira, a s ciljem daljnjeg smanjenja utjecaja na okoliš.

U sklopu inicijativa za odgovorno poslovanje, PPHE Hotel Groupa je formirala Zeleni tim koji promiče održivost u svim objektima. Ta inicijativa pomoći će nam u smanjenju emisije ugljičnog dioksida i količine otpada te pridonijeti očuvanju vode.

U Hrvatskoj je tijekom 2018. godine u okviru projekta Zeleni tim prikupljeno i reciklirano 60 tona papira i kartona. Sve ostale vrste otpada za recikliranje razdvajane su na 20 različitih vrsta, uključujući staklo, metal, štedne žarulje, baterije, otpadna ulja i prehrambene otpatke iz

kuhinja. Uspostavljen je sustav nagrađivanja naših hotela, turističkih naselja i kampova sa najbolje postignutim rezultatima u svakoj od kategorija.

#### Nabava

Ključno područje našeg utjecaja na okoliš i zajednicu u kojoj poslujemo je naš lanac nabave, odnosno dobra i usluge koje nabavljamo u zemljama u kojima poslujemo i van njih.

Važno je da sve odluke o nabavi osiguraju da naši objekti dobivaju robu i usluge koje trebaju za učinkoviti rad i po korektnoj cijeni.

Problemi s kojima se suočavamo u svojem lancu opskrbe neprestano se mijenjaju i razvijaju. Poboljšanje i jačanje naše aktivnosti nabave kako bismo osigurali pravilno razumijevanje i rješenje problema u svakoj našoj odluci o kupnji je kontinuirani proces. Naša strategija odgovornog poslovanja pomoći će nam identificirati i odrediti prioritete na koje ćemo se usredotočiti.

PPHE Hotel Groupa razvija centralizirani e-sustav nabave, kako bi se osiguralo učinkovito upravljanje aktivnostima nabave u cijeloj PPHE Hotel Groupi, po principima održivog poslovanja.



### Strateški partneri/dobavljači

Timski rad ključna je vrijednost i volimo surađivati s našim strateškim partnerima i dobavljačima. Nikada nam neće biti namjera odbiti strateške partnere i dobavljače jer predstavljaju ekološke ili društvene izazove već samo ako ih odbiju riješiti. Ako se pojave problemi, uvijek ćemo ih nastojati zajednički riješiti.

U 2019. godini PPHE Hotel Group-a uvest će „kodeks ponašanja“ za strateške partnere i dobavljače koji će od naših partnera zahtijevati da budu transparentni i da pružaju relevantne informacije o dobrima ili uslugama koje pružaju. PPHE Hotel Group-a ukazuje da: „Kodeks ponašanja će pokazati što se očekuje od naših strateških partnera i dobavljača te da poštuju cjelokupno relevantno zakonodavstvo u zemljama u kojima poslujemo ili u zemljama iz kojih su dobra i usluge nabavljeni. To uključuje zakonodavstvo o okolišu, zdravlju i sigurnosti, propise o radu, kao i sve druge propise o dobrima i uslugama koje pružaju“.

### Ravnopravnost i raznolikost

Grupa je u potpunosti prihvatila pristup PPHE Hotel Groupe o poštivanju i pravednom postupanju prema svima, uklanjanju diskriminacije i aktivnom promoviranju jednakosti mogućnosti i pravednosti prema svima. Osim što poštuje zakone o ravnopravnosti, društvene standarde javne dužnosti i povelje o građanskim pravima (međunarodne i europske), Društvo podržava raznolikost i promiče jednakost mogućnosti za sve zaposlenike, studente i klijente bez obzira na njihove:

- 1) zaštićene karakteristike (Zakon o ravnopravnosti):
  - dob;
  - invaliditet;
  - promjenu spola;
  - brak i životno partnerstvo;
  - trudnoću i majčinstvo (uključujući i očinstvo);
  - rasu (boju kože, etničko ili nacionalno podrijetlo);
  - vjeru ili uvjerenje (uključujući i nevjerovanje);
  - rod/spol; i
  - seksualnu orijentaciju,
- 2) odgovorna briga zaštićene karakteristike, uključujući i uzdržavane osobe
- 3) odgovornost za njegovanje za 'zaštićenu karakteristiku' uključujući uzdržavane osobe;
- 3) socio-ekonomsku pozadinu/grupu;
- 4) sindikalnu aktivnost; i
- 5) nepovezane prethodne kaznene osude.





### Razvijamo svoje ljude

Dinamična smo međunarodna hotelska grupa koja zapošljava osobe različitih nacionalnosti. S tako raznolikom radnom snagom, važno je da tvrtka ima jaku korporativnu kulturu i vodstvo koje inspirira naše zaposlenike na dijeljenje naše strasti za obavljanjem posla.

Shvaćamo da su naši zaposlenici ključni za uspjeh tvrtke i načina na koji poslujemo. Naša korporativna kultura uključuje otvorenost, povjerenje, podršku, brigu i povezivanje, a isto tako, ona je fokusirana na osobni razvoj, a što podržava i fokus je PPHE Hotel Grupe: „stavljanje iskustva gosta u središte svega što radimo“. Ključno je ulaganje u naše talente i poticanje njihova razvoja pružanjem uzbudljivog i naprednog radnog okruženja u kojem mogu razvijati svoje vještine i znanja, pružajući im prilike za rast s našim poslovanjem.

Ciljevi:

- 1) Povezati razvoj s edukacijom
- 2) Privući i zadržati talente

### Edukacija i razvoj

Grupa je dio programa edukacije i razvoja PPHE Hotel Groupe, te članovi tima imaju mogućnost aktivnog uključivanja.

Naše edukacijske i razvojne programe smatramo ključnima u razvoju naših zaposlenika i u potpori profesionalnom i osobnom razvoju svakog zaposlenika. PPHE Hotel Group-a razvila je „you:niversity“, opsežan resurs za edukacijske i razvojne programe koji je stvoren kako bi našim liderima i zaposlenicima omogućio razvoj individualnih i organizacijskih sposobnosti potrebnih za ostvarenje njihovog osobnog razvoja, potencijala za napredovanje u karijeri te naše cjelokupne poslovne strategije.

Tijekom 2018. godine održano je 205 edukacija, od čega je 60 provedeno unutar Grupe, dok su ostale programe vodili vanjski partneri ili dobavljači. Među internim programima obuke, gotovo 53% su činili programi propisane obuke. Ostatak provedenih edukacija činili su uglavnom programi početne obuke novih zaposlenika, edukacija o upravljanju iskustvima gostiju, usavršavanje

tehničkih vještina te obuka za upravljanje i vodstvo.

Obuci za upravljanje i vodstvo prošle je godine prisustvovalo osam članova tima Grupe, koji su sada postali dio veće skupine članova tima koji su završili ovaj vrlo kvalitetan program. Neki od mladih članova tima u 2019. godini zauzeti će nekoliko vodećih pozicija u Društvu.

### Upravljanje talentima

Ulažemo veliki trud u prepoznavanje i zadržavanje naših talenata te im pružamo podršku da rastu unutar Društva. Nudimo razne programe, kao što je edukacija za upravljanje i vodstvo te školarine za sveučilišno obrazovanje, onim zaposlenicima koji su prepoznati kao talenti unutar Društva.

### Zapošljavanje

Arena Hospitality Group zapošljava raznoliku radnu snagu s udjelom žena od 56% i muškaraca od 44%. Prosječna dob stalnih zaposlenika je 44 godine, što pokazuje trend pomlađivanja u Društvu. Dobna struktura naše radne snage je: 18-30 (25%), 31-40 (27%). Oko 19% zaposlenika je starosne dobi 41-50 godina. Zapošljavamo oko 24% članova tima starosne dobi između 51 i 60 godina. Samo 4% zaposlenika starije je od 60 godina. Dinamično smo Društvo i u 2018. godini imali smo 129 zaposlenika na neodređeno koji su započeli svoju karijeru kao članovi našega tima.

### Anketa o angažiranosti zaposlenika

S ponosom izvješćujemo kako su tijekom 2018. godine članovi našega tima visokim rezultatima u anketi o angažiranosti zaposlenika ponovno prepoznali naša nastojanja. U rujnu smo proveli svoju šestu godišnju analizu radnog okruženja – anketu o angažiranosti zaposlenika. Rezultati Grupe općenito pokazali su visok stupanj angažiranosti osoblja s ocjenom 84,1 (na ljestvici od 1 do 100). Ukupna ocjena dobivena u istraživanjima Moj posao, Moj menadžer, Naš tim i Naša tvrtka iznosila je 80,4. Navedeni rezultati pokazuju visoku prosječnu uključenost zaposlenika i sveukupno zadovoljstvo zaposlenjem u Grupi. Rezultati omogućuju identifikaciju područja koja treba poboljšati i postavljanje ciljeva za poboljšanje radnog okruženja putem akcijskih planova.



Zaposlenik u Hrvatskoj	2018	2017	2016	2015
Stalni zaposlenici (31. prosinca)	<b>469</b>	370	366	354
Sezonski radnici (31. prosinca)	<b>80</b>	117	114	184
Sezonski radnici (31. kolovoza)	<b>615</b>	1,005	848	819
FTE <sup>1</sup>	<b>812</b>	776	806	758
Zadovoljstvo/angažman zaposlenika (%)	<b>83,6</b>	85,0	84,9	84,6
Zaposlenik u Njemačkoj i Mađarskoj <sup>3</sup>	2018	2017	2016	2015
Stalni zaposlenici (31. prosinca) <sup>2</sup>	<b>269</b>	278	258	225
Sezonski radnici (31. prosinca) <sup>2</sup>	<b>28</b>	21	21	43
FTE <sup>1</sup>	<b>217</b>	215	222	263
Zadovoljstvo/angažman zaposlenika (%)	<b>85,7</b>	86,4	84,1	84,4

<sup>1</sup> Ekvivalent punog radnog vremena (eng. FTE) procjena je temeljena na broju ukupno plaćenih sati za sve zaposlenike podijeljeno s plaćenim satima za prosječno puno radno vrijeme zaposlenika kako bi se dobila ukupna količina ekvivalenta punog radnog vremena radnika.

<sup>2</sup> Brojevi zaposlenika za Njemačku i Mađarsku ne uključuju zaposlenike hotela art otel berlin mitte i Park Plaza Berlin Kudamm koji su u vlasništvu u sklopu zajedničkih poslovnih pothvata.

<sup>3</sup> Njemačka i Mađarska nisu bile dio Grupe tri prethodne godine te je stoga tablica isključivo informativnog karaktera.



### Biti dio zajednice

Važno je da kao vlasnik i upravitelj hotela, turističkih naselja i kampova brinemo i dajemo pozitivan doprinos našoj lokalnoj zajednici i ljudima koji u njima žive, što činimo na nekoliko načina. Aktivno smo uključeni u nekoliko aktivnosti prikupljanja sredstava koji za cilj imaju poboljšanje života ljudi i okoliša. U lokalnoj zajednici u kojoj djelujemo angažiramo se i putem volontiranja, sklapanjem partnerstva na lokalnoj razini te sudjelovanjem u dobrotvornim akcijama. Neovisno o tome što je „Biti dio naše zajednice“ područje niže rangirano, svedjedno smo mu snažno posvećeni te neprekidno revidiramo našu aktivnost u zajednici kao i humanitarnu djelatnost. Cilj nam je maksimalno pozitivan utjecaj na lokalnoj razini, ali i osigurati globalan odjek te pružiti potporu Grupi u ostvarenju ciljeva i obveza.





Ciljevi:

- 1) Imati više humanitarnih i volonterskih aktivnosti
- 2) Doprinjati i ulagati u naše lokalne zajednice
- 3) Angažirati se u našim lokalnim zajednicama

#### **Humanitarne aktivnosti i volonterstvo**

Društvo u Hrvatskoj je u posljednjih 12 mjeseci sponzoriralo Sa(n)jam knjige u Istri, važan kulturni festival knjiga i književnika, te je pokrovitelj nagrade Libar za vjck, koja se na festivalu dodjeljuje četvrtu godinu zaredom.

Društvo je, u suradnji s gradom Pulum, i ove godine sponzorirala humanitarni Božićni gala koncert koji se tradicionalno održava u Istarskom narodnom kazalištu u Puli. Novac prikupljen od prodaje karata doniran je institucijama i potrebitim pojedincima s područja Pule ili okolice.

Grupa je također podržala umjetničku izložbu za prikupljanje sredstava za Udrugu cerebralne paralize Istarske županije, donirala novi inkubator za Odjel za pedijatriju Opće bolnice Pula te podržala edukaciju fizioterapeuta u lokalnoj ustanovi za zdravstvenu njegu i fizikalnu terapiju Zlatne ruke.

Društvo je već niz godina sponzorirala i sudjelovala u humanitarnom radu Kluba žena liječenih od karcinoma dojke Gea, s obzirom na strukturu zaposlenika koju većinom čine žene i, nažalost, nekoliko je onih koje trebaju pomoć Kluba. Ova udruga pruža medicinsku i psihološku potporu članovima, među kojima ima i naših zaposlenika ili bivših zaposlenika.

U Njemačkoj je regionalni ured Društva organizirao dnevni izlet u Berlin za 50 djece iz Malteser Family Centrea Manna. Također, u sve hotele bila su postavljena božićna drvca za djecu Centra koja su bila okićena željama djece koje su zaposlenici pomogli ostvariti. Naposljetku, hotel Park Plaza Nürnberg je bio domaćin dobrotvornog buvljaka za djecu iz vrtića Lichtenhof Rummelsberger Diakonie.

#### **Doprinosi i ulaganja**

Osim financijskih doprinosa koje dajemo lokalnim zajednicama kroz dobrotvorne inicijative i prikupljanje sredstava, radimo i s nekoliko lokalnih organizacija na temelju beneficija. Ponosni smo što smo ove godine bili domaćin i podržali Međunarodni festival filmske glazbe i zvuka koji je održan u hotelu Park Plaza Histria u Puli. Festival promiče filmski zvuk i glazbu, kao i edukaciju, te svake godine nudi program koji se sastoji od predavanja, panel diskusija i radionica s međunarodnim gostima i glazbenim profesionalcima iz cijelog svijeta. Ove je godine po prvi puta u Hrvatskoj na festivalu dodijeljena Europska nagrada Camille za najbolje filmske skladatelje.

#### **Uključenost u našu lokalnu zajednicu**

Zapošljavanje osoba koje žive u blizini naših objekata osim što je dobro za okoliš, također podupire naš cilj da budemo djelom lokalnih zajednica u kojima poslujemo.

U Njemačkoj je hotel art'otel cologne bio domaćin speed dating događaja na sajmu poslova održanom na stadionu Rhein-Energie u Kölnu i prisustvovao na nekoliko velikih sajmova poslova koje su organizirale nacionalne agencije za zapošljavanje u cijeloj zemlji.

Također, kao primjer uključenosti u lokalnu zajednicu, možemo navesti suradnju s Međunarodnim sveučilištem primijenjenih znanosti Bad Honnef (IUBH) na otvaranju



programa dvojnog obrazovanja. Hotel art'otel berlin mitte sudjelovao je u migrantskom projektu u Berlinu koji je za svrhu imao zapošljavanje migranata na nekoliko operativnih pozicija unutar hotela te općenito njihovu integraciju na tržište rada.

I spomenuta suradnja sa Sveučilištem Jurja Dobrile u Puli te Pravnim fakultetom u Rijeci.

### Priznavanje i certificiranje

Dok razvijamo našu novu odgovornu poslovnu strategiju, važno nam je znati ispunjavaju li aktivnosti koje trenutačno provodimo zadane ciljeve zbog čega iznimno akreditaciju od strane treće strane. Nekoliko naših hotela surađivalo je s nadležnim tijelima za društveno odgovorno poslovanje i dobilo nekoliko potrebnih akreditacija. Nastavit ćemo revidirati slične inicijative za sve naše hotele.

Dodjeljuje	Vrsta nagrade/priznanja	Nagradu prima	Naziv nagrade/priznanja
TripAdvisor	Certifikat Izvrsnosti	Park Plaza Histria Park Plaza Arena Park Plaza Verudela Park Plaza Belvedere art'otel Budapest art'otel berlin mitte Park Plaza Waltreet Berlin Mitte Park Plaza Nürnberg	Certifikat Izvrsnosti
	Izbor Putnika	Park Plaza Verudela	Izbor Putnika 2018., pobjednik
	Program Zelenih Predvodnika	art'otel berlin kudamm art'otel berlin mitte Park Plaza Berlin Kudamm Park Plaza Wallstreet Berlin Mitte	Zeleni Predvodnik, zlato Zeleni Predvodnik, bronca Zeleni Partner Zeleni Predvodnik, bronca
Kamping udruženje Hrvatske	Najbolji hrvatski kamp	Arena Kažela Campsite Arena One 99 Glamping	Najbolji kampovi 2019
Hrvatska turistička zajednica i Hrvatska gospodarska komora	Turistički cvijet	Arena One 99 Glamping	Kamp s najboljom glamping ponudom
Turistička zajednica Istarske županije	Zlatna koza	Arena One 99 Glamping	Najbolji turistički proizvod 2018
Hrvatska udruga poslovnih žena i Hrvatska gospodarska komora	Najbolje poduzetnice u Hrvatskoj	Milena Perković, član Uprave i Financijski direktor	Najbolja menadžerica 2018.

IM WASSER SPIEGELT SICH DAS LEBEN – DAS W  
ZURÜCK – DER WIND SPIELT MIT DEM MEER–FISC  
DIE WELLEN EROBERN DEN STRAND – DAS RHIN  
ZUM SEE–SCHWERE NEBEL ERZÄHLEN IHRE GESCH  
SANFT DIE ERDE – GROLLEND FÄLLT DAS WASSER  
STÖRT DEN WEG ZUM FLUSS – UND TAU BENETZ  
LEN MIT DEM BRUNNEN – DAS WEINEN DES W  
SEES FÜLLEN DIE FLÜSSE – KÖNNEN WOLKEN T







## UPRAVLJANJE



## ISKUSNO VODSTVO

# NADZORNI ODBOR



**BORIS IVESHA**  
PREDSJEDNIK 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 Groupom, te bio je glavni inicijator u širenju međunarodnog portfelja PPHE Hotel Grupe. 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.).



**YOAV PAPOUCHADO**  
ZAMJENIK PREDSJEDNIKA  
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.



**KEVIN MICHAEL MCAULIFFE**  
ČLAN NADZORNOG ODBORA

## VJEŠTINE I ISKUSTVO

Kevin Michael McAuliffe je neizvršni zamjenik predsjednika Grupe. Kevin Michael McAuliffe bivši je član Udruge savjetnika za upravljanje zakladama i ostavinom (Society of Trust and Estate Practitioners) gdje je tijekom dvadeset godina bio direktor raznih zakonom reguliranih investicijskih društava, a i dalje je direktor dva zakonom regulirana pravna subjekta. Umirovljeni je predsjednik društva Carey Group, nakon što im se pridružio 1999. godine kao generalni direktor. Također, 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 off-shore bankarskoj grupaciji Ansbacher, a 1994. godine imenovan je za generalnog direktora u Ansbacher Bank and Trust Company. Također, u razdoblju od 1973. do 1980. obnašao je javne dužnosti u tri različita ministarstva države Guernsey.



**ABRAHAM THOMAS**  
ČLAN NADZORNOG ODBORA

#### VJEŠTINE I ISKUSTVO

Abraham Thomas, bivši potpredsjednik u PPHE Hotel Group zadužen za financijski nadzor, ima više od 35 godina iskustva rada u hotelijerskoj i turističkoj industriji. Prethodno je radio u odjelu za financije u PPHE Hotel Group, najprije kao financijski kontrolor u Park Plaza Victoria Amsterdam 1993. godine, a zatim je nastavio potpomagati rast grupacije PPHE Hotel Group sve do njegove današnje strukture.



**AMRA PENDE**  
ČLAN NADZORNOG ODBORA

#### VJEŠTINE I ISKUSTVO

Amra Pende trenutno obavlja poslove pravnog savjetnika u društvu Uljanik, d. d., u kojem je zaposlena od 1986. godine. Gđa. Pende je tijekom posljednjih 12 godina obavljala funkciju predsjednice Nadzornog odbora društva Uljanik Plovidba d. d., a tijekom posljednje tri godine funkciju članice Upravnog vijeća Pula Film Festivala. Gđa. Pende diplomirala je na Pravnom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu.



**LORENA ŠKUFLIĆ**  
ČLAN NADZORNOG ODBORA

#### VJEŠTINE I ISKUSTVO

Lorena Škuflić je redoviti profesor na Ekonomskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu, te je u nekoliko mandata bila pročelnik Katedre za ekonomsku teoriju. Od 2018. je prodekanica za financije i poslovanje Ekonomskog fakulteta Zagreb. Prethodno je bila zaposlena u Hrvatskoj gospodarskoj komoru – Županijska komora Pula te na Ekonomskom institutu, Zagreb. Gđa. Škuflić doktorirala je na Ekonomskom fakultetu Sveučilišta u Rijeci 1999. godine. Gđa. Škuflić je član više odbora na Ekonomskom fakultetu, Sveučilištu u Zagrebu i Ministarstvu znanosti i obrazovanja, te je član raznih udruženja.



**VEHBIJA MUSTAFIĆ**  
ČLAN NADZORNOG ODBORA  
(IMENOVAN OD STRANE  
RADNIČKOG VIJEĆA)

#### VJEŠTINE I ISKUSTVO

Vehbija Mustafić djelatnik je Arena Hospitality Group. Zaposlen je u Hotelu Brioni na funkciji glavnog kuhara. Imenovan je za člana Nadzornog odbora od strane Radničkog vijeća.

## ISKUSNO VODSTVO

## UPRAVA



REUEL ("RELI") SLONIM  
PREDSJEDNIK UPRAVE

## VJEŠTINE I ISKUSTVO

Reuel Slonim pridružio se Arenaturistu 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 šest objekata (1.200 soba) i rast EBITDA-e sa 4,0 milijuna eura u 2008. na 29,0 milijuna eura u 2018. Istodobno, ažurirano je nekoliko informatičkih sustava Grupe te je uvedena kultura upravljanja i obuke, što je rezultiralo da je Areni 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.



MILENA PERKOVIĆ  
ČLAN UPRAVE I FINANCIJSKI  
DIREKTOR

## VJEŠTINE I ISKUSTVO

Milena Perković priključila se Arenaturistu 1986. godine na mjestu direktora planiranja, organizacije i ekonomskih poslova te je imenovana potpredsjednicom uprave 1994. godine. Gospođa Perković je 2008. godine postala izvršna direktorica i glavna financijska direktorica Grupe te je zajedno s Reli Slonimom uspješno transformirala Arena Hospitality Group i njen rast u glavnu snagu u hrvatskoj hotelskoj industriji, zadržavajući svoj položaj i ugled u Puli i Istarskoj regiji. Gospođa Perković bila je odgovorna za pregovore o financiranju obnove, nadogradnje i preoblikovanja šest objekata u iznosu od 54 milijuna eura. Gđa Perković ima zvanje magistricice ekonomije. Članica je Hrvatske turističke zajednice i Turističkog vijeća Turističke zajednice Istarske županije te Turističke zajednice Pule i Medulina. Članica je Hrvatske gospodarske komore – Županijske komore Pula i vijeća mnogih strukovnih udruga hotelijera. Dobitnica je hrvatske nacionalne nagrade za najbolju menadžericu 2018. godine na inicijativu Hrvatske udruge poslovnih žena "Krug" pod pokroviteljstvom Hrvatske gospodarske komore i Vlade Republike Hrvatske.





**MANUELA KRALJEVIĆ**  
 ČLAN UPRAVE I DIREKTORICA MARKETINGA  
 I PRODAJE

#### VJEŠTINE I ISKUSTVO

Manuela Kraljević pridružila se Arenaturistu u siječnju 2009. godine kao Direktorica prodaje i marketinga. Prije toga šest godina je obnašala dužnost Direktorice prodaje i marketinga za Hrvatsku u renomiranom hotelskom lancu Sol Meliá. Prethodno je, u istom društvu, četiri godine radila kao Direktorica ugovaranja za Istraturist Umag i Jadran-turist Rovinj. Od dolaska u Arena Hospitality Group, gđa. Kraljević Društvo je smjestila u sami vrh hrvatskog tržišta zahvaljujući repozicioniranju sedam renoviranih smještajnih objekata, razvoju suvremenog odjela za prodaju i marketing te uvođenju upravljanja prihodima i dobiti. Također, raslo je digitalno i online poslovanje te su predstavljane i uvedene nove tehnološke inovacije u hotelima Društva. Pod njezinim vodstvom, a zahvaljujući izradi marketinških i prodajnih strategija za 14 hotela, 12 autokampova i turističkih naselja te upravljanju istima, Društvo trenutačno osvaja njemačko, mađarsko i hrvatsko tržište gdje zauzima sve veći tržišni udio. Gđa. Kraljević je od 2003. godine članica Odbora direktora marketinga Turističke zajednice Istarske županije. Za svoja postignuća u marketingu četiri puta osvojila je nagradu Zlatna koza.



**DEVANSH BAKSHI**  
 ČLAN UPRAVE I STRUČNJAK ZA FINACIJSKE  
 POSLOVE (OD 1. VELJAČE 2019.)

#### VJEŠTINE I ISKUSTVO

Devansh Bakshi stekao je diplomu iz hotelskog menadžmenta te započeo svoju karijeru u hotelskom društvu Taj Hotels Group gdje je radio četiri godine. Po završetku MBA programa iz Međunarodnog poslovanja pridružio se odjelu financija društva Hilton Hotels Worldwide, gdje se zadržao više od deset godina te na posljertku preuzeo odgovornost direktora financija klastera. Gospodin Bakshi 2011. godine pridružuje se PPHE Hotel Group gdje je pet godina radio kao regionalni financijski kontrolor za Ujedinjeno Kraljevstvo te upravljao financijskim operacijama portfelja hotela u vlasništvu, pod upravljanjem ili franšizom. Nedavno je radio 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 član je CGMA-a te punopravni član CIMA-e u Ujedinjenom Kraljevstvu. Također, sudjeluje u radu HOSPA-e kao pridruženi certificirani član iz područja financijskog menadžmenta. Gospodin Bakshi ima 23 godine iskustva u hotelijerstvu na različitim područjima financija.

## UPRAVLJANJE

# IZVJEŠĆE O KORPORATIVNOM UPRAVLJANJU

---

## Izjava o Kodeksu korporativnog upravljanja

Kao dioničko društvo s više od 4.000 dioničara među kojima je PPHE Hotel Group s udjelom od 51,97%, Društvo je predano poslovati u skladu s načelima dobrog korporativnog upravljanja i regulatorne usklađenosti. Društvo ima jasno definiranu korporativnu strukturu koja uključuje sljedeća upravljačka tijela: Glavnu skupštinu, Nadzorni odbor predvođen predsjednikom i s pripadajućim odborima te Upravu predvođenu predsjednikom Uprave. Detaljni pregled sastava i rada upravljačkih tijela dan je u nastavku Izvješća.

Konkretno upravljačke ovlasti i odgovornosti tih upravljačkih tijela regulirane su mjerodavnim hrvatskim zakonodavstvom. Statutom Društva te kodeksom korporativnog upravljanja. Društvo primjenjuje Kodeks korporativnog upravljanja Zagrebačke burze kao svoj. Društvo ima zakonsku obvezu svake godine u svom godišnjem izvješću i na svojim internetskim stranicama, u propisanoj formi, objaviti sukladnost svog poslovanja sa zahtjevima Kodeksa korporativnog upravljanja. Društvo primjenjuje Kodeks korporativnog upravljanja Zagrebačke burze (Kodeks). Načelo Kodeksa je "primijeni ili objasni", stoga se u slučaju

neusklađenosti sa zahtjevima Kodeksa moraju navesti razlozi odstupanja, čega se Društvo pridržava. Društvo će godišnji upitnik Kodeksa korporativnog upravljanja za 2018. godinu objaviti na internetskim stranicama Zagrebačke burze do 28. veljače 2019. godine.

## 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 sa najboljim interesom Društva.

Članovi Nadzornog odbora i Uprave biraju se i imenuju u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima i Statutom Društva, koji ne ograničavaju raznolikost u pogledu dobi, spola, obrazovanja ili struke.

## Glavna skupština

Sjednice Glavne skupštine Društva sazivaju se i održavaju te je Glavna skupština nadležna za pitanja utvrđena Zakonom o trgovačkim društvima i Statutom Društva.

Pozivi za glavnu skupštinu 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 Zagrebačke burze, uključujući i 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 korištenje pravom glasa može ostvariti onaj dioničar koji je kao imatelj dionica upisan u registru dionica kod Središnjega klirinškog depozitarnog društva d.d. na početak 21. dana prije održavanja Glavne skupštine, ne računajući dan njezinog održavanja. Nema dionica Društva s posebnim pravilima kontrole i nema ograničenja orava glasa koja proizlaze iz dionica Društva. Svaka dionica Društva daje pravo na jedan glas u 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 koja se donosi kvalificiranom većinom od 9/10 temeljnog kapitala zastupljenog na Glavnoj skupštini). Prema sadašnjem Statutu Društva, Uprava može uz suglasnost Nadzornog odbora, odlučiti o odobrenom temeljnom kapitalu izdavanjem novih dionica do iznosa od 51.287.210 kuna uz isključenje prava prvenstva dioničara u slučaju povećanja temeljnog kapitala do iznosa od 20.000.000 kuna vezano uz stjecanje udjela u društvima ili stjecanje stvari 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 2018. godine održane su dvije sjednice Glavne skupštine Društva:

Glavna skupština Društva održana je 27. travnja 2018. godine na kojoj je razmatrano Godišnje izvješće Društva za 2017. godinu (konsolidirano i pojedinačno) te su odluke o korištenju dobiti ostvarene 2017. godine i o davanju razrješenice članovima Nadzornog odbora i članovima Uprave za njihov rad u 2017. godini.

Glavna skupština Društva također je održana 5. rujna 2018. godine, kada je Ernst & Young d.o.o. Zagreb imenovan revizorom Društva za 2018. godinu, a zbog isteka mandata članova Nadzornog odbora Društva izabrani su novi članovi: Boris Ernest Ivesha, Yoav

Arie Papouchado, Kevin Michael McAuliffe, Abraham Thomas, Amra Pende and Lorena Škuflić. Osim toga, radničko vijeće Društva ponovno je imenovalo Vehbiju Mustafića za predstavnika radnika u Nadzornom odboru.

#### 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 za mandat od 5. rujna 2018. godine do zaključenja Glavne skupštine na kojoj će se odlučivati o davanju razrješenice članovima Nadzornog odbora za njihov rad u 2019. godini. Član Nadzornog odbora može biti opozvan prije isteka mandata odlukom Glavne skupštine koja se donosi većinom od 3/4 danih glasova odnosno odlukom radničkog vijeća Društva.

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

Na dan 31. prosinca 2018. godine članovi Nadzornog odbora su: Boris Ernest Ivesha (predsjedatelj), Yoav Arie Papouchado (zamjenik predsjednika), Kevin Michael McAuliffe, Abraham Thomas, Amra Pende, Lorena Škuflić i Vehbija Mustafić. Nadzorni odbor Društva održao je sedam sjednica (uključujući glasovanje cirkularnim putem) tijekom 2018. godine:

Sukladno Statutu Društva i odluci Glavne skupštine, članovi Nadzornog odbora imaju pravo na fiksnu mjesečnu naknadu za rad u Nadzornom odboru. Članovi Nadzornog odbora koji također djeluju kao članovi komisija ili odbora koje osniva Nadzorni odbor nemaju pravo na posebnu naknadu za svoj rad u tim odborima odnosno komisijama. U 2018. godini isplaćena je ukupna svota od 1,1 milijuna kuna bruto kao naknada članovima Nadzornog odbora.





### Komisije 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).

Rad Revizorskog odbora uređen je odlukama Nadzornog odbora, sukladno odredbama Zakona o trgovačkim društvima, Zakona o reviziji, Statuta Društva i Poslovnika o radu Nadzornog odbora. Tijekom 2018. godine, Revizorski odbor Društva održao je tri sjednice (uključujući glasovanje cirkularnim putem): 20. veljače 2018. godine vezano Godišnje financijske izvještaje Društva za 2017. godinu (konsolidirano i pojedinačno), 24. srpnja 2018. godine kada je predloženo imenovanje Ernst & Young d.o.o. Zagreb kao revizora Društva za 2018. godinu te 11. listopada 2018. godine kada se raspravljalo o opsegu i vremenu revizije za 2018. godinu.

#### Odbor za imenovanja i nagrađivanje

Odbor za imenovanja i nagrađivanje sastoji se od tri člana koje imenuje Nadzorni odbor iz redova 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 2018. godine, Odbor za imenovanja i nagrađivanje Društva održao je dvije sjednice (uključujući glasovanje cirkularnim putem): 24. srpnja 2018. godine kako bi preporučio (re)izbor članova Nadzornog odbora i imenovanje trećeg člana Uprave te 30. listopada 2018. godine kako bi preporučio imenovanje četvrtog člana Uprave.

#### Uprava Društva

Uprava Društva sastoji se od minimalno dva i maksimalno pet članova koje imenuje Nadzorni odbor na mandat do pet godina. Na dan 31. prosinca 2018. godine članovi Uprave su: Reuel Israel Gavriel Slonim (predsjednik), Milena Perković i Manuela Kraljević (članovi). Četvrti član Uprave (Devansh Bakshi) imenovan je od strane

Nadzornog odbora 30. listopada 2018. godine s učinkom od 1. veljače 2019. godine. Mandat imenovanih članova Uprave istječe 6. rujna 2019. godine, s oni mogu biti opozvani prije isteka mandata odlukom Nadzornog odbora donesen u skladu s odredbama Zakona o trgovačkim društvima i Statuta Društva.

Ovlasti i rad Uprave regulirani su Statutom Društva i Poslovníkom o radu Uprave, u skladu s odredbama Zakona o trgovačkim društvima. Konkretno, Uprava ima sveukupnu odgovornost za procese interne kontrole i upravljanja rizicima, uključujući za vođenje odgovarajuće računovodstvene evidencije i točno i fer evidentiranje transakcija. Uprava daje informacije o prirodi rizika i aktivnostima za ublažavanje izloženosti rizicima. Neki od potencijalnih rizika relevantnih za Grupu navedeni su na stranicama 34-37.

Najznačajnije sjednice Uprave tijekom 2018. godine bile su:

- 26. veljače 2018. godine na kojoj je, između ostaloga, prihvaćeno Financijsko međuzvješće za četvrto tromjesečje 2017. godine i Godišnje izvješće za 2017. godinu (konsolidirano i pojedinačno);
- 23. ožujka 2018. godine na kojoj je, između ostaloga, donesena odluka o sazivanju Glavne skupštine za 27. travnja 2018. godine;
- 26. travnja 2018. godine na kojoj je, između ostaloga, prihvaćeno Financijsko međuzvješće za prvo tromjesečje 2018. godine;
- 31. srpnja 2018. godine na kojoj je, između ostaloga, prihvaćeno Financijsko međuzvješće za drugo tromjesečje 2018. godine i Financijsko izvješće Društva za prvo polugodište 2018. godine;
- 30. listopada 2018. godine na kojoj je, između ostaloga, prihvaćeno Financijsko međuzvješće za treće tromjesečje 2018. godine;
- 5. prosinca 2018. godine kada je odobren zahtjev za prelazak dionica Društva na Vodeće tržište Zagrebačke burze.



**Glavni dioničari i povezana društva**

Nakon povećanja temeljnog kapitala u svibnju 2017. godine, temeljni kapital Društva iznosi 102.574.420,00 kuna i podijeljen je na 5.128.721 redovnih dionica oznake ARNT-R-A bez nominalnog iznosa.

Na dan 31. prosinca 2018. godine, od ukupnog broja dionica Društva 169 je trezorskih dionica. Dioničari s udjelima od 3% i više u temeljnom kapitalu Društva na dan 31. prosinca 2018. godine prikazani su u tablici:

	Udio u temeljnom kapitalu (%)
DVADESET OSAM D.O.O. (član PPHE Hotel Group)	51,97%
OTP BANKA d.d. / AZ OMF kategorije B	9,14%
ADDIKO BANK d.d. / PBZ CO OMF-kategorije B	9,13%
OTP BANKA d.d. / ERSTE PLAVI OMF kategorije B	6,18%
PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D./SKRBNIČKI ZBIRNI RAČUN KLIJENTA	3,99%

PPHE Hotel Groupa je neizravni vladajući dioničar Društva, preko svojih ovisnih društva u 100% vlasništvu: Park Plaza Hotels (UK) Ltd, PPHE Coop B.V., Euro Sea Hotels N.V., Bora B.V. i Dvadeset Osam d.o.o.

Ovisna društva uključena u Grupu navedena su na stranici 146.

Odnosi i transakcije s povezanim društvima, uključujući ovisna društva i druga povezana društva, opisani su u Napomeni 24.b.

**Vrednovanje**

	2018		
	Najviša	Najniža	Zadnja
Cijena dionice	452,96	340,0	341,0
Tržišna kapitalizacija <sup>1</sup>	2.318.181.892	1.743.765.140	1.748.893.861
Neto dug <sup>2</sup>	141.302.781	141.302.781	141.302.781
EV <sup>3</sup>	2.459.484.673	1.885.067.921	1.890.196.642
EV/EBITDA	11,5x	8,8x	8,8x

<sup>1</sup> Tržišna kapitalizacija izračunava se kao cijena dionice pomnožena s brojem dionica (5.128.721)

<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





# FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ



## FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ

# IZVJEŠTAJ 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 2018.

**Osnovne djelatnosti**

Društvo je registrirano na Trgovačkom sudu u Pazinu u Hrvatskoj te putem vlastitih i unajmljenih kapaciteta u Hrvatskoj i podružnica u Njemačkoj i Mađarskoj (koje obuhvaćaju nekretnine u vlasništvu, najmu, pod upravljanjem te kao zajedničko ulaganje) upravlja smještajnim objektima više i visoke kategorije, među kojima su lifestyle hoteli, turistička naselja i kampovi. Većina hotela Grupacije i jedno apartmansko naselje djeluju pod okriljem dva zasebna brenda: Park Plaza® Hotels and Resorts i art'otel®, dok ostali objekti djeluju pod nazivom brenda Arena Hotels & Apartments® te Arena Campsites®. Društvo ima ekskluzivno pravo Hotelske grupacije PPHE za upravljanje i razvoj Park Plaza® Hotels

and Resorts brenda u 18 zemalja na području Srednje i Istočne Europe.

**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 2018. godini**

Rezultati za godinu koja je završila 31. prosinca 2018. navedeni su u priloženim revidiranim financijskim izvješćima Društva (konsolidirana i pojedinačna financijska izvješća).

**Izloženost i upravljanje osnovnim rizicima**

Interna kontrola i učinkovito upravljanje rizicima sastavni su dio poslovanja Grupe. Ukupnu odgovornost za procese upravljanja rizicima snosi Uprava.



Na stranici 34. - 37. i u bilješci 25 Uprava daje informacije o prirodi rizika i mjerama za ublažavanje izloženosti rizicima. U izvješću nisu navedeni svi potencijalni rizici. Neki su rizici isključeni jer Uprava smatra da nisu materijalni za cijelu Grupu. Osim toga, mogu postojati rizici koji nisu poznati Upravi ili koje Uprava trenutno smatra nematerijalnim, a možda bi mogli imati nepovoljan učinak na poslovanje Grupe.

#### Revizori

Ernst & Young d.o.o., Radnička cesta 50, 10000 Zagreb, Hrvatska, neovisni je revizor Društva, imenovan odlukom Glavne skupštine od 5. rujna 2018. godine za reviziju konsolidiranih i pojedinačnih godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2018. godinu.

U 2018. godini Društvo je neovisnom revizoru isplatilo naknadu u iznosu od 392.933 kuna za uslugu revizije, dok je naknada za polugodišnji uvid iznosila 66.924 kune.

#### Održivost poslovanja

Uprava vjeruje da su poduzeti odgovarajući koraci

za podršku održivosti i rasta aktivnosti Grupe. Detaljne projekcije poslovanja i novčanog tijeka pripremljene za 2019. godinu pokazuju da će poslovanje Grupe u tom periodu biti isplativo. Ta činjenica zajedno sa zaključcima koji se navode u nastavku, kao i u Bilješci 1.c, temelj su zaključka Uprave da je prikladno pripremiti financijska izvješća Društva (konsolidirana i pojedinačna) za 2018. godinu na temelju načela održivosti i neograničenosti poslovanja.

#### Ciljevi i politike upravljanja financijskim rizikom

Na stranici 34 i 37 i u Bilješci 25 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 i 120/16), 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 Arena Hospitality Groupa za obuhvaćeno 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 vremenske neograničenosti poslovanja; 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 prikazuju s razumnom točnošću, u bilo koje vrijeme, financijski položaj društva te omogućuju da konsolidirani i pojedinačni financijski izvještaji budu sastavljeni savjesno, u skladu s hrvatskim Zakonom o računovodstvu (NN 78/15, 134/15, i 120/16). Uprava je odgovorna za očuvanje imovine društva i stoga za poduzimanje potrebnih mjera u sprječavanju i otkrivanju prijevара 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), Milena Perković (Član Uprave i financijski direktor), Manuela Kraljević (Član Uprave i Direktor Marketinga i Prodaje) i Devansh Bakshi, (Član Uprave i stručnjak za financijske poslove), potvrđuje da su, prema njenom saznanju:

Financijska izvješća (konsolidirana i pojedinačno) sastavljena u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI) koje je usvojila Europska unija te da daju objektivan prikaz imovine, obveza, financijskog položaja, dobiti ili gubitka izdavatelja i društva uključenih u konsolidaciju kao cjelinu.

Financijska izvješća (konsolidirana i pojedinačno) sadrže vjeran prikaz poslovnih rezultata i razvoja Arena Hospitality Groupe 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



MILENA PERKOVIĆ



MANUELA KRALJEVIĆ



DEVANSH BAKSHI

## FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ

## ODLUKA UPRAVE

Pula, 27.02.2019.

U skladu s odredbama članaka 250a, 250b, 300a, 300b i 497 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. Pula („Društvo“) usvojila je dana 27. veljače 2019. godine sljedeću

## ODLUKU

I. Uprava Društva ovime utvrđuje Godišnje financijske izvještaje Društva za 2018. godinu (konsolidirane i pojedinačne) 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.

Pojedinačni Godišnji financijski izvještaji Društva za 2018. godinu odnose se na Arena Hospitality Group d.d..

Konsolidirani Godišnji financijski izvještaji Društva za 2018. godinu odnose se na: Arena Hospitality Group d.d., Sugarhill Investment B.V. i Germany Real Estate B.V. („Grupa“).

II. Godišnje financijske izvještaje Društva za 2018. godinu (konsolidirane i pojedinačne) ispitao je revizor Ernst & Young d.o.o., OIB: 58960122779, Radnička cesta 50, HR-10 000 Zagreb („Revizor“) te Izvješće Revizora čini sastavni dio navedenih Godišnjih financijskih izvještaja.

III. Uprava Društva ovime usvaja Godišnje izvješće Društva za 2018. godinu (konsolidirano i pojedinačno) koje se sastoji od:

- Godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2018. godinu (konsolidirani i pojedinačni) zajedno s Izvješćem Revizora,
- Izjave o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja (uključujući Godišnji upitnik Kodeksa korporativnog upravljanja Zagrebačke burze),
- Izvješća rukovodstva za 2018. godinu (konsolidirano i pojedinačno). koje uključuje Strateški izvještaj i Izvještaj o korporativnom upravljanju i
- Izjave odgovornih osoba Društva.

IV. Uprava Društva ovime utvrđuje prijedlog odluke o upotrebi dobiti Društva ostvarene u 2018. godini u ukupnom iznosu od 69.633.943,98 kuna na način da se ukupan iznos raspoređuje u zadržanu dobit.

V. Ova Odluka zajedno s Godišnjim izvješćem Društva za 2018. godinu (konsolidirano i pojedinačno) dostavlja se Nadzornom odboru Društva na razmatranje odnosno davanje suglasnosti.

Uprava će sazvati Glavnu skupštinu Društva nakon što Nadzorni odbor odobri Godišnja financijska izvješća Društva za 2018. godinu (konsolidirano i pojedinačno) i usvoji odgovarajuće odluke.

VI. Ova Odluka i Godišnje izvješće Društva za 2018. godinu (konsolidirano i pojedinačno) 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:



MILENA PERKOVIĆ



MANUELA KRALJEVIĆ



DEVANSH BAKSHI

## FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ

## 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 27. veljače 2019. godine utvrdio slijedeće

**Izvješće****Glavnoj skupštini****Arena Hospitality Group d.d.**

I. Tijekom 2018. godine Nadzorni odbor Društva djelovao je u sastavu od sedam članova, i to Boris Ernest Ivesha (predsjednik), Yoav Arie Papouchado (zamjenik predsjednika), Chen Carlos Moravsky (do 11. lipnja 2018. godine) odnosno Kevin Michael McAuliffe (od 5. rujna 2018. godine), Abraham Thomas, Amra Pende, Lorena Škuflić i Vehbija Mustafić.

Nadzorni odbor Društva je u 2018. godini održao sedam sjednica (uključujući glasovanje cirkularnim putem):

- 27. veljače 2018. godine kada je, između ostalog, odobreno Godišnje izvješće Društva za 2017. godinu;
- 26. travnja 2018. godine kada su razmatrani tromjesečni financijski izvještaji za prvo tromjesečje 2018. godine;
- 6. lipnja 2018. godine kada je odobrena transakcija s povezanom osobom (kupnja dvije jahte od PPHE Histria Charter d.o.o.);
- 30. srpnja 2018. godine kada su razmatrani tromjesečni izvještaj za drugo tromjesečje 2018. godine i polugodišnji izvještaj za prvih šest mjeseci 2018. godine, te je Manuela Kraljević imenovana za trećeg člana Uprave Društva i sazvana je sjednica Glavne skupštine za 5. rujna 2018. godine;
- 5. rujna 2018. godine kada je među

novoiimenovanim članovima Nadzornog odbora Boris Ernest Ivesha izabran za predsjednika Nadzornog odbora a Yoav Arie Papouchado za zamjenika predsjednika Nadzornog odbora, te su imenovani sljedeći članovi Revizorskog odbora i Odbora za imenovanja i nagrađivanje i to: Kevin Michael McAuliffe, Amra Pende (predsjednik Odbora za imenovanja i nagrađivanje) i Lorena Škuflić (predsjednik Revizorskog odbora);

- 30. listopada 2018. godine kada je razmatran tromjesečni izvještaj za treće tromjesečje 2018. godine, te je Devansh Bakshi imenovan za četvrtog člana Uprave Društva i usvojeni su Okvirni plan rada Nadzornog odbora i Kalendar važnih događaja; i
- 5. prosinca 2018. godine kada je odobrena politika dividendi Društva u vezi s prelaskom dionica Društva na Vodeće tržište Zagrebačke burze.

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

Revizorski odbor je tijekom 2018. godine djelovao u sastavu od tri člana, i to Lorena Škuflić (predsjednik), Chen Carlos Moravsky (do 11. lipnja 2018. godine) odnosno Kevin Michael McAuliffe (od 5. rujna 2018. godine) i Amra Pende, te je održao tri sjednice (uključujući cirkularno glasovanje).

Odbor za imenovanja i nagrađivanje je tijekom 2018. godine djelovao u sastavu od tri člana, i to Amra Pende (predsjednik), Chen Carlos Moravsky (do 11. lipnja 2018. godine) odnosno Kevin Michael McAuliffe (od 5. rujna 2018. godine) i Lorena Škuflić, te je održao dvije sjednice (uključujući cirkularno glasovanje).

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 detaljnih 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 2018. godinu (konsolidirano i nekonsolidirano) koje se sastoji od:

- Godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2018. 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 2018. godinu,
- Izjave o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja (uključujući Godišnji upitnik Kodeksa korporativnog upravljanja Zagrebačke burze),
- Izvješća posloводства za 2018. 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 27. veljače 2019. godine vezano za pripremu i izdavanje Godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2018. godinu.

Nadzorni odbor nema primjedaba na Godišnje izvješće Društva za 2018. 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 2018. 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 2018. godinu (konsolidirano i nekonsolidirano) čime se smatra da su Godišnje financijske izvještaje Društva za 2018. 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 2018. godinu, na koje nema primjedbi, te nema prigovora 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 prijedlozima Uprave glede upotrebe dobiti ostvarene u 2018. godini, odnosno da Glavna skupština Društva donese odluku kojom se dobit Društva ostvarena u 2018. godini u ukupnom iznosu od 69.633.943,98 kn raspoređuje u zadržanu dobit.



**PREDSJEDNIK NADZORNOG ODBORA**

BORIS ERNEST IVESHA

## FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ

# ODLUKE NADZORNOG ODBORA

Broj spisa: 01-4 / 19

Pula. 27/02/2019

U skladu s člankom 300 c i 300 d Zakona o trgovačkim društvima i Odlukom Uprave broj 01-4/19 od 27. veljače 2019. godine, Nadzorni odbor na svojoj sjednici održanoj 27. veljače 2019. godine donio je sljedeću

## **ODLUKU O ODOBRENJU GODIŠNJIH FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA I O PRIJEDLOGU RASPODJELE DOBITI**

I. Nadzorni odbor odobrava godišnje izvješće Društva za 2018. godinu (konsolidirano i pojedinačno), koje se sastoji od:

- Godišnji financijski izvještaji Društva za 2018. godinu (konsolidirani i pojedinačni), izvješće o financijskom položaju (bilanci stanja), račun dobiti i gubitka, izvještaj o sveobuhvatnoj dobiti, izvještaj o promjenama u kapitalu, izvještaj o novčanim tokovima i bilješke uz financijske izvještaje;
- Izvješće revizora Društva za 2018. godinu;
- Izjava o primjeni Kodeksa korporativnog upravljanja (uključujući Godišnji upitnik iz Kodeksa korporativnog upravljanja Zagrebačke burze);
- Izvješće Uprave za 2018. godinu (konsolidirano i pojedinačno) što uključuje Strateško izvješće i Izvješće o korporativnom upravljanju i
- Izjava odgovornih osoba Društva.

II. U skladu s odredbama članaka 300 c i 300 d Zakona o trgovačkim društvima i članka 30 Statuta Društva. Nadzorni odbor odobrava godišnje izvješće Društva za 2018. godinu (konsolidirano i pojedinačno). Godišnje financijsko izvješće i Izvještaji Društva za 2018. godinu (konsolidirani i pojedinačni) smatraju se odobrenima od strane Uprave i Nadzornog odbora.

III. Nadzorni odbor odobrava objavu godišnjeg izvješća Društva za 2018. godinu (konsolidirano i pojedinačno).

IV. Nadzorni odbor pridružuje se prijedlogu Uprave

da Glavna skupština odlučuje da je dobit Društva ostvarena u 2018. godini u ukupnom iznosu od 69.633.943,98 kuna na način da se ukupan iznos raspoređuje u zadržanu dobit.



**PREDSJEDNIK NADZORNOG ODBORA**  
BORIS ERNEST IVESHA



DIONIČARIMA DRUŠTVA ARENA HOSPITALITY GROUP D.D.  
IZVJEŠĆE O REVIZIJI GODIŠNJIH ODVOJENIH I KONSOLIDIRANIH  
FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA

# IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA



## 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 njegovih ovisnih društava (zajedno „Grupa“), koji obuhvaćaju odvojeni i konsolidirani izvještaj o financijskom položaju na 31. prosinca 2018., odvojeni i konsolidirani račun dobiti i gubitka, odvojeni i konsolidirani izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, odvojeni i konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima, odvojeni i konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala 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 financijski položaj Društva i Grupe na 31. prosinca 2018., 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 detaljnije 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 Kodeksom etike za profesionalne računovođe (IESBA Kodeks) i ispunili smo naše ostale etičke odgovornosti u skladu s 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 svako pitanje u nastavku, opis o tome kako se naša revizija bavila tim pitanjima, pripremljen je u tom kontekstu. Ispunili smo obveze opisane u Odgovornosti revizora za reviziju odvojenih i konsolidiranih financijskih izvještaja, uključujući i ta pitanja. 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) i (k) i Bilješku 3 unutar odvojenih i konsolidiranih financijskih izvještaja.

Na dan 31. prosinca 2018. godine knjigovodstvena vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme Grupe iznosi 1.849.759 tisuća kuna (Društva: 1.203.161 tisuća kuna). Nekretnine, postrojenja i oprema se najvećim dijelom odnose na turističke objekte i povezanu imovinu te se 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 na odvojene i konsolidirane financijske izvještaje, 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;
- Testiranje, na uzorku, ključnih procjena koje je koristila Uprava pri određivanju postoje li indikatori umanjenja vrijednosti;
- Pregled internih izvještaja Društva i Grupe i usporedbu projekcija u modelu za pojedini turistički objekt sa povijesnim podacima uključujući, između ostalog, usporedbu bruto operativne dobiti, stope popunjenosti, prosječne dnevne cijene, prihoda po raspoloživoj sobi, diskontiranih novčanih tokova;
- Ocjenu prikladnosti povezanih objava 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 2018. 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 2018. godinu usklađene, u svim bitnim odrednicama, s priloženim godišnjim odvojenim i konsolidiranim financijskim izvještajima;
2. je priloženo izvješće posloводства za 2018. 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 2018. godinu, uključuje informacije iz članka 22. stavka 1. točaka 2., 5., 6. i 7. Zakona o računovodstvu; te
4. 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 2018. godinu, pripremljeni su 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 izvijestiti 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 izvijestiti.

#### **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 nastave 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 Grupi ili prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

Revizorski odbor je odgovoran za nadziranje procesa financijskog izvještavanja kojeg su ustanovili 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 zaobilaženje 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 nastave 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 budu u mogućnosti nastaviti s vremenski neograničenim poslovanjem.

Ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj godišnjih odvojenih i 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 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 i Grupe od strane Glavne skupštine dioničara 30. kolovoza 2017. te je naš neprekidan angažman trajao dvije 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 22. veljače 2019. 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.



**ERNST & YOUNG**  
d.o.o.  
Zagreb, Radnička cesta 50

#### **BERISLAV HORVAT**

Predsjednik uprave i ovlašten revizor

27. veljače 2019.

Ernst & Young d.o.o.

Radnička cesta 50, 10000, Zagreb

Republika Hrvatska

# KONSOLIDIRANI I POJEDINAČNI IZVJEŠTAJ O FINANCIJSKOM POLOŽAJU

Na dan 31. prosinca

	Bilješka	Grupa		Društvo	
		2018	2017	2018	2017
		HRK'000	HRK'000	HRK'000	HRK'000
<b>IMOVINA</b>					
<b>Dugotrajna imovina:</b>					
Nekretnine, postrojenja i oprema	3	1.849.759	1.778.099	1.203.161	1.121.406
Nematerijalna imovina	4	812	-	812	-
Zalihe		8.586	8.688	8.586	8.688
Ulaganja u zajedničke pothvate	5	35.928	34.047	-	-
Ostala dugotrajna financijska imovina	6	3.236	3.276	680.251	600.983
Odgodena porezna imovina	21	24.278	27.990	23.486	26.570
Ograničeni depoziti i novčana sredstva		11.427	-	11.427	-
		<b>1.934.026</b>	1.852.100	<b>1.927.723</b>	1.757.647
<b>Kratkotrajna imovina:</b>					
Zalihe		3.223	4.396	2.055	1.924
Ostala kratkotrajna financijska imovina		199	205	199	205
Potraživanja od kupaca	7	13.950	12.970	5.538	3.576
Ostala potraživanja i predujmovi	8	6.916	6.604	6.358	3.779
Novac i novčani ekvivalenti	9	802.514	800.101	682.385	716.411
		<b>826.802</b>	824.276	<b>696.535</b>	725.895
<b>Ukupna imovina</b>		<b>2.760.828</b>	2.676.376	<b>2.624.258</b>	2.483.542



Na dan 31. prosinca

	Bilješka	Grupa		Društvo	
		2018	2017	2018	2017
		HRK'000	HRK'000	HRK'000	HRK'000
<b>KAPITAL I OBEVEZE</b>					
<b>Kapital:</b>	10				
Temeljni kapital		<b>102.574</b>	102.574	<b>102.574</b>	102.574
Premija na emitirane dionice		<b>1.142.742</b>	1.142.742	<b>1.142.742</b>	1.142.742
Rezerve zaštite za rizike		<b>(5.477)</b>	(3.317)	-	-
Ostale rezerve		<b>322.627</b>	326.586	<b>572.919</b>	570.887
Zadržana dobit/ (preneseni gubitak)		<b>85.838</b>	(2.829)	<b>132.428</b>	68.823
<b>Ukupni kapital</b>		<b>1.648.304</b>	1.565.756	<b>1.950.663</b>	1.885.026
<b>Dugoročne obveze:</b>					
Obveze po kreditima banaka	12	<b>891.579</b>	806.959	<b>527.208</b>	456.107
Ostali zajmovi	13	-	75.136	-	-
Rezerviranja	14	<b>67.818</b>	61.399	<b>67.818</b>	61.399
Ostale obveze		<b>4.087</b>	1.446	<b>1.587</b>	1.444
		<b>963.484</b>	944.940	<b>596.613</b>	518.950
<b>Kratkoročne obveze:</b>					
Obveze prema dobavljačima		<b>19.943</b>	23.633	<b>5.834</b>	8.106
Ostale obveze i rezerviranja	15	<b>59.829</b>	64.875	<b>25.814</b>	30.261
Obveza za porez na dobit		<b>4.940</b>	16.407	<b>2.335</b>	11.049
Obveze prema povezanim stranama		<b>12.090</b>	22.534	<b>4.670</b>	5.603
Obveze po kreditima banaka	12	<b>52.238</b>	38.231	<b>38.329</b>	24.547
		<b>149.040</b>	165.680	<b>76.982</b>	79.566
<b>Ukupne obveze</b>		<b>1.112.524</b>	1.110.620	<b>673.595</b>	598.516
<b>Ukupni kapital i obveze</b>		<b>2.760.828</b>	2.676.376	<b>2.624.258</b>	2.483.542

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 27. veljače 2019. godine



**REUEL SLONIM**  
PREDSJEDNIK UPRAVE



**MILENA PERKOVIĆ**  
ČLAN UPRAVE



**MANUELA KRALJEVIĆ**  
ČLAN UPRAVE



**DEVANSH BAKSHI**  
ČLAN UPRAVE

# KONSOLIDIRANI I POJEDINAČNI RAČUN DOBITI I GUBITKA

Na dan 31. prosinca

	Bilješka	Grupa		Društvo	
		2018	2017	2018	2017
		HRK'000	HRK'000	HRK'000	HRK'000
Prihodi	16	<b>757.712</b>	717.162	<b>513.717</b>	487.915
Poslovni rashodi	17	<b>(507.757)</b>	(466.618)	<b>(355.112)</b>	(322.148)
EBITDAR		<b>249.955</b>	250.544	<b>158.605</b>	165.767
Troškovi najma i koncesijska naknada za zemljišta		<b>(35.284)</b>	(37.682)	<b>(9.726)</b>	(9.010)
EBITDA		<b>214.671</b>	212.862	<b>148.879</b>	156.757
Amortizacija i umanjenje vrijednosti	3	<b>(69.242)</b>	(62.471)	<b>(52.094)</b>	(48.888)
EBIT		<b>145.429</b>	150.391	<b>96.785</b>	107.869
Financijski rashodi	18	<b>(31.612)</b>	(39.600)	<b>(16.936)</b>	(28.894)
Financijski prihodi	19	<b>820</b>	6.061	<b>3.548</b>	9.559
Ostali rashodi	20	<b>(1.998)</b>	(4.346)	<b>(1.988)</b>	(4.231)
Udio u rezultatu zajedničkih pothvata		<b>1.205</b>	(962)	-	-
Dobit/ (gubitak) prije oporezivanja		<b>113.844</b>	111.544	<b>81.409</b>	84.303
Porez na dobit	21	<b>(25.177)</b>	(23.462)	<b>(14.858)</b>	(15.480)
Dobit/ (gubitak) tekuće godine		<b>88.667</b>	88.082	<b>66.551</b>	68.823
<b>Raspodjela dobiti (gubitka):</b>					
Imateljima kapitala matice		<b>88.667</b>	87.568	<b>66.551</b>	68.823
Manjinskom interesu		-	514	-	-
		<b>88.667</b>	88.082	<b>66.551</b>	68.823
<b>Zarada/ (gubitak) po dionici</b>	22	<b>17,28</b>	20,87	<b>12,98</b>	16,40

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

# KONSOLIDIRANI I POJEDINAČNI IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI

Na dan 31. prosinca

	Grupa		Društvo	
	2018	2017	2018	2017
Bilješka	HRK'000	HRK'000	HRK'000	HRK'000
Dobit/ (gubitak) tekuće godine	<b>88.667</b>	88.082	<b>66.551</b>	68.823
Ostala sveobuhvatna dobit/ (gubitak) koja će se naknadno priznati u računu dobiti i gubitka u budućim razdobljima:				
Dobici po fer vrijednosti koji će biti reklasificirani u račun dobiti i gubitka po prodaji financijske imovine raspoložive za prodaju	<b>(7)</b>	(5)	<b>(7)</b>	(5)
Tečajne razlike nastale iz preračuna inozemnog poslovanja	<b>(2.841)</b>	(1.630)	-	-
Dobit/ (gubitak) s osnove učinkovite zaštite novčanog toka	<b>(2.160)</b>	1.708	-	-
Ostala sveobuhvatna dobit	<b>(5.008)</b>	73	<b>(7)</b>	(5)
Ukupna sveobuhvatna dobit/ (gubitak)	<b>83.659</b>	88.155	<b>66.544</b>	68.818

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

# KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O KRETANJU KAPITALA

HRK'000	Temeljni kapital	Premija na emitirane dionice	Neupisani kapital	Rezerve za zaštitu od rizika	Ostale rezerve	Zadržana dobit	Ukupno	Nekontrolirajući interes	Ukupni kapital
Stanje na dan 1. siječnja 2017.	43.650	-	460.006	(5.025)	373.305	(90.397)	781.539	22.705	804.244
Dobit/(gubitak) tekuće godine	-	-	-	-	-	87.568	87.568	514	88.082
Ostala sveobuhvatna dobit	-	-	-	1.708	(1.635)	-	73	-	73
Ukupna sveobuhvatna dobit/(gubitak)	-	-	-	1.708	(1.635)	87.568	87.641	514	88.155
Izdavanje dionica	58.924	1.142.742	(460.006)	-	-	-	741.660	-	741.660
Stjecanje 12% dionica u Sugarhillu	-	-	-	-	(68.303)	-	(68.303)	-	(68.303)
Transfer kapitala nekontrolirajućeg interesa	-	-	-	-	23.219	-	23.219	(23.219)	-
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2017.</b>	<b>102.574</b>	<b>1.142.742</b>	<b>-</b>	<b>(3.317)</b>	<b>326.586</b>	<b>(2.829)</b>	<b>1.565.756</b>	<b>-</b>	<b>1.565.756</b>
Dobit/(gubitak) tekuće godine	-	-	-	-	-	<b>88.667</b>	<b>88.667</b>	-	<b>88.667</b>
Ostala sveobuhvatna dobit	-	-	-	<b>(2.160)</b>	<b>(2.848)</b>	-	<b>(5.008)</b>	-	<b>(5.008)</b>
Ukupna sveobuhvatna dobit/(gubitak)	-	-	-	<b>(2.160)</b>	<b>(2.848)</b>	<b>88.667</b>	<b>83.659</b>	-	<b>83.659</b>
Isplate manjinskim dioničarima temeljem tužbi	-	-	-	-	<b>(907)</b>	-	<b>(907)</b>	-	<b>(907)</b>
Razlika u plaćenom porezu u Sugarhill transakciji	-	-	-	-	<b>(204)</b>	-	<b>(204)</b>	-	<b>(204)</b>
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2018.</b>	<b>102.574</b>	<b>1.142.742</b>	<b>-</b>	<b>(5.477)</b>	<b>322.627</b>	<b>85.838</b>	<b>1.648.304</b>	<b>-</b>	<b>1.648.304</b>

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



# POJEDINAČNI IZVJEŠTAJ O KRETANJU KAPITALA

HRK'000	Temeljni kapital	Premija na emitirane dionice	Neupisani kapital	Ostale rezerve	Zadržana dobit	Ukupno
Stanje na dan 1. siječnja 2017.	43.650	-	460.006	661.844	(90.952)	1.074.548
Dobit/ (gubitak) tekuće godine	-	-	-	-	68.823	68.823
Ostala sveobuhvatna dobit	-	-	-	(5)	-	(5)
Ukupna sveobuhvatna dobit/ (gubitak)	-	-	-	(5)	68.823	68.818
Izdavanje dionica	58.924	1.142.742	(460.006)	-	-	741.660
Pokrivanje gubitka iz 2016. godine	-	-	-	(90.952)	90.952	-
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2017.</b>	<b>102.574</b>	<b>1.142.742</b>	<b>-</b>	<b>570.887</b>	<b>68.823</b>	<b>1.885.026</b>
Dobit/ (gubitak) tekuće godine	-	-	-	-	<b>66.551</b>	<b>66.551</b>
Ostala sveobuhvatna dobit	-	-	-	<b>(7)</b>	-	<b>(7)</b>
Ukupna sveobuhvatna dobit/ (gubitak)	-	-	-	<b>(7)</b>	<b>66.551</b>	<b>66.544</b>
Isplate manjinskim dioničarima temeljem tužbi	-	-	-	<b>(907)</b>	-	<b>(907)</b>
Raspored dobiti iz 2017. godine	-	-	-	<b>2.946</b>	<b>(2.946)</b>	-
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2018.</b>	<b>102.574</b>	<b>1.142.742</b>	<b>-</b>	<b>572.919</b>	<b>132.428</b>	<b>1.950.663</b>

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

# KONSOLIDIRANI I POJEDINAČNI IZVJEŠTAJ O NOVČANIM TOKOVIMA

Za godinu koja je završena 31. prosinca

	Bilješka	Grupa		Društvo	
		2018	2017	2018	2017
		HRK'000	HRK'000	HRK'000	HRK'000
<b>NOVČANI TOK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI:</b>					-
Dobit/(gubitak) tekuće godine		<b>88.667</b>	88.082	<b>66.551</b>	68.823
<b>Usklađenja dobiti i novčanog priljeva od poslovnih aktivnosti:</b>					
Financijski rashodi		<b>28.552</b>	36.349	<b>14.397</b>	26.134
Financijski rashodi od povezanog društva		<b>385</b>	3.252	-	2.760
Prihodi od kamata		<b>(820)</b>	(967)	<b>(3.548)</b>	(4.248)
Dobit/(gubitak) od nerealiziranih tečajnih razlika		<b>(6.668)</b>	(3.914)	<b>(5.226)</b>	(3.915)
Porez na dobit	21	<b>25.177</b>	23.462	<b>14.858</b>	15.480
Udio u rezultatu zajedničkih pothvata		<b>(1.205)</b>	962	-	-
Promjene u rezerviranjima		<b>6.419</b>	6.099	<b>6.419</b>	6.099
Dobit od prodaje nekretnina, postrojenja i opreme		<b>(58)</b>	-	<b>(58)</b>	-
Amortizacija	3	<b>69.242</b>	62.471	<b>52.094</b>	48.888
Otuđenje nekretnina, postrojenja i opreme		<b>464</b>	-	<b>464</b>	-
		<b>121.488</b>	127.714	<b>79.400</b>	91.198
<b>Promjene u poslovnoj imovini i obvezama:</b>					
Smanjenje/ (povećanje) zaliha		<b>1.128</b>	(32)	<b>(131)</b>	115
Smanjenje/ (povećanje) potraživanja od kupaca i ostalih potraživanja		<b>(1.570)</b>	19.405	<b>(1.261)</b>	5.957
Povećanje/ (smanjenje) obveza prema dobavljačima i ostalih obveza		<b>(8.342)</b>	(3.128)	<b>(6.154)</b>	(6.357)
		<b>(8.784)</b>	16.245	<b>(7.546)</b>	(285)
<b>Novčani izdaci i primici tijekom razdoblja za:</b>					
Plaćena kamata		<b>(25.410)</b>	(42.284)	<b>(11.061)</b>	(32.036)
Primici od kamata		<b>47</b>	175	<b>4.379</b>	167
Primljen/ (plaćen) porez na dobit		<b>(32.903)</b>	(1.347)	<b>(20.489)</b>	2.430
		<b>(58.266)</b>	(43.456)	<b>(27.171)</b>	(29.439)
Neto novčani priljev od poslovnih aktivnosti		<b>143.105</b>	188.585	<b>111.234</b>	130.297

Za godinu koja je završena 31. prosinca

	Grupa		Društvo		
	2018	2017	2018	2017	
	Bilješka	HRK'000	HRK'000	HRK'000	
<b>NOVČANI TOK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI:</b>					
Ulaganja u nekretnine, postrojenja i opremu		<b>(150.429)</b>	(506.453)	<b>(134.724)</b>	(62.696)
Zajmovi dani povezanim društvima		-	-	<b>(87.037)</b>	(68.377)
Primici od prodaje nekretnina, postrojenja i opreme		<b>1.125</b>	-	<b>1.125</b>	-
Primici od otplate danih zajmova unutar grupe		-	-	<b>2.422</b>	-
Smanjenje/ (povećanje) ograničenih depozita i depozita danih najmodavateljima		<b>(11.420)</b>	48.046	<b>(11.427)</b>	41.713
Ostale aktivnosti		<b>(204)</b>	-	<b>(204)</b>	-
Neto novčani tok od investicijskih aktivnosti		<b>(160.928)</b>	(458.407)	<b>(229.845)</b>	(89.360)
<b>NOVČANI TOK OD FINACIJSKE AKTIVNOSTI:</b>					
Plaćanja manjinskim dioničarima		<b>(907)</b>	-	<b>(907)</b>	-
Primici od kredita banaka		<b>143.087</b>	850.865	<b>111.720</b>	480.109
Primici od ostalih dugoročnih zajmova		-	74.602	-	-
Primici od zajmova od povezanih društava		-	68.458	-	68.458
Otplata kredita banaka		<b>(39.393)</b>	(659.285)	<b>(26.228)</b>	(570.454)
Otplata zajmova od povezanih društava		<b>(8.059)</b>	(68.458)	-	(68.458)
Otplata zajmova trećih strana		<b>(74.138)</b>	-	-	-
Stjecanje udjela u manjinskom interesu		-	(68.303)	-	(68.303)
Primici od izdavanja dionica		-	741.658	-	741.658
Neto novčani priljev od financijskih aktivnosti		<b>20.590</b>	939.537	<b>84.585</b>	583.010
Povećanje/ (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata		<b>2.767</b>	669.715	<b>(34.026)</b>	623.947
Tečajne razlike		<b>(354)</b>	(20)	-	-
Novac i novčani ekvivalenti na početku godine		<b>800.101</b>	130.406	<b>716.411</b>	92.464
Novac i novčani ekvivalenti na kraju godine		<b>802.514</b>	800.101	<b>682.385</b>	716.411
<b>NENOVČANE STAVKE:</b>					
Nepodmirene obveze od ulaganja u nekretnine, postrojenja i opremu		<b>2.421</b>	1.055	<b>2.421</b>	1.055

Bilješke koje slijede sastavni su dio ovih financijskih izvještaja.

# BILJEŠKE UZ FINANCIJSKE IZVJEŠTAJE

---

## BILJEŠKA 1. OPĆE INFORMACIJE

a. Financijski izvještaji društva Arena Hospitality Group d.d. („Društvo“) i njenih ovisnih društava (zajedno „Grupa“) za godinu koja završava 31. prosinca 2018. godine utvrđena su odlukom Uprave društva 26. veljače 2019. 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 vodećem tržištu u Londonu (PPHE Hotel Grupa) te u čijem se vlasništvu nalazi 51,97% 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 i Društva 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 te Budimpešta u Mađarskoj, kao i biranih destinacija za turistička naselja i kampova kao što je Pula, najveći grad u hrvatskoj regiji Istri.

c. Vremenska neograničenost poslovanja:

Uprava Društva u sklopu svojih tekućih odgovornosti provela je detaljan pregled prognoza novčanih tokova Grupe i Društva i mogućih rizika likvidnosti. Pripremljeni su detaljni budžeti i projekcije novčanih tokova za 2019. godinu iz kojih je vidljivo da će hotelsko poslovanje Grupe i Društva generirati novac tijekom predmetnog razdoblja. Uprava smatra da Grupa i Društvo imaju dostatna sredstva i da će u budućnosti generirati dovoljno sredstava za ispunjavanje svojih financijskih obveza i nastavak poslovanja u doglednoj budućnosti.



## 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 usklađenosti:

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 2018. i 31. prosinca 2017. 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 2018. 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 utvrdivu 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 integirani skup vrijednosti i imovine provode i upravljani 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 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 21.

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 stečenikove 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.

Kod poslovnog spajanja koje se 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 njevoj 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 utvrdive vrijednosti stečene imovine i utvrdivih obveza. Ako je fer vrijednost stečene neto imovine veća od ukupne prenesene naknade za sjecanje, 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 umanjenom 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 pod 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 povezane promjene 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-e 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 Grupu. 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 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

	2018 HRK	2017 HRK
Euro	7,42	7,51
Mađarska forinta	2,31	2,42

Postotno povećanje (smanjenje) tečajeva tijekom godine:

Na dan 31. prosinca

	2018 %	2017 %
Euro	(1,2)	(0,7)
Mađarska forinta	(4,5)	(0,4)



### 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 umanjenom 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 umanjenom 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 to 60
Namještaj i oprema	4 to 10

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 umanjenja 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 umanjenja vrijednosti odmah se priznaju kao trošak.

Kod naknadnog ukidanja gubitka od umanjenja 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 umanjenja vrijednosti te imovine (jedinice koja stvara novac). Ukidanje gubitka od umanjenja vrijednosti odmah se priznaje kao prihod.

### I. Financijski instrumenti

U srpnju 2014. godine, IASB je izdao konačnu i potpunu verziju MSFI-ja 9, "Financijski instrumenti", koji zamjenjuje MRS 39, "Financijski instrumenti: Priznavanje i mjerenje". MSFI 9 se uglavnom fokusira na računovodstvo financijskih instrumenata: klasifikacija i mjerenje, umanjenje vrijednosti i računovodstvo zaštite.

MSFI 9 je prvi put primijenjen u ovim financijskim izvještajima retrospektivno bez prepravljavanja usporednih podataka.

Usvajanje MSFI-ja 9 nije utjecalo na financijske izvještaje. Grupa i Društvo nastavljaju mjeriti financijske instrumente koje su prethodno držali po amortiziranom trošku odnosno fer vrijednosti po amortiziranom trošku i fer vrijednosti.

#### i) Financijska imovina:

##### Početno priznavanje I mjerenje

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

i

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 umanjenju 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 obvezno 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 s novčanim tokovima i dužnički instrumenti se mogu 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 također 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 tijekova od imovine je isteklo

ili

Grupa ili Društvo su prenijeli svoja prava na primanje novčanih tijekova od imovine ili je preuzela obvezu plaćanja primljenih novčanih tijekova 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

Usvajanje MSFI-ja 9 promijenilo je računovodstvo Grupe i Društva za gubitke od umanjenja vrijednosti financijske imovine zamjenom pristupa nastalih gubitaka prema MRS-u 39 s pristupom očekivanog kreditnog gubitka.

Grupa i Društvo priznaju ispravak vrijednosti za očekivane kreditne gubitke 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 tijekova 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 tijekove 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, 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.

##### 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. Zamjena postojeće opreme male vrijednosti priznaje se u troškove u trenutku zamjene.

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 dospijeća 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 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.

#### **p. Prihodi od ugovora s kupcima**

IASB je izdao MSFI 15, "Prihodi od ugovora s kupcima", u svibnju 2014. godine. MSFI 15 zamjenjuje MRS 11, „Ugovori o izgradnji“, MRS 18, "Prihodi" i povezana tumačenja, i primjenjuje se, uz ograničene iznimke, na sve prihode koji proizlaze iz 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 dan 1. siječnja 2018. nije imalo materijalni učinak. Osim toga, usvajanje MSFI-a 15 nije imalo značajan utjecaj na financijske izvještaje na dan i za godinu koja je završila 31. prosinca 2018. godine.

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

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.

#### Ugovorena 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 dospjeća 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 dospjeća 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 predujmove) 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.

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

##### EBIT

Zarada prije kamata, izvanrednih stavki (koje su prikazane kao ostali prihodi i rashodi) i poreza (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.

#### r. Najmovi

Najmovi se svrstavaju u financijske najmove kad god se uvjetima najma gotovo svi rizici i koristi vlasništva prenose na najmoprimca. Svi drugi najmovi svrstani su u poslovne najmove.

##### Grupa i Društvo kao najmodavac

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

##### Grupa i Društvo kao najmoprimac

Financijski najmovi kojima se Grupi i Društvu prenose gotovo svi rizici i koristi vlasništva unajmljene imovine kapitaliziraju se na početku najma prema fer vrijednosti unajmljene nekretnine ili sadašnje vrijednosti minimalnog plaćanja za najam, ovisno o tome što je niže.

Plaćanja za najam raspodjeljuju se na financijske troškove i umanjenje obveze za najam kako bi se ostvarila stalna kamatna stopa na preostali iznos obveze. Financijski troškovi priznaju se u računu dobiti i gubitka.

Imovina u najmu amortizira se tijekom korisnog vijeka trajanja imovine. No, ako se ne može s razumnom sigurnošću pretpostaviti da će imovina prijeći u vlasništvo Grupe i Društva po završetku najma, imovina se amortizira tijekom procijenjenog korisnog vijeka trajanja imovine ili trajanja najma, ovisno o tome što je kraće.

Plaćanja za operativni najam priznaju se kao rashod u računu dobiti i gubitka linearno tijekom trajanja najma.

#### s. Rezerviranja

Rezerviranja se priznaju ako Grupa i Društvo imaju sadašnju obvezu (pravnu ili konstruktivnu) 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 cjelokupna rezerviranja 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 protoka vremena priznaje se kao trošak financiranja.

#### t. 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 sve do trenutka kad imovina postane spremna za namjeravanu upotrebu ili prodaju. Prihodi od ulaganja zarađeni privremenim ulaganjem namjenskih kreditnih sredstava do početka njihovog trošenja na kvalificiranu imovinu oduzimaju se od troškova posudbe koji se mogu kapitalizirati.

Svi ostali troškovi posudbe priznaju se u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem nastanu.

#### u. Porez

##### Tekući 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.

##### Odgođeni porez na dobit

Odgođeni 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. Odgođene 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.

Odgođena 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.

Odgođena porezna imovina priznaje se za sve odbitne privremene razlike, prenesene neiskorištene porezne olakšice i sve neiskorištene porezne gubitke. Odgođena 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 odgođena 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 odgođena 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 odgođene 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 odgođene porezne imovine. Nepriznata odgođena 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 odgođene porezne imovine.

Odgođena 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.

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

#### **v. 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 razrjeđivih redovnih dionica u redovne dionice.

#### **w. 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:

#### **MSFI 16 Najmovi**

MSFI 16 izdan je u siječnju 2016. i zamjenjuje MRS 17 Najmovi, IFRIC 4 Tumačenje da li aranžman sadrži najam, SIC-15 Poslovni najmovi-poticaži i



SIC-27 Procjena sadržaja transakcija uključujući pravni oblik najma. MSFI 16 utvrđuje načela za priznavanje, mjerenje, prikazivanje i objavljivanje najmova i zahtijeva od najmoprimaca da sve najmove iskazuje unutar okvira bilance sličnog računovodstvu za financijske najmove prema MRS-u 17. Standard uključuje dva izuzeća priznavanja za najmoprimce - najmovi imovine "male vrijednosti" (npr. osobna računala) i kratkoročni najmovi (tj. najmovi s rokom najma od 12 mjeseci ili kraćim). Na dan početka najma, najmoprimac će priznati obvezu plaćanja najma (tj. Obveza za najam) i imovine koja predstavlja pravo korištenja predmetne imovine tijekom trajanja najma (tj., Imovina s pravom korištenja). Od najmoprimaca će se zahtijevati da zasebno priznaju trošak kamata po obvezi najma i trošak amortizacije imovine s pravom korištenja.

Zakupci će također morati ponovno izmjeriti obvezu najma nakon nastanka određenih događaja (npr. promjena roka trajanja najma, promjena u budućim plaćanjima najma koja je rezultat promjene indeksa ili stope koja se koristi za određivanje tih plaćanja). Najmoprimac će u pravilu priznati iznos ponovnog mjerenja obveze za najam kao usklađenje imovine s pravom korištenja.

Računovodstvo najmodavca u skladu s MSFI 16 u osnovi je nepromijenjeno u odnosu na današnje računovodstvo prema MRS-u 17. Najmodavatelji će nastaviti klasificirati sve najmove prema istom načelu klasifikacije kao u MRS-u 17 i razlikovati dvije vrste najma: operativni i financijski najmovi.

MSFI 16, koji je na snazi za razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2019. godine, zahtijeva od zakupaca i najmodavaca opsežnije objave nego u skladu s MRS-om 17.

#### Prijelaz na MSFI 16

Grupa i Društvo planira usvojiti MSFI 16 koristeći modificirani retrospektivni pristup i odlučit će primijeniti standard na ugovore koji su prethodno identificirani kao najmovi primjenom MRS-a 17 i IFRIC-a 4. Grupa stoga neće primjenjivati standard na ugovore koji prethodno nisu identificirani kao ugovori koji sadrže zakup na koje se primjenjivao MRS 17 i IFRIC 4.

Grupa i Društvo će se odlučiti na korištenje izuzeća koja su dopuštena u MSFI-u 16 za koje se uvjeti najma završavaju u roku od 12 mjeseci od datuma prvobitne primjene, te ugovore o najmu za koje je predmetna imovina male vrijednosti. Grupa ima najmove određene uredske opreme (tj. Osobnih računala, strojeva za tiskanje i fotokopiranje) za koje se smatra da imaju malu vrijednost.

S obzirom na tekući poslovni najam, Grupa u ovoj fazi procjenjuje da će početno usvajanje MSFI-a 16 od 1. siječnja 2019. rezultirati povećanjem imovine i obveza za približno 242 milijuna kuna. Usvajanje MSFI-ja 16 također će rezultirati smanjenjem troškova najma i povećanjem amortizacije i rashoda od kamata u dobiti ili gubitku, što će rezultirati povećanjem EBITDA.

Navedene informacije podložne su promjenama budući da Grupa i Društvo nastavljaju ocjenjivati učinke MSFI-ja 16 do datuma donošenja.

#### IFRIC 23 Neizvjesnost u pogledu tretmana poreza na dobit

U lipnju 2017. godine, IASB je objavio IFRIC tumačenje 23 Nesigurnost u pogledu tretmana poreza na dohodak („tumačenje“). Tumačenje pojašnjava računovodstveni tretman priznavanja i mjerenja imovine ili obveza koja se zahtijeva u MRS-u 12 "Porez na dobit" kada postoji neizvjesnost u pogledu poreza na dobit. Tumačenje se posebno odnosi na sljedeće:

Da li subjekt zasebno razmatra neizvjesne porezne tretmane.

Pretpostavke koje subjekt daje o ispitivanju poreznog tretmana od strane poreznih vlasti.

Kako subjekt određuje oporezivu dobit (porezni gubitak), poreznu osnovicu, neiskorištene porezne gubitke, neiskorišteni porezni kredit i porezne stope.

Kako subjekt razmatra promjene u činjenicama i okolnostima.

Tumačenje je primjenjivo za godišnja izvještajna razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2019. godine. Grupa i Društvo trenutno procjenjuju eventualni učinak Tumačenja na financijske izvještaje.





#### Izmjene MSFI-a 10 i MRS-a 28: Prodaja ili doprinos imovine između investitora i pridruženog društva ili zajedničkog pothvata

Izmjene i dopune odnose se na sukob između MSFI-ja 10 i MRS-a 28 u rješavanju gubitka kontrole nad podružnicom koja se prodaje ili je pridodana pridruženom društvu ili zajedničkom pothvatu. Dodaci pojašnjavaju da se dobit ili gubitak koji proizlazi iz prodaje ili doprinosa imovine koja čini poslovnu djelatnost, kako je definirano u MSFI-ju 3, između ulagatelja i njegovog pridruženog društva ili zajedničkog pothvata, priznaje u cijelosti. Svaki dobitak ili gubitak koji proizlazi iz prodaje ili doprinosa imovine koja ne čini poslovnu djelatnost, priznaje se, međutim, samo do iznosa nepovezanih interesa ulagača u pridruženom društvu ili zajedničkom pothvatu. IASB je neograničeno odgodio datum stupanja na snagu ovih izmjena, ali subjekt koji rano usvaja izmjene i dopune mora ih primijeniti prospektivno. Grupa će primijeniti ove izmjene i dopune kada stupe na snagu.

#### Izmjene MRS-a 28: Dugoročni udjeli u pridruženim društvima i zajedničkim pothvatima

Dodaci pojašnjavaju da subjekt primjenjuje MSFI 9 na dugoročne udjele u pridruženom društvu ili zajedničkom pothvatu na koji se ne primjenjuje metoda udjela, ali da, u biti, čine dio neto ulaganja u pridruženo društvo ili zajednički pothvat (dugoročna ulaganja). Ovo pojašnjenje je relevantno jer podrazumijeva da se model očekivanog kreditnog gubitka u MSFI-ju 9 odnosi na takva dugoročna ulaganja.

Dodaci su također pojasnili da, pri primjeni MSFI-a 9, subjekt ne uzima u obzir gubitke pridruženog društva ili zajedničkog pothvata, ili gubitke od umanjenja vrijednosti neto ulaganja, koji se priznaju kao usklađenja neto ulaganja u pridruženo društvo ili zajednički pothvat, što proizlazi iz primjene MRS-a 28 Ulaganja u pridružena društva i zajedničke pothvate.

Izmjene i dopune trebaju se primjenjivati retroaktivno i stupaju na snagu 1. siječnja 2019. godine, uz dopuštenu ranu primjenu. Ove izmjene neće imati utjecaja na financijske izvještaje.

#### MSFI 3 Poslovne kombinacije

Izmjene i dopune pojašnjavaju da, kada subjekt stječe kontrolu nad poslovanjem koje je zajedničko poslovanje, primjenjuje zahtjeve za poslovna spajanja ostvarena u fazama, uključujući ponovno mjerenje udjela u imovini ranije stečenog i obvezama zajedničkog poslovanja po fer vrijednosti. Pri tome stjecatelj ponovno mjeri cjelokupno svoje dosadašnje ulaganje u zajedničkoj operaciji.

Subjekt primjenjuje te izmjene i dopune poslovnih spajanja za koje je datum stjecanja na ili nakon početka prvog godišnjeg izvještajnog razdoblja koje počinje na dan ili nakon 1. siječnja 2019. godine, uz dopuštenu raniju primjenu. Ove izmjene i dopune primjenjivat će se na buduća poslovna spajanja Grupe.

#### MSFI 11 Zajednički aranžmani

Stranka koja sudjeluje, ali nema zajedničku kontrolu nad zajedničkom operacijom, može steći zajedničku kontrolu nad zajedničkom operacijom u kojoj aktivnost zajedničke operacije predstavlja poslovnu djelatnost kako je definirano u MSFI-ju 3. Izmjene i dopune pojašnjavaju da prethodno stečeni udjeli u toj zajedničkoj operaciji se ne mjere ponovno.

Subjekt primjenjuje te izmjene i dopune za transakcije u kojima dobiva zajedničku kontrolu na ili nakon početka prvog godišnjeg izvještajnog razdoblja koje počinje na dan ili nakon 1. siječnja 2019. godine, uz dopuštenu raniju primjenu. Ove izmjene i dopune trenutno se ne primjenjuju na Grupu i Društvo, ali se mogu primijeniti na buduće transakcije.

#### MRS 12 Porezi na dobit

Izmjene i dopune pojašnjavaju da su posljedice porez na dobit na dividende više povezane s prošlim transakcijama ili događajima koji su ostvarili dobit za distribuciju nego sa raspodjelama vlasnicima. Prema tome, subjekt priznaje posljedice poreza na dobit na dividende u račun dobiti i gubitka, ostaloj sveobuhvatnoj dobiti ili kapitalu prema tome gdje je subjekt prvobitno priznao te prošle transakcije ili događaje.

Subjekt primjenjuje te izmjene i dopune za godišnja izvještajna za razdoblja koja počinju 1. siječnja 2019. godine ili nakon toga, pri čemu je dopuštena prijevremena primjena. Kada subjekt prvi put primjenjuje te izmjene i dopune, primjenjuje ih na učinke poreza na dobit od dividendi priznatih na ili nakon početka najranijeg usporednog razdoblja. Grupa i Društvo ne očekuju utjecaj na konsolidirane financijske izvještaje.

#### MRS 23 Troškovi posudbe

Izmjene i dopune pojašnjavaju da subjekt tretira kao dio originalnog zajma, bilo koje zaduživanje izvorno napravljeno za razvoj kvalificirane imovine kada su obavljene sve aktivnosti potrebne za pripremu te imovine za namjeravanu upotrebu ili prodaju.

Subjekt primjenjuje te dodatke za troškove posudbe nastale na ili nakon početka godišnjeg izvještajnog razdoblja u kojem subjekt prvo primjenjuje te izmjene i dopune. Subjekt primjenjuje te dodatke za godišnja izvještajna razdoblja koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2019. godine, uz dopuštenu raniju primjenu. Budući da je dosadašnja praksa Grupei Društva u skladu s ovim izmjenama i dopunama, Grupa i Društvo ne očekuju utjecaj na financijske izvještaje.




**BILJEŠKA 3. NEKRETNINE, POSTROJENJA I OPREMA**

Grupa	Zemljište i građevinski objekti	Namještaj i oprema	Nekretnine i imovina u pripremi	Ukupno
	HRK'000	HRK'000	HRK'000	HRK'000
<b>Trošak nabave:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2017.	2.035.753	262.007	32.322	2.330.082
Povećanja tijekom godine	464.762	29.424	-	494.186
Transfer	10.277	-	(10.277)	-
Reklasifikacija	14.232	349	-	14.581
Tečajne razlike	1.942	(182)	-	1.760
Smanjenja tijekom godine	(36)	(2.911)	-	(2.947)
Stanje na dan 31. prosinca 2017.	2.526.930	288.687	22.045	2.837.662
<b>Akumulirana amortizacija i umanjenje vrijednosti:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2017.	831.623	153.626	-	985.249
Amortizacija	43.492	18.979	-	62.471
Tečajne razlike	163	(77)	-	86
Reklasifikacija	14.232	349	-	14.581
Smanjenja tijekom godine	(36)	(2.788)	-	(2.824)
Stanje na dan 31. prosinca 2017.	889.474	170.089	-	1.059.563
Neto knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 2017.	1.637.456	118.598	22.045	1.778.099
<b>Trošak nabave:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2018.	<b>2.526.930</b>	<b>288.687</b>	<b>22.045</b>	<b>2.837.662</b>
Povećanja tijekom godine	<b>68.147</b>	<b>42.555</b>	<b>41.203</b>	<b>151.905</b>
Transfer	<b>16.832</b>	-	<b>(16.832)</b>	-
Reklasifikacija na nematerijalnu imovinu	<b>(7.902)</b>	-	-	<b>(7.902)</b>
Tečajne razlike	<b>(7.828)</b>	<b>(1.462)</b>	-	<b>(9.290)</b>
Smanjenja tijekom godine	<b>(3.536)</b>	<b>(8.185)</b>	-	<b>(11.721)</b>
Stanje na dan 31. prosinca 2018.	<b>2.592.643</b>	<b>321.595</b>	<b>46.416</b>	<b>2.960.654</b>
<b>Akumulirana amortizacija i umanjenje vrijednosti:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2018.	<b>889.474</b>	<b>170.089</b>	-	<b>1.059.563</b>
Amortizacija	<b>46.244</b>	<b>22.998</b>	-	<b>69.242</b>
Tečajne razlike	<b>(7.090)</b>	-	-	<b>(7.090)</b>
Reklasifikacija na nematerijalnu imovinu	<b>(99)</b>	<b>(531)</b>	-	<b>(630)</b>
Smanjenja tijekom godine	<b>(2.362)</b>	<b>(7.828)</b>	-	<b>(10.190)</b>
Stanje na dan 31. prosinca 2018.	<b>926.167</b>	<b>184.728</b>	-	<b>1.110.895</b>
Neto knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 2018.	<b>1.666.476</b>	<b>136.867</b>	<b>46.416</b>	<b>1.849.759</b>

a. Nije bilo kapitaliziranja troškova posudbe u 2018. i 2017. godini.

b. Informacije o založnim pravima potražite u bilješki 11.



Društvo	Zemljište i građevinski objekti	Namještaj i oprema	Nekretnine i imovina u pripremi	Ukupno
	HRK'000	HRK'000	HRK'000	HRK'000
<b>Trošak nabave:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2017.	1.863.335	209.958	32.737	2.106.030
Povećanja tijekom godine	41.102	9.211	-	50.313
Transfer	10.692	-	(10.692)	-
Smanjenja tijekom godine	(36)	(2.415)	-	(2.451)
Stanje na dan 31. prosinca 2017.	1.915.093	216.754	22.045	2.153.892
<b>Akumulirana amortizacija i umanjenje vrijednosti:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2017.	844.840	141.086	-	985.926
Amortizacija	36.609	12.279	-	48.888
Smanjenja tijekom godine	(36)	(2.292)	-	(2.328)
Stanje na dan 31. prosinca 2017.	881.413	151.073	-	1.032.486
Neto knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 2017.	1.033.680	65.681	22.045	1.121.406
<b>Trošak nabave:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2018.	<b>1.915.093</b>	<b>216.754</b>	<b>22.045</b>	<b>2.153.892</b>
Povećanja tijekom godine	<b>67.866</b>	<b>27.519</b>	<b>40.807</b>	<b>136.192</b>
Transfer	<b>16.832</b>	-	<b>(16.832)</b>	-
Reklasifikacija na nematerijalnu imovinu	<b>(7.902)</b>	-	-	<b>(7.902)</b>
Smanjenja tijekom godine	<b>(3.536)</b>	<b>(8.185)</b>	-	<b>(11.721)</b>
Stanje na dan 31. prosinca 2018.	<b>1.988.353</b>	<b>236.088</b>	<b>46.020</b>	<b>2.270.461</b>
<b>Akumulirana amortizacija i umanjenje vrijednosti:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2018.	<b>881.413</b>	<b>151.073</b>	-	<b>1.032.486</b>
Amortizacija	<b>38.674</b>	<b>13.420</b>	-	<b>52.094</b>
Reklasifikacija na nematerijalnu imovinu	<b>(7.090)</b>	-	-	<b>(7.090)</b>
Smanjenja tijekom godine	<b>(2.362)</b>	<b>(7.828)</b>	-	<b>(10.190)</b>
Stanje na dan 31. prosinca 2018.	<b>910.635</b>	<b>156.665</b>	-	<b>1.067.300</b>
Neto knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 2018.	<b>1.077.718</b>	<b>79.423</b>	<b>46.020</b>	<b>1.203.161</b>





#### a. 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 2018. godine Grupa je ostvarila prihod od najma

u iznosu od 9,5 milijuna kuna (2017.: 9,4 milijuna kuna).

Slijedi prikaz budućih ukupnih primitaka od minimalnih plaćanja za poslovni najam prema ugovorima sklopljenim do 31. prosinca 2018. godine:

	Grupa		Društvo	
	2018 HRK'000	2017 HRK'000	2018 HRK'000	2017 HRK'000
Do 1 godine	<b>9.940</b>	10.175	<b>9.940</b>	10.175
Od 2 do 5 godina	<b>25.495</b>	20.183	<b>25.495</b>	20.183
Više od 5 godina	<b>1.254</b>	931	<b>1.254</b>	931
	<b>36.689</b>	31.289	<b>36.689</b>	31.289

#### BILJEŠKA 4. NEMATERIJALNA IMOVINA

	Grupa		Društvo	
	Software i licence HRK'000	ukupno HRK'000	Software i licence HRK'000	Ukupno HRK'000
<b>Trošak nabave:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2018.	-	-	-	-
Reklasifikacija sa materijalne imovine	<b>7.902</b>	<b>7.902</b>	<b>7.902</b>	<b>7.902</b>
Transfer	-	-	-	-
Smanjenja tokom godine	-	-	-	-
Stanje na dan 31. prosinca 2018.	<b>7.902</b>	<b>7.902</b>	<b>7.902</b>	<b>7.902</b>
<b>Akumulirana amortizacija i umanjenje vrijednosti:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2018.	-	-	-	-
Reklasifikacija sa materijalne imovine	<b>7.090</b>	<b>7.090</b>	<b>7.090</b>	<b>7.090</b>
Smanjenja tokom godine	-	-	-	-
Stanje na dan 31. prosinca 2018.	<b>7.090</b>	<b>7.090</b>	<b>7.090</b>	<b>7.090</b>
Neto knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 2018.	<b>812</b>	<b>812</b>	<b>812</b>	<b>812</b>

**BILJEŠKA 5. ULAGANJA U ZAJEDNIČKE POTHVATE**

Popis zajednički kontroliranih društva potražite u prilogima.

	Grupa		Društvo	
	2018 HRK'000	2017 HRK'000	2018 HRK'000	2017 HRK'000
Zajmovi dani zajedničkim pothvatima*	<b>34.180</b>	33.839	-	-
Udio neto imovine prema metodi udjela	<b>1.748</b>	208	-	-
Zajmovi dani zajedničkim pothvatima	<b>35.928</b>	34.047	-	-

\* Zajam u eurima iznosi 4,0 milijuna eura i ima kamatnu stopu LIBOR +2,5% godišnje. Zajam dopijeva 7. lipnja 2023.

**BILJEŠKA 6. OSTALA DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA**

	Grupa		Društvo	
	2018 HRK'000	2017 HRK'000	2018 HRK'000	2017 HRK'000
Ulaganje u Sugarhill Investments B.V.	-	-	<b>528.513</b>	528.309
Ulaganje u društvo Ulika d.o.o.	-	-	<b>20</b>	20
Ulaganje u društvo Mažurana d.o.o.	-	-	<b>20</b>	20
Ulaganje u društvo Germany Real Estate B.V.	-	-	<b>0</b>	0
Zajmovi dani društvu Germany Real Estate B.V.	-	-	<b>151.521</b>	72.457
Jamčevine za najamnine	<b>3.059</b>	3.099	-	-
Dugoročna potraživanja	<b>177</b>	177	<b>177</b>	177
	<b>3.236</b>	3.276	<b>680.251</b>	600.983

**BILJEŠKA 7. POTRAŽIVANJA OD KUPACA****a. Pregled:**

	Grupa		Društvo	
	2018 HRK'000	2017 HRK'000	2018 HRK'000	2017 HRK'000
Potraživanja od kupaca	<b>15.475</b>	17.267	<b>7.028</b>	7.830
Umanjeno za vrijednost sumnjivih potraživanja	<b>(1.525)</b>	(4.297)	<b>(1.490)</b>	(4.254)
	<b>13.950</b>	12.970	<b>5.538</b>	3.576

Potraživanja od kupaca nisu kamatonosna. U skladu s politikom Grupe i Društva, propisano je prosječno dospjeće plaćanja za 30 dana.

**b. Kretanja u ispravku vrijednosti sumnjivih potraživanja bila su sljedeća:**

	Grupa	Društvo
	2018 HRK'000	2018 HRK'000
Na dan 31. prosinca 2017. godine	(4.297)	(4.254)
Povećanje	-	-
Smanjenje	2.772	2.764
Na dan 31. prosinca 2018. godine	(1.525)	(1.490)





**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
<b>2018</b>	<b>13.950</b>	<b>7.094</b>	<b>4.004</b>	<b>1.107</b>	<b>503</b>	<b>1.242</b>
2017	12.970	5.845	4.578	1.406	393	748
<b>Društvo</b>						
<b>2018</b>	<b>5.538</b>	<b>4.165</b>	<b>317</b>	<b>266</b>	<b>64</b>	<b>726</b>
2017	3.576	2.610	173	274	121	398

**BILJEŠKA 8. OSTALA POTRAŽIVANJA I PREDUJMOVI**

	Grupa		Društvo	
	2018 HRK'000	2017 HRK'000	2018 HRK'000	2017 HRK'000
Unaprijed plaćeni troškovi	<b>4.648</b>	3.835	<b>1.915</b>	2.172
PDV i ostali porezi	<b>1.104</b>	1.013	<b>524</b>	830
Potraživanje od povezanih osoba	<b>145</b>	782	<b>3.919</b>	777
Ostalo	<b>1.019</b>	974	-	-
	<b>6.916</b>	6.604	<b>6.358</b>	3.779

**BILJEŠKA 9. NOVAC I NOVČANI EKVIVALENTI**

Na novac koji se nalazi na transakcijskim računima u poslovnim bankama dobivaju se kamate po promjenjivim kamatnim stopama na temelju dnevnih pasivnih stopa banke. 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 10. KAPITAL I REZERVE**

**a. Temeljni kapital**

Na dan 31. prosinca 2018. godine temeljni kapital Društva iznosi 102.574 tisuće kuna (2017: 102.574 tisuće kuna) i podijeljen je na 5.128.721 (2017: 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 Grupe i 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 2018. godine zakonske rezerve iznose 5.129 tisuće kuna ili 5% izdanog temeljnog kapitala (2017.: 2.182 tisuće kuna).

Na dan 31. prosinca 2018. godine konsolidirane Ostale rezerve u iznosu od 322,6 milijuna kuna (2017.: 326,6 milijuna kuna) sastojale su se od sljedećeg:

- (i) Rezerve kapitala od 637,8 milijuna kuna (2017.: 638,8 milijuna kuna) u kojima 607,2



milijun kuna (2017.: 611,1 milijuna kuna) otpada na smanjenje temeljnog kapitala, 25,4 milijuna kuna (2017.: 25,4 milijuna kuna) otpada na rezerve prenesene iz zadržane dobiti prethodnih godina, 4,0 tisuće kuna (2017.: 4,0 tisuće kuna) otpada na rezerve za vlastite dionice, 105,2 tisuća kuna (2017.: 111,7 tisuća kuna) otpada na rezerve fer vrijednosti formirane od nerealiziranih dobitaka po fer vrijednost od financijske imovine raspoložive za prodaju te 5,1 milijuna kuna (2017.: 2,2 milijuna kuna) otpada na zakonske rezerve.

Tokom godine iznos od 907 tisuća kuna isplaćen je iz Ostalih rezervi manjinskim dioničarima temeljeno na njihovim tužbama.

U 2008. godini Skupština Društva donijela je odluku da se temeljni kapital Društva smanji za iznos od 611.100.000 kuna (83.712.328 eura) i da iznos za koji je smanjen temeljni kapital bude isplaćen dioničarima. Naknadno, s obzirom na uvjete na tržištu, u 2009. godini Skupština Društva izmijenila je originalnu odluku i odlučila da smanjeni kapital neće biti isplaćen dioničarima nego da će biti prebačen u rezerve Društva. 19 manjinskih dioničara podnijelo je tužbu kojom se usprotivilo odluci Skupštine i zahtijevali su isplatu smanjenja kapitala dioničarima.

Posljedično, od 2015. godine Društvo je dobivalo konačne i obvezujuće odluke Visokog trgovačkog suda u kojima je Sud presudio protiv Društva (ranije Arenaturist d.d. a sada Arena Hospitality Group d.d.) u korist manjinskih dioničara.

U toku 2018. godine doneseno je pet zadnjih presuda od Visokog trgovačkog suda koje su rezultirale plaćanjem manjinskim dioničarima i posljedičnim smanjenjem Ostalih rezervi u iznosu od 907 tisuća kuna.

(ii) Ostale rezerve kapitala u iznosu od 333,8 milijuna kuna (2017.: 333,6 milijuna kuna) koje su negativne u odnosu na razliku između cijene stjecanja i neto knjigovodstvene vrijednosti Sugarhill Grupe.

(iii) 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.

(iv) Negativne tečajne razlike u iznosu od 4,4 milijuna kuna.

Na dan 31. prosinca 2018. godine Ostale rezerve Društva u iznosu od 572,9 milijuna kuna (2017.: 570,9 milijuna kuna) sastojale su se od sljedećeg:

(i) Zakonske rezerve u iznosu od 5,1 milijuna kuna (2017.: 2,2 milijuna kuna) te Ostale rezerve kapitala u iznosu od 544,8 milijuna kuna (2017.: 545,7 milijuna kuna), što je zbirno 549,9 milijuna kuna (2017.: 547,9 milijuna kuna) od čega je 544,8 milijuna je raspodijeljivo (2017.: 545,7 milijuna kuna).

(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.

## BILJEŠKA 11. ZALOZI, POTENCIJALNE I PREUZETE OBVEZE

### a. Zalozi, instrumenti osiguranja i vrijednosnice

Sve banke osigurale su svoja pozajmljena sredstva zasnivanjem založnog prava nad hotelskim objektima neto knjigovodstvene vrijednosti od 1.305.564 tisuća kuna (2017.: 1.314.352 tisuća kuna).

### b. Preuzete obveze

(i) Ugovori o upravljanju i davanju franšize

1. U prosincu 2016. Društvo je postojeće Ugovore o upravljanju za svoje hrvatske, njemačke i mađarske članove (koje čine Sugarhill Grupu) aneksirala, izmijenila i inovirala u cilju sklapanja dva odvojena Ugovora:

a. Ugovor o upravljanju s Arena Hospitality Management d.o.o. (novo formirano hrvatsko društvo za upravljanje), 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 odnosni 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.

Sve do dopune, izmjene i inoviranja, Društvo je PPHE Hotel Grupi plaćalo godišnju naknadu za upravljanje izračunatu kao postotak na prihode i usklađenu bruto dobit iz poslovanja za svaku od svojih hrvatskih članica.

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 brend 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 2018. Društvo je preuzelo obveze za kapitalna ulaganja u iznosu od 14,1 milijuna kuna za renoviranje kampa Kažela.

#### Garancija

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 01. 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 01. siječnja 2018. godine.

#### c. Potencijalne obveze

Društvo je tuženik i tužitelj u nekoliko sudskih sporova koje proizlaze iz redovnog poslovanja uključujući pravni spor s društvom Herculanea d.o.o., Pula koji nije još riješen. U financijskim izvještajima za godinu koja je završila 31. prosinca 2018. rezerviranja za određene sudske sporove iznose 32,0 milijun kuna (2017.: 31,0 milijuna kuna) kao što je navedeno u bilješki 14. Neizvjesnost i rizik uzeti su u obzir kod najbolje procjene visine rezerviranja.

#### 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.

Slijedi prikaz budućih minimalnih obveza na osnovi neopozivih poslovnih najмова:

	Grupa		Društvo	
	2018 HRK'000	2017 HRK'000	2018 HRK'000	2017 HRK'000
Do jedne godine	<b>23.625</b>	20.392	-	-
Od jedne do pet godina	<b>74.566</b>	64.046	-	-
Više od pet godina	<b>170.444</b>	36.140	-	-
	<b>268.635</b>	120.578	-	-

#### BILJEŠKA 12. OBVEZE PO KREDITIMA BANAKA

Slijedi prikaz kredita koje su banke odobrile Grupi:

Na dan 31. prosinca 2018.

Banka/kredit	Nedospjeli iznos HRK'000	Valuta	Kamatna stopa	Dospijeće
Zagrebačka banka d.d.	<b>450.275</b>	EUR	2,5%	2027
Zagrebačka banka d.d.	<b>74.176</b>	EUR	2,4%	2028
Erste bank	<b>35.027</b>	EUR	1,95%	2023
Deutsche Hypothekenbank AG	<b>266.071</b>	EUR	EURSFIXA + 0,99%	2026
Deutsche Hypothekenbank AG	<b>113.875</b>	EUR	EURIBOR +1,09%	2027
	<b>939.424</b>			
Obračunate kamate	<b>6.059</b>			
Kapitalizirani transakcijski troškovi	<b>(1.666)</b>			
<b>Ukupno</b>	<b>943.817</b>			

Nedospjeli iznos HRK	Analiza dospijeća					
	Godina 1	Godina 2	Godina 3	Godina 4	Godina 5	Poslije toga
<b>939.424</b>	<b>46.179</b>	<b>46.179</b>	<b>46.489</b>	<b>46.833</b>	<b>61.574</b>	<b>692.170</b>

Informacije o vrijednosnicama i zalozima potražite u bilješki 11.



→ Na dan 31. prosinca 2017.

Banka/kredit	Nedospjeli iznos HRK'000	Valuta	Kamatna stopa	Dospijeće
Zagrebačka banka d.d.	480.112	EUR	2,5%	2027
ADDIKO/HETA Klagenfurt	542	EUR	EURIBOR +1,25%	2018
Deutsche Hypothekenbank AG	278.321	EUR	EURSFIXA + 0,99%	2026
Deutsche Hypothekenbank AG	88.097	EUR	EURIBOR +1,09%	2027
	<b>847.072</b>			
Obračunate kamate	10			
Kapitalizirani transakcijski troškovi	(1.892)			
<b>Ukupno</b>	<b>845.190</b>			

Analiza dospijeća

Nedospjeli iznos HRK	Godina 1	Godina 2	Godina 3	Godina 4	Godina 5	Poslije toga
847.072	38.222	37.800	38.110	38.425	38.774	655.741

Slijedi prikaz kredita koje su banke odobrile Društvu:

Na dan 31. prosinca 2018.

Banka/kredit	Nedospjeli iznos HRK'000	Valuta	Kamatna stopa	Dospijeće
Zagrebačka banka d.d.	<b>450.275</b>	EUR	2,5%	2027
Zagrebačka banka d.d.	<b>74.176</b>	EUR	2,4%	2028
Erste bank	<b>35.027</b>	EUR	1,95%	2023
	<b>559.478</b>			
Obračunate kamate	<b>6.059</b>			
<b>Ukupno</b>	<b>565.537</b>			

Analiza dospijeća

Nedospjeli iznos HRK	Godina 1	Godina 2	Godina 3	Godina 4	Godina 5	Poslije toga
<b>559.478</b>	<b>32.270</b>	<b>32.270</b>	<b>32.270</b>	<b>32.270</b>	<b>46.693</b>	<b>383.705</b>

Na dan 31. prosinca 2017.

Banka/kredit	Nedospjeli iznos HRK'000	Valuta	Kamatna stopa	Dospijeće
Zagrebačka banka d.d.	480.112	EUR	2,5%	2027
ADDIKO/HETA Klagenfurt	542	EUR	EURIBOR +1,25%	2018
	<b>480.654</b>			

Analiza dospijeća

Nedospjeli iznos HRK	Godina 1	Godina 2	Godina 3	Godina 4	Godina 5	Dospijeće
480.654	24.547	24.005	24.005	24.005	24.005	360.087

Informacije o vrijednosnicama i zalozima potražite u bilješci 11.

Društva Grupe koja su zajmoprимci u prethodno navedenim kreditima moraju u okviru tih kredita ispuniti određene restriktivne financijske ugovorne uvjete opisane u nastavku:

a. U okviru 2 kredita kod Zagrebačke banke d.d. zajmoprимac mora osigurati da je koeficijent pokrivenosti otplate duga (DSCR) jednak ili veći od 1,2 tijekom cijelog vijeka

trajanja kredita. DSCR izračunat kao godišnji raspoloživi novčani tok Društva prije otplate duga prema bankama i drugim financijskim institucijama. Nadalje, Društvo mora osigurati da neto omjer zaduženosti bude jednak ili manji od 6,0 u 2018. godini, jednak ili manji od 5,5 na kraju 2019. godine, 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. Neto omjer zaduženosti se računa kao neto financijski dug (koji uključuje ukupne obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama podijeljen sa EBITDA (nakon plaćanja troškova najma)).

b. U okviru zajma kod Erste, zajmoprimac tokom cijelog vremena kreditiranja mora osigurati da omjer pokrića kamata je najmanje dvostruko veći od EBITDA.

c. U okviru kredita kod Deutsche Hypothekenbank 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.

d. U okviru kredita kod Deutsche Hypothekenbank 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.

Više o jamstvima u okviru tih ugovora o kreditu potražite u bilješci 11.

Na dan 31. prosinca 2018. Grupa i Društvo su ispunili sve restriktivne uvjete banaka.

### BILJEŠKA 13. OSTALI ZAJMOVI

	Na dan 31. prosinca			
	Grupa		Društvo	
	2018 HRK'000	2017 HRK'000	2018 HRK'000	2017 HRK'000
Zajmovi od trećih strana	-	75.136	-	-
	-	75.136	-	-

Zajam od trećih strana u 2017. godini odnosi se na obvezu za zajam prema Versorgungswerk der Zahnärztekammer (Mirovinski fond udruženja

zubara u Berlinu) ukupne vrijednosti glavnice u iznosu od 10 milijuna eura. Tokom 2018. godine, zajam je u potpunosti refinanciran.

### BILJEŠKA 14. REZERVIRANJA

	Na dan 31. prosinca			
	Grupa		Društvo	
	2018 HRK'000	2017 HRK'000	2018 HRK'000	2017 HRK'000
Rezerviranja za sudske sporove	<b>32.020</b>	30.987	<b>32.020</b>	30.987
Rezerviranja za koncesijsku naknadu za zemljišta	<b>35.798</b>	30.412	<b>35.798</b>	30.412
	<b>67.818</b>	61.399	<b>67.818</b>	61.399







Kretanja u rezerviranjima bila su sljedeća:

	Grupa	Društvo
	HRK'000	HRK'000
Na dan 31. prosinca 2017. godine	<b>61.399</b>	<b>61.399</b>
Povećanje	<b>6.419</b>	<b>6.419</b>
Smanjenje	-	-
Na dan 31. prosinca 2018. godine	<b>67.818</b>	<b>67.818</b>

#### Rezerviranja za sudske sporove

Društvo je tuženik u pet sudskih sporova povezanih s potraživanjima društava za komunalne usluge Pula Herculanea d.o.o. (jedan) i Vodovod Pula d.o.o. (četiri). Svi sporovi povezani su s plaćanjem naknada/pristojbi za održavanje i razvoj vodovodne i kanalizacijske infrastrukture koje su naplaćene Društvu na temelju potrošnje vode u kubičnim metrima za razdoblje od 1999. do 2012. godine. Određena su rezerviranja za ukupna osnovna potraživanja i potencijalne kamate iznosu od 32,0 milijuna kuna. Društvo osporava ta potraživanja i uložilo je prigovor prijetoja na vrijednost određenih ulaganja u vodovodnu i kanalizacijsku infrastrukturu koju je izgradilo Društvo.

#### Rezerviranja za koncesijsku naknadu za zemljišta

Sukladno odredbama Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije („Zakon“), Društvo je Republici hrvatskoj podnijelo zahtjeve za davanje koncesija na turistička zemljišta na razdoblje od 50 godina (najdulje dopušteno razdoblje) vezano uz zemljišta u osam kampova i tri turistička naselja u Hrvatskoj. Prema saznanjima Društva, od donošenja Zakona u 2010. godini u Republici Hrvatskoj nije sklopljen niti jedan ugovor o koncesiji vezano uz turistička zemljišta u kampovima/turističkim naseljima zbog nejasnih odredbi u Zakonu i ostalim povezanim propisima. Status zahtjeva Društva za koncesije je sličan statusu zahtjeva za koncesije koje su podnijela druga poduzeća u Republici Hrvatskoj. Vezano uz uvjete koncesije u gore spomenutih osam kampova i tri turistička naselja, Republika Hrvatska i Društvo moraju: (i) utvrditi suvlasničke udjele u zemljištu (na osnovu kojih bi

bili određeni konačni iznosi koncesijskih naknada plativih za dio zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske), te (ii) nakon što Republika Hrvatska dodjeli koncesiju, sklopiti predmetne ugovore o koncesiji. U praksi, poduzeća koja su podnijela zahtjeve za prvenstvenu koncesiju redovno plaćaju avansnu koncesijsku naknadu u visini od 50% koncesijske naknade obračunate u skladu s primjenjivim propisima. Shodno tomu, Društvo će nastaviti plaćati 50% koncesijskih naknada za osam kampova i akumulirati preostalih 50% sve do rješavanja ugovora o koncesiji, što je iskazano kao rezerve u financijskim izvješćima.

**BILJEŠKA 15. OSTALE OBVEZE I OBRAČUNATE OBVEZE**

	Na dan 31. prosinca			
	Grupa		Društvo	
	2018 HRK'000	2017 HRK'000	2018 HRK'000	2017 HRK'000
PDV i porezi	<b>11.856</b>	13.348	<b>4.484</b>	8.531
Obveze prema zaposlenicima	<b>16.108</b>	16.091	<b>12.771</b>	12.979
Primljeni predujmovi	<b>15.253</b>	12.452	<b>4.199</b>	4.492
Odgodeno plaćanje troškova	<b>6.982</b>	12.527	<b>547</b>	534
Obračunate obveze za najam	<b>5.691</b>	6.627	-	-
Obračunata koncesijska naknada za turističko zemljište	<b>3.467</b>	3.366	<b>3.467</b>	3.366
Ostalo	<b>472</b>	464	<b>346</b>	359
	<b>59.829</b>	64.875	<b>25.814</b>	30.261

**BILJEŠKA 16. PRIHODI**

	Za godinu koja je završila 31. prosinca			
	Grupa		Društvo	
	2018 HRK'000	2017 HRK'000	2018 HRK'000	2017 HRK'000
Smještaj	<b>615.106</b>	576.444	<b>419.358</b>	396.550
Hrana i piće	<b>105.101</b>	105.435	<b>65.387</b>	64.456
Manji operativni prihodi*	<b>27.964</b>	25.835	<b>19.460</b>	17.493
Prihod od najma	<b>9.541</b>	9.448	<b>9.512</b>	9.416
	<b>757.712</b>	717.162	<b>513.717</b>	487.915

\* 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 17. POSLOVNI RASHODI

Za godinu koja je završila 31. prosinca

	Grupa		Društvo	
	2018 HRK'000	2017 HRK'000	2018 HRK'000	2017 HRK'000
Plaće i povezani troškovi	<b>233.319</b>	217.396	<b>154.705</b>	139.069
Hrana i piće	<b>41.710</b>	41.326	<b>30.148</b>	29.555
Naknade za franšizu, rezervacije i provizije	<b>46.721</b>	40.867	<b>28.206</b>	24.712
Marketing	<b>34.618</b>	33.634	<b>24.588</b>	23.961
Komunalne usluge i energenti	<b>35.158</b>	32.867	<b>24.827</b>	23.133
Administrativni troškovi	<b>26.134</b>	21.077	<b>16.840</b>	13.515
Troškovi održavanja	<b>23.361</b>	18.631	<b>18.801</b>	13.836
Osiguranja i porez na nekretnine	<b>15.218</b>	14.343	<b>12.179</b>	11.588
Materijal	<b>9.065</b>	9.135	<b>6.191</b>	6.170
Troškovi za posteljinu, pranje i čišćenje	<b>7.997</b>	6.609	<b>3.009</b>	2.045
Putni troškovi	<b>5.519</b>	5.018	<b>3.879</b>	3.500
IT troškovi	<b>4.419</b>	4.116	<b>3.209</b>	3.087
Naknada za upravljanje	-	-	<b>17.149</b>	16.966
Ostali troškovi	<b>24.518</b>	21.599	<b>11.381</b>	11.011
	<b>507.757</b>	466.618	<b>355.112</b>	322.148

U ostalim troškovima Grupe sadržane su naknade revizorima za usluge revizije u iznosu od 882 tisuća kuna (2017: 792 tisuće kuna), te naknada za usluge polugodišnjeg uvida u iznosu od 274 tisuće kuna (2017: 276 tisuće kuna). Također, Grupa je koristila porezne savjetnike te su troškovi poreznog savjetovanja iznosili 643 tisuće kuna (2017: 298 tisuća kuna).

U ostalim troškovima Društva sadržane su naknade revizorima za usluge revizije u iznosu od 393 tisuća kuna (2017: 334 tisuće kuna), te naknada za usluge polugodišnjeg uvida u iznosu od 67 tisuće kuna (2017: 67 tisuće kuna). Također, Društvo je koristilo porezne savjetnike te su troškovi poreznog savjetovanja iznosili 444 tisuće kuna (2017: 104 tisuće kuna).

## BILJEŠKA 18. FINANCIJSKI RASHODI

Za godinu koja je završila 31. prosinca

	Grupa		Društvo	
	2018 HRK'000	2017 HRK'000	2018 HRK'000	2017 HRK'000
Kamate i ostali financijski troškovi za kredite banaka	<b>22.815</b>	30.430	<b>13.365</b>	24.527
Kamate na kredite od treće strane	<b>4.350</b>	4.174	-	-
Kamate na zajmove povezanog društva	<b>385</b>	3.252	-	2.760
Tečajne razlike	<b>2.673</b>	-	<b>2.387</b>	-
Ostalo	<b>1.389</b>	1.744	<b>1.184</b>	1.607
	<b>31.612</b>	39.600	<b>16.936</b>	28.894

**BILJEŠKA 19. FINANIJSKI PRIHODI**

	Year ended 31 December			
	Grupa		Društvo	
	2018 HRK'000	2017 HRK'000	2018 HRK'000	2017 HRK'000
Tečajne razlike	-	5.094	-	5.311
Kamate na zajmove dane zajedničkim pothvatima	<b>773</b>	792	-	-
Ostali finansijski prihod	<b>47</b>	175	<b>45</b>	167
Kamate na zajmove dane povezanom društvu	-	-	<b>3.503</b>	4.081
	<b>820</b>	6.061	<b>3.548</b>	9.559

**BILJEŠKA 20. OSTALI RASHODI**

	Za godinu koja je završila 31. prosinca			
	Grupa		Društvo	
	2018 HRK'000	2017 HRK'000	2018 HRK'000	2017 HRK'000
Ostali troškovi	<b>1.998</b>	4.346	<b>1.988</b>	4.231
	<b>1.998</b>	4.346	<b>1.988</b>	4.231

Ostali troškovi u 2018. godini najvećim dijelom se odnose na troškove nastale prije otvaranja renoviranog kampa Pomer u iznosu od 1.319 tisuća kuna (2017.: većinom se odnosi na troškove refinanciranja).

**BILJEŠKA 21. POREZ NA DOBIT****a. (Trošak)/dobit od poreza iskazan u računu dobiti i gubitka**

	Za godinu koja je završila 31. prosinca			
	Grupa		Društvo	
	2018 HRK'000	2017 HRK'000	2018 HRK'000	2017 HRK'000
Tekući porez	<b>21.483</b>	21.452	<b>11.774</b>	12.537
Odgođeni porez	<b>3.694</b>	2.010	<b>3.084</b>	2.943
	<b>25.177</b>	23.462	<b>14.858</b>	15.480





**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	Ukupno HRK'000
Stanje na dan 31. prosinca 2016.	1.411	2.017	-	3.428
Iznosi u korist računa dobiti i gubitka	-	(2.036)	(3.402)	(5.438)
Iznosi na teret računa dobiti i gubitka	9	-	-	9
Stanje na dan 31. prosinca 2017.	1.420	6.315	20.255	27.990
Iznosi u korist računa dobiti i gubitka	-	2.280	-	2.280
Iznosi na teret računa dobiti i gubitka	<b>(611)</b>	<b>(1.964)</b>	<b>(3.399)</b>	<b>(5.974)</b>
Usklađenja za tečajne razlike	<b>(18)</b>	-	-	<b>(18)</b>
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2018.</b>	<b>791</b>	<b>6.631</b>	<b>16.856</b>	<b>24.278</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	Ukupno HRK'000
Stanje na dan 31. prosinca 2016.	5.859	23.654	29.513
Iznosi u korist računa dobiti i gubitka	2.017	-	2.017
Iznosi na teret računa dobiti i gubitka	(1.561)	(3.399)	(4.960)
Stanje na dan 31. prosinca 2017.	6.315	20.255	26.570
Iznosi u korist računa dobiti i gubitka	<b>2.280</b>	-	<b>2.280</b>
Iznosi na teret računa dobiti i gubitka	<b>(1.965)</b>	<b>(3.399)</b>	<b>(5.364)</b>
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2018.</b>	<b>6.630</b>	<b>16.856</b>	<b>23.486</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	
	2018 HRK'000	2017 HRK'000	2018 HRK'000	2017 HRK'000
Dobit/ (gubitak) prije poreza na dobit	<b>113.844</b>	111.544	<b>81.409</b>	84.303
Očekivani iznos poreza po poreznoj stopi u Hrvatskoj od 18% (2017.: 18%)	<b>20.492</b>	20.078	<b>14.654</b>	15.175
Usklađenja za:				
Efekt primjene različite stope u drugim državama	<b>2.135</b>	1.437	-	-
Porezno nepriznati troškovi	<b>1.499</b>	2.013	<b>245</b>	371
Korištenje prenesenih poreznih gubitaka i privremenih razlika za koje nije prethodno priznata odgođena porezna imovina	<b>(47)</b>	-	-	-
Vremenske razlike za koje nije priznata odgođena porezna imovina	<b>1.139</b>	-	-	-
Neoporezivi prihodi	<b>(41)</b>	(66)	<b>(41)</b>	(66)
Porez na dobit priznat u računu dobiti i gubitka	<b>25.177</b>	23.462	<b>14.858</b>	15.480

**d. 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:

- a) Oporezivanje u Njemačkoj: stopa poreza na dobit iznosi 30,2%.
- b) Oporezivanje u Mađarskoj: stopa poreza na dobit iznosi 18%.
- c) Oporezivanje u Nizozemskoj: stopa poreza na dobit iznosi 25%.

**BILJEŠKA 22. ZARADA PO DIONICI**

Slijede podaci o dobiti i dionicama korištenim za izračun osnovne zarade po dionici:

	Za godinu koja je završila 31. prosinca			
	Grupa		Društvo	
	2018 HRK'000	2017 HRK'000	2018 HRK'000	2017 HRK'000
Dobit/ (Gubitak) ( HRK 000)	<b>88.667</b>	87.568	<b>66.551</b>	68.823
Ponderirani prosječni broj redovnih dionica u izdanju	<b>5.128.721</b>	4.195.990	<b>5.128.721</b>	4.195.990
Osnovna i razrijeđena zarada po dionici	<b>17,28</b>	20,87	<b>12,97</b>	16,40

Osnovna zarada po dionici jednaka je razrijeđenoj.





### BILJEŠKA 23. 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 alocira 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.

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2018.

Grupa	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	484.851	109.749	152.401	10.711	-	757.712
Među segmentima	-	-	-	105.794	(105.794)	-
Ukupni prihodi	484.851	109.749	152.401	116.505	(105.794)	757.712
<b>EBITDA segmenta</b>	<b>105.767</b>	<b>33.832</b>	<b>65.109</b>	<b>9.963</b>	-	<b>214.671</b>
Amortizacija	(44.131)	(11.944)	(10.845)	(2.322)	-	(69.242)
Financijski rashodi						(31.612)
Financijski prihodi						820
Ostali rashodi						(1.998)
Udio u rezultatu zajedničkih ulaganja						1.205
Dobit/ (gubitak) prije oporezivanja						113.884
<b>Geografske informacije</b>						
Dugotrajna imovina <sup>1</sup>				Hrvatska HRK'000	Njemačka i Mađarska HRK'000	Ukupno HRK'000
				1.203.453	646.306	1.849.759

<sup>1</sup> Dugotrajna imovina za ovu svrhu obuhvaća nekretnine postrojenja i opremu.

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2017.

Grupa	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	463.584	106.045	136.477	11.056	-	717.162
Među segmentima	-	1.435	-	100.702	(102.137)	-
Ukupni prihodi	463.584	107.480	136.477	111.758	(102.137)	717.162
<b>EBITDA segmenta</b>	101.717	37.304	62.898	10.943	-	212.862
Amortizacija	(39.569)	(12.092)	(8.677)	(2.133)	-	(62.471)
Umanjenje vrijednosti						(34.506)
Financijski rashodi						967
Financijski prihodi						(4.346)
Ostali rashodi						(962)
Dobit / (gubitak) prije oporezivanja						111.544

	Hrvatska HRK'000	Njemačka i Mađarska HRK'000	Ukupno HRK'000
<b>Geografske informacije</b>			
Dugotrajna imovina <sup>1</sup>	1.121.406	656.693	1.778.099

<sup>1</sup> Dugotrajna imovina za ovu svrhu obuhvaća nekretnine postrojenja i opremu.

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2018.

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	241.667	109.749	152.401	9.900	-	513.717
Među segmentima	-	-	-	65.886	(65.886)	-
Ukupni prihodi	241.667	109.749	152.401	75.786	(65.886)	513.717
<b>EBITDA segmenta</b>	56.387	33.832	65.109	(6.449)	-	148.879
Amortizacija	(27.266)	(11.944)	(10.845)	(2.039)	-	(52.094)
Financijski rashodi						(16.936)
Financijski prihodi						3.548
Ostali rashodi						(1.988)
Dobit / (gubitak) prije oporezivanja						81.409
Dugotrajna imovina	611.703	314.765	204.645	72.048	-	1.203.161

Sva dugotrajna imovina nalazi se u Republici Hrvatskoj.



Za godinu koja je završila 31. prosinca 2017.

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	235.806	106.045	136.477	9.588	-	487.916
Među segmentima	-	1.434	-	60.905	(62.339)	-
Ukupni prihodi	235.806	107.479	136.477	70.493	(62.339)	487.916
<b>EBITDA segmenta</b>	58.886	37.304	62.898	(2.331)	-	156.757
Amortizacija	(26.322)	(12.092)	(8.677)	(1.797)	-	(48.888)
Financijski rashodi						(23.583)
Financijski prihodi						4.248
Ostali rashodi						(4.231)
Dobit / (gubitak) prije oporezivanja						84.303
Dugotrajna imovina	605.927	315.004	124.168	76.307	-	1.121.406

Sva dugotrajna imovina nalazi se u Republici Hrvatskoj.

#### BILJEŠKA 24. POVEZANE STRANE

Strane se smatraju povezane ako jedna strana ima sposobnost da kontrolira drugu stranu ili je pod zajedničkom 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 51,97% dionica na dan 31. prosinca 2018. 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.

#### a. Stanja iz odnosa s povezanim stranama:

Na dan 31. prosinca

	Grupa		Društvo	
	2018 HRK'000	2017 HRK'000	2018 HRK'000	2017 HRK'000
<b>Imovina:</b>				
Kratkoročna potraživanja - Park Plaza Hotels Europe B.V.	29	10	-	10
Kratkoročna potraživanja - art'otel dresden Park Plaza Betriebsgesellschaft mbH	-	323	-	-
Kratkoročna potraživanja - Euro Sea Hotels N.V.	-	448	-	-
Kratkoročna potraživanja - art'otel berlin mitte Park Plaza Betriebsgesellschaft mbH	222	153	-	-
Kratkoročna potraživanja - Park Plaza Betriebsgesellschaft mbH	166	141	-	-
Kratkoročna potraživanja - PPHE (Germany) B.V.	112	-	-	-
Kratkoročna potraživanja - PPHE Nuernberg Operator Hotelbetriebsgesellschaft mbh	-	-	-	110
Kratkoročna potraživanja - Arena Hospitality Management d.o.o.	-	-	681	645
Kratkoročna potraživanja - Germany Real Estate B.V.	-	-	3.222	-

	Na dan 31. prosinca			
	Grupa		Društvo	
	2018 HRK'000	2017 HRK'000	2018 HRK'000	2017 HRK'000
<b>Imovina:</b>				
Kratkoročna potraživanja – Sugarhill Investments B.V.	-		<b>2</b>	
Kratkoročna potraživanja – Ulika d.o.o.	-		<b>16</b>	
Dugoročni zajmovi dani zajedničkim pothvatina	<b>34.180</b>	33.839	-	-
Dugoročni zajam dan društvu Germany Real Estate B.V.	-	-	<b>151.521</b>	72.457
<b>Obveze:</b>				
Obveze prema dobavljačima – Sugarhill Investments B.V.	-	-	-	6
Obveze prema dobavljačima – Arena Hospitality Management d.o.o.	-	-	<b>2.990</b>	1.869
Obveze prema dobavljačima – PPHE (Germany) B.V.	<b>10.410</b>	10.688	-	-
Obveze prema dobavljačima – Park Plaza Hotels Europe B.V.	<b>1.728</b>	3.732	<b>1.728</b>	3.732
Obveze prema dobavljačima – Waterloo Hotel Operator Ltd.	-	2	-	2
Ostale kratkoročne obveze – Euro Sea Hotels N.V.	-	8.112	-	-

U toku godine Društvo je nabavilo dugotrajnu imovinu (dvije jahte od društva PPHE Histria Charter d.o.o. u iznosu od 1.240 HRK).

#### b. Transakcije s povezanim stranama

	Za godinu koja je završila 31. prosinca			
	Grupa		Društvo	
	2018 HRK'000	2017 HRK'000	2018 HRK'000	2017 HRK'000
Prihod od Naknade za upravljanje – art'otel dresden Park Plaza Betriebsgesellschaft mbH	<b>877</b>	1.577	-	-
Prihod od Naknade za upravljanje – zajednički pothvati	<b>2.805</b>	2.508	-	-
Prihod od ostalih usluga – art'otel dresden Park Plaza Betriebsgesellschaft mbH	<b>761</b>	1.527	-	-
Prihod od ostalih usluga – zajednički pothvati	<b>2.870</b>	2.570	-	-
Prefakturiranje troškova zaposlenih – PPHE Nuernberg Operator Hotelbetriebsgesellschaft mbh	-	-	<b>101</b>	429
Prefakturiranje troškova zaposlenih- art'otel berlin mitte Park Plaza Betriebsgesellschaft mbH	-	-	<b>97</b>	112
Prefakturiranje troškova zaposlenih – art'otel cologne Betriebsgesellschaft mbH	-	-	<b>58</b>	124
Reimbursement of employee expenses – art'otel® berlin city center west GmbH	-	-	<b>10</b>	-
Reimbursement of employee expenses – Park Plaza Hotels Berlin Wallstrasse GmbH	-	-	<b>10</b>	-
Prefakturiranje troškova zaposlenih – Arena Hospitality Management d.o.o.	-	-	<b>6.529</b>	6.156
Prihod od kamata – zajednički pothvati	<b>773</b>	792	-	-
Prihod od kamata – Ulika d.o.o.	-	-	<b>16</b>	-
Prihod od kamata – Germany Real Estate B.V.	-	-	<b>3.487</b>	4.081
Troškovi naknade za upravljanje – Park Plaza Hotels Europe B.V. (bilješka 17)	-	-	-	-
Troškovi naknade za upravljanje – Arena Hospitality Management d.o.o. (bilješka 17)	-	-	<b>17.149</b>	16.966
Ostali troškovi – Sugarhill Investments B.V.	-	-	<b>53</b>	578
Nadoknada troškova za prodaju i marketing – Park Plaza Hotels Europe B.V.	<b>20.138</b>	28.287	<b>20.138</b>	19.176
Naknade za prodaju i marketing – PPHE (Germany) B.V.	<b>9.724</b>	9.111	-	-
Ostali troškovi – Park Plaza Hotels Europe B.V.	-	603	-	603
Troškovi kamata Euro Sea Hotels N.V.	<b>385</b>	3.252	-	2.760







### 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 (Uprava i članovi Nadzornog Odbora) za godinu koja je završila 31. prosinca 2018.:

Grupa	Osnovna plaća i naknade HRK'000	Bonus HRK'000	Doprinosi za mir. osig. HRK'000	Ostale naknade HRK'000	Ukupno HRK'000
Uprava	4.363	4.370	385	382	9.500
Nadzorni Odbor	980	-	109	-	1.089
	<b>5.343</b>	<b>4.370</b>	<b>494</b>	<b>382</b>	<b>10.589</b>

Društvo	Osnovna plaća i naknade HRK'000	Bonus HRK'000	Doprinosi za mir. osig. HRK'000	Ostale naknade HRK'000	Ukupno HRK'000
Uprava	4.363	4.370	385	382	9.500
Nadzorni Odbor	980	-	109	-	1.089
	<b>5.343</b>	<b>4.370</b>	<b>494</b>	<b>382</b>	<b>10.589</b>

Naknade isplaćene ključnim članovima menadžmenta (Uprava i članovi Nadzornog Odbora) za godinu koja je završila 31. prosinca 2017.:

Grupa	Osnovna plaća i naknade HRK'000	Bonus HRK'000	Doprinosi za mir. osig. HRK'000	Ostale naknade HRK'000	Ukupno HRK'000
Uprava	4.252	2.649	377	197	7.475
Nadzorni Odbor	260	-	29	-	289
	4.512	2.649	406	197	7.764

Društvo	Osnovna plaća i naknade HRK'000	Bonus HRK'000	Doprinosi za mir. osig. HRK'000	Ostale naknade HRK'000	Ukupno HRK'000
Uprava	4.252	2.649	377	197	7.475
Nadzorni Odbor	260	-	29	-	289
	4.512	2.649	406	197	7.764

**BILJEŠKA 25. CILJEVI I POLITIKA ZA UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM 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 2018 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 2018 HRK'000
Dugoročni kamatonosni zajmovi	<b>806.959</b>	<b>(1.162)</b>	<b>(46.162)</b>	<b>(11.143)</b>	<b>143.087</b>	-	<b>891.579</b>
Izvedenice	-	-	-	-	-	<b>2.498</b>	<b>2.498</b>
Zajmovi trećih strana	<b>75.136</b>	<b>(74.138)</b>	-	<b>(998)</b>	-	-	-
Kratkoročni kamatonosni zajmovi	<b>38.231</b>	<b>(38.231)</b>	<b>46.162</b>	<b>(174)</b>	-	<b>6.250</b>	<b>52.238</b>
	<b>920.326</b>	<b>(113.531)</b>	-	<b>(12.315)</b>	<b>143.087</b>	<b>8.748</b>	<b>946.315</b>

Promjene u financijskim obvezama nastale iz financijskih aktivnosti

Društvo	1 siječnja 2018 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 2018 HRK'000
Dugoročni kamatonosni zajmovi	<b>456.107</b>	<b>(1.579)</b>	<b>(32.372)</b>	<b>(6.668)</b>	<b>111.720</b>	-	<b>527.208</b>
Kratkoročni kamatonosni zajmovi	<b>24.548</b>	<b>(24.649)</b>	<b>32.372</b>	-	-	<b>6.058</b>	<b>38.329</b>
	<b>480.655</b>	<b>(26.228)</b>	-	<b>(6.668)</b>	<b>111.720</b>	<b>6.058</b>	<b>565.537</b>

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 nastala u kunama.

Vrijednost hrvatske kune imala je laganu tendenciju porasta. Politika Grupe i Društva jest držati rezerve novca u stranoj valuti na deviznom računu u banci.

Dugoročni krediti 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 2018. godine kada bi euro oslabio/ojačao za 1,0% (2017.: 1,0%) u odnosu na kunu, a pod pretpostavkom nepromijenjenosti ostalih varijabli, dobit Društva za godinu bila bi 189 tisuća kuna (2017.: 307 tisuća 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 umanjen je činjenicom da je pretežiti 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 2018. godine 2.498 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 su posebno značajni:

(i) Grupa i Društvo su tuženik u pet sudskih sporova povezanih s potraživanjima društava za komunalne usluge Pula Herculanea d.o.o. (jedan) i Vodovod Pula d.o.o. (četiri). Svi sporovi povezani su s plaćanjem naknada i pristojbi za održavanje i razvoj vodovodne i kanalizacijske infrastrukture koje su naplaćene Grupi i Društvu na temelju potrošnje vode u kubičnim metrima za razdoblje od 1999. do 2012. godine. Određena su rezerviranja za ukupna osnovna potraživanja i potencijalne kamate u iznosu od 32 milijun kuna. Grupa i Društvo osporavaju ta potraživanja i uložili su prigovor prijebaja na vrijednost određenih ulaganja u vodovodnu i kanalizacijsku infrastrukturu koju su izgradili Grupa i Društvo.

(ii) 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 Grupe i Društva zbog potraživanja za korištenje tog zemljišta od prosinca 1997. godine koje sada iznosi 8,7 milijuna eura (otprilike 65,5 milijuna kuna) s kamatama. Također zahtijeva i prijenos vlasništva određenih dijelova tih kampova. Argumenti Grupe i 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) Grupa i 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 Grupe i 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.

(iii) U skladu s odredbama Zakona Grupa i Društvo su podnijeli zahtjeve Republici Hrvatskoj za dobivanje koncesije na rok od 50 godina (najdulji mogući rok) za korištenje turističkog zemljišta u Hrvatskoj u osam kampova i tri turistička naselja s apartmanima s kuhinjom. Prema najboljem znanju Grupe i Društva od donošenja Zakona 2010. nisu sklopljeni ugovori o koncesiji turističkog zemljišta u kampovima / turističkim naseljima / hotelima u Republici Hrvatskoj zbog nejasnoća u formulaciji Zakona i drugih povezanih propisa. Prema najboljem znanju Grupe i Društva status njihovog zahtjeva za dobivanje koncesije za korištenje turističkog zemljišta sličan je statusu takvih zahtjeva drugih društava u Republici Hrvatskoj. Društva koja su predala zahtjeve za dobivanje koncesije za korištenje turističkog zemljišta u praksi redovito plaćaju predujam za koncesiju koji je jednak 50% „pretpostavljene” naknade za koncesije izračunate u skladu s mjerodavnim propisima. Stoga će Grupa i Društvo nastaviti plaćati 50% naknade za koncesiju osam kampova i obračunavati preostalih 50% do sklapanja ugovora o koncesiji, što se iskazuje kao rezerviranja u financijskim izvještajima.

(iv) Grupa i Društvo su sklopili ugovore o nagodbi s Republikom Hrvatskom u pogledu svih osam kampova u okviru kojih se ugovorilo da će se suvlasnički dijelovi odrediti na temelju stručne procjene vrijednosti. Odredbe Zakona o takvim stručnim procjenama vrijednosti nisu jasne i stoga još nisu riješeni zahtjevi Grupe i Društva za dobivanje koncesije za korištenje turističkog zemljišta u kampovima i vjerojatno će ostati neriješeni do odgovarajućih izmjena Zakona i mjerodavnih propisa.

(v) Grad Pula kao davatelj koncesije već je dva puta odbio zahtjeve Grupe i Društva za dobivanje koncesije za korištenje turističkog zemljišta u pogledu nekretnina u turističkim naseljima i hotela. Nakon tužbe koju su podnijeli Grupa i Društvo i tužbe koju je podnijela Republika Hrvatska odluku grada Pule nedavno je po drugi puta poništio Upravni sud u Rijeci i





vratio predmet pod nadležnost prvostupanjskog tijela za dodjeljivanje koncesije (grad Pula) s uputom da ponovi postupak i utvrdi jesu li ispunjeni odgovarajući kriteriji za svrstavanje relevantnog područja u kategoriju turističkog zemljišta.

Zbog još neriješenih pitanja u pogledu vlasništva turističkih zemljišta na kojima se nalaze turistička naselja i hoteli Grupe i Društva relevantna općina nije naplaćivala Grupi i Društvu odgovarajuću naknadu od 50% „pretpostavljene” naknade za koncesiju, a Grupa i Društvo takvu naknadu nisu plaćali, no određivalo je rezerviranja za iznos „pretpostavljene” naknade za koncesiju za svaku godinu od 2011.

Uprava, zajedno sa stručnim savjetnicima i svojim internim timovima, pažljivo i odgovorno prati sve sporove i sudske postupke s ciljem sprječavanja mogućih negativnih ishoda.

#### e. 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 2018. i 2017. godine, sukladno ugovorenim nediskontiranim plaćanjima.

Na dan 31. prosinca 2018.

	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	<b>11.599</b>	<b>59.751</b>	<b>67.687</b>	<b>212.926</b>	<b>752.572</b>	<b>1.104.535</b>
Obračunata koncesijska naknada za turističko zemljište	-	<b>3.467</b>	-	-	-	<b>3.467</b>
Obveze za najam	<b>5.691</b>	-	-	-	-	<b>5.691</b>
Obveze prema dobavljačima	<b>19.943</b>	-	-	-	-	<b>19.943</b>
Obveze prema povezanim stranama	<b>12.090</b>	-	-	-	-	<b>12.090</b>
Ostale obveze i obračunate obveze	<b>20.935</b>	<b>17.408</b>	-	-	-	<b>38.343</b>
	<b>70.258</b>	<b>80.626</b>	<b>67.687</b>	<b>212.926</b>	<b>752.572</b>	<b>1.184.069</b>

Na dan 31. prosinca 2017.

	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	7.161	55.739	61.794	181.942	812.230	1.118.867
Obračunata koncesijska naknada za turističko zemljište	-	3.366	-	-	-	3.366
Obveze za najam	6.627	-	-	-	-	6.627
Obveze prema dobavljačima	23.633	-	-	-	-	23.633
Obveze prema povezanim stranama	22.534	-	-	-	-	22.534
Ostale obveze i obračunate obveze	-	35.417	-	-	-	35.417
	59.955	94.522	61.794	181.942	812.230	1.210.443



U tablici u nastavku daje se pregled dospelosti financijskih obveza Društva na dan 31. prosinca 2018. i 2017. sukladno ugovorenim nediskontiranim plaćanjima.

Na dan 31. prosinca 2018.

	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	6.000	42.987	45.337	145.944	422.064	662.332
Obračunata koncesijska naknada za turističko zemljište	-	3.467	-	-	-	3.467
Obveze prema dobavljačima	5.834	-	-	-	-	5.834
Obveze prema povezanim stranama	4.670	-	-	-	-	4.670
Ostale obveze i obračunate obveze	4.745	12.771	-	-	-	17.516
	21.249	59.225	45.337	145.944	422.064	693.819

Na dan 31. prosinca 2017.

	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	545	35.852	35.251	102.154	398.279	572.081
Obračunata koncesijska naknada za turističko zemljište	-	3.366	-	-	-	3.366
Obveze prema dobavljačima	8.106	-	-	-	-	8.106
Obveze prema povezanim stranama	5.603	-	-	-	-	5.603
Ostale obveze i obračunate obveze	-	12.352	-	-	-	12.352
	14.254	51.570	35.251	102.154	398.279	601.508

#### 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	
	2018 HRK'000	2017 HRK'000	2018 HRK'000	2017 HRK'000
Kamatonosni krediti i posudbe banaka	943.817	920.326	565.537	480.654
Umanjenje za novac i novčane ekvivalente	(802.514)	(800.101)	(682.385)	(716.411)
Umanjenje za ostalu kratkotrajnu financijsku imovinu	(199)	(205)	(199)	(205)
Umanjenje za ograničeni depozit	-	-	-	-
Neto dug	141.104	120.020	(117.047)	(235.962)
Kapital	1.648.304	1.565.756	1.950.663	1.885.026
Rezerve za omeđivanje rizika	(5.477)	(3.317)	-	-
Ukupni kapital	1.642.827	1.569.073	1.950.663	1.885.026
Kapital i neto dug	1.783.931	1.689.093	1.833.616	1.649.064
Pokazatelj zaduženosti	7,91%	7,1%	(6,38%)	(14,3)%

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 dospijanja 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 dospijanjem.

Fer vrijednost kredita od banaka približna je njihovoj knjigovodstvenoj vrijednosti s obzirom da su krediti s fiksom 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 sklupa 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 primjenjuje 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 2018. Grupa i Društvo su u vlasništvu imali sljedeće financijske instrumente mjerene po fer vrijednosti:

### Obveze:

	31. prosinca 2018. HRK'000	Razina 1 HRK'000	Razina 2 HRK'000	Razina 3 HRK'000
Izvedenice namijenjene zaštiti od promjena kamatnih stopa	<b>2.498</b>	-	2.498	-

### Imovina:

	31. prosinca 2018. HRK'000	Razina 1 HRK'000	Razina 2 HRK'000	Razina 3 HRK'000
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	<b>199</b>	199	-	-

Tijekom 2018. 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 2017. Grupa Grupa i Društvo su u vlasništvu imali sljedeće financijske instrumente iskazane po fer vrijednosti:

	31. prosinca 2017. HRK'000	Razina 1 HRK'000	Razina 2 HRK'000	Razina 3 HRK'000
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	205	205	-	-

Tijekom 2017. 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.

Knjigovodstvene vrijednosti i fer vrijednosti financijskih instrumenata Grupe, osim onih čija je knjigovodstvena vrijednost približno jednaka njihovoj fer vrijednosti:

	Knjigovodstvena vrijednost 31. prosinca		Fer vrijednost 31. prosinca	
	2018 HRK'000	2017 HRK'000	2018 HRK'000	2017 HRK'000
Financijska imovina	<b>199</b>	205	<b>199</b>	205
Financijska imovina raspoloživa za prodaju				
Financijske obveze	<b>943,817</b>	845,190	<b>956,267</b>	847,072
Obveze po kreditima banaka*				

\*Na temelju inputa 2. razine.

#### **h. 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 26. DOGAĐAJI NAKON DATUMA BILANCE**

Nakon datuma financijskih izvještaja nije bilo događaja koji zahtjevaju usklađenja ili objavljivanje u financijskim izvještajima.

PRILOZI

---



# 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 Company	Croatia	HRK	100
Mažurana d.o.o. <sup>1</sup>	Holding Company	Croatia	HRK	100
Germany Real Estate B.V. <sup>1</sup>	Holding Company	The Netherlands	EUR	100
ACO Hotel Holding B.V. <sup>2</sup>	Holding Company	The Netherlands	EUR	100
ABK Hotel Holding B.V. <sup>2</sup>	Holding Company	The Netherlands	EUR	100
Sugarhill Investments B.V. <sup>1</sup>	Holding Company	The Netherlands	EUR	100
Arena Hospitality Management d.o.o. <sup>23</sup>	Management Company	Croatia	HRK	100
Park Plaza Hotels (Germany) Services GmbH <sup>23</sup>	Management Company	Germany	EUR	100
PPHE Germany Holdings GmbH <sup>23</sup>	Holding Company	Germany	EUR	100
PPHE Nürnberg Operator Hotelbetriebsgesellschaft mbH <sup>23</sup>	Hotel Operation	Germany	EUR	100
Park Plaza Germany Holdings GmbH <sup>23</sup>	Holding Company	Germany	EUR	100
Park Plaza Nürnberg GmbH <sup>23</sup>	Hotel Operation	Germany	EUR	100
Park Plaza Hotels Berlin Wallstrasse GmbH <sup>23</sup>	Hotel Operation	Germany	EUR	100
art'otel berlin city center west GmbH <sup>23</sup>	Hotel Operation	Germany	EUR	100
art'otel Köln Betriebsgesellschaft mbH <sup>23</sup>	Hotel Operation	Germany	EUR	100
SW Szállodaüzemeltető Kft. <sup>23</sup>	Hotel Operation	Hungary	EUR	100

<sup>1</sup> Izravni udjeli

<sup>2</sup> Neizravni udjeli

<sup>3</sup> 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.

# ZAJEDNIČKI KONTROLIRANA DRUŠTVA

---

Naziv društva	Osnovna djelatnost	Država osnutka	Funkcionalna valuta	Vlasnički udio %
art'otel berlin mitte/Park Plaza betriebsgesellschaft mbH	Hotel Operation	Germany	EUR	50
Park Plaza betriebsgesellschaft mbH	Hotel Operation	Germany	EUR	50
ABK Hotel Holding B.V.	Holding Company	The Netherlands	EUR	50
ABM Hotel Holding B.V.	Holding Company	The Netherlands	EUR	50

---

# POJMOVNIK

---

## A

**Arena Hospitality Group:** jedna od najdinamičnijih hotelijersko-ugostiteljskih grupa koja se sastoji od 26 objekata u vlasništvu, suvlasništvu, najmu i upravljanju sa više od 10.000 soba i smještajnih jedinica u Hrvatskoj, Njemačkoj, Mađarskoj. PPHE Hotel Group ima kontrolirajući interes u Arena Hospitality Groupi. [www.arenahospitalitygroup.com](http://www.arenahospitalitygroup.com)

**ADR:** prosječni prihodi po sobi. 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. [www.artotels.com](http://www.artotels.com)

## B

**Bora Društva:** Arenaturist Hoteli d.o.o. Arenaturist Zlatne Stijene d.o.o. and Arenaturist Turistička Naselja d.o.o.

## C

**CEE regija:** regija centralne 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.

**Društvo:** Arena Hospitality Group d.d. sa sjedištem u Puli Smareglina ulica 3, Republika Hrvatska upisano u sudskom registru Tgrovačkog suda u Pazinu pod brojem (MDS) 040022901. Osobni identifikacijski broj (OIB) 47625429199

## E

**EBITDA:** zarada prije kamata, poreza i amortizacije.

**EBITDA margin:** 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.

**EPRA:** (European Public Real Estate Association): Europsko udruženje za nekretnine. EPRA mjere obuhvaćene su u smjernicama pokazatelja analize poslovanja (neto vrijednost imovine, zarada i novčani tok).

## F - O

**Franšiza:** oblik poslovne organizacije u kojem društvo koje već ima uspješan proizvod ili uslugu (davatelj franšize) stupa u stalan 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) uredba za zaštitu osobnih podataka

**Grupa:** Društvo i ovisna društva.

**MICE:** (engl.: meetings, conferences and events) sastanci konferencije i događaji

**Nadzorni odbor:** Boris Ivesha (predsjednik), Yoav Papouchado (zamjenik predsjednika), Kevin Michael McAuliffe (član), Abraham Thomas (član), Amra Pende (član), Lorena Škuflić (član) and Vehbija Mustafić (član i predstvanik radnika)

## P - Z

**Park Plaza® Hotels & Resorts:** trgovačka marka hotela s 5 zvjezdica. PPHE Hotel Grupa glavni je davatelj franšiza za trgovačku marku Park Plaza® Hotels & Resorts u vlasništvu društva Radisson Hotel Group. PPHE Hotel Grupa ima ekskluzivna prava na razvoj trgovačke marke 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 međunarodno hotelsko društvo za poslovanje nekretninama sa portfeljom od 1,6 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. Većina hotela PPHE Hotel Grupe posluje pod trgovačkom markom Park Plaza® Hotels & Resorts (dio društva Radisson Hotel Group - jedne od najvećih svjetskih hotelskih grupa) na koju PPHE Hotel Grupa ima ekskluzivno pravo u 56 zemalja u Europi. Bliskom istoku i Africi. PPHE Hotel Group u potpunosti posjeduje i posluje pod brendom art'otel® [www.pphe.com](http://www.pphe.com).

**Radisson nagrade:** Globalni hotelski nagradni program Radisson Hotel Grupe uključuje Park Plaza® Hotels & Resorts i art'otel®. Program je u vlasništvu Radisson Hotel Grupe. Gosti zarađuju 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), Milena Perković (Član Uprave i Financijski direktor), Manuela Kraljević (Član Uprave i Direktor Marketinga i Prodaje) i Devansh Bakshi, (Član Uprave i Stručnjak za financijske poslove).

**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 (gubitak) 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 (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 razrjeđivih redovnih dionica u redovne dionice.

# KONTAKTI

---

## ČLANOVI NADZORNOG ODBORA

**Boris Ivesha** Predsjednik

**Yoav Papouchado** Potpredsjednik

**Kevin McAuliffe** Član

**Abraham Thomas** Član

**Amra Pende** Član

**Lorena Škuflić** Član

**Vehbija Mustafić** Član, predstavnik radnika

## UPRAVA

**Reuel ('Reli') Slonim** Predsjednik Uprave

**Milena Perković** Član Uprave i Financijski direktor

**Manuela Kraljević** Član Uprave i Direktor

Marketinga i Prodaje

**Devansh Bakshi** Član Uprave i Stručnjak za  
financijske poslove

## KONTAKT OSOBE

**Luka Cvitan** Strategija, tržište kapitala i odnosi sa  
investitorima

**Neven Čale** Voditelj korporativnog izvještavanja

**Tatiana Zanini Gavrančić** Direktor strateškog  
kontrolinga

## POSLOVNA TAJNICA UPRAVE

**Ivana Peruško**

Arena Hospitality Group d.d.

HR-52100 Pula, Croatia

Smareglina ulica 2

Tel: + 385 52 223 811

## PRAVNI SAVJETNICI

**Porobija & Porobija**

HR-10000 Zagreb, Croatia

Galeria Importanne.Iblerov trg 10/VII

Tel: + 385 1 4693999

**Ivan Kuvara & Sanja Knapić**

HR-52100 Pula, Croatia

Ciscuttijeva 18

Tel: + 385 52 380 898

## REVIZOR DRUŠTVA

**Ernst & Young d.o.o.**

Radnička cesta 50, 10000 Zagreb, Croatia.

Tel: + 385 1 5800 800

## ODNOSI S JAVNOŠĆU

**Madison Consulting d.o.o.**

HR-10000, Croatia

Mrežnička 2

Tel: + 385 1 6102 200

## KORISNE POVEZNICE

Mrežne stranice društva:

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

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

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

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

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

## STRATEŠKI PARTNER

**PPHE Hotel Group**

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

**Radisson Hotel Group**

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





**ARENA HOSPITALITY GROUP**

SMAREGLINA 3

52100 PULA

TEL: +385 52 223 811

FAX: +385 52 215 263

[uprava@arenahospitalitygroup.com](mailto:uprava@arenahospitalitygroup.com)

**[WWW.ARENAHOSPITALITYGROUP.COM](http://WWW.ARENAHOSPITALITYGROUP.COM)**