

GODIŠNJE IZVJEŠĆE I FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI 2019

U N I

Q U

E

ARENA

HOSPITALITY GROUP

PARK PLAZA BELVEDERE MEDULIN

# GODIŠNJE IZVJEŠĆE I FINANCIJSKI IZVJEŠTAJI 2019.



**ARENA**  
HOSPITALITY GROUP



## TKO SMO

Priznata smo dinamična, međunarodna hotelska grupa, koja razvija i upravlja hotelima, turističkim naseljima te kampovima 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 (PPHE Hotel Group ili PPHE) imamo ekskluzivno pravo upravljanja i razvoja uglednog međunarodnog brenda Park Plaza® u 18 zemalja Srednje i Istočne Europe (CEE regija), što omogućuje daljnji razvoj našeg portfelja.

## ŠTO RADIMO

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

## KAKO TO RADIMO

Naš portfelj sastoji se od 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 sajmova.

## KLJUČNI POKAZATELJI U 2019. GODINI<sup>1</sup>

UKUPAN PRIHOD (KUNA)

**778,1 M**

+2,7%

EBITDA (KUNA)

**229,5 M**

+6,9%

EBITDA MARŽA

**29,5%**

+116 BP

EBITDAR (KUNA)

**243,3 M**

-2,7%

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

**149,0 M**

+68,0%

DOBIT ZARADA PO DIONICI (KUNA)

**29,1**

+68,4%

POPUNJENOST<sup>3</sup>

**55,1%**

+100 BP

PROSJEČNA CIJENA SMJEŠTAJA (KUNA)

**606,2**

+5,2%

REVPAR (KUNA)

**334,1**

+7,3%

<sup>1</sup>Financijska statistika ovoga izvještaja temelji se na rezultatima Grupe. Usporedba se odnosi na financijsku statistiku iz 2018. godine.

<sup>2</sup>Više u Izvješću financijskog direktora na stranici 40.

<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.





# 01

## Strateško izvješće

- 10 Kratki pregled poslovanja
- 12 Izjava predsjednika Nadzornog odbora
- 16 Naši brendovi
- 18 Izjava predsjednika uprave
- 24 Arena Grand Kažela Campsite - studija slučaja
- 26 Kapitalna ulaganja Grupe u 2019. godini
- 28 Plan kapitalnih investicija Grupe
- 30 Ključni financijski pokazatelji
- 34 Rizici
- 40 Izjava člana Uprave i financijskog direktora Društva
- 44 Pregled poslovanja Hrvatska
- 50 Pregled poslovanja Njemačka i Mađarska
- 54 Rezultati upravljanja i centraliziranih usluga
- 56 Odgovorno poslovanje



# 02

## Upravljanje

- 72 Nadzorni odbor
- 74 Uprava
- 78 Izvješće o korporativnom upravljanju



# 03

## Financijski izvještaj

- 86 Izvješće Uprave
- 89 Odluka Uprave
- 90 Izvješće Nadzornog odbora
- 92 Odluka Nadzornog odbora
- 94 Izvješće neovisnog revizora
- 98 Konsolidirani i pojedinačni izvještaj o financijskom položaju
- 100 Konsolidirani i pojedinačni račun dobiti i gubitka
- 101 Konsolidirani i pojedinačni



# 04

## Prilozi

- 150 Ovisna društva uključena u Grupu
- 151 Zajednički kontrolirana društva
- 152 Pojmovnik
- 154 Konakti

- izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti
- 102 Konsolidirani izvještaj o kretanju kapitala
- 103 Pojedinačni izvještaj o kretanju kapitala
- 104 Konsolidirani i pojedinačni izvještaj o novčanim tokovima
- 106 Bilješke uz financijske izvještaje



STRATEŠKO IZVJEŠĆE

# GODINA INOVACIJA I PREKRETNICA



DIVERZIFICIRANI PORTFELJ

# KRATKI PREGLED POSLOVANJA

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

HRVATSKA  
**8.678**

#### Raspoloživih soba

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

NJEMAČKA

• **1.130**

#### Raspoloživih soba

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

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.

BERLIN

KÖLN

NÜRNBERG

BUDIMPEŠTA

PULA &  
MEDULIN

# DUGOROČNA VRIJEDNOST ZA DIONIČARE

IZJAVA PREDSEDNIKA NADZORNOGA ODBORA

## POŠTOVANI DIONIČARI,

Zadovoljstvo nam je predstaviti poslovne rezultate za 2019. godinu. Arena Hospitality Group d.d. („Društvo“), zajedno s ovisnim društvima („Grupa“), ostvarila je rezultate u skladu s očekivanjima Nadzornog odbora. Ostvareni rezultati su posebno značajni kada ih promatramo u kontekstu snažne konkurencije i povećanih operativnih troškova našeg sektora, jer ukazuju na našu snagu i održivost poslovanja u izazovnom poslovnom okruženju. Za Društvo je 2019. godina bila investicijski intenzivna čime su postavljeni temelji budućeg rasta poslovanja. Uložili smo ukupno 240,7 milijuna kuna, što je 68,0% više u odnosu na 2018. godinu (2018.: 143,3 milijuna kuna). Ulaganja su usmjerena u nadogradnju i poboljšanje postojećih soba, objekata i javnih površina, s posebnim naglaskom na poslovanje u Hrvatskoj. Ovaj će se investicijski ciklus nastaviti u 2020. i u 2021. godini, pri čemu će daljnjih 340,0 milijuna kuna biti uloženo u podizanje kvalitete našeg portfelja.

Sukladno našoj strategiji koja obuhvaća i širenje na gradska područja, uspješno smo produžili najam za art'otel budapest, a u travnju 2019. godine sklopili smo okvirni ugovor o kupnji hotela s 4 zvjezdice 88 Rooms u iznosu od 47,0 milijuna kuna, a koji je smješten samo nekoliko minuta od povijesne starogradske jezgre Beograda, glavnog grada Srbije. Transakciju očekujemo okončati tijekom prve polovice 2020. godine. Osim toga, u siječnju 2020. godine sklopili smo ugovor o dugogodišnjem (45 godina) najmu zgrade u centru Zagreba, glavnog grada Hrvatske, a koju planiramo preurediti u hotel.

## DIVIDENDA I OTKUP VLASTITIH DIONICA

Vodeći računa o našim dioničarima, a nakon uspješnih rezultata u 2018. godini, bilo nam je zadovoljstvo da prvu dividendu isplatimo već 2019. godine umjesto, kako je to ranije bilo planirano, u 2020. godini (25,6 milijuna kuna). Društvo je također započelo s programom otkupa vlastitih dionica. Tijekom 2019. godine, dioničarima je vraćeno ukupno 41,9 milijuna kuna putem isplate dividende i otkupa vlastitih dionica.

Nadalje, kako je to istaknuto u našoj politici dividendi, Društvo će prilikom predlaganja odluke o isplati dividende uzeti u obzir poslovni rezultat, buduće investicijske planove i cjelokupno poslovno okruženje.

## KRETANJE TRŽIŠTA

Unatoč povećanoj konkurenciji i nižim prodajnim cijenama u drugim mediteranskim zemljama, u 2019. godini, Istra i Hrvatska nastavljaju svoj rast kao popularna destinacija odmorišnog turizma, regija je od strane velikog izdavača knjiga turističkih vodiča Lonely Planet proglašena jednom od 10 najboljih odredišta u Europi, a Zračna luka Pula zabilježila je rekordan broj s više od 770.000 putnika, što je povećanje od gotovo 10% u odnosu na 2018. godinu. U srpnju je Zračna luka Pula imala i najveći broj zrakoplovnih operacija (2.018 zrakoplovnih operacija). Iz Pule se direktnim letovima moglo stići u 67 europskih destinacija. Rastu su pridonijeli novi letovi, kontinuirani marketinški napor Istarske turističke zajednice i ulaganja u odmorišni turizam u regiji.

Poslovni i odmorišni turizam u Njemačkoj iz godine u godinu raste, privlačenjem međunarodnih i domaćih

“

NASTAVLJAMO S NAŠOM  
STRATEGIJOM RASTA  
PORTEFELJA I JAČANJA  
POLOŽAJA NA TRŽIŠTU

”

**BORIS IVESHA**  
PREDSJEDNIK NADZORNOG ODBORA



gostiju u jednakoj mjeri. Konferencije i sajmovi predstavljaju značajnu ulogu u poslovanju, a s obzirom na geografski položaj zemlje (centar Europe) očekuje se nastavak trenda rasta.

Mađarska također bilježi rast, s još jednom rekordnom godinom. Za grad, u kojem se održavaju godišnji glazbeni festivali, mađarski Grand Prix i uvijek popularni adventski programi, očekuje se porast i sljedeće godine čemu će pridonijeti UEFA Euro 2020. Izgradnja novog aerodromskog terminala, koja je predviđena do 2024. godine, i održavanje međunarodnih događanja pozicionira mađarsku turističku industriju povoljno u okvirima budućeg dugoročnog rasta i razvoja.

#### PROMICANJE ODGOVORNOG POSLOVANJA

Kao dinamična, međunarodna hotelska grupa, prepoznajemo odgovornost, koju imamo prema svim našim dionicima, bez obzira jesu li to gosti, članovi tima, partneri, dioničari, lokalna zajednica ili okoliš. Usvojili smo strategiju Odgovornog poslovanja koja ima za cilj stvoriti dugoročni pristup održivom poslovanju.

## U 2019. godini društvo je izvršilo značajna ulaganja, u cilju snažnije prisutnosti u CEE regiji i poboljšanja iskustva gostiju

Ponosni smo što smo sudjelovali u brojnim aktivnostima prikupljanja sredstava, kojima je prikupljeno ukupno 1,0 milijun kuna za razne potrebe, a kao primjer možemo navesti UNICEF-ov program „Za snažniju obitelj“ te nabavu opreme za odjel ginekologije Opće bolnice Pula. Naša strategija Odgovornog poslovanja usredotočena je na upravljanje s razumijevanjem razvoja, njegovanja i održavanja nematerijalnih vrijednosti. Naše nematerijalne vrijednosti uključuju ljude: naš tim, naše goste te identitet i vrijednost naših brendova, naše dionike i odnose, koje sa svima njegujemo; Mjesta: lokalnu zajednicu u kojoj poslujemo; i Planet kao izvor svih naših resursa. Ova nematerijalna imovina igra presudnu ulogu našeg dugoročnog rasta i razvoja, kao što i naše poslovanje utječe na svijet koji nas okružuje. Odgovornim poslovanjem vodimo računa da naš utjecaj na ljude, mjesta i planet bude pozitivan. Razumijemo da način na koji poslujemo može imati značajan utjecaj na

lokalnu zajednicu i svijet koji nas okružuje te da je naša odgovornost na ovom području sve veća. Kako smo toga svjesni, poduzimamo sve veći broj aktivnosti kao što je detaljnije objašnjeno u ovom izvješću.

#### NAŠE KOLEGE

Gospođa Milena Perković se u rujnu 2019. godine, nakon 33 godina predanog rada u Društvu, povukla s pozicije člana Uprave i financijskog direktora Društva. U ime svih nas, zahvaljujem na predanosti Grupi i želim joj sretnu mirovinu. Gospodin Devansh Bakshi, koji je postao član Uprave u veljači 2019. godine, a nakon razdoblja primopredaje od sedam mjeseci, imenovan je za financijskog direktora Društva.

U ime Nadzornog odbora želim zahvaliti svim kolegama na njihovoj predanosti i odanosti Grupi te na dodatnim naporima koje ulažu kako bi mogli pružiti jedinstvena i nezaboravna iskustva našim gostima. Također, želim se zahvaliti svim našim partnerima i dioničarima na kontinuiranoj podršci tijekom cijele godine.

#### UPRAVLJANJE NA DJELU

Visoki standardi upravljanja ključni su u stvaranju dugoročne vrijednosti za sve naše dionike. Posvećeni smo poboljšanju korporativnog upravljanja i programa održivosti te prepoznajemo njihov sve veći značaj kako za naše poslovanje tako i za usklađenost sa zahtjevima novog Kodeksa korporativnog upravljanja u Hrvatskoj. Povećanje transparentnosti i podizanje standarda izvješćivanja dio su našeg poslovanja. Aktivno radimo na stvaranju veće transparentnosti u našim aktivnostima upravljanja, kao što će pokazati i ovo izvješće. Više o tome u poglavlju Upravljanje, na stranici 70.

#### RAVNOPRAVNOST

Nadzorni odbor zalaže se za promicanje ravnopravnosti u svim segmentima poslovanja. Trenutno zastupljenost žena u Upravi Društva čini 33%, a u Nadzornom odboru 28%. Cilj na je unutar sljedećih pet godina povisiti udio žena na navedenim pozicijama.

#### SAŽETAK I OČEKIVANJA

Naš investicijski plan od oko 500 milijuna kuna je u tijeku i postavlja temelje za kontinuirani rast vrijednosti imovine i operativne izvrsnosti Grupe.

Najistaknutiji projekti u 2020. godini bit će potpuno repozicioniranje hotela Brioni u luksuzni hotel s 227 soba, koji će krenuti s poslovanjem u ljetnoj sezoni 2021. godine. Završavamo i drugu fazu razvoja kampa Arena Kažela Campsite, koja je započela u listopadu 2019. godine. Kada kamp Arena Grand Kažela Campsite krene s radom bit će proizvod s 4 zvjezdice te će time biti u mogućnosti zadržati svoju poziciju, kao jedan od najnagrađivanijih kampova u Hrvatskoj.

Nadalje, hoteli u Zagrebu i Beogradu pridonijet će našem portfelju gradskih hotela, što je u skladu s našom strategijom stvaranja uravnoteženijeg portfelja, koji omogućuje cjelogodišnje poslovanje.

Veselimo se budućnosti i uvjereni smo da nam izabrana strategija omogućuje kontinuirani rast, pružanje izvrsnog iskustva gostima i stvaranje dugoročne vrijednosti za dioničare.



**BORIS IVESHA**

PREDSJEDNIK NADZORNOG ODBORA





NAŠI BRENDOVI

# SNAGA POZNatih I PRIZNatih BRENDOVA

VJERUJEMO U SNAGU KOJU PRUŽAJU POUZDANI I PRIZNATI BRENDOVI S NAGLASKOM NA INDIVIDUALIZIRANI PRISTUP. TOM UVJERENJU ODGOVARAJU NAŠA ČETIRI BRENDA, PARK PLAZA\*, ART'OTEL\*, ARENA HOTELS & APARTMENTS\* I ARENA CAMPSITES\*, KOJI SU DINAMIČNI, JEDINSTVENI TE U KONSTANTNOM RAZVOJU.



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

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



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

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

ART'OTEL  
808

ARENA  
CAMPSITES  
5.903

PARK PLAZA  
1.845

ARENA HOTELS &  
APARTMENTS  
1.407



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

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



Arena Campsites\* je brend autentičnih i premium kampova smještenih na ekskluzivnim lokacijama, neposredno uz more. Arena Campsites\* nalaze se na samom jugu Istarskog poluotoka, u neposrednoj blizini povijesnih gradova Pule i Medulina, protežući se od Nacionalnog parka Brijuni na zapadu, sve do slikovitog Medulinskog zaljeva i rta Kamenjak na jugu. Svaki kamp pruža karakterističnu ponudu u opuštenom i očuvanom prirodnom okruženju koje gostima omogućuje doživljaj ljepota istarskih krajolika te istinski ljetni odmor od travnja do listopada.

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



# ISKORAK U ULAGANJIMA

IZJAVA PREDSEDNIKA UPRAVE

## MEĐUNARODNI DINAMIČNI PROFIL

- 2,7% Rast prihoda u 2019. godini
- Zadovoljni smo rezultatima koji odražavaju rast novo pozicioniranih objekata
- U našem poslovanju, članovi tima su "autori", koji imaju ključnu ulogu u ostvarenju naše strategije
- Primjer smo dobre prakse - našim članovima tima isplaćujemo konkurentne plaće
- Značajna ulaganja u naše objekte u Hrvatskoj, prepoznata su od strane gostiju i od strane industrije

## POŠTOVANI,

Veseli nas što možemo izvijestiti o još jednoj godini napretka i ulaganja.

Društvo je u 2019. godini održalo visoku razinu potpunosti i povećalo svoje prihode, unatoč povećanoj konkurenciji uslijed povratka tržišta poput Turske, Grčke i Sjeverne Afrike. Naša se djelatnost suočila i s nekoliko izazova na lokalnoj razini, ali i općenitih za gospodarstvo, uključujući manjak sezonske radne snage i rast operativnih troškova.

Unatoč navedenim izazovima, naš je program investicija bio uspješan te je poboljšao našu ponudu i poziciju na tržištu.

### POSLOVNI REZULTATI

Ostvareni prihodi porasli su za 2,7% na 778,1 milijuna kuna (2018: 757,7 milijuna kuna), što je značajni uspjeh jer rezultate uspoređujemo s izuzetno dobrim rezultatima ostvarenim prethodne godine. Unatoč kašnjenju otvorenja kampa Arena Kažela Campsite, rast prihoda naših luksuznih kampova bio je posebno ohrabrujući. Prihodi od smještaja porasli su za 3,7% na 637,7 milijuna kuna (2018.: 615,1 milijun kuna) kao rezultat povećanja stupnja zauzetosti za 100 bp na 55,1% i više prosječne cijene smještaja za 5,2%, koja je iznosila 606,2 kune. Rast prihoda donekle je usporen smanjenjem komercijalnih kapaciteta u segmentu turističkih naselja, koji su bili na raspolaganju našim radnicima tijekom sezone.

Ostvarena EBITDA porasla je za 6,9% na 229,5 milijuna kuna (2018: 214,7 milijuna kuna) uz porast EBITDA marže na 29,5% (2018: 28,3%). Rast EBITDA prvenstveno je

“  
U NAŠEM POSLOVANJU,  
ČLANOVI TIMA SU  
"AUTORI", KOJI IMAJU  
KLJUČNU ULOGU U  
OSTVARENJU NAŠE  
STRATEGIJE

”



rezultat utjecaja MSFI-a 16. Na usporedivoj osnovi, koja isključuje utjecaj MSFI-a 16, EBITDA je niža za 3,7%, a iznosi 206,7 milijuna kuna.

Najznačajniji izazov, s kojim smo se suočili tijekom 2019. godine, bio je deficit domicilne radne snage u Hrvatskoj, budući da sve veći broj lokalnih radnika posao pronalazi u sjevernoj Europi. Kao rezultat toga, porast potražnje za sezonskim radnicima je utjecao na porast plaća. Kako bismo našim gostima osigurali kvalitetnu uslugu, morali smo potražiti radnike izvan Hrvatske kojima je bilo potrebno osigurati smještaj. Pored toga, suočili smo se s povećanjem troškova provizija od strane online agencija nastalih uslijed promjena na tržištu alotmana, naših investicija i poslovne prodajne strategije.

#### STRATEGIJA GRUPE

Vjerujemo da će izabrana strategija kontinuiranog poboljšavanja našeg portfelja s ciljem optimizacije vrijednosti i pružanja jedinstvenih iskustava gostima, uz istovremeno upravljanje usredotočeno na profitabilnost, povisiti vrijednost našim dioničarima i ostalim dionicima. Naša strategija širenja u CEE regiji uključuje kupnju gradskih hotela čime ćemo ublažiti sezonalnost hrvatskog poslovanja, osnažiti rast i povisiti dobit tijekom cijele godine.

Kupnja hotela u Beogradu, u iznosu od 47,0 milijuna kuna, označava našu ekspanziju na nova područja. 88 Rooms Hotel smješten je u starogradskoj jezgri Beograda, a sadrži restoran, bar, konferencijsku salu i teretanu te ima značajan potencijal rasta. Društvo će operativno upravljanje preuzeti u prvoj polovici 2020. godine.

**HRK 778,1M**

UKUPNI PRIHODI

**HRK 229,5M**

EBITDA

**83,8%**

INDEKS ANGAŽMANA  
ZAPOSLENIKA

Osim toga, početkom 2020. godine, sklopili smo ugovor o najmu zgrade u centru Zagreba u trajanju od 45 godina. Zgradu ćemo preurediti u hotel sa 115 soba, a operativno će biti u funkciji unutar iduća 24 mjeseca.

Vjerujemo kako u navedenim zemljama imamo jedinstven poslovni položaj i da postoji sinergija na različitim razinama, uključujući našu spremnost da većem broju naših zaposlenika pružimo mogućnost zapošljavanja tijekom cijele godine.

#### INVESTICIJE U 2019. GODINI

U skladu s našom strategijom, tijekom 2019. godine, uložili smo 240,7 milijuna kuna u postojeće objekte. Najveća investicija odnosila se na kamp Arena Kažela Campsite sa završenom prvom fazom te započetom drugom fazom. Prva faza je uključivala kupnju 164 premium mobilnih kućica, obnovu recepcije te izgradnju dva nova bazena, novog restorana, bara i prostora za opuštanje. Druga faza je započela u listopadu 2019. godine, a uključuje zamjenu svih mobilnih kućica s premium mobilnim kućicama nove generacije, uvođenje luksuznih kamping parcela, obnovu javnih površina, preostalih restorana, barova i sportskog centra.

Prije početka ljetne sezone obnovili smo desetak apartmana naselja Arena Verudela Beach Apartments i izveli infrastrukturne radove te ujedno nastavljamo s obnovom preostalih 146 jedinica.

U kampu Arena One 99 Glamping postavili smo dodatnih 10 šatora čime je ukupan broj glamping šatora povećan na 193. Također, u kampu su dovršeni hortikulturni radovi te uređenje plaže.

Uložili smo u uređenje javne površine našeg hotela Park Plaza Histria Pula, gdje smo zamijenili vanjski namještaj i pokrov terase, a u hotelu TUI Sensimar Medulin smo obnovili bazen i bar.

Isto tako, kupili smo dio zemljišta na području poluotoka Verudela.

Produžili smo Ugovor o najmu na dodatnih 20 godina za art'otel budapest što nam omogućuje daljnja ulaganja.

#### ULAŽEMO U LJUDE

Tijekom protekle godine, u suradnji s PPHE Hotel Groupom menadžmenti društava zajednički su definirali svrhu poslovanja grupacije i što to znači za naše članove tima. Ustanovili smo i priopćili zaposlenicima kako su svi u našem poslovanju "autori", koji imaju ključnu ulogu u realizaciji naše strategije. Naši članovi tima ovu su poruku entuzijastično prihvatili, a indeks angažiranosti naših članova na nivou Grupe ostao je visok na 83,8 na skali od 1-100 (2018: 84,1). Anketiranju se odazvalo 87% zaposlenika.

Članovi tima su u središtu našeg poslovanja. Da bismo zadržali i privukli kvalitetne članove tima, ključno je osigurati edukaciju i pružiti im mogućnost da ostvare svoj puni potencijal. Težimo biti primjer dobre prakse, isplaćivanjem konkurentnih plaća i bonusa. U 2019. godini zapošljavali smo blizu 1.500 osoba, od kojih je 480 (2018: 467) stalno zaposlenih. Također, trudimo se osigurati ravnotežu u zastupljenosti spolova i trenutno je odnos muškaraca i žena u timu 47:53.

Tijekom godine održano je 62 programa edukacije, koju je pohađalo 826 članova tima, čime podržavamo i cijenimo predanost, stručnost i motiviranost, što se adekvatno nagrađuje te na taj način osiguravamo visoku razinu usluge.

Kao što je ranije spomenuto, hotelijerstvo je suočeno s ozbiljnim izazovima vezano za radnu snagu, posebno u Hrvatskoj gdje se mnogi sezonski radnici odlučuju raditi izvan zemlje kako bi stekli dodatno iskustvo i više plaće, što nude sjeverne europske zemlje. Kako bismo održali visoku razinu usluge, u 2019. godini zaposlili smo dodatne radnike iz inozemstva s dvogodišnjim ugovorom, a naš program zapošljavanja za 2020. godinu, već je u tijeku.

## Prva faza investicija u kamp Arena Kažela Campsite, ukupne vrijednosti 148,4 milijuna kuna, završena s početkom ljetne sezone 2019.

Također, sklopili smo 66 novih stalnih sezonskih ugovora što nas dovodi do ukupno 138 stalnih sezonskih članova tima, čime se osigurava da je naša stopa zadržavanja i dalje visoka. Osim poduzimanja radnji za zapošljavanje članova tima iz inozemstva, udružili smo se i s agencijama za zapošljavanje u susjednim zemljama. Tim ljudskih potencijala zajedno s operativnim timovima bit će domaćin dana otvorenih vrata u susjednim zemljama u suradnji s lokalnim agencijama za zapošljavanje.

#### NEZABORAVNA ISKUSTVA GOSTIJU

Cilj nam je u našim živopisnim destinacijama gostima omogućiti vrijedne uspomene, želimo svakodnevno oduševljavati naše goste, kroz izvrsnu uslugu i kvalitetne proizvode na iznimnim lokacijama.

Uspjeh naše strategije kontinuiranog ulaganja u objekte i pružanje usluga, koje su iznad očekivanja, pridonijelo je visokoj razini zadovoljstva gostiju tijekom godine.

Značajna ulaganja u naše hrvatske objekte posebno su dobro prihvaćena od strane gostiju, ali ujedno i prepoznata od strane struke. Kamp Arena Kažela Campsite, dobio je vrijedne pohvale te je već sedmu godinu zaredom proglašen Najboljim kampom Hrvatske. Park Plaza Verudela i Park Plaza Belvedere dobitnici su nagrade Travellers Choice Trip Advisora, kao obiteljski hotel i hotel općenito, oba za područje Hrvatske. Pored toga, dvanaest naših objekata dobilo je Certifikat izvrsnosti koji dodjeljuje TripAdvisor, a četiri hotela u Njemačkoj primila su priznanja GreenLeaders Program. Kako bismo dodatno poboljšali naše usluge, okrećemo se novim tehnologijama. Tako primjerice, na recepciji hotela Park Plaza Belvedere Medulin, uvodimo sustav koji gostima omogućuje samostalan i brži check-in, odnosno jednostavniji i brži pristup njihovim sobama. Također, u našu centralnu praonicu rublja, uvodimo nove tehnologije što će doprinijeti produktivnosti poslovanja, ali i zaštiti okoliša.

#### PRODAJA I MARKETING

Kako bismo odgovorili na izazove s kojima se suočila turistička industrija u segmentu touroperatora, koji su rezultirali povećanjem prodaje online agencija, a time i njihovih provizija, posebnu smo pažnju posvetili direktnoj prodaji i razvoju brenda Arena. Pokrenute su nove web stranice arenacampsites.com i arenahotels.com, zajedno s programom za web optimizaciju koji služi poboljšanju rangiranja u rezultatima online pretraživanja, što je popraćeno medijskim aktivnostima usmjerenim na prepoznatljivost brenda. Također, aktivno promoviramo naš program vjernosti u kampovima, koji gostima nudi popuste i pogodnosti na licu mjesta, kao i posebne ponude.

Strateško partnerstvo PPHE Hotel Groupa s Radisson Hotel Groupom pridonijelo je segmentu direktne prodaje. Pristup globalnoj distribucijskoj platformi Radisson Hotel Groupa i nizu prodajnih alata i akcija, uključujući programe vjernosti Radisson Rewards™ i Radisson Rewards™ for Business, koji imaju preko 24 milijuna članova širom svijeta i mogu se koristiti u našim objektima brenda Park Plaza.

#### ULAGANJE ZA BUDUĆI RAST

Naš trenutni plan ulaganja od 2018. do 2021. godine predviđa ulaganja preko 500 milijuna kuna, a najznačajniji dio ulaganja odnosi se na repozicioniranje Hotela Brioni u Puli. Hotel Brioni će krenuti s poslovanjem početkom turističke sezone 2021. godine, kao luksuzni hotel s 227 soba, na sedam etaža, koje će obuhvaćati unutarnji bazen, dva vanjska bazena, wellness centar sa



saunama i prostorijama za opuštanje, teretanu, dječje igralište, grill i snack barove, restoran te prostore za sastanke i konferencije.

Nastavljamo s ulaganjem u kamp Arena Kažela Campsite, kroz drugu fazu, pretvarajući lokaciju u moderno kamping odmaralište s 4 zvjezdice, koje će biti otvoreno početkom ljetne sezone 2020. godine. Po završetku investicije, kamp ćemo predstaviti kao Arena Grand Kažela Campsite, osnažujući njegov status vodećeg hrvatskog kampa.

Također, napredujemo s intenzivnim investicijskim ciklusom u apartmanskome naselju Arena Verudela Beach Apartments, transformirajući i repositionirajući preostalih 146 apartmana. Preuređujemo i restoran Yacht Club, koji se nalazi na poluotoku Verudela, zajedno s obnovom soba, ali i javnih površina hotela Park Plaza Histria Pula.

#### IZGLEDI ZA 2020. GODINU I TEKUĆE POSLOVANJE

Dok pomno pratimo trenutno neizvjesni razvoj događaja vezanog uz epidemiju koronavirusa te njegov utjecaj na trendove u našoj industriji, poslovanje u 2020. godini počelo je dobro i u skladu s očekivanjima Uprave. Ova će godina biti još jedna godina značajnih ulaganja, a naše investicije i obnove već su započele u skladu s investicijskim programom.

I dalje slijedimo našu strategiju rasta u CEE regiji, s fokusom na urbane gradske centre, a novim hotelima u Beogradu i Zagrebu dodatno poboljšavamo našu ponudu.

Izazovi s kojima smo se suočili u 2019. godini, dodatno su nas usredotočili na održavanje i povećanje operativne učinkovitosti kroz direktnu prodaju i ciljane marketinške aktivnosti. Našim gostima nastojimo pružiti nezaboravna iskustava kroz kontinuirano unapređenje i poboljšanje usluga, uz porast vrijednosti naše imovine. Izgledi za Grupu su pozitivni i u dobroj smo poziciji da kapitaliziramo našu ambicioznu strategiju rasta.

*Reuel ('Reli') Slonim*

REUEL ('RELI') SLONIM  
PREDSJEDNIK UPRAVE





# ARENA GRAND KAŽELA CAMPSITE – STUDIJA SLUČAJA



Arena Kažela Campsite, smješten je u jednom od najpopularnijih hrvatskih odredišta, Istri, u južnom dijelu Medulina, s pogledom na Kvarnerski zaljev i samo je nekoliko kilometara udaljen od grada Pule. Najveći je od naših osam kampova i pruža vrhunski mir na obali Jadranskog mora, s izravnim pristupom plaži dugoj dva kilometra s pogledom na Medulinski arhipelag i kristalno čisto Jadransko more. Njegova fascinantna lokacija učinila ga je očitim izborom za pozicioniranje novih, luksuznih kamping kućica.

Sezona rada kampova u Hrvatskoj traje od travnja do studenog. Po završetku sezone 2018. godine, započeli smo s prvom fazom (od ukupno dvije) investicijskog programa kako bismo transformirali kamp i gostima omogućili novu luksuznu kamping ponudu.

Postavili smo 164 nove, potpuno opremljene premium i obiteljske kamping kućice, koje se nalaze pored više od 1.000 prostranih parcela. Nove mobilne kućice dizajnirane su tako da udovolje potrebama suvremenog gosta, koji vodi računa o okolišu. Izrađen od ekoloških i recikliranih materijala, smještaj nudi 37 m<sup>2</sup> unutarnjeg prostora, više od 25 m<sup>2</sup> natkrivene terase, kao i 250 m<sup>2</sup> privatne okućnice.

## Kamp je ostvario rast ADR-a više od 40% te rast prihoda više od 30%

Osim novih luksuznih kamping kućica, cilj nam je našim gostima osigurati doživljaj luksuznog odmora s vrhunskim sadržajima. U tu svrhu, prva faza investicijskog programa obuhvaćala je dva nova bazena – centralni bazen s dječjim dijelom i infinity bazen – nove moderne barove, illy bar i zgradu recepcije.

Kamp je otvoren gostima u lipnju 2019. godine te je već u prvoj sezoni uspješno pozicioniran među kamping gostima koji su ga visoko ocijenili na različitim online portalima.

Kvaliteta kampa Arena Kažela Campsite, prepoznata je sedmu godinu zaredom, kada je od strane Kamping udruženja Hrvatske, uvršten na prestižnu listu 'Najbolji kampovi Hrvatske' za 2020. godinu', a nizozemski kraljevski autoklub ANWB, kampu je dodijelio 4,5 od ukupno 5 zvjezdica za 2019. godinu.

Za potpuno repozicioniranje kampa, planiramo uložiti ukupno 200 milijuna kuna. Tijekom 2019. godine uložili smo 164,3 milijuna kuna. Druga faza projekta dovršit će se do ljeta 2020. godine. Ostvareni rezultati sezone su ohrabrujući i u skladu s očekivanjima Uprave. Kamp je ostvario rast ADR-a više od 40% te rast prihoda više od 30%.





# KAPITALNA ULAGANJA GRUPE U 2019. GODINI

Tijekom 2019. godine Grupa je ukupno uložila 240,7 milijuna kuna u kampove, turistička naselja, hotelske sobe, javne površine oko objekata i sadržaje pojedinih hotela. Najznačajnije ulaganje, koje je obilježilo godinu, bilo je prva faza repozicioniranja našeg najvećeg kampa Arena Kažela Campsite. U prvu fazu i početak druge faze, Grupa je uložila 164,3 milijuna kuna. Obnova tijekom prve faze sastojala se od nabave i postavljanja 164 premium mobilnih kućica, preuređenja prostora recepcije, otvaranja dva bazena, koji uključuju sadržaje za aktivnosti i prostore za opuštanje, Illy bara te animacijskog sadržaja i sadržaja za najmlađe.

Repozicioniranje drugog (od ukupno četiri) turističkog naselja, Arena Verudela Beach Apartments, započelo je s adaptacijom prvih 10 apartmana, a kompletnu obnovu, koja predviđa i preostalih 146 apartmana namjeravamo dovršiti do predstojeće sezone 2020. godine.

U kampu Arena One 99 Glamping, prije početka sezone 2019. godine, dodano je još 10 glamping šatora te je dodatno uređena hortikultura i plaža.

Ostala ulaganja odnosila su se na zamjenu namještaja i uređenje vanjske terase hotela park Plaza Histria Pula, novi bar i obnovu bazena hotela TUI Sensimar Medulin te

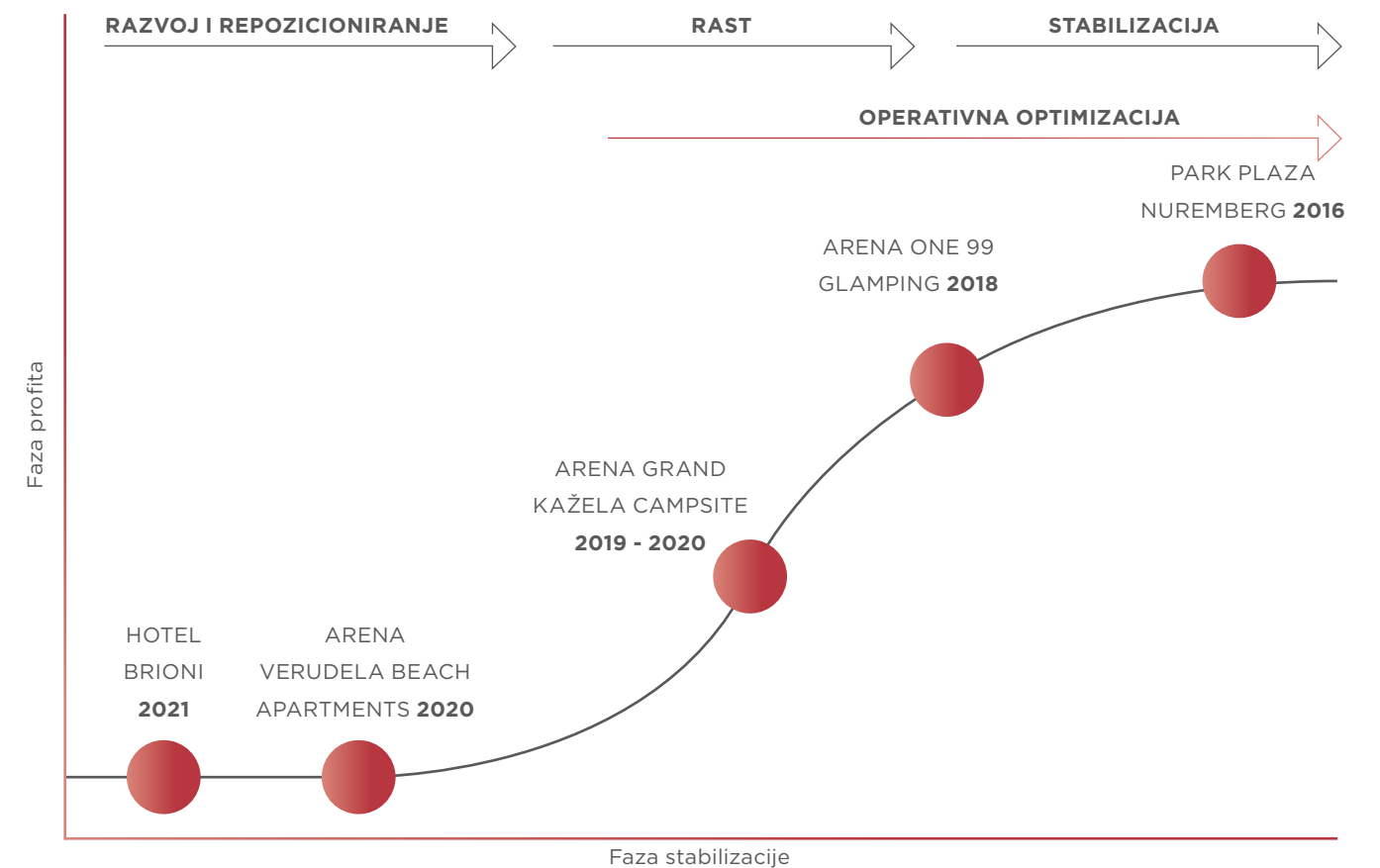
kupnju zemljišta na području turističkog naselja Zlatne Stijene, Arena Verudela Beach Apartments i Park Plaza Verudela Pula.

Završno, u suradnji s Gradom Pula, Turističkom Zajednicom Grada Pule i lokalnim umjetnicima, izgrađen je Art Park, koji se nalazi na poluotoku Verudela te dodatno oplemenjuje doživljaj gostima.

**240,7 milijuna kuna ukupnih investicija u 2019. godini, što je 68% više u odnosu na investicije prethodne godine**



## RAZVOJ I REPOZICIONIRANJE NAŠEG PORTFELJA





# PLAN KAPITALNIH INVESTICIJA GRUPE

## HRVATSKA

U 2019. godini Grupa je uložila više od 240,7 milijuna kuna u svoj portfelj. To je uključivalo prvu fazu ulaganja u kamp Arena Kažela Campsite i adaptaciju prvih 10 jedinica u apartmanskome naselju Arena Verudela Beach Apartments.

U 2020. godini Grupa nastavlja s intenzivnim investicijskim ciklusom. Faza investicijskog programa repositioniranja kampa Arena Kažela Campsite, ući će u drugu fazu, koja će ovaj kamp pretvoriti u moderni kamp s 4 zvjezdice, a po završetku će biti preimenovan i predstavljen kao kamp Arena Grand Kažela Campsite. Za drugu fazu predviđen je nastavak zamjene starih mobilnih kućica novima, a kamping parcelama, prosječne veličine 150 m<sup>2</sup> s pozicijom uz more, bit će obnovljena infrastruktura. Također, planirano je uređenje javnih površina, restorana, bara i sportskog centra. Po završetku, ukupna vrijednost investicije u kamp Arena Grand Kažela Campsite, iznositi će 200 milijuna kuna s ciljem ostvarenja kategorizacije četiri zvjezdice.

Grupa nastavlja s planiranim ulaganjem u apartmansko naselje Arena Verudela Beach Apartments, gdje će biti kompletno preuređeno preostalih 146 jedinica. Arena Verudela Beach Apartments time postaje drugo turističko naselje Grupe, koje je potpuno preuređeno (prethodno je 2013. godine preuređeno turističko naselje Park Plaza Verudela Pula). Očekuje se da će ukupna investicija u obnovu iznositi oko 60 milijuna kuna.

Grupa sa zadovoljstvom izvještuje da je početkom 2020. godine započela obnova hotela Brioni u Puli, a otvorenje obnovljenog hotela planira se za ljeto 2021. godine. Hotel je izgrađen početkom 70-tih godina i bio je kulturni hotel u bivšoj Jugoslaviji u kojemu su boravili brojni uvaženi gosti poput svjetski poznatih estradnih umjetnika, političara i javnih osoba. Hotel Brioni bit će repositioniran u luksuzni hotel visoke kategorije s kapacitetom od 227 soba s ambicijom da postane najluksuzniji pulski hotel čiji će stil opravdati ikonski status i reputaciju hotela. Hotel, sa sedam katova, uključivat će unutarnji bazen, vanjski bazen s animacijom i infinity bazen, wellness centar sa saunama i prostorima za opuštanje, teretanu, dječje igralište, grill i snack barove, restoran te prostore za sastanke i konferencije. Ukupna investicija iznositi će oko 240 milijuna kuna.

Restoran Yacht Club na poluotoku Verudela bit će preuređen i svojom novom ponudom pozicioniran kao restoran visoke kategorije. Također, u hotelu Park Plaza Histria Pula, obnovit će se sobe i javni prostori.

## NJEMAČKA I MAĐARSKA

U Njemačkoj, zbog tehničkih izazova i poteškoća u pregovorima s izvođačima radova, Grupa ponovno procjenjuje ulaganje u obnovu hotela art'otel berlin kudamm te ujedno razmatra druga ulaganja unutar portfelja. U Mađarskoj, planovi za obnovu javnih prostora hotela art'otel budapest u završnoj su fazi.

Sva navedena ulaganja u skladu su s ranije najavljenim planovima Grupe i dio su strateškog plana ulaganja od preko pola milijarde kuna, što predstavlja ključni pokretač rasta za 2020. godinu i nadalje.

## DODATNE PRILIKE ZA RAST

Uz to, Grupa radi na planovima obnove turističkog naselja Zlatne Stijene, kampa Arena Stoja Campsite te razmatra i ostale mogućnosti ulaganja u svoj portfelj. Paralelno s tim, istražujemo nove mogućnosti i ocjenjujemo potencijalno širenje poslovanja u Hrvatskoj te na području CEE regije.

**HRK 200,0M**

INVESTICIJA U ARENA  
GRAND KAŽELA CAMPSITE

**HRK 240,0M**

INVESTICIJA U HOTEL  
BRIONI U PULI

**HRK 60,0M**

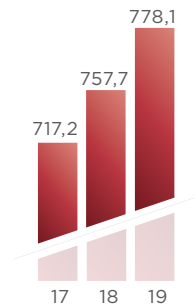
INVESTICIJA U ARENA  
VERUDELA BEACH  
APARTMENTS





## GRUPA

## KLJUČNI FINANCIJSKI POKAZATELJI

**UKUPAN PRIHOD (U MILIJUNIMA KUNA)****KPI DEFINICIJA**

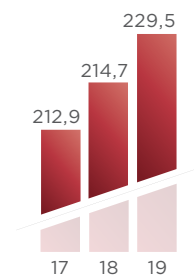
Ukupan prihod uključuje sav prihod poslovanja koji ostvaruju objekti u vlasništvu, suvlasništvu ili najmu Društva, naknade za menadžment, naknade za franšizu te naknade za marketing.

**KOMENTAR**

Prihod je povećan za 2,7% zahvaljujući snažnom rastu poslovanja kampova u kojima su izvršene investicije.

**DALJNJE INFORMACIJA**

Vidi izjavu člana Uprave i glavnog financijskog direktora na str. 40

**EBITDA (U MILIJUNIMA KUNA)****KPI DEFINICIJA**

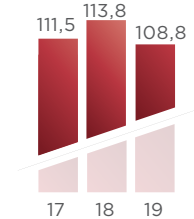
Zarada prije odbitka kamata, poreza, deprecijacije i amortizacije.

**KOMENTAR**

EBITDA je povećana za 6,9% u odnosu na prethodnu godinu, zbog utjecaja primjene MRS 16.

**DALJNJE INFORMACIJA**

Vidi izjavu člana Uprave i glavnog financijskog direktora na str. 40

**DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA (U MILIJUNIMA KUNA)****KPI DEFINICIJA**

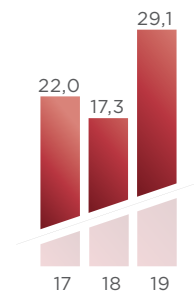
Dobit prije oporezivanja

**KOMENTAR**

Dobit prije oporezivanja u 2019. godini u usporedbi s dobiti prethodne godine niža je za 4,7%, uslijed povećanih ostalih troškova.

**DALJNJE INFORMACIJA**

Vidi izjavu člana Uprave i glavnog financijskog direktora na str. 40

**ZARADA PO DIONICI (KUNA)****KPI DEFINICIJA**

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

**KOMENTAR**

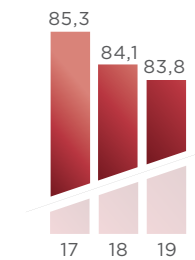
Zarada po dionici povećana je u 2019. 68,4% poglavito zbog poreznih olakšica vezanih uz investicije Društva.

**DALJNJE INFORMACIJA**

Vidi izjavu člana Uprave i glavnog financijskog direktora na str. 40

## GRUPA

## KLJUČNI OPERATIVNI POKAZATELJI

**INDEKS ANGAŽMANA ZAPOSLENIKA (%)****KPI DEFINICIJA**

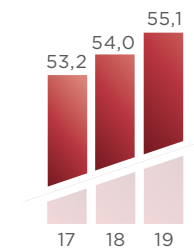
Mjeri se godišnjim anketama. Članovi tima pozivaju se da iskažu svoje mišljenje o poslu, timovima i nadređenom.

**KOMENTAR**

Unatoč izazovima s kojima se hotelski sektor suočio u sezoni 2019, naš je indeks angažmana zaposlenika ostao vrlo visok.

**DALJNJE INFORMACIJA**

Vidi izjavu predsjednika Uprave na str. 18 i Odgovorno poslovanje na stranici 56.

**POPUNJENOST (%)****KPI DEFINICIJA**

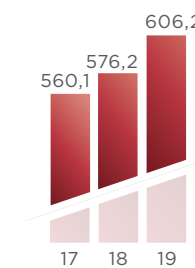
Ukupan broj popunjenih smještajnih jedinica podijeljen s brojem raspoloživih smještajnih jedinica u periodu otvorenosti.

**KOMENTAR**

Popunjenost je veća za 100 bp zbog veće popunjenosti hotela i kampova

**DALJNJE INFORMACIJA**

Vidi izjavu člana Uprave i glavnog financijskog direktora na str. 40

**PROSJEČNA CIJENA SMJEŠTAJA (KUNA)****KPI DEFINICIJA**

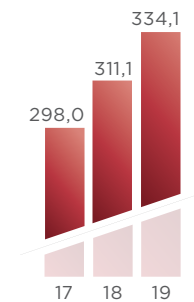
Prosječan prihod od smještaja po popunjenoj smještajnoj jedinici.

**KOMENTAR**

Prosječna cijena smještaja zabilježila je rast od 5,2% u odnosu na prethodnu godinu zahvaljujući sveobuhvatnom preuređenju i ulaganjima

**DALJNJE INFORMACIJA**

Vidi izjavu člana Uprave i glavnog financijskog direktora na str. 40

**PRIHOD PO RASPOLOŽIVOJ JEDINICI RevPAR (U MILIJUNIMA KUNA)****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.

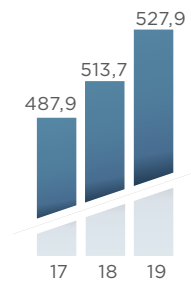
**DALJNJE INFORMACIJA**

Vidi izjavu člana Uprave i glavnog financijskog direktora na str. 40



## DRUŠTVO

## KLJUČNI FINANCIJSKI POKAZATELJI



## UKUPAN PRIHOD (U MILIJUNIMA KUNA)

## KPI DEFINICIJA

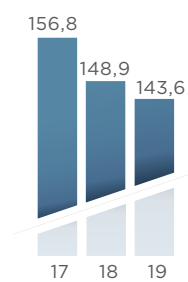
Ukupni prihod uključuje sav prihod poslovanja koji ostvaruju objekti u vlasništvu, suvlasništvu ili najmu Društva.

## KOMENTAR

Prihod je povećan za 2,8% zahvaljujući snažnom rastu poslovanja u novoobnovljenim kampovima.

## DALJNJE INFORMACIJE

Vidi Konsolidirani i pojedinačni račun dobiti i gubitka na str. 100



## EBITDA (U MILIJUNIMA KUNA)

## KPI DEFINICIJA

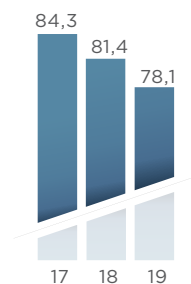
Zarada prije odbitka kamata, poreza, deprecijacije i amortizacije.

## KOMENTAR

EBITDA je manja za 3,5% u odnosu na prethodnu godinu zbog povećanja troškova radne snage i online provizija i energenata.

## DALJNJE INFORMACIJE

Vidi Konsolidirani i pojedinačni račun dobiti i gubitka na str. 100



## DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA (U MILIJUNIMA KUNA)

## KPI DEFINICIJA

Dobit prije oporezivanja.

## KOMENTAR

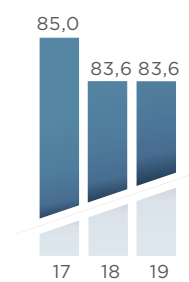
Dobit prije oporezivanja manja je za 4,0% u 2019. godini, zbog smanjenja EBITDA-e i porasta amortizacije.

## DALJNJE INFORMACIJE

Vidi izjavu člana Uprave i glavnog financijskog direktora i Konsolidirani i pojedinačni račun dobiti i gubitka na str. 40 i 100

## DRUŠTVO

## KLJUČNI OPERATIVNI POKAZATELJI



## INDEKS ANGAŽMANA ZAPOSLENIKA (%)

## KPI DEFINICIJA

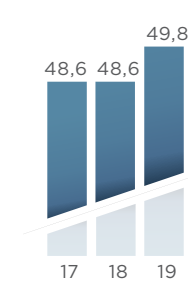
Mjeri se godišnjim anketama. Članovi tima pozivaju se da iskažu svoje mišljenje o poslu, timovima i nadređenom.

## KOMENTAR

Unatoč izazovima s kojima se hotelski sektor suočio u sezoni 2019, naš je indeks angažmana zaposlenika ostao vrlo visok.

## DALJNJE INFORMACIJE

Vidi Odgovorno poslovanje na stranici 56



## POPUNJENOST (%)

## KPI DEFINICIJA

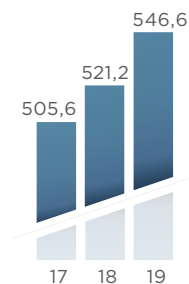
Ukupni broj popunjenih smještajnih jedinica podijeljen s brojem raspoloživih smještajnih jedinica u periodu otvorenosti.

## KOMENTAR

Popunjenost je viša za 120 bp zahvaljujući porastu popunjenosti kampova.

## DALJNJE INFORMACIJE

Vidi Pregled poslovanja na stranici 44-53



## PROSJEČNA CIJENA SMJEŠTAJA (KUNA)

## KPI DEFINICIJA

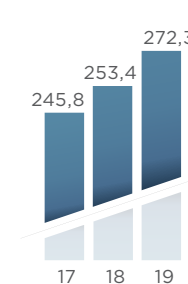
Ukupni prihod smještajne jedinice podijeljen s brojem raspoloživih jedinica u periodu otvorenosti objekata.

## KOMENTAR

Prosječna cijena smještaja zabilježila je rast od 4,9% u odnosu na prethodnu godinu zahvaljujući sveobuhvatnom preuređenju i ulaganjima.

## DALJNJE INFORMACIJE

Vidi Pregled poslovanja na stranici 44-53



## PRIHOD PO RASPOLOŽIVOJ JEDINICI (RevPar) (KUNA)

## KPI DEFINICIJA

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

## KOMENTAR

Prihod po raspoloživoj smještajnoj jedinici (RevPAR) porastao je za 7,5% u odnosu na prethodnu godinu, uslijed povećane prosječne cijene smještaja i stupnja popunjenosti.

## DALJNJE INFORMACIJE

Vidi Pregled poslovanja na stranici 44-53



# RIZICI

## RIZICI I UTJECAJ

## UBLAŽAVANJE RIZIKA

### NEGATIVNI TRŽIŠNI UTJECAJI

Hotelska industrija znatno se promijenila posljednjih godina, uslijed promjena u obilježjima putovanja, pojave niskotarifnih zrakoplovnih tvrtki i online agencija, novih tehnologija te promjena navika gostiju 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 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, distribuciju i marketing svojih proizvoda, elektroničku trgovinu 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 dolaska gostiju realizira se od lipnja do rujna. Visoka razina sezonalnosti prihoda na hrvatskom tržištu povećava utjecaj određenih vremenskih prilika na rezultate poslovanja Grupe. Na dolaske gostiju na smještaj 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 nisu izloženi takvoj sezonalnosti. Očekuje se da nove razvojne mogućnosti centralnih gradskih lokacija u CEE regiji neće biti izložene takvoj sezonalnosti te da će hoteli poslovati tijekom cijele godine. Pored toga, Grupa je stalno usredotočena na širenje svojih aktivnosti u glavnoj sezoni.

### KLIMATSKE PROMJENE

Klimatske promjene i pitanja vezana za održivost poslovanja mogli bi pojačati učinak nekoliko drugih postojećih rizika, utječući na kontinuitet naših operacija, povećavajući troškove naših sredstava rada te povećavajući usmjerenost javnosti na učinke koje putovanja i turizam imaju na okoliš.

Grupa posluje odgovorno i predana je promicanju održivog poslovanja u skladu s primjenjivim pravilima. Za više informacija upućujemo na stranicu 69. vezano za naš pristup odgovornog poslovanja te našeg utjecaja na zajednicu i okoliš.

## RIZICI I UTJECAJ

## 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. Od donošenja Zakona 2010. godine, koliko je Društvo upoznato, nije sklopljen ugovor o koncesiji za turističko zemljište u kampovima / turističkim mjestima u Republici Hrvatskoj zbog nejasnoća u formulaciji Zakona i srodnih propisa. Status zahtjeva Društva za koncesiju sličan je statusu zahtjeva za koncesiju koje su podnijele druga društva u Republici Hrvatskoj. Vlada Republike Hrvatske je u 2018. godini pokrenula i u 2019. godini intenzivno nastavila raditi na novom zakonu i odgovarajućim podzakonskim aktima koji bi zamijenili Zakon. Cilj novog zakonodavnog paketa je riješiti trenutno stanje i pružiti praktična rješenja u vezi s neriješenim pitanjima korištenja turističkog zemljišta. Očekuje se da će novi zakon biti usvojen do sredine 2020. godine, a podzakonski akti potrebni za njegovu pravilnu provedbu do kraja 2020. godine.

Društvo plaća i nastaviti će plaćati 50% koncesijskih naknada za osam kampova i vršiti rezerviranja za preostalih 50% sve do rješavanja ugovora o koncesiji, što je u financijskim izvješćima iskazano kao rezervacije. Društvo pomno prati kretanja u novom zakonodavnom paketu na kojem Vlada radi (na temelju javno dostupnih informacija) i procjenjuje potencijalni utjecaj takvih novih kretanja na njegovu situaciju. Nakon što se usvoje novi zakon i podzakonski akti koji će zamijeniti Zakon, Društvo će biti spremno djelovati u skladu s njihovim odredbama.



**RIZICI I UTJECAJ****UBLAŽAVANJE RIZIKA****AKVIZICIJE I NOVI RAZVOJ**

Netočna procjena razvojne mogućnosti mogla bi dovesti do loših odluka o investiranju i utjecati na sposobnost Grupe za rast i stvaranje dugoročne vrijednosti.

Taj se rizik trenutno nalazi u skupini koja je prihvatljiva za Grupu i usklađen je sa strategijom procjene rizika. Primjenom postupaka dubinske analize, Grupa uzima u obzir procjenu rizik kada je u potrazi za novim prilikama, što je u skladu s njenom strategijom discipliniranog pristupa usmjerenog na prinos kapitala u cilju rasta i stvaranja dugoročne vrijednosti.

**INFORMACIJSKA TEHNOLOGIJA I SUSTAVI**

Grupa i njezini hoteli održavaju bazu osobnih podataka Klijenata u skladu sa zakonom, koju dijele s partnerima Grupe, koji je i preuzimaju te zahtijevaju određeni stupanj zaštite.

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.

Grupa ulaže u odgovarajuću informacijsku tehnologiju i sustave kako bi se osigurala najveća moguća operativna fleksibilnost. Osim toga, primjenjuju se razne sigurnosne mjere kako bi se održala sigurnost osobnih podataka klijenata. I pored toga, Grupa je uspješno implementirala GDPR sustav, koji dodatno osigurava zaštitu podataka.

**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 u što ranijoj fazi nastanka, mnogi od tih rizika su izvan kontrole Grupe. Grupa ima planove za slučaj nepredviđenih događaja i planove za sanaciju koji joj omogućuju da reagira na veće neočekivane događaje i poduzme korake za minimizaciju takvih izloženosti.

**RIZICI I UTJECAJ****UBLAŽAVANJE RIZIKA****RIZICI POVEZANI S RADNOM SNAGOM**

Grupa je podložna riziku od industrijskih ili radnih sporova i nepovoljnih odnosima sa zaposlenicima, a ti sporovi i nepovoljni odnosi mogli bi poremetiti poslovanje Grupe i značajno negativno utjecati na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Grupe te imati značajan negativan utjecaj na ugled Grupe. Iako Grupa nije imala nikakve značajne industrijske ili radne sporove u prošlosti, ne može se jamčiti da se u budućnosti neće dogoditi industrijski ili radni sporovi ili narušeni odnosi sa zaposlenicima koji bi mogli imati značajan negativan utjecaj na poslovanje Grupe u odnosu na određeni smještajni objekt, državu ili regiju, što bi posljedično moglo imati značajan negativan utjecaj na poslovanje, financijski položaj i poslovne rezultate Grupe. Sposobnost Grupe da osigura podršku svojem poslovanju može biti narušena ne bude li Grupa u mogućnosti zaposliti, obučiti i zadržati dovoljan broj radnika potrebnih za ispunjenje potreba Grupe. To u Hrvatskoj posebice vrijedi tijekom visoke sezone od lipnja do rujna, a u Njemačkoj se to uglavnom odnosi na poslovanje Grupe u Berlinu. Grupa možda neće moći zadržati primjerene ljudske resurse potrebne za uspješno poslovanje i provedbu strategije rasta. Grupa je s vremena na vrijeme imala nedovoljan broj određenih vrsta radnika. Primjerice, Grupa je imala poteškoća u zapošljavanju dovoljnog broja radnika u svojim hotelima u Berlinu. Tijekom visoke sezone u Hrvatskoj također se mogu javiti teškoće oko zapošljavanja dovoljnog 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. 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.



**RIZICI I UTJECAJ****UBLAŽAVANJE RIZIKA****FIZIČKA SIGURNOST**

Incidenti fizičke sigurnosti na jednom ili više objekata Grupe mogli bi ugroziti sigurnost gostiju i članova tima kao i ozbiljno poremetiti poslovanje. Nepoduzimanje potrebnih mjera za sprečavanje ozbiljnih sigurnosnih incidenata ili neprijavlivanje na odgovarajući način na nezgodu može utjecati na ugled Grupe i rezultirati značajnim gubitkom povjerenja gostiju i dionika.

Protupožarna i sigurnosna procedura postoje na svim objektima. Grupa osigurava poduzimanje strogih sigurnosnih mjera, uključujući planove evakuacije u hitnim slučajevima. Timovi za sigurnost i zdravlje redovito provode procjenu rizika i razvijaju planove za reagiranje u odnosu na značajne prijetnje fizičkoj i općoj sigurnosti gostiju i članova tima. Grupa također održava utvrđene krizne planove za sve objekte koji se redovito pregledavaju, testiraju i priopćavaju menadžmentu.

**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 priljeva prihoda 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 osigurava sredstva za tekuća održavanja. Radi minimizacije kratkoročnih oscilacija prihoda uslijed obnova, Grupa priprema, prije poduzimanja takvih obnova, detaljne programe i planove koji uzimaju u obzir čimbenike poput zatvaranja objekata, fazne pristupe, sezonalnost i promjene u potražnji.

**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.

**EKONOMSKA KLIMA**

Poremećaj ekonomskog ciklusa mogao bi dovesti do smanjenja marže uslijed pada prihoda i / ili rasta troškova. Nesigurnost u vezi s makroekonomskim i društveno-političkim uvjetima mogla bi utjecati na sposobnost Grupe da održi ili poveća prihode i profitabilnost.

Grupa pomno prati ekonomske uvjete i hotelsku industriju te identificira poremećaje ekonomskog ciklusa kao rizik u nastajanju, koji bi se mogao dogoditi i utjecati na poslovanje u narednoj financijskoj godini. Grupa provodi planiranje scenarija za različite ekonomske cikluse i razvila je planove za reagiranje kako bi se zaštitila od eventualnog pada marže.





“

U OVOJ SMO GODINI  
INTENZIVIRALI  
NAŠE AKTIVNOSTI  
U POGLEDU  
OPERATIVNOG  
POSLOVANJA I  
AKTIVNOSTI NA  
TRŽIŠTU KAPITALA

”

**DEVANSH BAKSHI**  
ČLAN UPRAVE I FINANCIJSKI  
DIREKTOR

## POŠTOVANI,

2019. godina bila je još jedna godina rasta, godina u kojoj smo intenzivirali naše operativno poslovanje, ali i aktivnosti na tržištu kapitala. Što je najvažnije, postavili smo temelje za nastavak rasta poslovanja u 2020. godini i nadalje.

### ULAGANJA I FINANCIRANJE

Potaknuti uspješnim rezultatima dosadašnjih ulaganja nastavili smo s našim investicijskim programom. Najznačajnija investicija tijekom godine bila je prva faza repozicioniranja kampa Arena Kažela Campsite, u iznosu od 148,4 milijuna kuna.

Ostala ulaganja, koja osiguravaju nastavak rasta poslovanja bila su (i) započeta druga faza investicija u kamp Arena Kažela Campsite, u iznosu od 50,0 milijuna kuna, kojom ćemo postići potpuno repozicioniranje kampa, (ii) započeta rekonstrukcija naselja Arena Verudela Beach Apartments, čija ukupna vrijednost investicija iznosi 60,0 milijuna kuna i (iii) dovršeni planovi dugoočekivane obnove Hotela Brioni u Puli, koja započinje u 2020. godini, a ulaganje je oko 240,0 milijuna kuna.

U skladu s politikom Grupe, prva faza investicija u kampu Arena Kažela Campsite, financirana je bankarskim zajmom i vlastitim sredstvima. Ugovor o zajmu s Erste bankom iznosi 75,4 milijuna kuna, uz povoljne uvjete s rokom dospijeca od 10 godina. Kako bismo osigurali naša trenutna i buduća ulaganja, sa Zagrebačkom bankom smo po povoljnim uvjetima ugovorili 60 milijuna kuna, s rokom dospijeca do 2027. godine. Također, u sklopu iste transakcije, optimizirali smo značajan dio kreditnog zaduženja sa Zagrebačkom bankom kroz refinanciranje preostale glavnice prema ugovoru o zajmu od 20. prosinca 2017. godine u iznosu od 205,0 milijuna kuna i EUR 32,0 milijuna. Datum dospijeca novih zajmova ostaje u skladu s početnim datumom ugovora o zajmu iz 2017. godine, a ističe 2027. godine. Oba zajma, nakon refinanciranja imaju povoljniju fiksnu kamatnu stopu.

Ulaganjima u Hrvatskoj tijekom 2018. i 2019. godine ostvarili smo status korisnika poticajnih mjera Ministarstva gospodarstva Republike Hrvatske. Kao rezultat toga, ostvarili smo 17,2 milijuna kuna olakšica nastavno na ulaganja u 2018. godini te ostvarili povrat od 11,8 milijuna kuna od tog iznosa kroz 2019. godinu. Temeljem naših investicija u 2019. godini ostvarili smo dodatnih 43,3 milijuna kuna poreznih olakšica od kojih smo iskoristili 7,5 milijuna kuna kako bi u potpunosti umanjili našu poreznu obvezu za 2019. godinu. Iznos poreznih olakšica, koje možemo koristiti u 2020. godini je 41,3 milijuna kuna. U tijeku 2019. godine Društvo

## Optimizacija naše kapitalne strukture

nije plaćalo predujmove poreza na dobit. Nastavkom našeg ciklusa ulaganja, očekujemo korištenje poticaja i u narednom razdoblju.

### DIVIDENDA I AKTIVNOSTI NA TRŽIŠTU KAPITALA

Što se tiče aktivnosti na tržištu kapitala, stavili smo u funkciju 41,9 milijuna kuna u namjeri da dioničarima ostvarimo vrijednost, prinose i novčane tokove. Isplatili smo prvu dividendu u iznosu od 5 kuna po dionici, u ukupnom iznosu od 25,6 milijuna kuna i pokrenuli program otkupa 20.000 dionica u trajanju do 30. lipnja 2020. godine. Pored stvaranja vrijednosti za dioničare, program otkupa dionica, između ostalog, ima za cilj povećanje likvidnosti dionica. U skladu s odlukom Glavne Skupštine od 30. kolovoza 2017. godine, cilj Programa je raspolaganje dionicama za potrebe programa nagrađivanja zaposlenika i / ili drugih programa, koje je Uprava usvojila uz prethodno odobrenje Nadzornog odbora. Tijekom godine, u sklopu ovog programa, stekli smo 18.747 dionica te kupili dodatnih 25.000 dionica izvan spomenutog programa. Tijekom godine u otkup dionica ukupno smo uložili 16,3 milijuna kuna.

### PROMJENE U RAČUNOVODSTVENIM STANDARDIMA

Konačno, na naše financijske izvještaje 2019. godine utjecala je promjena računovodstvenih standarda i primjena MSFI-a 16. Iako ova primjena nije utjecala na naše novčane tokove, utjecala je na račun dobiti i gubitka i bilancu jer se prema MSFI 16, troškovi najma više ne prikazuju kao dio operativnih troškova. Kao rezultat toga, Grupa je tijekom 2019. godine smanjila troškove najma za 22,8 milijuna, povećala troškove amortizacije za 20,3 milijuna kuna i povećala troškove kamata za 4,6 milijuna kuna. Nadalje, Grupa je priznala 215,0 milijuna kuna imovine s pravom upotrebe i 222,0 milijuna kuna obveze za zakup na dan 31. prosinca 2019. godine.

Donja tablica prikazuje konsolidirane rezultate poslovanja Grupe za godinu koja je završila 31. prosinca 2019. godine.

KLJUČNI KONSOLIDIRANI POKAZATELJI POSLOVANJA	Za godinu koja je završila 31. prosinca			
	2019 Usporedivi rezultati <sup>1</sup>	2019 Ostvareni rezultati	2018 Ostvareni rezultati	Postotak promjene % <sup>2</sup>
Ukupni prihod (u milijunima kuna)	778,1	778,1	757,7	2.7
Prihodi od smještaja (u milijunima kuna)	637,7	637,7	615,1	3.7
EBITDAR (u milijunima kuna)	243,3	243,3	250,0	(2.7)
EBITDA (u milijunima kuna)	206,7	229,5	214,7	6.9
Dobit/gubitak prije oporezivanja (u milijunima kuna)	108,4	108,4	113,8	(4.7)
Broj raspoloživih soba <sup>3</sup>	1.908.871	1.908.871	1.975.651	(3.4)
Popunjenost (%) <sup>3</sup>	55,1	55,1	54,0	100 <sup>5</sup>
Pros. cijena smještaja – ADR <sup>4</sup>	606,2	606,2	576,2	5.2
Prihod po sobi – RevPAR	334,1	334,1	311,3	7.3

<sup>1</sup> Usporedivi rezultati za 2019. godinu isključuju utjecaj MSFI-a 16.

<sup>2</sup> Promjene u postotku izračunate su iz stvarnih podataka za razliku od zaokruženih brojeva u gornjoj tablici. Ukoliko nije drugačije naznačeno, svi brojevi u ovom izvješću prikazuju usporedbu dvanaest mjeseci 2019. i 2018. godine. Svi financijski podaci u ovom izvješću za prihod smještaja, ukupan prihod, EBITDAR i EBITDA-u odražavaju interes Arena Hospitality Group d.d.

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

<sup>4</sup> Pros. cijena smještaja – ADR Ukupni prihodi od soba podijeljeni brojem prodanih soba

<sup>5</sup> Baznih poena (bp)

## POSLOVNI REZULTATI

Ukupni ostvareni prihodi povećani su za 2,7%, na 778,1 milijuna kuna (2018.: 757,7 milijuna kuna) ostvaruje se našim. Poslovanje u Hrvatskoj čini 67% ukupnih prihoda, dok se 32% ostvaruje iz njemačkih i mađarskih operacija, a preostalih 1% iz segmenta upravljanja i centraliziranih usluga.

Ostvareni prihodi od smještaja, koji su prihodi naše osnovne djelatnosti, porasli su za 3,7% na 637,7 milijuna kuna (2018.: 615,1 milijuna kuna) kao rezultat porasta stupnja popunjenosti za 100 bp na 55,1% i više prosječne cijene smještaja za 5,2% koja je iznosila 606,2 kuna (2018.: popunjenost 54,0%, ADR 576,2 kuna). Nadalje, RevPAR je viši za 7,3% i iznosi 334,1 kuna (2018.: 311,3 kuna) te odražava dobro poslovanje u svim našim regijama.

Ukupni operativni troškovi porasli su za 1,0% na 548,6 milijuna kuna (2018.: 543,0 milijuna kuna), što je rezultiralo rastom EBITDA-e na 229,5 milijuna kuna, odnosno porast od 6,9% (2018.: 214,7 milijuna kuna) uz maržu od 29,5% (2018.: 28,3%). Ostvarena EBITDA porasla je kao rezultat primjene MSFI-ja 16. Međutim, na usporednoj osnovi, naša EBITDA je bila pod snažnim pritiskom povećanih troškova rada, troškova gospodarenja otpadom i komunalne naknade te provizija online agencija. Osim toga, utjecali su i

pojedini jednokratni troškovi vezani uz naknade radnicima, otpremnine i s tim povezani troškovi. Sve gore navedeno rezultiralo je padom EBITDA-om od 3,7%, koja je iznosila 206,7 milijuna kuna.

## HRK 148,4M

ULOŽENO JE U PRVU FAZU  
REPOZICIONIRANJA KAMPA  
ARENA KAŽELA CAMPSITE

## HRK 41,9M

ULOŽENO JE NA TRŽIŠTU  
KAPITALA KROZ ISPLATU  
DIVIDENDE I PROGRAM  
OTKUPA DIONICA

NORMALIZIRANA DOBIT PRIJE POREZA	Konsolidirano			Društvo		
	Za godinu koja je završila 31. prosinca (u milijunima kuna)					
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Dobit prije poreza	108,8	113,8	111,5	78,1	81,4	84,3
Amortizacija kapitaliziranih troškova refinanciranja	-	-	4,3	-	-	4,3
Nagodba	(8,5)	-	-	(8,5)	-	-
Troškovi nastali prije otvaranja te ostali troškovi	1,8	2,0	-	1,4	2,0	-
Normalizirana dobit prije poreza	102,1	115,8	115,8	71,0	83,4	88,6

## DOBIT NAKON OPOREZIVANJA

Dobit Grupe nakon oporezivanja u odnosu na prethodnu godinu povećana je za 68,0% na 149,0 milijuna kuna (2018.: 88,7 milijuna kuna). Povećanje je nastalo kao rezultat poreznih olakšice za investicijski program Grupe u Hrvatskoj.

## FINANCIJSKO STANJE

Jedan od bitnih faktora koji su utjecali na prikazivanje financijskog stanja bio je ukupni dug prema bankama i trećim stranama, koji je na dan 31. prosinca 2019. godine iznosio 1.200,4 milijuna kuna, što je povećanje za 256,5 milijuna kuna (31. prosinca 2018.: 943,8 milijuna kuna). Povećanje obveza rezultat je (i) 222,0 milijuna kuna zbog primjene MSFI-ja 16 i (ii) 34,6 milijuna kuna, kao neto rezultat novih zaduženja za financiranje dijela ulaganja ostvarenih tijekom godine.

Novac i novčani ekvivalenti na dan 31. prosinca 2019. godine iznosili su 718,9 milijuna kuna, što predstavlja smanjenje od 83,6 milijuna kuna (31. prosinca 2018.: 802,5 milijuna kuna).

## ZARADA I VRIJEDNOST ZA DIONIČARE

Zarada po dionici iznosila je 29,1 kune (2018.: 17,3 kune), što je povećanje od 68,4%. Zarada po dionici povećana je radi porezne olakšice za 2018. godinu vezano za poticaje Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta Republike Hrvatske na realizirana ulaganja Grupe. Pored toga, pozitivan utjecaj imao je i program otkupa dionica, smanjujući ponderirani prosječni broj izdanih dionica kroz godinu (2019.: 5.117.371; 2018.: 5.128.721).

## POGLED U BUDUĆNOST

U narednoj godini ostat ćemo usredotočeni na ulaganja u naš portfelj, transformiranje i repozicioniranje naše ponude te nastojati povećati poslovanje i vrijednost našim dioničarima.

Godina 2020. označit će i početak informacijsko-tehnološke transformacije kroz investicijski ciklus usmjeren na modernizaciju i optimizaciju sustava i procesa.



DEVANSH BAKSHI

ČLAN UPRAVE I FINANCIJSKI DIREKTOR



# PREGLED POSLOVANJA

HRVATSKA

---



HRVATSKA - PULA



HRVATSKA - PULA



Slijedeća tablica prikazuje rezultate poslovanja Grupe u Hrvatskoj u 2019. godini:

HOTELI, TURISTIČKA NASELJA I KAMPOVI KLJUČNI POKAZATELJI POSLOVANJA	Za godinu koja je završila 31 prosinca 2019	Za godinu koja je završila 31 prosinca 2018	Razlika %
Ukupni prihodi (u milijunima kuna)	519,6	503,8	3,1
Prihodi od smještaja (u milijunima kuna)	432,5	419,4	3,1
EBITDAR (u milijunima kuna)	164,4	165,0	(0,4)
EBITDA (u milijunima kuna)	154,4	155,3	(0,6)
Broj raspoloživih soba <sup>1</sup>	1,588,036	1,654,816	(4,0)
Popunjenost (%) <sup>1</sup>	49,8	48,6	120
Popunjenost 365 dana (%)	24,7	25,4	(70) <sup>2</sup>
Prosj. cijena smještaja - ADR (kuna) <sup>3</sup>	546,6	521,2	4,9
Prihod po sobi - RevPAR (kuna)	272,3	253,4	7,5
Prihod po sobi - RevPAR, 365 dana (kuna)	135,2	132,4	2,1
FTE <sup>4</sup>	608	579	5,0

<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 s približno 70% prihoda Grupe ostvarenih u trećem kvartalu.

Ukupni prihodi porasli su za 3,1%, na 519,6 milijuna kuna (2018.: 503,8 milijuna kuna). Najznačajniji doprinos rastu prihoda dali su kampovi Arena One 99 Glamping i Arena Kažela Campsite, unatoč kasnom otvorenju zbog loših vremenskih uvjeta tijekom izvođenja radova. Ostatak portfelja bilježi stabilne rezultate, osim turističkih naselja, koji bilježe minoran pad prihoda, što se dijelom odnosi na troškove smještaja sezonskih zaposlenika s prebivalištem izvan Istarske županije.

Prihodi od smještaja porasli su za 3,1% na 432,5 milijuna kuna (2018.: 419,4 milijuna kuna), vođeni rastom RevPAR-a od 7,5% na 272,3 kuna. Na rast RevPAR-a utjecao je rast ADR-a od 4,9% na 546,6 kuna i rast popunjenosti od 120 bp na 49,8%.

Kako bismo smanjili deficit radne snage te našim gostima osigurali nesmetano pružanje usluga, angažirali smo radnike izvan Hrvatske. Osigurali smo smještaj u našim objektima, a to je bio jedan od razloga smanjenja

raspoloživih soba u ovom razdoblju (-4,0% na 1.588.036). EBITDA je ostala stabilna na 154,4 milijuna kuna (2018.: 155,3 milijuna kuna). Povećanje profitabilnosti novih ulaganja u kampove umanjilo je povećanje troškova rada, upravljanja otpadom i komunalne naknade te provizija online agencija. Nadalje, ADR kod objekata, koji nisu obuhvaćeni investicijama, ostao je na istoj razini u kontekstu postojećih tržišnih uvjeta.

HOTELI KLJUČNI POKAZATELJI POSLOVANJA	Za godinu koja je završila 31 prosinca 2019	Za godinu koja je završila 31 prosinca 2018	Razlika %
Ukupni prihod (u milijunima kuna)	243,8	241,7	0,5
Prihodi od smještaja (u milijunima kuna)	187,8	185,5	1,2
EBITDAR (u milijunima kuna)	57,0	57,1	(0,2)
EBITDA (u milijunima kuna)	56,3	56,4	0,2
Broj raspoloživih soba <sup>1</sup>	372.319	369.147	0,9
Popunjenost (%) <sup>1</sup>	64,0	63,7	30 <sup>2</sup>
Popunjenost 365 dana (%)	40,3	39,6	70 <sup>2</sup>
Prosj. cijena smještaja - ADR (kuna) <sup>3</sup>	788,3	788,6	(0,0)
Ukupni prihod (u milijunima kuna)	504,5	502,6	0,4
Prihodi od smještaja (u milijunima kuna)	317,8	312,6	1,7

<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

Ukupni prihodi povećani su za 2,1 milijuna kuna, na milijuna kuna (2018.: 241,7 milijuna kuna), a prihodi od smještaja povećani su za 2,3 milijuna kuna, ili 1,2%, na 187,8 milijuna kuna (2018.: 185,5 milijuna kuna). Rast prihoda od smještaja uglavnom je potaknut povećanjem

popunjenosti od 30 bp. RevPAR je porastao na 504,5 kuna, što predstavlja rast od 0,4% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Godišnja EBITDA ostala je na istoj razini i iznosila je 56,3 milijuna kuna zbog gore spomenutih troškova.

## HRK 13,1 M

POVEĆANJE PRIHODA  
OD SMJEŠTAJA

## 3,1%

POVEĆANJE UKUPNIH  
PRIHODA



<b>TURISTIČKA NASELJA</b> KLJUČNI POKAZATELJI POSLOVANJA	Za godinu koja je završila 31 prosinca <b>2019</b>	Za godinu koja je završila 31 prosinca <b>2018</b>	Razlika %
Ukupni prihod (u milijunima kuna)	<b>105,4</b>	109,7	(4,0)
Prihodi od smještaja (u milijunima kuna)	<b>84,5</b>	88,4	(4,5)
EBITDAR (u milijunima kuna)	<b>30,1</b>	34,6	(13,1)
EBITDA (u milijunima kuna)	<b>29,3</b>	33,8	(13,3)
Broj raspoloživih soba <sup>1</sup>	<b>188.065</b>	191.095	(1,6)
Popunjenost (%) <sup>1</sup>	<b>61,5</b>	61,1	(40) <sup>2</sup>
Popunjenost 365 dana (%)	<b>29,9</b>	30,5	(60) <sup>2</sup>
Pros. cijena smještaja- ADR (kuna) <sup>3</sup>	<b>730,7</b>	757,4	(3,5)
Prihod po sobi – RevPAR (kuna)	<b>449,2</b>	462,8	(2,9)
Prihod po sobi – RevPAR, 365 dana (kuna)	<b>218,4</b>	230,8	(5,4)

Ukupni prihod ostvaren u turističkim naseljima smanjio se za 4,0% na 105,4 milijuna kuna (2018.: 109,7 milijuna kuna), a prihodi od smještaja slijedili su isti trend i smanjili se na 84,5 milijuna kuna (2018.: 88,4 milijuna kuna). Treba istaknuti da se broj raspoloživih soba smanjio za 1,6% budući da je Društvo trebalo osigurati smještaj za zaposlenike s prebivalištem izvan Istarske županije. Do ovog rezultata došlo je zbog pada prosječne cijene

smještaja od 3,5% te neznatnog pada popunjenosti od 40 bp. Kao rezultat toga, RevPAR je zabilježio pad od 2,9%, a iznosio je 449,2 kuna.

Zbog gore navedenih razloga EBITDA je manja za 4,5 milijuna kuna i iznosi 29,3 milijuna kuna (2018.: 33,8 milijuna kuna).

<b>KAMPOVI</b> KLJUČNI POKAZATELJI POSLOVANJA	Za godinu koja je završila 31 prosinca <b>2019</b>	Za godinu koja je završila 31 prosinca <b>2018</b>	Razlika %
Ukupni prihod (u milijunima kuna)	<b>170,4</b>	152,4	11,8
Prihodi od smještaja (u milijunima kuna)	<b>160,2</b>	145,4	10,2
EBITDAR (u milijunima kuna)	<b>77,3</b>	73,3	5,4
EBITDA (u milijunima kuna)	<b>68,8</b>	65,1	5,6
Broj raspoloživih soba <sup>1</sup>	<b>1.027.652</b>	1.094.574	(6,1)
Popunjenost (%) <sup>1</sup>	<b>42,6</b>	41,3	130 <sup>2</sup>
Popunjenost 365 dana (%)	<b>19,7</b>	20,7	(100) <sup>2</sup>
Pros. cijena smještaja – ADR (kuna) <sup>3</sup>	<b>366,2</b>	321,2	14,0
Prihod po sobi – RevPAR (kuna)	<b>155,9</b>	132,8	17,3
Prihod po sobi – RevPAR, 365 dana(kuna)	<b>72,1</b>	66,4	8,6

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

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

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

Poslovanje kampova pokazalo je pozitivne rezultate tijekom ljetnih mjeseci. Ukupni prihodi u kampovima porasli su za 11,8% na 170,4 milijuna kuna (2018.: 152,4 milijuna kuna). Slično tome, prihodi od smještaja porasli su za 10,2% na 160,2 milijuna kuna (2018.: 145,4 milijuna kuna). Prihodi su porasli zahvaljujući rastu popunjenosti od 130 bp na 42,6% i povećanju prosječne cijene smještaja za 14,0% na 366,2 kune (2018.: 321,2 kune). Rast prihoda uglavnom je potaknut otvaranjem našeg preuređenog kampa Arena Kažela Campsite, i nastavkom rasta našeg Arena One 99 Glampinga otvorenog tijekom 2018. godine. EBITDA je porasla za 3,7 milijuna kuna na 68,8 milijuna kuna (2018.: 65,1 milijuna kuna), što je povećanje za 5,6% u odnosu na 2018. godinu.

#### TURIZAM U ISTARSKOJ ŽUPANIJU

Istra je zabilježila 4,6 milijuna dolazaka i 28,7 milijuna noćenja u 2019. godini, što je povećanje za 3,0% odnosno 1,0% u odnosu na 2018. godinu. Privatni smještaj zabilježio je povećanje noćenja za 190.000, a slijedili su hoteli s 140.000 noćenja dok su kampovi zabilježili pad od 125.000 noćenja.





# PREGLED POSLOVANJA

NJEMAČKA I MAĐARSKA

---





Sljedeća tablica prikazuje rezultate poslovanja Grupe u Njemačkoj i Mađarskoj u 2019. godini:

KLJUČNI POKAZATELJI POSLOVANJA	OSTVARENO U HRK			OSTVARENO U €			USPOREDIVI PODACI <sup>5</sup>		
	Za godinu koja je završila 31. prosinca								
	2019	2018	Razlika %	2019	2018	Razlika %	2019	2018	Razlika %
Ukupni prihod (u milijunima kuna)	250,1	243,2	2,8	33,7	32,8	2,7	250,1	243,2	2,8
Prihodi od smještaja (u milijunima kuna)	205,2	195,7	4,9	27,7	26,4	4,9	205,2	195,7	4,9
EBITDAR (u milijunima kuna)	75,8	74,1	2,3	10,2	10,0	2,0	75,8	74,1	2,3
EBITDA (u milijunima kuna)	72,2	49,4	46,1	9,7	6,7	44,8	50,1	49,4	1,4
Broj raspoloživih soba <sup>1</sup>	320.835	320.835	0,0 <sup>2</sup>	320.835	320.835	0,0 <sup>2</sup>	320.835	320.835	0,0 <sup>2</sup>
Popunjenost (%) <sup>1</sup>	81,3	81,9	(63) <sup>2</sup>	81,3	81,9	(63) <sup>2</sup>	81,3	81,9	(63) <sup>2</sup>
Prosj. cijena smještaja – ADR <sup>3</sup> (kuna)	786,8	744,7	5,6	106,1	100,5	5,6	786,8	744,7	5,6
Prihod po sobi – RevPAR (kuna)	639,7	610,1	4,9	86,2	82,3	4,7	639,7	610,1	4,9
FTE <sup>4</sup>	183	186	(1,6)	183	186	(1,6)	183	186	(1,6)

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

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

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

<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

<sup>5</sup> Usporedivi rezultati za 2019. godinu isključuju utjecaj MSFI-a 16, koji je objavljen u siječnju 2016. i primjenjuje se na godišnja izvještajna razdoblja, koja počinju na dan ili nakon 1. siječnja 2019. godine.

Ostvareni prihodi porasli su za 6,9 milijuna kuna na 250,1 milijuna kuna (2018.: 243,2 milijuna kuna), što predstavlja porast od 2,8%. Prihodi od smještaja ostvarili su snažan rast od 4,9%, na 205,2 milijuna kuna (2018.: 195,7 milijuna kuna). Taj rast generiran je povećanjem RevPAR-a od 4,9% na 639,7 kuna, povećanjem ADR-a za 5,6% na 786,8 kuna i popunjenosti od 81,3%. S ciljem ostvarenja veće profitabilnosti, tijekom godine promijenjena je strategija odjela hrane i pića. Ova promjena dovela je do smanjenja prihoda od prodaje hrane i pića, što je vidljivo kroz sporiji rast ukupnih prihoda u odnosu na prihode od smještaja. Promjena je imala pozivan utjecaj na profitabilnost.

art'otel cologne i Park Plaza Nuremberg glavni su pokretači rasta. art'otel cologne profitirao je uslijed mnogobrojnih sajmova i događanja u gradu. Za Park Plaza Nuremberg bila je to još jedna godina u kojoj se

hotel dodatno pozicionirao i uspješno poslovao. Nadalje, došlo je do promjene u segmentaciji tržišta uslijed nove strategije poslovnog miksa što se povoljno odrazilo na prihode.

EBITDA je ostvarila rast od 46,1%, na 72,2 milijuna kuna zbog primjene MSFI-a 16. Međutim, na osnovi usporedivih rezultata, EBITDA je zabilježila povećanje od 1,4% na 50,1 milijun kuna. Pozitivno poslovanje većine naših hotela, pretežno vođeno hotelom art'otel cologne, umanjeno je povećanim troškovima rada te dodatno opterećeno višim troškovima najma i provizija online agencija. Osim toga, postojali su određeni jednokratni troškovi, koji se odnose na otpis potraživanja.



**4,9%**

PORAST  
REVPAR-A

**5,6%**

PORAST PROSJEČNE  
CIJENE SMJEŠTAJA

**46,1%**

PORAST  
EBITDA-E

#### NJEMAČKO I MAĐARSKO HOTELSKO TRŽIŠTE

U Berlinu, hoteli više kategorije ostvarili su rast RevPAR-a od 1,6%, a iznosio je 81,2 EUR. Taj rast rezultat je povećanja prosječne cijene smještaja za 0,5% na 98,7 EUR i popunjenosti od 1,1% bp na 82,3%. U Kölnu, hoteli u visokoj i višoj srednjoj kategoriji zabilježili su porast RevPAR-a za 8,9% na 89,6 EUR. Ovo povećanje rezultat je povećanja prosječne cijene smještaja za 9,2% na 116,3 EUR i smanjenja popunjenosti za 0,2%, na 77,0%. U Nürnbergu su hoteli u visokoj i višoj srednjoj kategoriji zabilježili pad RevPAR-a za 3,4%, na 77,3 EUR. Ovo smanjenje rezultat je smanjenja prosječne cijene smještaja za 4,0%, na 105,0 EUR i porasta popunjenosti od 0,6% na 73,6%. U Mađarskoj, odnosno Budimpešti, nastavio se trend rasta rezultata poslovanja hotelskog tržišta visoke kategorije s povećanjem RevPAR-a za 5,6% na 64,0 EUR. Taj rast rezultat je povećanja prosječne cijene soba za 8,9% na 80,6 EUR unatoč smanjenju popunjenosti od 3,0% na 79,5%. (Izvor: STR Global, prosinac 2019.)

#### HOTELI U VLASNIŠTVU

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

#### 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 rezultatima prikazanim u tablici na str. 54.



PREGLED POSLOVANJA

# REZULTATI UPRAVLJANJA I CENTRALIZIRANIH USLUGA

Sljedeća tablica prikazuje rezultate upravljanja i centraliziranih usluga Grupe u 2019. godini:

KLJUČNI POKAZATELJI POSLOVANJA	Za godinu koja je završila 31. prosinca		
	2019	2018	Razlika %
Ukupni prihodi prije eliminacije (u milijunima kuna)	116,9	116,5	0,3
Eliminacija prihoda (u milijunima kuna)	(108,5)	(105,8)	2,5
Ukupni prihodi (u milijunima kuna)	8,4	10,7	(2,1)
EBITDA (u milijunima kuna)	2,9	10,0	(70,6)
FTE <sup>1</sup>	240	264	(9,0)

<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.

U 2016. godini ovisno društvo Društva, Arena Hospitality Management d.o.o., sklopio 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 objekte eliminiraju se nakon konsolidacije kao prihod unutar Grupe. Nadalje, svi prihodi unutar Grupe ostvareni od strane centraliziranih usluga u Hrvatskoj i Njemačkoj eliminiraju se nakon konsolidacije kao prihod unutar Grupe.

Kako se struktura portfelja Grupe nije bitno promijenila, ukupni prihodi su ostali na istoj razini, a iznosili su 116,9 milijuna kuna (2018.: 116,5 milijuna kuna). Gubitak prihoda od art'otel dresden, za kojeg je ugovor o upravljanju raskinut od 31. srpnja 2018. godine, nadoknađen je prihodom ostale imovine pod upravljanjem. EBITDA je smanjena na 2,9 milijuna kuna, gdje se više od polovice smanjenja odnosi na jednokratne troškove povezane s plaćama, otpremninama i troškovima povezanim uz radnu snagu.



PARK PLAZA BERLIN KUDAMM



PARK PLAZA ARENA PULA



NEFINANCIJSKO IZVJEŠĆE

# ODGOVORNO POSLOVANJE

2019

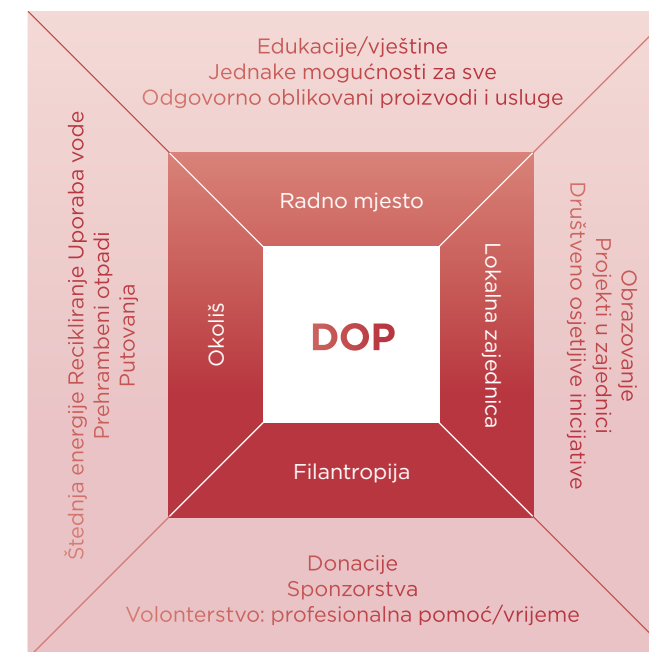
Arena Hospitality Group je prepoznata kao jedna od najdinamičnijih hotelskih grupa u CEE regiji. S 26 objekata u Hrvatskoj, Njemačkoj i Mađarskoj, uključujući kampove, mobilne kućice, hotele, restorane, spa u odmorišnim i gradskim središtima, svjesni smo naše odgovornosti prema etičkom i održivom poslovanju.

Radeći s PPHE Hotel Groupom osiguravamo da naši: Ljudi, odnosno naši gosti, članovi tima, partneri, dioničari; Mjesta, odnosno lokalna zajednica u kojoj djelujemo i naš Planet budu uključeni u sve što radimo.

## ODGOVORNO POSLOVANJE

### SVIJET PROMJENA

Svjesni smo, da ukoliko želimo biti održivi, naši se strateški ciljevi moraju usredotočiti na ljude, mjesta i planet kako bismo osigurali prosperitetni svijet u kojem poduzeća mogu uspješno poslovati. Usvojili smo program PPHE-a Odgovorno poslovanje u 2017. godini i nastavljamo osiguravati ostvarenje željenog iskustva gostu na održiv i autentičan način.



### STRATEGIJA ODGOVORNOG POSLOVANJA

Kao što je detaljno navedeno u našem Godišnjem izvješću za 2018. godinu, implementirali smo program Odgovorno poslovanje, PPHE Hotel Groupe u sve aktivnosti Grupe. Strategija je razvijana od strane PPHE-a u suradnji s Grupom, odnosno članovima tima iz Hrvatske, Njemačke i Mađarske temeljeno na našim prethodnim aktivnostima u 2018. godini, a u 2019. godini s fokusom na tri područja održivosti: Ljudi, Mjesta i Planet.

Tijekom 2019. godine u našim smo regijama nastavili s pozitivnim koracima u postavljanju ciljeva, pokretanju novih projekata i aktivnosti kojima smo podržali sva tri navedena područja.

Zadovoljni smo što svjedočimo da su strategiju Odgovornog poslovanja svi članovi tima prihvatili u svoje svakodnevne zadatke i aktivnosti.

Tijekom 2019. godine, PPHE Hotel Group formirala je Grupu odgovornog poslovanja, koja uključuje i ambasadore Grupe, koji predstavljaju Hrvatsku, Njemačku i Mađarsku, a koji su ključni za provođenje aktivnosti društveno odgovornog poslovanja.

PPHE Hotel Group nastavlja surađivati s Međunarodnim partnerstvom za turizam (ITP). ITP povezuje vodeće turističke poslovne subjekte da zajedničkim snagama surađuju na rješavanju izazova iz područja društveno odgovornog poslovanja, a posebno na područja vezana za održivost i moderno ropstvo.

Radeći s PPHE-om, identificirali smo niz programa, koji nam pomažu u dosljednosti i učinkovitosti i poboljšanju cjelokupnog izvještavanja o našim aktivnostima odgovornog poslovanja. Radujemo se pokretanju i napredovanju tih programa u 2020. godini. U nastavku su navedene aktivnosti, grupirane u tri područja, koje su obrađene u 2019. godini.



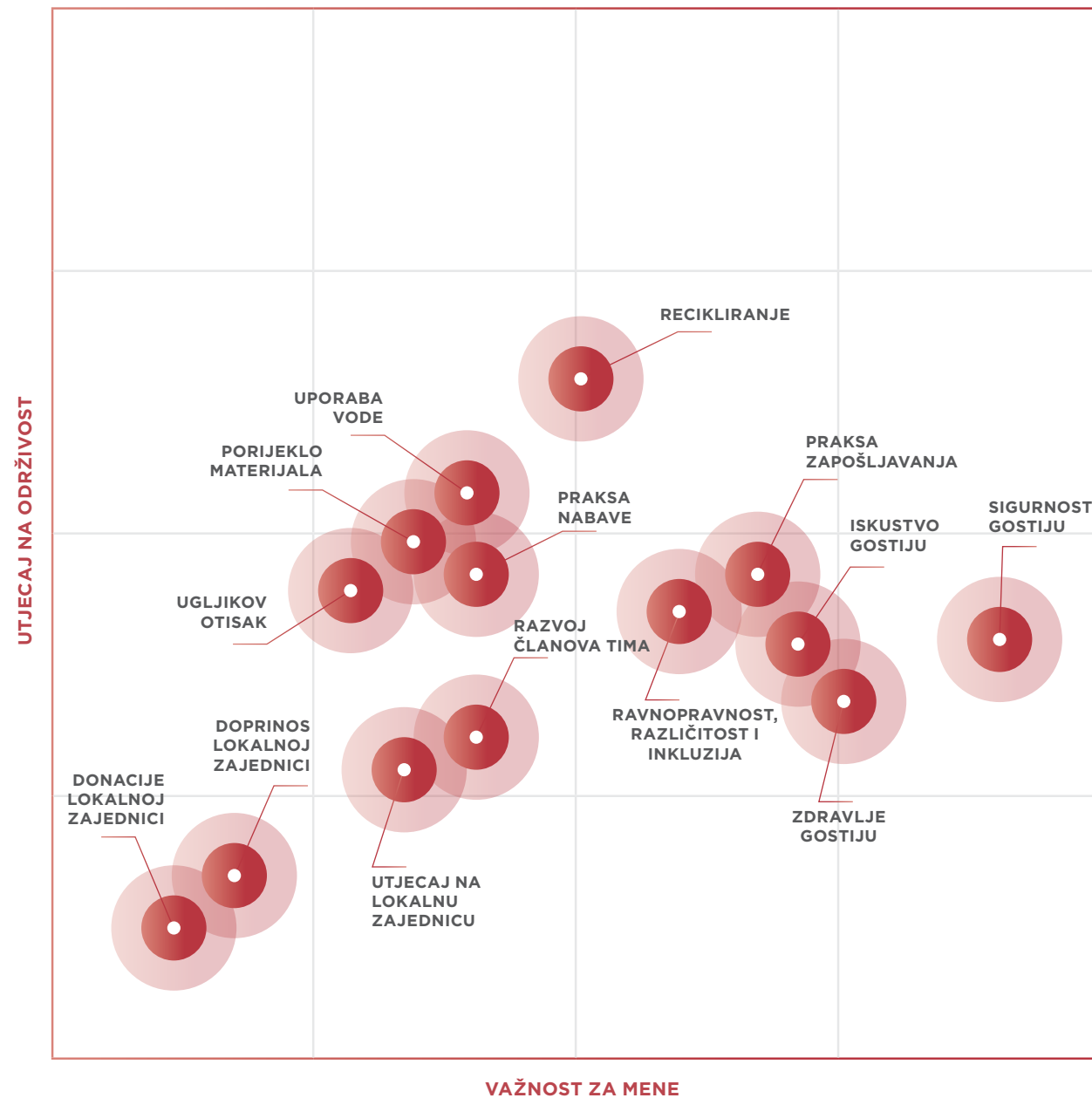
### NAŠA PROCJENA MATERIJALNOSTI

U suradnji s PPHE-om u 2018. godini proveli smo opsežno online istraživanje o materijalnosti s preko 4.000 ključnih dionika. Cilj identificiranja naših materijalnih područja bio je presudan za fokusiranje naših napora i upravljanje našim rizicima i mogućnostima.

Nakon pažljivog mapiranja, rezultati su ponderirani i

prikazani prema važnosti za dionike i prema utjecaju na održivost. Sigurnost gostiju rangirana je kao najviša po važnosti, a recikliranje je ocijenjeno najvišim u smislu utjecaja.

Aktivnosti, koje opisujemo u nastavku naši su dionici prepoznali kao važne za našu Grupu i zato ih pratimo kroz pokazatelje.



Rezultati su nam koristili kao podloga u određivanju prioriteta i kako bismo se usredotočili na aktivnosti i izvješćivanje.

1. Analizirali smo pitanja iz više izvora. Analiza utjecaja je uzela u obzir teme koje su sadržane u GRI standardima na temelju njihove važnosti za naš tim, partnere i goste.

2. Dionici su ocijenili važnost svakog pitanja kao i utjecaj na globalnu održivost. Četrnaest pitanja grupirano je u tri područja Odgovornog poslovanja: Ljudi, Mjesta i Planet. Uključili smo i otvoreno pitanje ukoliko postoji nešto što bi željeli dodati.

3. Online anketa poslana je svim ključnim dionicima. Oni su grupirani u tri kategorije:

- Gosti – poslovni gosti, odmorišni, poslovni sastanci i događanja, privatna događanja, restoran i bar i spa.
- Partneri i dobavljači – dobavljači roba i usluga, partneri u obrazovanju, dobrotvorni partneri, korporativni partneri i partneri kod zapošljavanja.
- Članovi tima – hoteli, korporativni ili regionalni ured, restorani te barovi i SPA.

To nam je dalo priliku da sagledamo važnost po kategorijama, usporedimo odgovore između gostiju, partnera i Grupe.

4. Grafički smo prikazali rezultate i usporedili odgovore dionika. Rezultati su ponderirani kako bi omogućili detaljnije usporedbe.

5. Rezultate smo usporedili s Međunarodnim partnerstvom za turizam (ITP). ITP kao nekonkurentna platforma za vodeće hotelijere, provela je analizu mapiranja i relevantnih etičkih, društvenih i okolišnih pitanja na razini hotelske industrije. Na bazi toga je stvorena matrica materijalnosti, koju svi hotelski lanci mogu koristiti kao podlogu za mapiranje vlastite materijalnosti.

6. Rezultat ocjene materijalnosti pregledala stručni tim odgovornog poslovanja.

### CILJEVI ODRŽIVOG RAZVOJA

U 2015. godini su sve države članice Ujedinjenih naroda usvojile Globalne ciljeve održivog razvoja (SDG), zahtijevajući da se zemlje obvezuju na postizanje sedamnaest ciljeva, kako bi se postigla bolja budućnost za sve. Ciljevi se bave globalnim izazovima i imaju za cilj zaustaviti siromaštvo, borbu protiv nejednakosti, zaštititi naš planet te do 2030. godine omogućiti svima da žive u miru.

Radeći s PPHE-om vjerujemo da moramo preuzeti veću odgovornost za utjecaje našeg poslovanja. Usporedili smo naše poslovne aktivnosti i materijalna pitanja s Globalnim ciljevima održivog razvoja, kako bismo utvrdili gdje je naš utjecaj i kako bismo identificirali ciljeve, za koje mislimo da možemo doprinijeti.

Iako smo svoje aktivnosti mogli povezati s većinom od 17 SDG-ova cilja, pet je onih, koji su najviše bili usko povezani s našom svrhom i vrijednostima poslovanja.



# LJUDI

- Povezati razvoj s edukacijom
- Privući i zadržati talente
- Povećajte različitost na radnom mjestu
- Poboljšati iskustvo gostiju
- Osigurati zdravlje i dobrobit
- Osigurati fizičku i opću sigurnost gostiju

## ARENA HOSPITALITY GROUP KAO POSLODAVAC

Grupa zapošljava raznoliku radnu snagu u Njemačkoj, Mađarskoj i Hrvatskoj i promiče optimalno radno okruženje za svih naših 1.400 članova tima.

Naš je etos da s pravim stavom svatko može uspjeti i zato kod zapošljavanja tražimo pojedince, koji odražavaju ponašanje članova našeg tima. Naš model "We are Creators" podržava nas u učinkovitom zapošljavanju članova tima i izgradnji suradnje s obrazovnim sektorom, lokalnim vlastima i dobrotvornim organizacijama stvarajući novi način rada, koji podržava nastojanja PPHE-a i Grupe u stvaranju željene radne klime.

## RAVNOPRAVNOST, RAZLIČITOST I INKLUZIJA

Grupa osigurava da ravnopravnost i različitost budu prvi na dnevnom redu i budu održani tijekom cijelog poslovanja. Potpuno smo posvećeni pravednom tretmanu za sve bez obzira na njihovu rasu, spol ili nacionalnu pripadnost (kako je definirano Zakonom o jednakosti iz 2010. godine) te pružanju prilika za razvoj svim članovima našeg tima, gostima i dionicima.

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

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

## DOBNA STRUKTURA - HRVATSKA

31.12.2019.

DOB	Stalni	Sezonci	Ukupno
0 -17	0	1	1
18 - 30	48	44	92
31 - 40	152	46	198
41 - 50	113	35	148
50+	172	28	200
<b>Ukupno</b>	<b>485</b>	<b>154</b>	<b>639</b>

15.07.2019.

DOB	Stalni	Sezonci	Ukupno
0 -17	0	2	2
18 - 30	56	610	666
31 - 40	155	143	298
41 - 50	116	110	226
50+	174	116	290
<b>Total</b>	<b>501</b>	<b>981</b>	<b>1.482</b>

### Raznolikost spolova - Hrvatska

- Na dan 15.07.2019.
- Ukupan broj zaposlenika (HC - Head count) 1.482 (žene: 785, muškarci 697, omjer: 53% : 47%).

	Uloge općenito	Žene : Muškarci Omjer %
Članovi tima	Svi članovi tima ispod razine voditelja	52 : 48
Voditelji timova ili voditelji smjena	Svi voditelji	80 : 20
Menadžment u objektima	Svi voditelji i asistenti direktora	58 : 42
Izvršni timovi u objektima	Direktori objekata i voditelji hrane i pića	43 : 57
Regionalni viši menadžment	Direktori/rukovoditelji/voditelji odjela	45,5 : 54,5
Viši menadžment u Upravi	Članovi Uprave	50 : 50



## RAZVIJAMO TALENTE

Naši zaposlenici ključni su za uspješnost našeg poslovanja. Zapošljavanje i stvaranje talenata od bitnog je značaja za kontinuirani uspjeh našeg poslovanja, kao i za osobni uspjeh svakog člana našeg tima. Stoga, podrška i poticanje članova tima, da razvijaju svoju karijeru unutar tvrtke, za nas su prioritet.

### Program razvoja

S razvojem talenta, ključnim fokusom za PPHE Hotel Group (PPHE), stvorili smo „PPHE Apprenticeship Academy“; program izobrazbe osmišljen u partnerstvu s obrazovnim ustanovama.

U Hrvatskoj, Društvo, i dalje nudi 4 stipendije srednjoškolcima iz Škole za turizam, ugostiteljstvo i trgovinu. Članovi tima osposobljavaju, predaju i mentoriraju, uključujući odrasle osobe na prekvalifikaciji, i vode praksu za otprilike 55 učenika godišnje, koji uče za kuhare, konobare, kuhare slastičare i recepcionare. Nastavljamo naše partnerstvo s Fakultetom ekonomije i turizma u Puli te osim što smo ponudili gostujuća predavanja iz područja Upravljanje prihodima, Ljudskih resursa i Strateškog kontrolinga, nekoliko studenata je odradilo potrebnu pripremnju praksu u našem odjelu marketinga i prodaje. U 2019. godini jedan je naš student stipendist uspješno diplomirao i trenutno je zaposlen u našem timu ljudskih resursa. Blisko surađujemo s Agencijom za ruralni razvoj Istre u organiziranju radionica kuharstva tijekom proljetnog i jesenskog razdoblja.

U 2019. godini nastavili smo partnerstvo s otvorenim sveučilištem Diopter, vezano za potporu prekvalifikacije nezaposlenih osoba u lokalnoj zajednici, koji nude programe za buduće kuhare i barmene. Programe podržavamo u smislu praktične obuke. Osim partnerstva s Diopterom, u 2019. godini sklopili smo i partnerstvo s lokalnom Školom za turizam, ugostiteljstvo i trgovinu, Pula vezano na projekt KLIK (KLIK Pula - Centar za Kompetentno cjeloživotno razvijanje inovativnih znanja i vještina u sektoru ugostiteljstva i turizma Pula). Riječ je o projektu vrijednom 35 milijuna eura, koji se financira iz EU fondova i usredotočit će se ne samo na kvalificiranje postojećih srednjoškolaca za karijeru u turizmu (kuhari, konobari, slastičari i recepcionari), već će ponuditi i prekvalifikacije za odrasle osobe, koje žele stvarati karijeru u gore navedenom zanimanju. Društvo će podržati projekt kroz praktične programe obuke i specijalistička gostujuća predavanja. Kroz ovo partnerstvo moći ćemo privući i prepoznati talente ključne za poslovanje.

U Njemačkoj smo nastavili partnerstvo s IUBH-om (Campus Berlin Study & Life), međunarodnim sveučilištem s kampusom, čije se sjedište nalazi u Berlinu. Naša uloga

u ovoj suradnji je praktično obrazovanje u operacijama i u administraciji. U 2019. godini imali smo tri studenta u našim hotelima u Berlinu. Njihov glavni predmetni studij je turizam i računovodstvo. Kroz trogodišnju praksu steći će iskustvo rada u svim operativnim i administrativnim odjelima i sudjelovati u svim potrebnim edukacijama. Na taj način, omogućujemo im upoznavanje sa svim područjima rada u našoj industriji te ih nakon završenog studija, nastojimo zadržati u radnom odnosu. Za vrijeme studija, podmirujemo troškove njihovog studiranja. U 2020. godini nastojati ćemo dogovoriti suradnju i s drugim sveučilištima i lokalnim hotelskim akademijama u Njemačkoj i Mađarskoj. U pogledu stažiranja imamo nekoliko partnerstava s nizozemskim hotelskim školama. Studenti dolaze u Njemačku kako bi pohađali semestar u inozemstvu. Kako bismo im omogućili da steknu svoje radno iskustvo, nudimo im rad u operacijama naših hotela.

## ZDRAVLJE I DOBROBIT

Svjesni smo važnosti stvaranja dugoročne kulture za podršku mentalnog zdravlja i dobrobiti unutar društva. Želimo promovirati mentalno zdrav okoliš, prevenirajući probleme, koji se mogu spriječiti i omogućavamo ljudima da napreduju i postanu produktivniji.

Društvo je pokrenulo proces stjecanja certifikata "Živjeti zdravo - Tvrtka prijatelj zdravlja", kojeg je pokrenuo Hrvatski institut za javno zdravstvo. Glavni cilj projekta, kojeg sufinancira Europska unija iz Europskog socijalnog fonda, je prepoznavanje i promicanje zdravih vrijednosti, poboljšanje radnog okruženja i zdravlja zaposlenika. Jedno od aktivnosti biti će i predavanje, koje se odnosi mentalno zdravlje. Nakon ocjenjivanja aktivnosti Društva u vezi s promicanjem zdravlja i poboljšanjem radnog okruženja i obrazovanja, certifikat će se dodijeliti za razdoblje od dvije godine.

## ANGAŽIRANOST ČLANOVA TIMA

Radeći s PPHE-om mjerimo angažiranost zaposlenika od 2015. godine što i dalje nastavlja igrati važnu ulogu u daljnjem razvoju Grupe.

Svake godine članovima tima postavljaju se detaljna pitanja o njihovom radu, menadžeru, timu i tvrtki, a izrađuje se i ukupni rezultat angažmana. Pitanja su razvijena na više jezika kako bi se uklonilo što više prepreka ulasku i potaklo sudjelovanje.

U 2019. godini 1.300 članova tima sudjelovalo je u anketiranju, na kojeg je odaziv bio od 87%, a Indeks angažmana zaposlenika ostao je vrlo visok, a iznosio je 83,8.

## SIGURNOST I ZAŠTITA

Sigurnost, zaštita i dobrobit naših gostiju i članova tima ostaje naš prioritet u svakom trenutku. Kao prioritet, to je uključeno u našu kulturu i poslovnu praksu i predstavlja ključni pokretač timskog rada. Naša Uprava i direktori vode računa da se dovoljno vremena, resursa i edukacije osigura ne samo za održavanje naših visokih standarda, već i nastojanje za kontinuiranim unapređenjem.

Svi objekti imaju izrađen Krizni plan s uključenim postupcima u izvanrednim situacijama. Ovaj se plan redovito testira interno i eksterno i redovito komunicira svim menadžmentima hotela i šefovima odjela kako bi se osiguralo da su svi u potpunosti svjesni i kompetentni u svojoj ulozi i odgovornosti u slučaju bilo kakvih kriznih događaja u hotelu ili u blizini.

Svi hoteli imaju licenciranu procjenu rizika od požara, koja je u potpunosti u skladu s Uredbom o regulatornoj reformi (protupožarna sigurnost) iz 2005. i regionalnim zahtjevima za zaštitu od požara. Svaki hotel ima stroge mjere sigurnosti, uključujući planove evakuacije u hitnim slučajevima. Mjere uključuju protupožarni sustav (30% hotela), detektori dima (90% hotela i 50% turističkih naselja), vatrootporno razdvajanje dijelova zgrada (što uključuje vrata otporna na vatru i dima i ventilacijske sustave), nadzorne kamere, obuku timova, kao i stalnu obuku za cijelu evakuaciju hotela. Svi hoteli su 24 sata dnevno pod nadzorom tijekom sezone (tijekom cijele godine otvoreno je samo 1-2 hotela). Aktivno radimo na poboljšanjima, tako da svake godine još jedan objekt dobije novi ili obnovljeni sustav za detekciju i gašenje požara.

Ozbiljno shvaćamo privatnost naših gostiju. Tijekom godine revidirali smo sve sustave i politike kako bismo osigurali da smo usklađeni s GDPR-om kako bismo osigurali da privatnost naših gostiju i dalje ostaje prioritet. Da bismo ih ispunili, identificirali smo način postupanja s podacima i uspostavili smo politike za njihovu obradu u skladu s novim europskim zakonom. Imamo uspostavljen sustav za prepoznavanje odstupanja od propisanih postupaka obrade podataka, koristeći tehnologiju ili osobne prijave na neku od naših telefonskih linija. Također smo osmislili i trenutno provodimo novi sustav treninga za članove našeg tima koji im omogućava da prijave bilo koju zloupotrebu osobnih podataka na našu telefonsku liniju, omogućavajući nam ublažavanje i sprečavanje daljnjeg rizika.

## LJUDSKA PRAVA

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





# MIJESTA

- Povećati naše humanitarne i volonterske aktivnosti
- Doprinijeti i ulagati u zajednicu u kojoj poslujemo
- Uključiti se u lokalnu zajednicu

## LOKALNA KUHINJA I KULTURA

Kao dio kulture, baštine, običaja i svakodnevnog života ljudi, lokalna se gastronomija sa svojim okusima i mirisima ističe kao nezaobilazna sastavnica turističke ponude. Uživanje u hrani danas je sve značajniji motiv za putovanje, ali i bitan element ukupnog doživljaja i zadovoljstva.

Arena Hospitality Group organizira Dane lokalne kuhinje, što našim gostima omogućuje da uživaju u tradicionalnim jelima Hrvatske i upoznaju se s hrvatskom narodnom nošnjom. Dani lokalne kuhinje popraćeni su nastupom kulturno-umjetničkih društava kako bi obogatili cjelokupno iskustvo gostiju. Na taj način Arena Hospitality Group pridonosi promociji kulturnih vrijednosti lokalne zajednice i podupire lokalne proizvođače.

Tim Društva kreirao je Kuharicu istarskih specijaliteta. Uz svaki obrok, naš sommelier preporučuje vino, a naš barmen različite koktele. Predstavljene recepture jela i koktela prate nas kroz godinu, iz mjeseca u mjesec, i podsjećaju nas na neke, možda zaboravljene, ali esencijalne mirise, okuse i uspomene koje smo željeli prenijeti našim gostima. Kvaliteta i ponuda hrane, koju poslužujemo našim gostima je važna i mnogi naši restorani nabavljaju lokalne proizvode izravno s tržnica, a jelovnici se razvijaju kako bi dali veći izbor veganima, vegetarijanskim i drugim dijetama. Definirani su brojni detoks programi poput klasičnih dnevnih obroka (doručak/ručak) i raznih detoks užina, sokova i čajeva.

## SURADNJA S LOKALNOM ZAJEDNICOM

Društvo je posvećeno suradnji sa svojom lokalnom zajednicom utječući na promjene u okruženju u kojem poslujemo s našim hotelima, apartmanskim naseljima i kampovima, restoranima, barovima i spa centrima.

Na razini Grupe podržavamo razne dobrotvorne organizacije u našim lokalnim zajednicama. To uključuje Breast Cancer i Movember. U 2019. godini Movembru su se uključili mnogi članovi tima, gosti hotela, restorana, barova, SPA, centralnog ureda u Njemačkoj i Mađarskoj, koji su svojim aktivnostima i donacijama pomogli podizanju svijesti o bolestima muškaraca.

Osim aktivnosti potpore od strane Uprave Društva, svaki objekt vlastitim programima potpore doprinosi dobrobiti lokalne zajednice. Tijekom cijele godine rade na aktivnostima kao što su na primjer, sakupljanje donacija, volontiranje i davanje poklona u naravi.

## Podrška djeci i obiteljima

- Tim iz Njemačke pozvao je djecu iz vrtića MANNA iz Neuköllna, koji je socijalno slabije razvijeno područje Berlina, u Berlinski zoološki vrt. Hotel Park Plaza Berlin Kudamm pripremio je 70 kutija sa zdravim obrocima.
- Njemačka Hotel Park Plaza Berlin Kudamm i art'otel

berlin kudamm, donirali su novi pijesak za igralište vrtića „Heilig Geist“ u Willmersdorfu/Charlottenburgu, koje je područje u kojem se nalaze oba hotela.

- U sklopu prvog Pulskog Maratona, 22. rujna 2019. godine održana je prva utrka „Arena Kids Run“. Utrka je održana u tri kategorije 3 do 6 godina, 7 do 10 godina i 11 do 14 godina, sa startom i ciljem ispred pulskog Amfiteatra. Na prvoj Arena Kids Run utrci sudjelovalo je stotinjak djece. Vjerujemo, kako će utrka postati tradicionalna i privlačiti iz godinu u godinu velik broj djece te poticati djecu na sport i zdrav način života.

## Podrška lokalnoj zajednici

- Osim što Društvo poštuje zakone o ravnopravnosti, društvene standarde javne dužnosti i povelje o građanskim pravima (međunarodne i europske), podržava raznolikost i promiče jednakost mogućnosti za sve zaposlenike, studente, klijente i partnere. Tekop Nova je ustanova za zapošljavanje osoba s invaliditetom s kojom je Društvo dogovorilo izradu ukrasnih torbi za božićne poklone.
- Hotel Park Plaza Histria Pula je ustupio svoje prostore za održavanje koncerta profesorima Glazbene škole Ivana Matetića-Ronjgova Pula, koji je održan u čast 70. obljetnice škole.
- U 2019. godini Društvo je potpisalo partnerstvo s UNICEF-om. Partnerstvom se želi podržati UNICEF-ov program „Za snažniju obitelj“. Ovo partnerstvo ima za cilj prikupljanje sredstava za pomoć i socijalnu podršku obiteljima suočenim s poteškoćama. Prikupljanje sredstava bit će organizirano kroz različite aktivnosti u različitim odjelima, a minimalni iznos, koji će AHG donirati UNICEF-u, bez obzira na ishod aktivnosti prikupljanja sredstava, bit će godišnje 100.000 HRK u 2020. i 2021. godini. Uz to, dio zaposlenika Društva prošao je UNICEF-ovu edukaciju "Djeca su naš najvažniji posao". Cilj ove edukacije je poštivanje i promicanje dječjih prava ne samo kroz različite oblike donacija, već i s više inkluzivnog angažmana, koji će nam kroz poslovne, društvene i aktivnosti usmjerene očuvanju okoliša, pomoći da postanemo bolji partneri djece i zaštiti njihovih prava.

## KLJUČNE PORUKE

Društvo:

- podržava UNICEF-ov program „Za jaču obitelj“ u hotelima, apartmanskim naseljima i kampovima;
- je prva hotelijerska tvrtka u Hrvatskoj, koja na jednostavan način otvorila vrata UNICEF-ovom programu „Za snažniju obitelj“;
- s UNICEF-ovim programom „Za snažniju obitelj“,



ranjivoj djeci pomaže osigurati bolje životne uvjete i bolju budućnost;

- je prva hotelijerska tvrtka u Hrvatskoj, koja ima dugoročno partnerstvo s UNICEF-om;
- je prva hotelijerska tvrtka u Hrvatskoj, koja se pridružila suradnji UNICEF-a te Turističke zajednice i Ministarstva turizma Republike Hrvatske;
- je prva tvrtka, koja je donirala prikupljanje sredstava putem samostalnih uređaja za dobrovoljne donacije korisnika i posebnih POS terminala;
- je prva hotelijerska tvrtka u Hrvatskoj, koja je provela CRIA proces (Children's Rights Impact Assessment Process), odnosno analizu utjecaja poslovanja na dječja prava
- Ljetna sezona započela je humanitarnim koncertom The Rocks & Stars @ Cave Romane Music Festival, gdje su Arena Hospitality Group i Bina Istra podržali UNICEF-ov program za djecu u Hrvatskoj. Iznos od 75.000 kuna doniran je Općoj bolnici u Puli, kako bi između ostalog poboljšao uvjete za sve buduće majke u rodilištu.
- Nakon uspješne sezone Društvo je organiziralo tradicionalnu zabavu zaposlenika, koja je bila humanitarnog karaktera. Zaposlenici su sudjelovali u tomboli, a sakupljena sredstva donirana su UNICEF-u.

#### UMJETNOST I KULTURA

- Društvo je inicijator projekta „Verudela Art Park“ s ciljem obogaćivanja kulturne turističke ponude destinacije i promocije lokalnih umjetnika na pristupačnom javnom prostoru. Art Park se nalazi na poluotoku Verudela i prostire se na 5.500 četvornih metara gdje je izloženo sedam monumentalnih umjetničkih djela. U suradnji s Gradom Pulom, Turističkom zajednicom grada Pule i Zagrebačkom bankom, uloženo je 4,35 milijuna kuna, od čega je Društvo uložilo 375.000 kuna. Osim investicije, Društvo je dugotrajno zaduženo za održavanje Art Parka, za dobrobit lokalne zajednice i gostiju.
- Društvo je sponzoriralo Sa(n)jam knjige u Istri, važan kulturni festival knjige i autora i zaštitnik je nagrade Libar za Vajk, koja se dodjeljuje na festivalu već petu godinu zaredom. Ove godine sponzorirani iznos bio je 75.000 kuna.
- I 2019. godine Društvo, u partnerstvu s Gradom Pulom, sponzorira humanitarni božićni gala koncert, koji se tradicionalno održava u Istarskom narodnom kazalištu u Puli. Sredstva prikupljena od prodaje ulaznica u iznosu od 25.000 kuna, donirana su atletskom klubu osoba s invaliditetom „Spektar“.

Sve naše aktivnosti stvaraju pozitivne utjecaje na lokalnoj razini, međutim, prepoznali smo potrebu za boljim izvještavanjem o našim naporima, rezultatima i utjecaju. U 2020. godini obvezali smo se razviti strateški plan djelovanja na razini lokalne zajednice, koji će biti usklađen s našom osnovnom poslovnom djelatnosti.

#### PODRŽAVAMO LOKALNU ZAJEDNICU DAJUĆI SVIMA PRILIKU ZA RAD

U našoj se lokalnoj zajednici zalažemo da svima pružimo priliku za rad, a poseban nam je cilj pružiti potporu u razvoju karijera potrebitim i siromašnim osobama. U Hrvatskoj smo nastavili partnerstvo s Diopterom na projektu EduTurizam u suradnji s Institutom za razvoj tržišta rada. Tijekom prve faze projekta brojni pojedinci su završili obuku za kuhare. Druga faza projekta naglasit će razvojni program za animatore i barmene-bariste. Cilj projekta je pružiti vještine nezaposlenim pojedincima i uključiti ih u rad u ugostiteljstvu uglavnom za sljedeća zanimanja: senior animatora, barmena-barista i kuhara.





# PLANET

- Smanjiti emisiju ugljičnog dioksida
- Smanjiti potrošnju vode
- Smanjiti količinu otpada i povećati recikliranje
- Povećati nabavu temeljenu na etičkim i ekološkim principima
- Otisak našeg društva



## EKOLOŠKI OTISAK NAŠEG POSLOVANJA

Kako bi povećali vrijednost naše imovine imamo program ulaganja, razvoja i obnove naših objekata. Inovativni dizajn, ključan je u stvaranju jedinstvene prilike, kako bismo osigurali preduvjete da naši projekti budu u skladu s očekivanjima gostiju, ekološkim i društvenim pitanjima i budućim trendovima. Tijekom faze planiranja repozicioniranja naših objekata unutar Hrvatske, fokusirani smo od samog početka na održivost. Ukoliko je to moguće, namještaj osvježimo i stavimo ponovo u uporabu ili darujemo u dobrotvorne svrhe udrugama u lokalnoj zajednici.

## SMANJENJE OTPADA

Radeći s PPHE-om, proveli smo anketu materijalnosti i recikliranje identificirali kao najveći utjecaj na održivost našeg poslovanja.

U četvrtom tromjesečju 2019. godine, Grupa je radila s PPHE-om u sklopu nove grupe za strategiju otpada, kako bi identificirali ključne prioritete i donijeli cjelovite i brže odluke za smanjenje našeg otpada.

S PPHE-om surađujemo s timom za nabavu, kako bismo smanjili stvaranje otpada u našem poslovanju. Tijekom natječaja, razmatramo utjecaj proizvoda i način na koji su pakirani. To uključuje "skrivenu ambalažu", ambalažu u koju proizvodi dolaze, kako bi se osiguralo da otpad od ambalaže može biti vraćen dobavljaču, a ambalaža koju koristimo je ograničena na samo ponovni, reciklirani ili biorazgradivi otpad. Sve naše hotele potičemo da smanje količine otpada, a to postižemo na više načina.

U skladu sa strategijom Odgovornog poslovanja, za tisak Arena News-a i Obračun isplaćene plaće korist se ekološki papir, koji ima certifikate FSC® (FSC C017326) i Blue Angel. Uбудuće će zaposlenici AHG-e ta dva dokumenta dobivati na papiru, koji je isključivo ili u velikoj mjeri, načinjen od recikliranih vlakana te definira kriterije glede razreda kvalitete iskorištenog recikliranog papira i kemikalija. Time doprinosimo stvaranju dugoročno održivog i odgovornog poslovnog modela te ostvarenju postavljenog cilja da povećamo korištenje materijala koji poštuju okoliš.

Istinski smo svjesni da je problem uporabe jednokratne plastike na prioritetnom mjestu dnevnog reda za potrošače i gospodarstvo. Europski Parlament odobrio je novi zakon, kojim se zabranjuju plastični predmeti za jednokratnu upotrebu do 2021. godine i u suradnji s PPHE-om trenutno razmatramo sve predložene zabranjene predmete za jednokratnu upotrebu, kao dio naše strategije otpada, kao i poduzimanje mjera za smanjenje našeg ukupnog otpada sada i u budućnosti.

Otpad kojeg je moguće reciklirati i ponovno upotrijebiti,

reciklirali smo u ukupnoj količini od 1.192 tona, što je 201,6 tona više ili 20,4% (2018.: 990,0 tona).

## ENERGENTI I EMISIJE UGLJIČNOG DIOKSIDA

Većina naše potrošnje energije odnosi se na grijanje i hlađenje naših objekata. Za nas je važno pratiti potrošnju energije kroz naš sustav praćenja energije kako bismo prepoznali područja za kratkotrajno i dugoročno poboljšanje, kao i maksimizirali energetsku učinkovitost putem naših sustava kontrola.

Kontinuirano ulažemo u tehnologiju kako bismo smanjili emisije ugljičnog dioksida i potičemo naše goste da budu održivi. Nakon uspješne ugradnje dvije vrste stanica za punjenje električnih vozila (Tesla i za ostala električna vozila) u našim objektima Park Plaza Belvedere, Park Plaza Verudela i Arena One 99 Glamping, i u novootvorenom kampu Arena Grand Kažela Campsite, nakon završene prve faze investicija, nudimo dvije stanice za punjenje električnih vozila.

Radeći s PPHE-om, nastavljamo promovirati naš program 'Save tomorrow, today', gdje aktivno uključujemo naše goste u smanjenje utjecaja na okoliš kroz smanjenje potrošnje vode, električne energije i sredstava za čišćenje, koje se koriste u našim objektima.

Kao rezultat navedenog, na razini Grupe uspješno smo smanjili emisiju CO<sup>2</sup> za 674,5 t ili 48,9%, koja je u 2019. godini iznosila 705,8 t godišnje (2018: 1.380 tona godišnje).

## ZAŠTITA VODE

Očuvanje vode je za nas presudno, i dalje ulažemo u tehnologiju za učinkovitu uporabu vode. Također smo se obvezali u hotelske sobe ugraditi sustave za omekšavanje vode u svrhu smanjenja kamenca, smanjenja upotrebe kemikalija za čišćenje i poboljšanje kvalitete vode.

Ohrabujemo goste da razmisle o svom utjecaju na okoliš i štede vodu putem programa ponovnog korištenja ručnika i posteljine.

S obzirom na lokalitet gdje se nalaze naši objekti u Hrvatskoj, poduzimamo sve potrebne mjere u cilju zaštite naših plaža i morskog svijeta. U 2019. godini Društvo je nagrađeno Zlatnom plaketom za 15 godina vjernosti Plavoj zastavi kroz ekološki program zaštite okoliša, mora i priobalja s misijom promicanja održivosti u turističkom sektoru kroz obrazovanje o okolišu, zaštitu okoliša i druge prakse održivog razvoja.



UPR  
AVIJ  
ANJE



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 Group-om te bio je glavni inicijator u širenju međunarodnog portfelja PPHE Hotel Group-e. Utemeljitelj je Yamit Hotela u Izraelu 1984. godine te je obnašao funkciju njegova predsjednika, Bio je direktor Carlton Hotela u Izraelu (1979.-1984.). Prije toga bio je glavni direktor Royal Horseguards Hotela u Londonu (1972.-1979.).



**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 neizršni 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 pomagati rastu grupacije PPHE Hotel Group sve do njene današnje strukture.



**AMRA PENDE**  
ČLAN NADZORNOG ODBORA

#### VJEŠTINE I ISKUSTVO

Amra Pende trenutno obavlja poslove pravnog savjetnika u području obrazovanja. Prethodno je bila pravni savjetnik u društvu Uljanik d. d., u kojem je bila zaposlena više od 30 godina. 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 od 2010. godine pročelnik Katedre za ekonomsku teoriju. Prethodno je bila zaposlena u Hrvatskoj gospodarskoj komori - Županijska komora Pula te na Ekonomskom institutu, Zagreb. Gđa Škuflić doktorirala je na Ekonomskom fakultetu Sveučilišta u Rijeci 1999. godine. Gđa Škuflić je član više odbora na Ekonomskom fakultetu, Sveučilištu u Zagrebu i Ministarstvu znanosti i obrazovanja te je član raznih udruženja.



**DAMIR LUČIĆ**  
ČLAN NADZORNOG ODBORA  
(IMENOVAN OD STRANE  
RADNIČKOG VIJEĆA)

#### VJEŠTINE I ISKUSTVO

Damir Lučić je djelatnik Društva od 1979. godine, član je radničkog vijeća Društva i predstavnik sindikata. Niz godina ima vrlo aktivnu ulogu u zastupanju interesa zaposlenih u Društvu.



ISKUSNO VODSTVO

# UPRAVA



PREDSJEDNIK UPRAVE

## REUEL ("RELI") SLONIM

VJEŠTINE I ISKUSTVO

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





ČLAN UPRAVE I FINANCIJSKI DIREKTOR

## DEVANSH BAKSHI

### VJEŠTINE I ISKUSTVO

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



ČLAN UPRAVE I DIREKTORICA MARKETINGA I PRODAJE

## MANUELA KRALJEVIĆ

### VJEŠTINE I ISKUSTVO

Manuela Kraljević pridružila se Arena Hospitality Groupu, u siječnju 2009. godine kao direktorica prodaje i marketinga, a u 2018. godini postaje članica Uprave. 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 sam vrh hrvatskog turističkog 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, a istovremeno su predstavljane i uvedene nove tehnološke inovacije u hotelima Grupe. Pod njezinim vodstvom, a zahvaljujući izradi marketinških i prodajnih strategija za 15 hotela, 12 autokampova i turističkih naselja te upravljanju istima, Grupa trenutačno osvaja njemačko, mađarsko i hrvatsko tržište gdje zauzima sve veći tržišni udio. Gđa Kraljević članica je Odbora direktora marketinga Turističke zajednice Istarske županije, Skupštine Turističke zajednice općine Medulin te Gospodarskog vijeća Hrvatske gospodarske komore za Istarsku županiju. Za svoja postignuća u marketingu, četiri je puta osvojila nagradu Zlatna koza.



UPRAVLJANJE

# IZVJEŠĆE O KORPORATIVNOM UPRAVLJANJU

## Kodeks korporativnog upravljanja

Društvo je u 2019. godini primjenjivalo Kodeks korporativnog upravljanja Zagrebačke burze (Stari Kodeks). Društvo je postupalo u skladu s preporukama Starog Kodeksa po načelu „primjeni ili objasni“. Društvo postupa u skladu s navedenim načelom te gdje je primjenjivo navodi razloge za ne-postupanje u skladu s preporukama Starog Kodeksa. Društvo će objaviti svoj popunjeni godišnji upitnik za 2019. godinu u kojem će pružiti objašnjenja za situacije u kojima nije usklađeno s novim Kodeksom korporativnog upravljanja na Zagrebačkoj burzi do 30. lipnja 2020. godine, a kako je predviđeno novim Kodeksom korporativnog upravljanja i Pravilima Zagrebačke burze (ZSE Pravila).

Od 1. siječnja 2020. nadalje Društvo će na istoj „primijeni ili objasni“ osnovi primjenjivati novi Kodeks korporativnog upravljanja (Novi Kodeks) koji su u listopadu 2019. godine usvojile Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga i Zagrebačka burza (ZSE).

## Organi Društva

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

Članovi Nadzornog odbora i Uprave biraju se i imenuju u skladu sa Zakonom o trgovačkim društvima i Statutom Društva, koji ne sadržavaju odredbe koje bi ograničavale

različitost u pogledu dobi, spola, obrazovanja ili zanimanja u sastavu tih korporativnih organa.

## Glavna skupština

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

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

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

Glavna skupština je, između ostalog, nadležna za izmjenu Statuta Društva odlukom donesenom većinom od 3/4

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

Tijekom 2019. godine održana je jedna redovna sjednica Glavne skupštine Društva i to 30. travnja 2019. godine, Na toj je Godišnjoj skupštini:

- Razmatrano Godišnje izvješće Društva za 2018. godinu (konsolidirano i nekonsolidirano) kao i izvješće o radu Nadzornog odbora tijekom 2018. godine;
- Donesena odluka o upotrebi ostvarene dobiti u 2018. godini;
- Dana je razrješnica članovima Nadzornog odbora i članovima Uprave za njihov rad u 2018. godini;
- imenovan je revizor Društva za konsolidirana i nekonsolidirana izvješća za 2019. godinu, i
- Donesena je odluka o isplati dividende iz zadržane dobiti ostvarene u 2017. godini u iznosu od 5,00 kuna po dionici.

## Nadzorni odbor

Nadzorni odbor Društva sastoji se od sedam članova, od kojih šest članova bira Glavna skupština Društva, a jednog člana može imenovati Radničko vijeće Društva. Prema Statutu Društva, mandat članova Nadzornog odbora je do četiri godine, a sadašnji članovi Nadzornog odbora izabrani su i imenovani na mandat od 5. rujna 2018. godine do zaključenja Glavne skupštine na kojoj će se odlučivati o davanju razrješnice 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 ili odlukom Radničkog vijeća Društva.

Ovlasti i rad Nadzornog odbora regulirani su Statutom Društva i Poslovníkom o radu Nadzornog odbora, u skladu s odredbama Zakona o trgovačkim društvima. Članovi Nadzornog odbora su: Boris Ernest Ivesha (predsjednik), Yoav Arie Papouchado (zamjenik predsjednika), Kevin Michael McAuliffe, Abraham Thomas, Amra Pende, Lorena Škuflić i Damir Lučić. U skladu s

člankom 138 Pravila Zagrebačke burze, Društvo potvrđuje neovisnost nadzornog odbora u trenutku izdavanja ovog izvješća.

Nadzorni odbor Društva održao je šest sjednica (uključujući glasovanje cirkularnim putem) tijekom 2019. godine.

Sukladno Statutu Društva i odluci Glavne skupštine, članovi Nadzornog odbora imaju pravo na fiksnu mjesečnu naknadu za rad u Nadzornom odboru. Za naknadu članovima Nadzornog odbora u 2019. godini, isplaćena je ukupna svota od 1,1 milijuna kuna bruto.

Postupajući u duhu Starog kodeksa, član Revizorskog odbora izvršio je internu evaluaciju rada Nadzornog odbora za 2019. godinu, koja je predstavljena i raspravljena na Nadzornom odboru.

## 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), Sukladno članku 139 Pravilima Zagrebačke burze, Društvo potvrđuje neovisni status svojeg revizijskog odbora na dan izdavanja ovog izvješća.

Poslovanje Revizijskog odbora regulirano je odlukama Nadzornog odbora, sukladno odredbama Zakona o trgovačkim društvima, Zakona o reviziji, Statuta Društva i Poslovníka o radu Nadzornog odbora. Tijekom 2019. godine, Revizorski odbor Društva održao je dvije sjednice (uključujući glasovanje cirkularnim putem): 22. veljače 2019. godine na kojoj je razmatrano Godišnje izvješće Društva za 2018. godinu (konsolidirano i nekonsolidirano) te je za revizora Društva za 2019. godinu predložen Ernst & Young d.o.o. Zagreb i 15. listopada 2019. godine, kada se između ostaloga, raspravljalo se o opsegu i rasporedu revizije za 2019. godinu, kao i o politici odobravanja ne-revizorskih usluga.

## 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 Poslovníka o radu Nadzornog odbora. Tijekom 2019.



godine, Odbor za imenovanja i nagrađivanje Društva održao je jednu sjednicu 30. srpnja 2019. godine, kako bi preporučio produženje mandata članovima Uprave Društva (osim gospođi Mileni Perković, čiji je mandat istekao 6. rujna 2020. godine).

#### Uprava Društva

Uprava Društva sastoji se od najmanje dva i najviše pet članova, koje imenuje Nadzorni odbor na mandat do pet godina. Na dan 31. prosinca 2019. godine kao i na dan izdavanja ovog Izvješća članovi Uprave su: Reuel Israel Gavriel Slonim (predsjednik), Devansh Bakshi i Manuela Kraljević (članovi). Mandat imenovanih članova Uprave istječe 6. rujna 2021. godine, a mogu biti opozvani i prije isteka mandata odlukom Nadzornog odbora donesenom u skladu s odredbama Zakona o trgovačkim društvima i Statuta Društva.

Ovlasti i rad Uprave regulirani su Statutom Društva i Poslovníkom o radu Uprave, sukladno odredbama Zakona o trgovačkim društvima. Uprava je sveukupno odgovorna za uspostavljanje procesa interne kontrole i upravljanja rizicima, uključujući i odgovarajuću računovodstvenu evidenciju kao i točno i pravično evidentiranje transakcija. Uprava daje informacije o prirodi rizika i aktivnostima upravljanja rizicima. Neki od potencijalnih rizika relevantnih za Grupnu navedeni su na stranicama 34 i 39.

Najznačajnije sjednice Uprave tijekom 2019. godine održane su:

- 27. veljače 2019. godine na kojoj je, između ostaloga, usvojeno Financijsko izvješće za četvrto tromjesečje 2018. godine i Godišnje izvješće za 2018. godinu (konsolidirano i nekonsolidirano);
- 29. ožujka 2018. godine na kojoj je, između ostaloga donesena odluka o sazivanju Glavne skupštine za dan 30. travnja 2019. godine i odluka o isplati dividende u iznosu od 5,00 kuna po dionici;
- 29. travnja 2019. godine na kojoj je, između ostaloga usvojeno financijsko izvješće za prvo tromjesečje 2019. godine;
- 28. lipnja 2019. godine na kojoj je, između ostaloga usvojena odluka o Programu otkupa dionica Društva;
- 30. srpnja 2019. godine na kojoj je, između ostaloga, usvojeno financijsko izvješće Društva za drugi kvartal 2019. godine i financijsko izvješće Društva za prvo polugodište 2019. godine, i
- 30. listopada 2019. godine gdje su, između ostalog usvojeni kvartalni financijski izvještaji Društva za treće tromjesečje 2019. godine.



# INFORMACIJE ZA ULAGATELJE

## Glavni dioničari

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 2019. godine, od ukupnog broja dionica Društva 43.747 je trezorskih dionica.

Dioničari s udjelima od 3% i više u upisanom temeljnom kapitalu Društva, na dan 31. prosinca 2019. godine prikazani su u tablici:

DIONIČARI	Udio u temeljnom kapitalu uključujući trezorske dionice (%)	Udio u temeljnom kapitalu isključujući trezorske dionice (%)
DVADESET OSAM D.O.O. (član PPHE Hotel Group)	52,48%	52,93%
OTP BANKA d.d. / AZ OMF kategorije B	10,66%	10,75%
ADDIKO BANK d.d. / PBZ CO OMF-kategorije B	9,13%	9,21%
OTP BANKA d.d. / ERSTE PLAVI OMF kategorije B	6,47%	6,53%
PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D./SKRBNIČKI ZBIRNI RAČUN KLIJENTA	2,89%	2,91%

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

## Vrijednost

VRIJEDNOST	2019		
	Najviša	Najniža	Zadnja
Cijena dionice (HRK)	386	324	370
Tržišna kapitalizacija <sup>1</sup> (HRK '000)	1.979.686.306	1.661.705.604	1.897.626.770
Neto dug <sup>2</sup> (HRK '000)	481.479.321	481.479.321	481.479.321
EV <sup>3</sup> (HRK '000)	2.461.165.627	2.143.184.925	2.379.106.091
EV/EBITDA <sup>4</sup>	10,7x	9,3x	10,4x

<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

## Trgovanje u 2019.

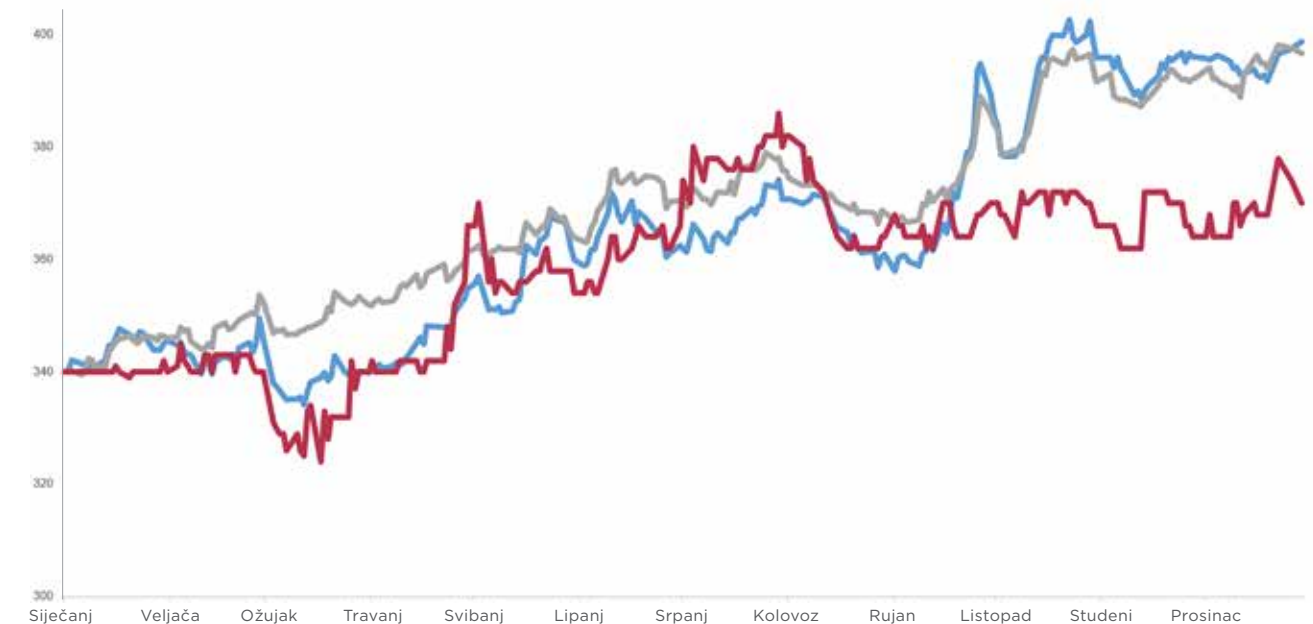
Trgovanje dionicom Grupe je kroz 2019. godinu zabilježilo pozitivan trend. Godina je otvorena na razini od 340 kuna po dionici te je godina završila sa cijenom od 370 kuna po dionici, što predstavlja porast od 8.8%. Cijena je zabilježila najnižu razinu u travnju kad se trgovalo po 324 kune po dionici te vrhunac u kolovozu kad je cijena dosegla 386 kuna po dionici. Prosječna dnevna likvidnost dionicom kroz godinu iznosila je 0.4 milijuna kuna. Kroz godinu ukupno je protrgovano 87.4 milijuna kuna od čega 64.3 milijuna kuna je bilo redovno trgovanje dok je preostalih 23.1 milijun protrgovano putem blok transakcija.

Grupa ima dva aktivna održavatelja tržišta, Interkapital vrijednosni papiri d.o.o. i Zagrebačka banka d.d. te tri institucije koje analitički prate poslovanje Grupe: Erste bank d.d., Interkapital vrijednosni papiri d.o.o. i Zagrebačka banka d.d..

Redovni se sastanci održavaju sa postojećim i potencijalnim dioničarima te je kroz 2019. godinu održano više od 60 sastanaka. Management je prisustvovao najrelevantnijim događajima za investitore, među ostalim, investicijske konferencije Zagrebačke i Ljubljanske burze, Erste investicijska konferencija u Beču, Wood investicijska konferencija u Pragu i Beogradu, CEE investicijska konferencija u Londonu te Auerbach Grayson investicijska konferencija u New York-u. Također, Grupa je održala dan za investitore u Berlinu na kojem je prezentirala poslovne rezultate te planove za budućnost.

Grupa kotira na Vodećem tržištu Zagrebačke burze te je posvećena primjeni najviših standarda transparentnosti i korporativnom upravljanju te zagovara otvoreni i proaktivni dijalog sa investicijskom zajednicom.

## CIJENA\*



\* Crobex Prime i Crobex indeksi su svedeni na cijenu dionica ARNT-a 2. siječnja 2019.

**CROBEX PRIME**  
17,3%

**CROBEX**  
16,7%

**ARNT**  
8,8%



# FINNA NCIJ SKI

IZVJEŠTAJ



FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ

# IZVJEŠĆE UPRAVE

Uprava Društva predstavlja Nadzornom odboru svoj izvještaj i revidirana financijska izvješća Društva (konsolidirana i pojedinačna) za poslovnu godinu koja završava na dan 31. prosinca 2019. godine.

#### 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 zajednička ulaganja) upravlja smještajnim objektima više i visoke kategorije, među kojima su lifestyle hoteli, turistička naselja i kampovi. Većina hotela Grupe i jedno apartmansko naselje djeluju pod okriljem dva zasebna brenda: Park Plaza® Hotels and Resorts i art'otel®.

Društvo ima ekskluzivno pravo Hotelske grupacije PPHE za upravljanje i razvoj Park Plaza® Hotels and Resorts brenda u 18 zemalja na području CEE regije.

#### Pregled poslovanja

Pregled poslovanja tijekom godine sadržan je u sljedećim dokumentima: Izjava predsjednika nadzornog

odbora, Izjava predsjednika Uprave, Izjava financijskog direktora, Naš poslovni model i strategija, Ključni pokazatelji poslovanja te Pregled poslovanja.

#### Rezultati u 2019. godini

Rezultati za godinu, koja je završila 31. prosinca 2019. godine, navedeni su u priloženim revidiranim financijskim izvješćima Društva (konsolidirani i pojedinačni).

#### Izloženost i upravljanje osnovnim rizicima

Interne kontrole i učinkovito upravljanje rizicima sastavni su dio redovnog poslovanja Grupe. Uprava snosi sveukupnu odgovornost za procese upravljanja rizicima. Sve informacije o prirodi rizika i radnjama za ublažavanje izloženosti riziku, daje Uprava. Na stranicama 34-39 nisu navedeni svi potencijalni rizici. Neki su rizici isključeni jer Uprava smatra da nisu značajni za Grupnu kao cjelinu. Uz to, mogu postojati rizici i nesigurnosti s kojima Uprava trenutno nije poznata, ili za koje Uprava trenutno smatra da nisu značajne, a koji mogu imati i negativan učinak na Grupnu.

#### Revizori

Ernst & Young d.o.o., Radnička cesta 50, 10000 Zagreb, Hrvatska, neovisni je revizor Društva, imenovan odlukom Glavne skupštine od 30. travnja 2019. godine, za reviziju konsolidiranih i pojedinačnih godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2019. godinu.

U 2019. Godini Društvo je platilo ukupno 507.874 kune naknada svojem neovisnom revizoru.

#### Održivost poslovanja

Uprava smatra da poduzima sve potrebne korake kako bi se nastavili održivost i razvoj poslovanja Grupe. Pripremljeni su detaljni i budžeti poslovanja i novčanog tijeka za 2019. godinu, koji prikazuju pozitivan novčani tijek za to razdoblje. Na temelju ovoga i zaključaka navedenih niže i u Bilješci uz konsolidirane financijske izvještaje br. 1.c. Uprava zaključuje da je financijska izvješća Društva (konsolidirana i pojedinačno) za 2019. godinu primjereno pripremiti na temelju pretpostavke održivosti poslovanja.

#### Ciljevi i politike upravljanja financijskim rizikom

Na stranici 34 do 39 uz konsolidirano financijsko izvješće navedeni su ciljevi, politike i postupci Društva namijenjeni upravljanju kapitalom, ciljevi upravljanja financijskim rizicima, pojedinosti vezane za financijske instrumente i mjere zaštite kao i izloženost kreditnim rizicima i rizicima likvidnosti.

#### Odgovornost Uprave Društva

U skladu s odredbama hrvatskog Zakona o računovodstvu (NN 78/15, 134/15, 120/16 i 116/18), Uprava mora osigurati sastavljanje financijskih izvješća prema Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI), koje je usvojila Europska unija, kako bi se omogućilo istinito i transparentno prikazivanje financijskih rezultata Društva za izvještajno razdoblje. Uprava je u pripremi financijskih izvješća odgovorna za sljedeće:

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

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

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

#### Izjava Uprave

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

#### Izjava o odgovornosti Uprave

Uprava koju čine: Reuel Israel Gavriel Slonim (Predsjednik Uprave), Devansh Bakshi (Član Uprave i financijski direktor) i Manuela Kraljević (Član Uprave i Direktor Marketinga i Prodaje), potvrđuju da, prema njihovom saznanju:

- financijska izvješća (konsolidirana i pojedinačno) su sastavljena u skladu s Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI) koje je usvojila Europska unija, daju objektivni prikaz imovine, obveza, financijskog položaja, dobiti ili gubitka izdavatelja i društva uključenih u konsolidaciju kao cjelinu, i
- financijska izvješća (konsolidirana i pojedinačno) sadrže vjeran prikaz poslovnih rezultata i razvoja Arena Hospitality Group-a, 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

*Reuel Slonim*  
REUEL ISRAEL GAVRIEL SLONIM

##### ČLANOVI:

*Devansh Bakshi*  
DEVANSH BAKSHI

*Manuela Kraljević*  
MANUELA KRALJEVIĆ



PARK PLAZA HISTRIA PULA

#### FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ

# ODLUKA UPRAVE

Pula, 26.02.2020.

Sukladno odredbama članaka 250.a, 250.b, 300.a i 300.b Zakona o trgovačkim društvima, članaka 462. i 463. Zakona o tržištu kapitala i članaka 19., 20., 21. i 24. Zakona o računovodstvu, Uprava društva Arena Hospitality Group d.d. sa sjedištem u Puli, Smareglina ulica 3, OIB: 47625429199 (u daljnjem tekstu: Društvo) donijela je dana 26.02.2020. godine sljedeću

#### ODLUKU O UTVRĐIVANJU GODIŠNJIH FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA I PRIJEDLOG ODLUKE O RASPOREDI DOBITI

I. Uprava Društva ovime utvrđuje Godišnje financijske izvještaje Društva za 2019. godinu (konsolidirane i nekonsolidirane) koji se sastoje od:

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

II. Nekonsolidirani Godišnji financijski izvještaji Društva za 2019. godinu odnose se na Arena Hospitality Group d.d. Konsolidirani Godišnji financijski izvještaji Društva za 2019. godinu odnose se na: Arena Hospitality Group d.d., Sugarhill Investment B.V. i Germany Real Estate B.V. (u daljnjem tekstu: Grupa).

III. Godišnje financijske izvještaje Društva za 2019. godinu (konsolidirane i nekonsolidirane) ispitao je revizor Ernst & Young d.o.o., OIB: 58960122779, Radnička cesta 50, HR-10 000 Zagreb (u daljnjem tekstu: Revizor) te Izvješće Revizora čini sastavni dio navedenih Godišnjih financijskih izvještaja.

IV. Uprava Društva ovime usvaja Godišnje izvješće Društva za 2019. godinu (konsolidirano i nekonsolidirano), koje se sastoji od:

- Godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2019. godinu (konsolidirani i nekonsolidirani), zajedno s Izvješćem Revizora,

- Izjave o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja,
- Izvješća posloводства za 2019. godinu (konsolidirano i nekonsolidirano), koje uključuje Strateški izvještaj i Izvještaj o korporativnom upravljanju, i
- Izjave odgovornih osoba Društva.

V. Uprava Društva ovime utvrđuje prijedlog odluke o upotrebi dobiti Društva ostvarene u 2019. godini u ukupnom iznosu od 124.460.103,80 kn na način da se ukupan iznos raspoređuje u zadržanu dobit.

VI. Ova Odluka, zajedno s Godišnjim izvješćem Društva za 2019. godinu (konsolidirano i nekonsolidirano), dostavlja se Nadzornom odboru Društva na razmatranje odnosno davanje suglasnosti.

Uprava Društva će sazvati Godišnju glavnu skupštinu Društva nakon što Nadzorni odbor izda suglasnost na Godišnje financijske izvještaje Društva za 2019. godinu (konsolidirane i nekonsolidirane) i donese s time povezane odluke.

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

#### UPRAVA

##### PREDSJEDNIK:

*Reuel Slonim*  
REUEL ISRAEL GAVRIEL  
SLONIM

##### ČLANOVI:

*Devansh Bakshi*  
DEVANSH BAKSHI

*Manuela Kraljević*  
MANUELA KRALJEVIĆ

## 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 26. veljače 2020. godine utvrdio slijedeće

## IZVJEŠĆE GLAVNOJ SKUPŠTINI ARENA HOSPITALITY GROUP D.D.

I. Tijekom 2019. godine Nadzorni odbor Društva djelovao je u sastavu od sedam članova. Dana 31. prosinca 2019. godine članovi Nadzornog odbora bili su: Boris Ernest Ivesha (predsjednik), Yoav Arie Papouchado (zamjenik predsjednika), Michael McAuliffe Abraham Thomas, Amra Pende, Lorena Škuflić i Damir Lučić.

Nadzorni odbor Društva je u 2019. godini održao šest sjednica (uključujući glasovanje cirkularnim putem):

- 27. veljače 2019. godine kada je odobreno Godišnje izvješće Društva za 2018. godinu;
- 29. ožujka 2019. godine kada je usvojen prijedlog odluke o isplati dividende u iznosu od 5,00 kn po dionici;
- 29. travnja 2019. godine kada su razmatrani tromjesečni financijski izvještaji za prvo tromjesečje 2019. godine;
- 28. lipnja 2019. godine kada je odobren Program otkupa vlastitih dionica;
- 30. srpnja 2019. godine kada su razmatrani tromjesečni izvještaj za drugo tromjesečje 2019. godine i polugodišnji izvještaj za prvih šest mjeseci 2019. godine te je donesena odluka o produljenju mandata članova Uprave;
- 30. listopada 2019. godine kada je razmatran tromjesečni izvještaj za treće tromjesečje 2019. godine, usvojeni su Okvirni plan rada Nadzornog

odbora i Kalendar važnih događaja te je odobrena Politika odobravanja nerevizorskih usluga.

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

Revizorski odbor je tijekom 2019. godine djelovao u sastavu od tri člana: Lorena Škuflić (predsjednik), Amra Pende i Kevin Michael McAuliffe te je održao dvije sjednice.

Odbor za imenovanja i nagrađivanje je tijekom 2019. godine djelovao u sastavu od tri člana: Amra Pende (predsjednik), Lorena Škuflić i Kevin Michael McAuliffe te je održao jednu sjednicu.

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 2019. godinu (konsolidirano i nekonsolidirano) koje se sastoji od:

- Godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2019. 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 2019. godinu,
- Izjave o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja,
- Izvješća posloводства za 2019. 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 26. veljače 2020. godine vezano za pripremu i izdavanje Godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2019. godinu.

Nadzorni odbor nema primjedaba na Godišnje izvješće Društva za 2019. 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 2019. 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 2019. godinu (konsolidirano i nekonsolidirano) čime se smatra da su Godišnje financijske izvještaje Društva za 2019. 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 2019. godinu, na koje nema primjedbi te nema prigovora ni na rezultate revizije tog Izvješća iz članka 498. Zakona o trgovačkim društvima niti na izjavu Uprave iz članka 497. st. 3. Zakona o trgovačkim društvima sadržanu u tom Izvješću.

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

VII. Nadzorni odbor pridružuje se prijedlozima Uprave glede upotrebe dobiti ostvarene u 2019. godini, odnosno da Glavna skupština Društva donese odluku kojom se dobit Društva ostvarena u 2019. godini u ukupnom iznosu od 124.460.103,80 kn raspoređuje u zadržanu dobit.



**PREDSJEDNIK NADZORNOG ODBORA**  
BORIS ERNEST IVESHA





FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ

# ODLUKA NADZORNOG ODBORA

Broj spisa: 01-9 /20  
Pula, 26/02/2020.

U skladu s člankom 300 c i 300 d Zakona o trgovačkim društvima i Odlukom Uprave broj 01-/20 od 26. veljače 2020. godine, Nadzorni odbor na svojoj sjednici održanoj 26. veljače 2020. godine donio je sljedeću:

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

I. Nadzorni odbor Društva ovime daje suglasnost na Godišnje izvješće Društva za 2019. godinu (konsolidirano i nekonsolidirano) koje se sastoji od:

- Godišnjih financijskih izvještaja Društva za 2019. 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 2019. godinu,
- Izjave o primjeni kodeksa korporativnog upravljanja,
- Izvješća posloводства za 2019. godinu (konsolidirano i nekonsolidirano), koje uključuje Strateški izvještaj i Izvještaj o korporativnom upravljanju, i
- Izjave odgovornih osoba Društva.

II. Sukladno odredbama članka 300.c i 300.d Zakona o trgovačkim društvima i članka 30. Statuta Društva, davanjem suglasnosti Nadzornog odbora Društva na Godišnje izvješće Društva za 2019. godinu (konsolidirano i nekonsolidirano) smatra se da su Godišnje financijske izvještaje Društva za 2019. godinu (konsolidirane i nekonsolidirane) utvrdili Uprava i Nadzorni odbor Društva.

III. Nadzorni odbor ovime odobrava objavu Godišnjeg izvješća Društva za 2019. godinu (konsolidirano i nekonsolidirano).

IV. Nadzorni odbor Društva pridružuje se prijedlogu Uprave Društva da Glavna skupština Društva donese odluku kojom se dobit Društva ostvarena u 2019. godini u ukupnom iznosu od 124.460.103,80 kn raspoređuje u zadržanu dobit.



**PREDSJEDNIK NADZORNOG ODBORA**  
BORIS ERNEST IVESHA



# IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA

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



## Mišljenje

Obavili smo reviziju godišnjih odvojenih financijskih izvještaja društva Arena Hospitality Group d.d. (Društvo) i konsolidiranih financijskih izvještaja društva Arena Hospitality Group d.d. i njemu ovisnih društava (zajedno – „Grupa“), koji obuhvaćaju odvojeni i konsolidirani izvještaj o financijskom položaju na 31. prosinca 2019., odvojeni i konsolidirani račun dobiti i gubitka, odvojeni i konsolidirani izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti, odvojeni i konsolidirani izvještaj o promjenama kapitala, odvojeni i konsolidirani izvještaj o novčanim tokovima za tada završenu godinu te bilješke uz odvojene i konsolidirane financijske izvještaje, uključujući i sažetak značajnih računovodstvenih politika.

Prema našem mišljenju, priloženi godišnji odvojeni i konsolidirani financijski izvještaji istinito i fer prikazuju odvojeni i konsolidirani financijski položaj Društva i Grupe na 31. prosinca 2019., 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) Nekretnine, postrojenja i oprema i 2 (k) Umanjenje vrijednosti nefinancijske imovine i Bilješku 3 Nekretnine, postrojenja i oprema unutar odvojenih i konsolidiranih financijskih izvještaja.

Na dan 31. prosinca 2019. godine knjigovodstvena vrijednost nekretnina, postrojenja i opreme Grupe iznosi 2.012.342 tisuća kuna (Društva: 1.376.114 tisuća kuna). Nekretnine, postrojenja i oprema se najvećim dijelom odnose na turističke objekte i povezanu imovinu koji se u odvojenim i konsolidiranim izvještajima mjere po povijesnom trošku umanjenom za amortizaciju i rezerviranje za umanjenje vrijednosti, ako je potrebno.

Uprava godišnje provodi test kako bi identificirala imovinu sa indikatorima za umanjenje vrijednosti. Kako bi utvrdila postoje li indikatori umanjenja vrijednosti, uprava uzima u obzir stope popunjenosti, broj prodanih smještajnih jedinica, prihod po raspoloživoj sobi, bruto operativnu dobit i ostale mjere.

Proces procjene je kompleksan i visoko subjektivan i bazira se na pretpostavkama. Zbog navedenih razloga i značajnog utjecaja na odvojene i konsolidirane financijske izvještaje, umanjenje vrijednosti turističkih objekata je identificirano kao ključno revizijsko pitanje.

## Ostale informacije u Godišnjem izvješću Društva i Grupe za 2019. 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 Društva i Grupe 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

## KAKO SMO ADRESIRALI KLJUČNO REVIZIJSKO PITANJE

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

Također smo ocijenili prikladnosti povezanih objava u Bilješci 2 (j) Nekretnine, postrojenja i oprema i 2 (k) Umanjenje vrijednosti nefinancijske imovine i Bilješci 3 Nekretnine, postrojenja i oprema u odvojenim i konsolidiranim financijskim izvještajima i njihovu usklađenost sa MSFI-ima, kako su usvojeni od strane EU.

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 2019. godinu usklađene, u svim bitnim odrednicama, s priloženim godišnjim odvojenim i konsolidiranim financijskim izvještajima;
2. je priloženo izvješće posloводства za 2019. 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 2019. godinu, uključuje informacije iz članka 22. stavka 1. točaka 2., 5., 6. i 7. Zakona o računovodstvu; te
4. su dijelovi izjave o primjeni korporativnog upravljanja koji sadržavaju informacije iz članka 22. stavka 1. točaka 3. i 4. Zakona o računovodstvu, uključenih u Godišnje izvješće Društva i Grupe za 2019. godinu, pripremljeni



u skladu sa zahtjevima Zakona o računovodstvu i dosljedni su, u svim značajnim odrednicama, priloženim odvojenim i konsolidiranim financijskim izvještajima. Dodatno, na temelju poznavanja i razumijevanja poslovanja Društva i Grupe i njihovog okruženja stečenog u okviru revizije odvojenih i konsolidiranih financijskih izvještaja, dužni smo izvijestiti ako smo ustanovili da postoje značajni pogrešni prikazi u priloženom Izvješću poslovanja, 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 nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem, objavljivanje, ako je primjenjivo, pitanja povezanih s vremenski neograničenim poslovanjem i korištenjem računovodstvene osnove utemeljene na vremenskoj neograničenosti poslovanja, osim ako uprava ili namjerava likvidirati Društvo i Grupu ili prekinuti poslovanje ili nema realne alternative nego da to učini.

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

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

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

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

- Prepoznavamo i procjenjujemo rizike značajnog pogrešnog prikaza godišnjih odvojenih i konsolidiranih financijskih izvještaja, zbog prijevare ili pogreške, oblikujemo i obavljamo revizijske postupke kao reakciju na te rizike i pribavljamo revizijske dokaze koji su dostatni i primjereni da osiguraju osnovu za naše mišljenje. Rizik neotkrivanja značajnog pogrešnog prikaza nastalog uslijed prijevare je veći od rizika nastalog uslijed pogreške, jer prijevara 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 nastavi s vremenski neograničenim poslovanjem. Ako zaključimo da postoji značajna neizvjesnost, od nas se zahtijeva da skrenemo pozornost u našem izvješću neovisnog revizora na povezane objave u godišnjim odvojenim i konsolidiranim financijskim izvještajima ili, ako takve objave nisu odgovarajuće, da modificiramo naše mišljenje. Naši zaključci se temelje na revizijskim dokazima pribavljenim sve do datuma našeg izvješća neovisnog revizora. Međutim, budući događaji ili uvjeti mogu uzrokovati da Društvo i Grupa ne bude u mogućnosti nastaviti s vremenski neograničenim poslovanjem.
- Ocjenjujemo cjelokupnu prezentaciju, strukturu i sadržaj godišnjih odvojenih konsolidiranih financijskih izvještaja, uključujući i objave, kao i odražavaju li godišnji odvojeni i konsolidirani financijski izvještaji transakcije i događaje na kojima su zasnovani na način kojim se postiže fer prezentacija.
- Pribavljamo dovoljno odgovarajućih revizijskih dokaza u vezi financijskih informacija subjekata ili poslovnih aktivnosti unutar grupe za izražavanje mišljenja

o konsolidiranim financijskim izvještajima. Mi smo odgovorni za usmjeravanje, nadzor i izvedbu grupne revizije. Jedini smo odgovorni za izražavanje našeg mišljenja.

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

Mi također dajemo izjavu Revizorskom odboru da smo postupili u skladu s relevantnim etičkim zahtjevima u vezi s neovisnošću i da ćemo komunicirati s njima o svim odnosima i drugim pitanjima za koja se može razumno smatrati da utječu na našu neovisnost, kao i, gdje je primjenjivo, o 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 8. kolovoza 2017. Naš angažman obnavljan je jednom godišnje od strane Glavne skupštine dioničara, pri čemu je zadnje imenovanje na 30. travnja 2019., što predstavlja neprekidan angažman od tri 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 26. veljače 2020. u skladu s člankom 11. Uredbe (EU) br. 537/2014 Europskog Parlamenta i Vijeća.

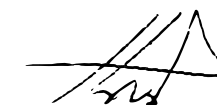
#### **Pružanje nerevizijjskih usluga**

Izjavljujemo da Društvo i njegovim kontroliranim tvrtkama u Europskoj Uniji nismo pružali zabranjene nerevizijjske usluge navedene u članku 5. stavka 1. Uredbe (EU) br. 537/2014 Europskog parlamenta i Vijeća. Nadalje, nismo

pružili ni ostale nerevizijjske usluge Društvo i njegovim kontroliranim tvrtkama koje nisu objavljene u odvojenim i konsolidiranim financijskim izvještajima.

#### **Izvještaj o regulatornim izvještajima**

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



**BERISLAV HORVAT**

Predsjednik uprave i ovlašteni revizor

26. veljače 2020.

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	
		2019	2018	2019	2018
		'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
<b>IMOVINA</b>					
<b>Dugotrajna imovina:</b>					
Nekretnine, postrojenja i oprema	3	2.012.342	1.849.759	1.376.114	1.203.161
Nematerijalna imovina	4	1.065	812	1.065	812
Imovina s pravom upotrebe	13	215.021	-	-	-
Zalihe		9.097	8.586	9.097	8.586
Ulaganja u zajedničke pothvate	5	38.718	35.928	-	-
Ostala dugotrajna financijska imovina	6	3.247	3.236	667.206	680.251
Odgodena porezna imovina	21	58.650	24.278	58.037	23.486
Ograničeni depoziti i novčana sredstva		11.324	11.427	11.324	11.427
		<b>2.349.464</b>	1.934.026	<b>2.122.843</b>	1.927.723
<b>Kratkotrajna imovina:</b>					
Zalihe		3.105	3.223	2.002	2.055
Ostala kratkotrajna financijska imovina		221	199	221	199
Potraživanja od kupaca	7	14.738	13.950	5.320	5.538
Ostala potraživanja i predujmovi	8	8.915	6.916	5.370	6.358
Potraživanja za porez na dobit		-	-	3.143	-
Novac i novčani ekvivalenti	9	718.891	802.514	597.071	682.385
		<b>745.870</b>	826.802	<b>613.127</b>	696.535
<b>Ukupno imovina</b>		<b>3.095.334</b>	2.760.828	<b>2.735.970</b>	2.624.258

Na dan 31. prosinca

	Bilješka	Grupa		Društvo	
		2019	2018	2019	2018
		'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
<b>KAPITAL I OBVEZE</b>					
<b>Kapital:</b>	10				
Temeljni kapital		102.574	102.574	102.574	102.574
Premija na emitirane dionice		1.142.742	1.142.742	1.142.742	1.142.742
Rezerve zaštite za rizike		(9.061)	(5.477)	-	-
Ostale rezerve		313.983	322.627	556.610	572.919
Zadržana dobit/ (preneseni gubitak)		206.225	85.838	231.245	132.428
<b>Ukupna imovina</b>		<b>1.756.463</b>	1.648.304	<b>2.033.171</b>	1.950.663
<b>Dugoročne obveze:</b>					
Obveze po kreditima banaka	12	920.126	891.579	568.385	527.208
Obveze za najmove	13	202.355	-	-	-
Rezerviranja	14	41.319	67.818	41.319	67.818
Ostale obveze		7.992	4.087	1.549	1.587
		<b>1.171.792</b>	963.484	<b>611.253</b>	596.613
<b>Kratkoročne obveze:</b>					
Obveze prema dobavljačima		28.758	19.943	15.708	5.834
Kratkoročne obveze za najmove	13	19.626	-	-	-
Ostale obveze i rezerviranja	15	46.959	59.829	27.631	25.814
Obveza za porez na dobit		1.363	4.940	-	2.335
Obveze prema povezanim stranama		12.110	12.090	4.108	4.670
Obveze po kreditima banaka	12	58.263	52.238	44.099	38.329
		<b>167.079</b>	149.040	<b>91.546</b>	76.982
<b>Ukupno obveze</b>		<b>1.338.871</b>	1.112.524	<b>702.799</b>	673.595
<b>Ukupno kapital i obveze</b>		<b>3.095.334</b>	2.760.828	<b>2.735.970</b>	2.624.258

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 26. veljače 2020. godine.



REUEL SLONIM

PREDSJEDNIK UPRAVE



DEVANSH BAKSHI

ČLAN UPRAVE



MANUELA KRALJEVIĆ

ČLAN UPRAVE



## KONSOLIDIRANI I POJEDINAČNI RAČUN DOBITI I GUBITKA

Na dan 31. prosinca

	Bilješka	Grupa		Društvo	
		2019	2018	2019	2018
		'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Prihodi	16	<b>778.104</b>	757.712	<b>527.876</b>	513.717
Poslovni rashodi	17	<b>(534.800)</b>	(507.757)	<b>(374.200)</b>	(355.112)
EBITDAR		<b>243.304</b>	249.955	<b>153.676</b>	158.605
Troškovi najma i koncesijska naknada za zemljišta		<b>(13.802)</b>	(35.284)	<b>(10.031)</b>	(9.726)
EBITDA		<b>229.502</b>	214.671	<b>143.645</b>	148.879
Amortizacija i umanjeње vrijednosti	3/4/13	<b>(99.499)</b>	(69.242)	<b>(61.436)</b>	(52.094)
EBIT		<b>130.003</b>	145.429	<b>82.209</b>	96.785
Financijski rashodi	18	<b>(30.255)</b>	(31.612)	<b>(16.918)</b>	(16.936)
Financijski prihodi	19	<b>849</b>	820	<b>5.780</b>	3.548
Ostali (rashodi)/prihodi	20	<b>6.665</b>	(1.998)	<b>7.064</b>	(1.988)
Udio u rezultatu zajedničkih pothvata		<b>1.509</b>	1.205	-	-
Dobit prije oporezivanja		<b>108.771</b>	113.844	<b>78.135</b>	81.409
Porez na dobit	21	<b>40.205</b>	(25.177)	<b>46.325</b>	(14.858)
Dobit tekuće godine		<b>148.976</b>	88.667	<b>124.460</b>	66.551
<b>Raspodjela dobiti:</b>					
Imateljima kapitala matice		<b>148.976</b>	88.667	<b>124.460</b>	66.551
		<b>148.976</b>	88.667	<b>124.460</b>	66.551
<b>Earnings per share</b>	22	<b>29,10</b>	17,28	<b>24,31</b>	12,87

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

## KONSOLIDIRANI I POJEDINAČNI IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI

Na dan 31. prosinca

	Bilješka	Grupa		Društvo	
		2019	2018	2019	2018
		'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Dobit tekuće godine		<b>148.976</b>	88.667	<b>124.460</b>	66.551
Ostala sveobuhvatna dobit 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>22</b>	(7)	<b>22</b>	(7)
Tečajne razlike nastale iz preračuna inozemnog poslovanja		<b>348</b>	(2.841)	-	-
Dobit/ (gubitak) s osnove učinkovite zaštite novčanog toka		<b>(3.584)</b>	(2.160)	-	-
Ostala sveobuhvatna dobit		<b>(3.214)</b>	(5.008)	<b>22</b>	(7)
<b>Ukupna sveobuhvatna dobit</b>		<b>145.762</b>	83.659	<b>124.482</b>	66.544

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

## KONSOLIDIRANI IZVJEŠTAJ O KRETANJU KAPITALA

HRK'000	Temeljni kapital	Premija na emitirane dionice	Rezerve za zaštitu od rizika	Ostale rezerve	Zadržana dobit	Ukupno
<b>Stanje na dan 1. Siječnja 2018. godine</b>	102.574	1.142.742	(3.317)	326.586	(2.829)	1.565.756
Dobit tekuće godine	-	-	-	-	88.667	88.667
Ostala sveobuhvatna dobit	-	-	(2.160)	(2.848)	-	(5.008)
Ukupna sveobuhvatna dobit/ gubitak)	-	-	(2.160)	(2.848)	88.667	83.659
Isplate manjinskim dioničarima temeljem tužbi	-	-	-	(907)	-	(907)
Razlika u plaćenom porezu u Sugarhill transakciji	-	-	-	(204)	-	(204)
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2018.</b>	102.574	1.142.742	(5.477)	322.627	85.838	1.648.304
Dobit tekuće godine	-	-	-	-	148.976	148.976
Ostala sveobuhvatna dobit	-	-	(3.584)	370	-	(3.214)
Ukupna sveobuhvatna dobit/ (gubitak)	-	-	(3.584)	370	148.976	145.762
Raspodjela zakonskih rezervi	-	-	-	2.946	(2.946)	-
Isplata dividende*	-	-	-	-	(25.643)	(25.643)
Trezorske dionice	-	-	-	(16.331)	-	(16.331)
Porez plaćen u Sugarhill transakciji primljene natrag	-	-	-	4.371	-	4.371
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2019.</b>	102.574	1.142.742	(9.061)	313.983	206.225	1.756.463

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

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

## POJEDINAČNI IZVJEŠTAJ O KRETANJU KAPITALA

HRK'000	Temeljni kapital	Premija na emitirane dionice	Ostale rezerve	Zadržana dobit	Ukupno
Stanje na dan 1. siječnja 2018.	102.574	1.142.742	570.887	68.823	1.885.026
Dobit tekuće godine	-	-	-	66.551	66.551
Ostala sveobuhvatna dobit	-	-	(7)	-	(7)
Ukupna sveobuhvatna dobit/ (gubitak)	-	-	(7)	66.551	66.544
Isplate manjinskim dioničarima temeljem tužbi	-	-	(907)	-	(907)
Raspored dobiti iz 2018. godine	-	-	2.946	(2.946)	-
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2018.</b>	102.574	1.142.742	572.919	132.428	1.950.663
Dobit tekuće godine	-	-	-	124.460	124.460
Ostala sveobuhvatna dobit	-	-	22	-	22
Ukupna sveobuhvatna dobit/ (gubitak)	-	-	22	124.460	124.482
Isplata dividende	-	-	-	(25.643)	(25.643)
Trezorske dionice	-	-	(16.331)	-	(16.331)
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2019.</b>	102.574	1.142.742	556.610	231.245	2.033.171

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



# KONSOLIDIRANI I POJEDINAČNI IZVJEŠTAJ O NOVČANIM TOKOVIMA

	Za godinu koja je završila 31. prosinca			
	Grupa		Društvo	
	2019	2018	2019	2018
Bilješka	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
<b>NOVČANI TOK OD POSLOVNIH AKTIVNOSTI:</b>				
Dobit tekuće godine	148.976	88.667	124.461	66.551
<b>Usklađena dobit i novčanog priljeva od poslovnih aktivnosti:</b>				
Financijski rashodi	28.194	28.552	14.768	14.397
Financijski rashodi od povezanog društva	-	385	-	-
Prihodi od kamata	(849)	(820)	(5.780)	(3.548)
Dobit/(gubitak) od nerealiziranih tečajnih razlika	1.351	(6.668)	876	(5.226)
Porez na dobit	21	(40.205)	25.177	(46.325)
Udio u rezultatu zajedničkih pothvata	(1.509)	(1.205)	-	-
Promjene u rezervacijama	5.521	6.419	5.521	6.419
Dobit od prodaje nekretnina, postrojenja i opreme	(1.407)	(58)	(1.407)	(58)
Otpuštanje rezervacije za sudske procese	(8.507)	-	(8.507)	-
Amortizacija	3/4/13	99.499	69.242	61.436
Otuđenje nekretnina, postrojenja i opreme		532	464	532
		82.620	121.488	21.114
				79.400
<b>Promjene u poslovnoj imovini i obvezama:</b>				
Smanjenje/ (povećanje) zaliha	(399)	1.128	(458)	(131)
Smanjenje/ (povećanje) potraživanja od kupaca ostalih otraživanja	(2.813)	(1.570)	(1.313)	(1.261)
Povećanje/ (smanjenje) obveza prema dobavljačima i ostalih obveza	(4.964)	(8.342)	2.514	(6.154)
		(8.176)	(8.784)	743
				(7.546)
<b>Novčani izdaci i primici tijekom razdoblja za:</b>				
Plaćena kamata	(27.216)	(25.410)	(13.992)	(11.061)
Primici od kamata	38	47	8.298	4.379
Primljen porez na dobit	11.774	-	11.774	-
Plaćen porez na dobit	(11.336)	(32.903)	(5.478)	(20.489)
Plaćanje temeljem sudske nagodbe	(23.513)	-	(23.513)	-
		(50.253)	(58.266)	(22.911)
				(27.171)
Neto novčani priljev od poslovnih aktivnosti	173.167	143.105	123.407	111.234

	Za godinu koja je završila 31. prosinca			
	Grupa		Društvo	
	2019	2018	2019	2018
Bilješka	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
<b>NOVČANI TOK OD INVESTICIJSKIH AKTIVNOSTI:</b>				
Ulaganja u nekretnine, postrojenja i opremu	(233.159)	(150.429)	(227.716)	(134.724)
Zajmovi dani povezanim društvima	-	-	-	(87.037)
Primici od prodaje nekretnina, postrojenja i opreme	2.527	1.125	2.527	1.125
Primici od otplate danih zajmova unutar grupe	-	-	9.201	2.422
Smanjenje/ (povećanje) ograničenih depozita i depozita danih najmodavateljima	(3)	(11.420)	-	(11.427)
Porez na nekretnine iz Sugarhill transakcije	4.372	(204)	4.319	(204)
Neto novčani tok od investicijskih aktivnosti	(226.263)	(160.928)	(211.669)	(229.845)
<b>NOVČANI TOK OD FINANCIJSKE AKTIVNOSTI:</b>				
Plaćanja manjinskim dioničarima	-	(907)	-	(907)
Primici od kredita banaka	79.499	143.087	79.499	111.720
Isplata dividende	(25.643)	-	(25.643)	-
Plaćanje glavnice iz obveze po najmu	(19.041)	-	-	-
Otplata kredita banaka	(48.381)	(39.393)	(34.577)	(26.228)
Otplata zajmova od povezanih društava	-	(8.059)	-	-
Otplata zajmova trećih strana	-	(74.138)	-	-
Stjecanje trezorskih dionica	(16.331)	-	(16.331)	-
Neto novčani priljev od financijskih aktivnosti	(29.897)	20.590	2.948	84.585
Povećanje/ (smanjenje) novca i novčanih ekvivalenata	(82.993)	2.767	(85.314)	(34.026)
Tečajne razlike	(630)	(354)	-	-
Novac i novčani ekvivalenti na početku godine	802.514	800.101	682.385	716.411
Novac i novčani ekvivalenti na kraju godine	718.891	802.514	597.071	682.385
<b>NENOVČANE STAVKE:</b>				
Nepodmirene obveze od ulaganja u nekretnine, postrojenja i opremu	11.000	2.421	11.000	2.421

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 2019. godine utvrđena su odlukom Uprave društva 26. veljače 2020. 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 (indirektnom) vlasništvu nalazi 52,93% upisanog temeljnog kapitala Društva.

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

b. Opis poslovanja i strukture Društva:

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

Djelatnost Grupe jest vlasništvo, suvlasništvo, unajmljivanje i operativno upravljanje hotelima u visokom i lifestyle segmentu te upravljanje istima u velikim gradovima i regionalnim centrima koji su glavne točke ulaska i izlaska u nekoj zemlji kao što su Berlin, Köln i Nürnberg u Njemačkoj te Budimpešta u Mađarskoj, kao i biranih destinacija za turistička naselja i kampova kao što je Pula, najveći grad u hrvatskoj regiji Istri te Medulin.

c. Vremenska neograničenost poslovanja:

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 2020. 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 2019. i 31. prosinca 2018. 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 2019. 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 provođen 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, neiskorištene porezne poticaje i privremene razlike u visini za koju je vjerojatno da će oporeziva dobit biti raspoloživa i za koju se preneseni porezni gubici mogu iskoristiti. Iznos odgođene porezne imovine koja se može priznati temelji se na vjerojatnom izračunu vremena i iznosa buduće oporezive dobiti u kombinaciji s budućom planiranom poreznom strategijom. Dodatne informacije nalaze se u bilješci 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 stečeničke utvrđene imovine. Nastali troškovi stjecanja evidentiraju se kao troškovi razdoblja i uključuju se u administrativne troškove.

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

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

Goodwill se inicijalno mjeri po trošku koji čini razliku između ukupne prenesene naknade za stjecanje i iznosa priznatog za nekontrolirajuću interes i neto utvrđive vrijednosti stečene imovine i 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. Spajanje poslovnih subjekata i transakcije s društvima pod zajedničkom kontrolom

Poslovna spajanja proizašla iz prijenosa udjela u subjektima koji su pod zajedničkom kontrolom dioničara koji u konačnici kontrolira Grupu priznaju se primjenom metode udruživanja interesa na datum stjecanja. Stečena imovina i obveze priznaju se po knjigovodstvenoj vrijednosti prethodno priznatoj u konsolidiranim financijskim izvještajima matičnog društva. Konsolidirani financijski izvještaji prikazuju rezultate sadržanih društava od datuma stjecanja.

Poslovne kombinacije pod zajedničkom kontrolom priznaju se po knjigovodstvenim vrijednostima prethodno priznatim u konsolidiranim financijskim izvještajima matičnog društva, a razlike se priznaju direktno u kapital.

#### 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 nadoknativog iznosa pridruženog društva ili zajedničkog pothvata i njegove knjigovodstvene vrijednosti, a zatim priznaje gubitak kao „udio u rezultatima pridruženog i zajedničkog pothvata“ u računu dobiti i gubitka.

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

i fer vrijednosti zadržanog ulaganja i prihoda od prodaje se priznaju u računu dobiti i gubitka.

#### g. Ulaganja u ovisna društva

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

#### h. Preračunavanje stranih valuta

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

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

Monetarna imovina i obveze denominirane u stranim valutama preračunavaju se u funkcionalnu valutu prema tečaju važećem na datum izvještavanja. Dobici i gubici od tečajnih razlika iskazuju se u računu dobiti i gubitka. Pri konsolidaciji se imovina i obveze subjekata čija funkcionalna valuta nije kuna preračunavaju prema tečaju važećem na datum izvještavanja. Stavke prihoda i rashoda preračunavaju se prema srednjem tečaju za predmetno razdoblje. Stavke kapitala preračunavaju se prema povijesnom tečaju. Tečajne razlike nastale preračunavanjem iskazuju se u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti i klasificiraju kao zasebna stavka kapitala (rezerva iz preračuna tečaja). Te tečajne razlike priznaju se u računu dobiti i gubitka u razdoblju u kojem je subjekt otuđen. Usklađenja goodwilla i fer vrijednosti nastala stjecanjem inozemnog poslovanja smatraju se imovinom i obvezama inozemnog poslovanja i preračunavaju se prema zaključnom tečaju.

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

	Na dan 31. prosinca	
	2019 '000 kn	2018 '000 kn
Euro	7,44	7,42
Mađarska forinta	2,25	2,31

Postotno povećanje (smanjenje) tečajeva tijekom godine:

	Na dan 31. prosinca	
	2019 %	2018 %
Euro	0,3	(1,2)
Mađarska forinta	(2,6)	(4,5)

### 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 do 60
Namještaj i oprema	4 do 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.

### l. 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.

Grupa i Društvo primjenjuju MSFI 9 od 1. siječnja 2018. godine. Odredbe MSFI-ja primjenjuju se retrospektivno, bez prepravljavanja usporednih podataka.

Usvajanje MSFI-ja 9 nije značajno 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

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

Klasifikacija financijske imovine pri početnom priznavanju ovisi o ugovornim karakteristikama novčanog toka financijskog sredstva i 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
- 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 mjeri po fer vrijednosti. Financijska imovina se klasificira kao namijenjena trgovanju ako je stečena u svrhu prodaje ili ponovne kupnje u kratkom roku. Derivati, uključujući odvojene ugrađene izvedene financijske instrumente, također se klasificiraju kao namijenjeni trgovanju, osim ako nisu označeni kao učinkoviti instrumenti zaštite. Financijska imovina koja je dužnički instrumenti može se početno priznati po fer vrijednosti kroz račun dobiti i gubitka ako se time eliminiraju ili značajno smanjuju računovodstvene neusklađenosti.

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

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

##### Prestanak priznavanja

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

- Pravo na primanje novčanih tokova od imovine je isteklo

ili

- Grupa ili Društvo su prenijeli svoja prava na primanje novčanih tokova od imovine ili je preuzela obvezu plaćanja primljenih novčanih tokova u cijelosti bez značajnog kašnjenja trećoj strani u okviru ugovora o



prijenosu te, ili (a) Grupa i Društvo su prenijeli suštinski sve rizike i koristi od imovine, ili (b) Grupa i Društvo nisu prenijeli niti zadržala sve rizike i koristi od imovine, ali je prenijela kontrolu nad imovinom.

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

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

#### Umanjenje vrijednosti financijske imovine

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 tokove od prodaje održanog kolaterala ili druga kreditna poboljšanja koja su sastavni dio ugovornih uvjeta.

Očekivani kreditni gubici se priznaju u dvije faze. Za kreditne izloženosti za koje nije došlo do značajnog povećanja kreditnog rizika od početnog priznavanja, očekivani kreditni gubici se osiguravaju za kreditne gubitke koji proizlaze iz neplaćenih događaja koji su mogući u sljedećih 12 mjeseci (očekivani kreditni gubici u dvanaestomjesečnom razdoblju). Za one kreditne izloženosti kod kojih je došlo do značajnog povećanja kreditnog rizika od početnog priznavanja, potreban je gubitak za gubitke za očekivane kreditne gubitke tijekom preostalog vijeka trajanja izloženosti, bez obzira na vrijeme zaduživanja (kreditni gubici tijekom vijeka trajanja).

Za potraživanja od kupaca Grupa i Društvo primjenjuju pojednostavljeni pristup izračunu očekivanih kreditnih gubitaka. Stoga Grupa i Društvo ne prate promjene kreditnog rizika, već priznaje ispravak vrijednosti gubitka na temelju vijeka trajanja na svaki datum izvještavanja. Grupa i Društvo također mogu smatrati da je financijska imovina u kašnjenju kada unutarnje ili vanjske informacije ukazuju na to da je malo vjerojatno da će Grupa i Društvo primiti nepodmirene ugovorene iznose u cijelosti. Financijska imovina se otpisuje kada nema razumnog očekivanja povrata ugovorenih novčanih tokova.

#### ii) Financijske obveze

##### Početno priznavanje I mjerjenje

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

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

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

##### Naknadno mjerjenje

Mjerjenje 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.

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 dospjeća od tri mjeseca ili manje.

##### o. Derivatvni 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. Derivatvni instrumenti se iskazuju kao imovina kada je fer vrijednost

pozitivna i kao obveze kada je fer vrijednost negativna.

Dobici ili gubici koji proizlaze iz promjena fer vrijednosti derivata koji ne ispunjavaju uvjete za računovodstvo zaštite izravno se uključuju u račun dobiti i gubitka.

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

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

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

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

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

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

Prihodi od ugovora s kupcima priznaju se kada se kontrola

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

#### Hoteli u vlasništvu i najmu

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

#### Program posebnih pogodnosti za kupce

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

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

#### 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 dospijea 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 dospijea plaćanja naknade).

##### Ugovorne obveze

Ugovorna obveza je obveza prijenosa robe ili usluga kupcu za koji su Grupa i Društvo primili naknadu (ili iznos dospjele naknade) od kupca. Ako kupac plati naknadu prije nego što Grupa i Društvo prenesu robu ili usluge kupcu, ugovorna obveza (obveze za primljene

predumove) se priznaje kada je plaćanje izvršeno ili je dospjela uplata (ovisno o tome što je ranije). Ugovorene obveze priznaju se kao prihod kada Grupa i Društvo rade na temelju ugovora.

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

##### EBIT

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

##### Ostali prihodi i rashodi

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

#### r. Najmovi

Kao što je opisano niže u odjeljku w u vezi s početnim usvajanjem MSFI-ja 16, Najmovi, Grupa i Društvo odlučili su primijeniti odredbe MSFI-ja 16 korištenjem modificirane retrospektivne metode (bez prepravljanja usporednih podataka).

Računovodstvena politika za zakupnine koja se primjenjuje od 1. siječnja 2019. godine je sljedeća:

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

#### Grupa i Društvo kao najmoprimac

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

##### Imovina s pravom upotrebe

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

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

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

	Godine
Hotelske zgrade	7 do 20
Uredi	5 do 6

Ako vlasništvo nad iznajmljenom imovinom prelazi na Grupu ili Društvo na kraju razdoblja zakupa ili trošak odražava iskorištavanje opcije kupnje, amortizacija se izračunava procijenjenom korisnog vijeka imovine. Imovina s pravom upotrebe također je podložna umanjenju vrijednosti. Pogledajte računovodstvene politike u odjeljku (k) Umanjenje vrijednosti nefinancijske imovine.

##### Obveze za najam

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

koja ne ovise o indeksu ili stopi priznaju se kao troškovi najma u razdoblju u kojem je nastao događaj ili uvjet koji pokreće plaćanje.

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

##### Varijabilna plaćanja najma koje ovise o indeksu:

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

Za najmove u kojima je Grupa ili Društvo najmoprimac, ukupne promjene budućih plaćanja najma koje proizlaze iz promjene indeksa diskontiraju se (bez promjene diskontne stope primjenjive na obvezu najma) i iskazuju se kao usklađivanje obaveza za najam i imovine s pravom korištenja, samo kad dođe do promjene novčanih tokova koja je posljedica promjene indeksa (to jest, kada prilagodba plaćanja najma stupi na snagu).

##### Varijabilna plaćanja najma

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

##### Mogućnost produženja i raskida ugovora o najmu:

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

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



### Izmjene najma

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

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

### Kratkoročni najmovi i najmovi male vrijednosti

Grupa primjenjuje izuzeće za priznavanje kratkoročnog najma na svoje kratkoročne najmove strojeva i opreme (tj. onih najмова koji imaju rok najma od 12 mjeseci od datuma početka i ne sadrže mogućnost kupnje). Također se primjenjuje izuzeće kod priznavanje imovine male vrijednosti za priznavanje uredske opreme koja se smatra imovinom male vrijednosti (npr., ispod 5.000 eura). Plaćanja najma za kratkoročne najmove i najmovi imovine male vrijednosti priznaju se kao trošak pravocrtno tijekom trajanja najma.

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

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

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

### Grupa i Društvo kao najmodavac

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

### 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 rezerviranja prikazan je u računu dobiti i gubitka, neto od bilo kakve nadokande. Ako je učinak vremenske vrijednosti novca značajan, rezervacije se diskontiraju koristeći tekuću stopu prije oporezivanja koja odražava, kada je to prikladno, rizike specifične za obvezu. Kada se koristi diskontiranje, povećanje rezerviranja zbog proteka vremena priznaje se kao trošak financiranja.

### 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, nakon čega se troškovi posudbe tretiraju kao dio općih posudbe, u skladu s izmjenama i dopunama MRS-a 23 Troškovi posudbe. Dodaci MRS-u 23 primjenjuju se na financijske izvještaje Grupe prvi put. Budući da je dosadašnja praksa Grupe i Društva u skladu s ovim izmjenama, Grupa i Društvo ne očekuje nikakav utjecaj na financijske izvještaje.

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 u zemljama u kojima Grupa posluje i ostvaruje oporezivu dobit.

### 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 prebivaju 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.

### Porezne olakšice na ulaganje

Porezne olakšice na ulaganje predstavljaju poticaje koji proizlaze iz državne poticajne sheme koja omogućuje Grupi i Društvu da smanje obvezu poreza na dobit u tekućem i budućem razdoblju, a povezani su sa izgradnjom i istjecanjem određene imovine i/ili obavljanjem određenih aktivnosti i/ili ispunjenjem određenih posebnih uvjetima propisanim odgovarajućim zakonima za poticaje ulaganja izdanim od strane nadležnih tijela.

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

### 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. Promjene računovodstvenih politika i objave

Grupa i Društvo primijenili su MSFI 16 Najmovi prvi put. Priroda i učinak promjena uslijed usvajanja ovog novog računovodstvenog standarda opisana je u nastavku. Nekoliko drugih izmjena i tumačenja primjenjuju se prvi put u 2019. godini, ali ne utječu na financijske izvještaje Grupe ili Društva. Grupa i Društvo nisu ranije primijenili nikakve standarde, tumačenja ili izmjene koje su donesene, ali još nisu stupile na snagu.

**MSFI 16 (Modificirana retrospektivna metoda)**

MSFI 16 zamjenjuje MRS 17 Najmovi, IFRIC 4 Utvrđivanje sadržava li sporazum najam, SIC-15 Poslovni najmovi - poticaji i SIC-27, Procjena sadržaja transakcija uključujući pravni oblik najma. Standard utvrđuje načela za priznavanje, mjerenje, prezentiranje i objavljivanje najмова i zahtijeva da najmoprimci prikazuju većinu najмова u okviru bilance.

Grupa i Društvo usvojili su MSFI 16 primjenom Modificiranog retrospektivnog pristupa s datumom početne primjene 1. siječnja 2019. U okviru ove metode Standard se primjenjuje retrospektivno s tim da se kumulativni učinci priznaju na datum prve primjene.

Grupa se odlučila za korištenje praktičnih rješenja kod tranzicije koja omogućuje primjenu standarda samo na ugovore koji su na dan početne primjene prethodno identificirani kao najmovi primjenjujući MRS 17 i IFRIC 4. Grupa i Društvo također su odabrali korištenje izuzeća od priznavanja za ugovore o zakupu koji na dan početka imaju kraći rok od 12 mjeseci i ne sadrže opciju kupnje („kratkoročni najmovi“) i plaćanja najмова niske vrijednosti („imovina male vrijednosti“). Društvo je izabrano primijeniti jedinstvenu diskontnu stopu na portfelj najмова s relativno sličnim karakteristikama. Učinak usvajanja MSFI 16 je sljedeći:

Utjecaj na konsolidirani izvještaj o financijskom položaju (povećanje / smanjenje) na dan 1. siječnja 2019. godine:

	U skladu s prijašnjim računovodstvenim politikama	Usklađenje	U skladu sa MSFI 16
	'000 kn	'000 kn	'000 kn
<b>Dugotrajna imovina:</b>			
Pravo korištenja imovine	-	236.469	236.469
<b>Dugoročne obveze:</b>			
Obveze po najmu	-	223.110	223.110
<b>Kratkoročne obveze:</b>			
Obveze po najmu	-	19.041	(19.041)
Ostale obveze	5.682	(5.682)	-

Utjecaj na konsolidirani Račun dobiti i gubitka (povećanje/smanjenje) na dan 31. prosinca 2019. godine:

	U skladu s prijašnjim računovodstvenim politikama	Usklađenje	U skladu sa MSFI 16
	'000 kn	'000 kn	'000 kn
Troškovi najma	(36.669)	22.867	(13.802)
EBITDA	206.635	22.867	229.502
Troškovi amortizacije	(79.203)	(20.296)	(99.499)
Financijski troškovi	(25.614)	(4.641)	(30.255)
Dobit prije poreza	110.841	(2.070)	108.771

**Učinci usvajanja MSFI-ja 16**

Grupa ima ugovore o zakupu raznih predmeta, uključujući zemljište, zgrade i opremu. Prije usvajanja MSFI-ja 16, Grupa je svaki najam (kao najmoprimac) na datum početka najma klasificirala ili kao financijski ili operativni najam. Najam se razvrstavao kao financijski najam ako su njime preneseni svi značajni rizici i koristi povezani s vlasništvom; inače se klasificirano kao operativni najam. Financijski najmovi bili su kapitalizirani na početku najma prema fer vrijednosti unajmljene imovine ili sadašnje vrijednosti minimalnog plaćanja za najam, ovisno što je niže. Plaćanja za najam bila su raspodijeljena na kamate (prikazane kao financijski troškovi) i umanjenje obveza za najam. Kod operativnog najma, imovina u najmu nije bila kapitalizirana i plaćanja najma su bila priznata kao trošak najma u Računu dobiti i gubitka linearno tijekom trajanja najma. Bilo kakvo plaćanja unaprijed ili obračunati troškovi najma bili su priznati kao Predujmovi ili Ostale obveze.

Nakon usvajanja MSFI-ja 16, Grupa je primijenila jedinstveni pristup priznavanja i mjerenja za sve najmove u kojima je najmoprimac, osim kratkoročnih najмова i najмова male vrijednosti.

Za najmove prethodno klasificirane kao operativni najmovi, Grupa je priznala obveze po najmu za plaćanje najma te odgovarajuću imovinu s pravom upotrebe koja predstavlja pravo korištenja predmetne imovine. Imovina s pravom upotrebe priznata je na temelju iznosa jednakog obvezi po najmu, usklađenog za sve plaćene predujmove i akumulirana plaćanja najma koje su ranije priznate. Obveze po najmu priznaju se na temelju sadašnje vrijednosti budućih plaćanja najma, diskontirane primjenom inkrementalne stope zaduživanja na dan početne primjene od 2%.

U skladu s modificiranim retrospektivnim pristupom, Grupa je primijenila MSFI 16 na datum početnog priznavanja te sukladno tome, usporedni podaci u ovom financijskom izvještaju nisu prepravljani.

Vidjeti iznad odjeljak r za novu računovodstvenu politiku Grupe od 1. siječnja 2019. nakon usvajanja MSFI-ja 16.

**Izmjene IFRIC 23 Neizvjesnost u pogledu tretmana poreza na dobit**

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. Ne primjenjuje se na poreze i druge pristojbe koje su izvan okvira MRS 12, niti posebno uključuju zahtjeve koji se odnose na kamate i kazne povezane s neizvjesnim poreznim postupanjima.

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.

Subjekt mora odrediti hoće li razmotriti svaki nesigurni porezni tretman odvojeno ili zajedno s jednim ili više drugih nesigurnih poreznih tretmana. Potrebno je slijediti pristup koji bolje predviđa rješavanje nesigurnosti.

Grupa i Društvo primjenjuju značajne prosudbe u utvrđivanju nesigurnosti u vezi s tretmanom poreza na dobit. Budući da Grupa i Društvo posluju u složenom multinacionalnom okruženju, procijenila je ima li tumačenje utjecaj na konsolidirane financijske izvještaje. Tumačenje nije utjecalo na financijske izvještaje Grupe i Društva.

**z. Standardi koji su izdani ali nisu još na snazi**

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

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

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

U listopadu 2018. godine, IASB je donio izmjene i dopune definicije poslovanja u MSFI 3 Poslovne kombinacije kako bi pomogao subjektima da utvrde je li stečeni skup aktivnosti i imovine poslovanje ili ne. Oni razjašnjavaju minimalne zahtjeve za poslovanje, uklanjaju procjenu jesu li sudionici na tržištu sposobni zamijeniti nedostajuće elemente, dodaju smjernice kako bi subjekti mogli procijeniti je li stečeni proces značajan, sužava definicije poslovanja i outputa i uvode test koncentracije fer vrijednosti kao mogućnost. Dani su novi ilustrativni primjeri zajedno s dopunama. Budući da se izmjene potencijalno primjenjuju na transakcije ili druge događaje koji se dogode na dan ili nakon datuma prve primjene, na datum prijelaza te promjene neće utjecati na Grupu.



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

Grupa	Zemljište i građevinski objekti '000 kn	Namještaj i oprema '000 kn	Nekretnine i imovina u pripremi '000 kn	Ukupno '000 kn
<b>Trošak nabave:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2018.	2.526.930	288.687	22.045	2.837.662
Povećanja tijekom godine	68.147	42.555	41.203	151.905
Transfer	16.832	-	(16.832)	-
Reklasifikacija na nematerijalnu imovinu	(7.902)	-	-	(7.902)
Smanjenja tijekom godine	(3.536)	(8.185)	-	(11.721)
Tečajne razlike	(7.828)	(1.462)	-	(9.290)
Stanje na dan 31. prosinca 2018.	2.592.643	321.595	46.416	2.960.654
<b>Akumulirana amortizacija i umanjenje vrijednosti:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2018.	889.474	170.089	-	1.059.563
Amortizacija	46.244	22.998	-	69.242
Reklasifikacija na nematerijalnu imovinu	(7.090)	-	-	(7.090)
Smanjenja tijekom godine	(99)	(531)	-	(630)
Tečajne razlike	(2.362)	(7.828)	-	(10.190)
Stanje na dan 31. prosinca 2018.	926.167	184.728	-	1.110.895
Neto knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 2018.	1.666.476	136.867	46.416	1.849.759
<b>Trošak nabave:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2019.	2.592.643	321.595	46.416	2.960.654
Povećanja tijekom godine	160.956	27.101	52.963	241.020
Transfer	25.037	-	(25.037)	-
Smanjenja tijekom godine	(2.275)	(15.649)	-	(17.924)
Tečajne razlike	2.037	(157)	4	1.884
Stanje na dan 31. prosinca 2019.	2.778.398	332.890	74.346	3.185.634
<b>Akumulirana amortizacija i umanjenje vrijednosti:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2019.	926.167	184.728	-	1.110.895
Amortizacija	52.723	26.022	-	78.745
Smanjenja tijekom godine	(1.047)	(15.232)	-	(16.279)
Tečajne razlike	79	(148)	-	(69)
Stanje na dan 31. prosinca 2019.	977.922	195.370	-	1.173.292
Neto knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 2019.	1.800.476	137.520	74.346	2.012.342

a. Nije bilo kapitaliziranja troškova posudbe u 2019. i 2018. godini.

b. Informacije o založnim pravima potražite u bilješci 11.

Društvo	Zemljište i građevinski objekti '000 kn	Namještaj i oprema '000 kn	Nekretnine i imovina u pripremi '000 kn	Ukupno '000 kn
<b>Trošak nabave:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2018.	1.915.093	216.754	22.045	2.153.892
Povećanja tijekom godine	67.866	27.519	40.807	136.192
Transfer	16.832	-	(16.832)	-
Reklasifikacija na nematerijalnu imovinu	(7.902)	-	-	(7.902)
Smanjenja tijekom godine	(3.536)	(8.185)	-	(11.721)
Stanje na dan 31. prosinca 2018.	1.988.353	236.088	46.020	2.270.461
<b>Akumulirana amortizacija i umanjenje vrijednosti:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2018.	881.413	151.073	-	1.032.486
Amortizacija	38.674	13.420	-	52.094
Reklasifikacija na nematerijalnu imovinu	(7.090)	-	-	(7.090)
Smanjenja tijekom godine	(2.362)	(7.828)	-	(10.190)
Stanje na dan 31. prosinca 2018.	910.635	156.665	-	1.067.300
Neto knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 2018.	1.077.718	79.423	46.020	1.203.161
<b>Trošak nabave:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2019.	1.988.353	236.088	46.020	2.270.461
Povećanja tijekom godine	160.956	22.613	52.013	235.582
Transfer	25.037	-	(25.037)	-
Smanjenja tijekom godine	(2.275)	(15.634)	-	(17.909)
Stanje na dan 31. prosinca 2019.	2.172.071	243.067	72.996	2.488.134
<b>Akumulirana amortizacija i umanjenje vrijednosti:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2019.	910.635	156.665	-	1.067.300
Amortizacija	45.128	15.850	-	60.978
Smanjenja tijekom godine	(1.046)	(15.212)	-	(16.258)
Stanje na dan 31. prosinca 2019.	954.717	157.303	-	1.112.020
Neto knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 2019.	1.217.354	85.764	72.996	1.376.114

a. Nije bilo kapitaliziranja troškova posudbe u 2019. i 2018. godini.

b. Informacije o založnim pravima potražite u bilješci 11.

**BILJEŠKA 4. NEMATERIJALNA IMOVINA**

	Grupa		Društvo	
	Software i licence	Ukupno	Software i licence	Ukupno
	'000 kn	'000 kn	'000 kn	'000 kn
<b>Trošak nabave:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2018.	-	-	-	-
Reklasifikacija sa materijalne imovine	7.902	7.902	7.902	7.902
Stanje na dan 31. prosinca 2018.	7.902	7.902	7.902	7.902
<b>Akumulirana amortizacija:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2018.	-	-	-	-
Reklasifikacija sa materijalne imovine	7.090	7.090	7.090	7.090
Stanje na dan 31. prosinca 2018.	7.090	7.090	7.090	7.090
Neto knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 2018.	812	812	812	812
<b>Trošak nabave:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2019.	<b>7.902</b>	<b>7.902</b>	<b>7.902</b>	<b>7.902</b>
Transfer	<b>711</b>	<b>711</b>	<b>711</b>	<b>711</b>
Stanje na dan 31. prosinca 2019.	<b>8.613</b>	<b>8.613</b>	<b>8.613</b>	<b>8.613</b>
<b>Akumulirana amortizacija:</b>				
Stanje na dan 1. siječnja 2019.	<b>7.090</b>	<b>7.090</b>	<b>7.090</b>	<b>7.090</b>
Amortizacija u toku godine	<b>458</b>	<b>458</b>	<b>458</b>	<b>458</b>
Stanje na dan 31. prosinca 2019.	<b>7.548</b>	<b>7.548</b>	<b>7.548</b>	<b>7.548</b>
Neto knjigovodstvena vrijednost na dan 31. prosinca 2019.	<b>1.065</b>	<b>1.065</b>	<b>1.065</b>	<b>1.065</b>

Tokom 2019. godine nije bilo indikatora za umanjenje vrijednosti imovine.

**BILJEŠKA 5. ULAGANJA U ZAJEDNIČKE POTHVATE**

Popis zajednički kontroliranih društva potražite u prilogima.

	Grupa		Društvo	
	2019 '000 kn	2018 '000 kn	2019 '000 kn	2018 '000 kn
Zajmovi dani zajedničkim pothvatima*	<b>35.111</b>	34.180	-	-
Udio neto imovine prema metodi udjela	<b>3.607</b>	1.748	-	-
Zajmovi dani zajedničkim pothvatima	<b>38.718</b>	35.928	-	-

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

**BILJEŠKA 6. OSTALA DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA**

	Grupa		Društvo	
	2019 '000 kn	2018 '000 kn	2019 '000 kn	2018 '000 kn
Jamčevine za najamnine	<b>3.070</b>	3.059	-	-
Dugoročna potraživanja	<b>177</b>	177	<b>177</b>	177
Ulaganje u Sugarhill Investments B.V.	-	-	<b>524.141</b>	528.513
Zajmovi dani društvu Germany Real Estate B.V.	-	-	<b>142.795</b>	151.521
Ulaganje u društvo Ulika d.o.o.	-	-	<b>63</b>	20
Ulaganje u društvo Mažurana d.o.o.	-	-	<b>30</b>	20
Ulaganje u društvo Germany Real Estate B.V.	-	-	-	-
	<b>3.247</b>	3.236	<b>667.206</b>	680.251

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

	Grupa		Društvo	
	2019 '000 kn	2018 '000 kn	2019 '000 kn	2018 '000 kn
Potraživanja od kupaca	<b>17.579</b>	15.475	<b>8.122</b>	7.028
Umanjeno za vrijednost sumnjivih potraživanja	<b>(2.841)</b>	(1.525)	<b>(2.802)</b>	(1.490)
	<b>14.738</b>	13.950	<b>5.320</b>	5.538

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

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

	Grupa	Društvo
	'000 kn	'000 kn
Na dan 31. prosinca 2018. godine	(1.525)	(1.490)
Povećanje	(1.316)	(1.312)
Na dan 31. prosinca 2019. godine	(2.841)	(2.802)

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

	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>Grupa</b>						
<b>2019</b>	<b>14.738</b>	<b>6.366</b>	<b>4.938</b>	<b>1.276</b>	<b>438</b>	<b>1.720</b>
2018	13.950	7.094	4.004	1.107	503	1.242
<b>Društvo</b>						
<b>2019</b>	<b>5.320</b>	<b>3.791</b>	<b>1.181</b>	<b>4</b>	<b>19</b>	<b>325</b>
2018	5.538	4.165	317	266	64	726



**BILJEŠKA 8. OSTALA POTRAŽIVANJA I PREDUJMOVI**

	Grupa		Društvo	
	2019 '000 kn	2018 '000 kn	2019 '000 kn	2018 '000 kn
Unaprijed plaćeni troškovi	<b>4.603</b>	4.648	<b>1.489</b>	1.915
PDV i ostali porezi	<b>3.122</b>	1.104	<b>2.544</b>	524
Potraživanje od povezanih osoba	<b>31</b>	145	<b>1.337</b>	3.919
Ostalo	<b>1.159</b>	1.019	-	-
	<b>8.915</b>	6.916	<b>5.370</b>	6.358

**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 2019. godine temeljni kapital Društva iznosi 102,574 tisuće kuna (2018: 102,574 tisuće kuna) i podijeljen je na 5,128,721 (2018: 5,128,721) redovnih dionica bez nominalne vrijednosti.

**b. Rezerve za zaštitu od rizika:**

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

**c. Priroda i svrha rezervi:****Ostale rezerve**

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

Zakonska rezerva određuje se sukladno hrvatskim propisima prema kojima je Društvo dužno u zakonske rezerve unositi najmanje 5% dobiti tekuće godine sve dok te rezerve zajedno s kapitalnom dobiti ne dosegnu visinu od 5% temeljnog kapitala Društva. Ove rezerve nisu raspodjeljive. Na dan 31. prosinca 2019. godine zakonske rezerve iznose 5,1 milijun kuna ili 5% izdanog temeljnog kapitala (2018.: 5,1 milijun kuna).

Na dan 31. prosinca 2019. godine konsolidirane Ostale rezerve u iznosu od 314,0 milijuna kuna (2018.: 322,6 milijuna kuna) sastojale su se od sljedećeg:

- (i) Rezerve kapitala od 624,4 milijuna kuna (2018.: 637,8 milijuna kuna) u kojima 593,8 milijun kuna (2018.: 607,2 milijuna kuna) otpada na smanjenje temeljnog kapitala, 25,4 milijuna kuna (2018.: 25,4 milijuna kuna) otpada na rezerve prenesene iz zadržane dobiti prethodnih godina, 127,0 tisuća kuna (2018.: 105,2 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 (2018.: 5,1 milijuna kuna) otpada na zakonske rezerve.
- (ii) Ostale rezerve kapitala u iznosu od 329,4 milijuna kuna (2018.: 333,8 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 negativnom iznosu od 4,1 milijuna kuna (2018.: 4,4 milijuna kuna).
- (v) Trezorske dionice u iznosu od 16,3 milijuna kuna.
- (vi) Rezerve za trezorske dionice u iznosu od 16,3 milijuna kuna. Ove rezerve su formirane iz Ostalih kapitalnih rezervi.

Na dan 31. prosinca 2019. godine Ostale rezerve Društva u iznosu od 556,6 milijuna kuna (2018.: 572,9 milijuna kuna) sastojale su se od sljedećeg:

- (i) Zakonske rezerve u iznosu od 5,1 milijuna kuna (2018.: 5,1 milijuna kuna) te Ostale rezerve kapitala u iznosu od 528,5 milijuna kuna (2018.: 544,8 milijuna kuna), što je zbirno 533,6 milijuna kuna (2018.: 549,9 milijuna kuna) od čega je 528,5 milijuna je raspodijeljivo (2018.: 544,8 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.

(iii) Trezorske dionice u negativnom iznosu od 16,3 milijuna kuna.

(iv) Rezerve za trezorske dionice u iznosu od 16,3 milijuna kuna.

**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 1.283.045 tisuća kuna (2018.: 1.305.564 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 Brand u 18 zemalja unutar regije zemalja Srednje i Istočne Europe za period od 30 godina.

(ii) Obveze po ugovoru o izgradnji:

Na dan 31. prosinac 2019. Društvo je preuzelo obveze za kapitalna ulaganja za renoviranje kampa Arena Kažela u iznosu od 48,9 milijuna kuna te iznos od 48,9 milijuna kuna

za renoviranje Verudela Beach apartmanskog naselja.

**Garancije:**

Grupa kroz svoja ovisna društva ACO Hotel Holding B.V. i ABK Hotel Holding B.V. ima obvezu prema banci Deutsche Hypothekenbank za kredit u ukupnom iznosu od 38 milijuna eura. Po ovoj obvezi izdano je jamstvo od strane PPHE Hotel Group do iznosa nižeg između 19 milijuna eura ili 50% od neplaćenog duga po kreditu. Društvo je izdalo recipročno jamstvo koje je na snazi od 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 desetljećima upravljalo hotelom Riviera u Puli i pregovara s hrvatskim Ministarstvom imovine kako bi formaliziralo neformalni aranžman i kupilo nekretnine. U ožujku 2019. Republika Hrvatska pokrenula je pravni postupak protiv Društva radi povrata hotela i plaćanja naknade za korištenje. Društvo je uzelo pravni savjet i osporava tužbeni zahtjev po različitim osnovama. Do sada su održana dva pripremna ročišta. Tijekom prvog ročišta, Društvo je predložilo nagodbu na način da se Republika Hrvatska / Ministarstvo obveže prodati imovinu Društvo izravno bez javnog natječaja. Republika Hrvatska / Ministarstvo je prijedlog odbilo. Tijekom drugog ročišta Društvo je osporavalo osnovanost zahtjeva. Spor je trenutno u ranoj fazi i razgovori između Društva i Republike Hrvatske / Ministarstva o mogućnosti postizanja rješenja u ovom sporu su u tijeku.

**BILJEŠKA 12. OBVEZE PO KREDITIMA BANAKA**

Slijedi prikaz kredita koje su banke odobrile Grupi:

Na dan 31. prosinca 2019.

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

Analiza dospijeća						
Nedospjeli iznos '000 kn	Godina 1	Godina 2	Godina 3	Godina 4	Godina 5	Poslije toga
<b>973.023</b>	<b>51.169</b>	<b>51.876</b>	<b>52.222</b>	<b>67.013</b>	<b>48.761</b>	<b>701.982</b>

Informacije o vrijednosnicama i zalozima potražite u bilješci 11.

Društvo je prikupilo 75,4 milijuna kuna temeljem ugovora o zajmu s Erste bankom s rokom dospijeća od 10 godina. Da bi financirali tekuća i buduća ulaganja, Društvo je ugovorilo sa Zagrebačkom bankom 60 milijuna kuna kredita, koji dospijeva do 2027. godine, uz fiksnu kamatnu stopu od 1,9%. U sklopu iste transakcije Društvo je također optimiziralo značajan dio kreditnog portfelja sa Zagrebačkom bankom refinanciranjem

nepodmirene glavnice prema ugovoru o zajmu od 20. prosinca 2017. u kreditni aranžman u kunama u iznosu od 205 milijuna kuna i eurski aranžman u iznosu od 32 milijuna eura. Datum dospijeća novih aranžmana ostaje usklađen s prvobitnim datumom ugovora o zajmu za 2017. godinu, a ističe 2027. godine. Kunski kredit nosi fiksnu kamatnu stopu od 1,95% dok eurski nosi fiksnu kamatnu stopu od 2,3%.

Na dan 31. prosinca 2018.

Valuta	Nedospjeli iznos '000 kn	Kamatna stopa	Dospijeće
EUR	<b>939.424</b>	1,95-2,7%	2023-2028
Obračunate kamate	<b>6.059</b>		
Kapitalizirani transakcijski troškovi	<b>(1.666)</b>		
<b>Ukupno</b>	<b>943.817</b>		

Analiza dospijeća						
Nedospjeli iznos HRK	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>

Slijedi prikaz kredita koje su banke odobrile Društvu:

Na dan 31. prosinca 2019.

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

Analiza dospijeća						
Nedospjeli iznos HRK	Godina 1	Godina 2	Godina 3	Godina 4	Godina 5	Poslije toga
<b>605.649</b>	<b>37.005</b>	<b>37.593</b>	<b>37.593</b>	<b>52.065</b>	<b>33.458</b>	<b>407.935</b>

Informacije o vrijednosnicama i zalozima potražite u bilješci 11.

Na dan 31. prosinca 2018.

Valuta	Nedospjeli iznos '000 kn	Kamatna stopa	Dospijeće
EUR	<b>559.478</b>	1,95%-2,5%	2023-2027
Obračunate kamate	<b>6.059</b>		
<b>Total</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>

Društva i Grupa kao zajmoprimci u prethodno navedenim kreditima moraju u okviru tih kredita ispuniti određene restriktivne financijske ugovorne uvjete opisane u nastavku:

- U okviru 2 kredita kod Zagrebačke banke d.d. (kredit od 32 milijuna eura i kredit od 205 milijuna kuna) zajmoprimac mora osigurati da je koeficijent pokrivenosti otplate duga (DSCR) izračunat na temelju revidiranih pojedinačnih financijskih izvještaja jednak ili veći od 1,2 tijekom cijelog vijeka trajanja kredita. Nadalje, Društvo mora osigurati da neto omjer zaduženosti bude jednak ili manji od 6,0 u 2019. 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.
- U okviru 2 kredita kod Zagrebačke banke d.d. u iznosima od 10 milijuna eura i 60 milijuna kuna

zajmoprimac mora osigurati da je koeficijent pokrivenosti otplate duga (DSCR) izračunat na temelju revidiranih konsolidiranih financijskih izvještaja je jednak ili veći od 1,2 tijekom cijelog vijeka trajanja kredita. Nadalje, Društvo mora osigurati da neto omjer zaduženosti bude jednak ili manji od 6,0 u 2019. 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.

c. U okviru zajmova kod Erste u iznosu od 5 milijuna eura i 10,2 milijuna eura, 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 2019. Grupa i Društvo su ispunili sve restriktivne uvjete banaka.

### BILJEŠKA 13. NAJMOVI

#### Imovina s pravom upotrebe

Grupa ima u najmu zgrade koji se koriste kao uredski prostori te hoteli. Najmovi za uredske prostore uobičajeno traju 5 godina, dok najmovi hotela traju 20 godina.

Grupa i Društvo koriste izuzeće dopušteno MSFI-om 16 za najmove koji završavaju u roku od 12 mjeseci od datuma početne primjene te ugovorima o najmu za koje je predmetna imovina male vrijednosti.

Grupa ima zakupnine određene uredske opreme (npr. osobnih računala, strojeva za ispis i fotokopiranje) koje se smatraju imovinom male vrijednosti.

	Grupa
	Imovina s pravom upotrebe '000 kn
<b>Nabavna vrijednost:</b>	
Stanje na 31. prosinca 2018. godine	-
Imovina priznata po prvi put 1. siječnja 2019. godine	<b>236.469</b>
Povećanja tokom godine	<b>5.443</b>
Smanjenja tokom godine	<b>(3.455)</b>
Tečajne razlike	<b>(3.730)</b>
Stanje na 31. prosinca 2019	<b>234.727</b>
<b>Akumulirana amortizacija:</b>	
Stanje na 31. prosinca 2018. godine	-
Amortizacija u toku godine	<b>20.295</b>
Smanjenja tokom godine	<b>(557)</b>
Tečajne razlike	<b>(32)</b>
Stanje na 31. prosinca 2019	<b>19.706</b>
Neto knjigovodstvena vrijednost na 31. prosinca 2019	<b>215.021</b>

#### Obveze po najmu

U tablici ispod prikazane su iznos obveze po najmu i kretanje obveze u period:

	Grupa
	Obveza po najmu '000 kn
Stanje na 31. prosinca 2018. godine	-
Obveza priznata po prvi put 1. siječnja 2019. godine	<b>242.151</b>
Povećanja tokom godine	<b>5.443</b>
Smanjenja tokom godine	<b>(3.484)</b>
Uvećanje za kamate	<b>4.641</b>
Plaćanja	<b>(23.682)</b>
Tečajne razlike	<b>(3.088)</b>
Stanje na 31. prosinca 2019	<b>221.981</b>

Analiza dospijeća obveza po najmu prikazana je ispod:

	Analiza dospijeća					
Nedospjeli iznos HRK	Godina 1	Godina 2	Godina 3	Godina 4	Godina 5	Poslije toga
<b>221.981</b>	<b>19.626</b>	<b>20.022</b>	<b>20.425</b>	<b>20.837</b>	<b>21.257</b>	<b>119.814</b>

#### Varijabilna plaćanja najma

Jedan najam hotela sadrži varijabilna plaćanja temeljena na prihodima. Fiksna i varijabilna plaćanja za period koji je završio 31. prosinca 2019. godine bila su kako slijedi:

	2019 '000 kn			
	Fiksna plaćanja	Varijabilna plaćanja	Ukupna plaćanja	Procijenjeni godišnji utjecaj na troškove najma ako se prihodi promjene za 1%
Najam koji u sebi sadrži varijabilnu komponentu temeljem prihoda	<b>8.900</b>	3.651	<b>12.551</b>	126

#### 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 2019.

godine Grupa je ostvarila prihod od najma u iznosu od 9,8 milijuna kuna (2018.: 9,5 milijuna kuna).

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

	Grupa		Društvo	
	2019 '000 kn	2018 '000 kn	2019 '000 kn	2018 '000 kn
Do 1 godine	<b>8.985</b>	9.940	<b>8.985</b>	9.940
Od 2 do 5 godina	<b>18.415</b>	25.495	<b>18.415</b>	25.495
Više od 5 godina	<b>1.253</b>	1.254	<b>1.253</b>	1.254
	<b>28.653</b>	36.689	<b>28.653</b>	36.689

### BILJEŠKA 14. REZERVIRANJA

Na dan 31. prosinca

	Grupa		Društvo	
	2019 '000 kn	2018 '000 kn	2019 '000 kn	2018 '000 kn
Rezerviranja za koncesijsku naknadu za zemljišta	<b>41.319</b>	35.798	<b>41.319</b>	32.020
Rezerviranja za sudske sporove	-	32.020	-	35.798
	<b>41.319</b>	67.818	<b>41.319</b>	67.818

Kretanja u rezerviranjima bila su sljedeća

	Grupa	Društvo
	'000 kn	'000 kn
Na dan 31. prosinca 2018. godine	<b>67.818</b>	<b>67.818</b>
Povećanje	<b>5.521</b>	<b>5.521</b>
Iskorišteno	<b>(23.513)</b>	<b>(23.513)</b>
Otpušteno	<b>(8.507)</b>	<b>(8.507)</b>
Na dan 31. prosinca 2019. godine	<b>41.319</b>	<b>41.319</b>

#### Rezerviranja za sudske sporove

Društvo je bilo 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. Rezerviranja troškova po sporu su bila provedena u prethodnim razdobljima. U toku godine postignuta je nagodba sa tužiteljem. Rezerviranja u iznosu od 23,5 milijuna kuna su iskorištena u toku godine, dok je iznos od 8,5 milijuna kuna otpušten što je rezultiralo izvanrednim prihodima od 8,5 milijuna kuna.

#### 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	
	2019 '000 kn	2018 '000 kn	2019 '000 kn	2018 '000 kn
Obveze prema zaposlenicima	<b>15.943</b>	16.108	<b>12.624</b>	12.771
Primljeni predujmovi	<b>13.984</b>	15.253	<b>4.796</b>	4.199
Odgođeno plaćanje troškova	<b>6.793</b>	6.982	<b>1.541</b>	547
PDV i porezi	<b>6.230</b>	11.856	<b>4.762</b>	4.484
Obračunata koncesijska naknada za turističko zemljište	<b>3.547</b>	3.467	<b>3.547</b>	3.467
Obračunate obveze za najam	-	5.691	-	-
Ostalo	<b>462</b>	472	<b>361</b>	346
	<b>46.959</b>	59.829	<b>27.631</b>	25.814

#### BILJEŠKA 16. PRIHODI

	Za godinu koja je završila 31. prosinca			
	Grupa		Društvo	
	2019 '000 kn	2018 '000 kn	2019 000 kn	2018 '000 kn
Smještaj	<b>637.693</b>	615.106	<b>432.470</b>	419.358
Hrana i piće	<b>103.581</b>	105.101	<b>66.584</b>	65.387
Manji operativni prihodi*	<b>26.990</b>	27.964	<b>19.017</b>	19.460
Prihod od najma	<b>9.840</b>	9.541	<b>9.805</b>	9.512
	<b>778.104</b>	757.712	<b>527.876</b>	513.717

\* 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	
	2019 '000 kn	2018 '000 kn	2019 '000 kn	2018 '000 kn
Plaće i povezani troškovi	<b>250.835</b>	233.319	<b>166.765</b>	154.705
Naknade za franšizu, rezervacije i provizije	<b>50.948</b>	46.721	<b>29.396</b>	28.206
Hrana i piće	<b>43.374</b>	41.710	<b>31.634</b>	30.148
Marketing	<b>36.063</b>	34.618	<b>25.335</b>	24.588
Komunalna naknada	<b>35.536</b>	35.158	<b>25.632</b>	24.827
Troškovi održavanja	<b>24.390</b>	23.361	<b>19.312</b>	18.801
Administrativni troškovi	<b>24.379</b>	26.134	<b>15.744</b>	16.840
Osiguranja i porez na nekretnine	<b>16.047</b>	15.218	<b>12.819</b>	12.179
Materijal	<b>9.571</b>	9.065	<b>6.605</b>	6.191
Troškovi za posteljinu, pranje i čišćenje	<b>7.988</b>	7.997	<b>2.994</b>	3.009
Putni troškovi	<b>5.782</b>	5.519	<b>3.932</b>	3.879
IT troškovi	<b>5.235</b>	4.419	<b>3.674</b>	3.209
Naknada za upravljanje	-	-	<b>17.241</b>	17.149
Ostali troškovi	<b>24.652</b>	24.518	<b>13.117</b>	11.381
	<b>534.800</b>	507.757	<b>374.200</b>	355.112

Ostali troškovi Grupe sadrže naknadu za troškove revizije u iznosu od 930 tisuća kuna (2018: 882 tisuće kuna) te naknadu za polugodišnji pregled u iznosu od 274 tisuće kuna (2018: 274 tisuće kuna). Dodatno, Grupa je koristila usluge poreznih savjetnika čiji su troškovi iznosili 197 tisuća kuna (2018: 643 tisuće kuna).

Ostali troškovi Društva sadrže naknadu za troškove revizije u iznosu od 441 tisuća kuna (2018: 334 tisuće kuna) te naknadu za polugodišnji pregled u iznosu od 67 tisuće kuna (2018: 67 tisuće kuna). Dodatno, Grupa je koristila usluge poreznih savjetnika čiji su troškovi iznosili 72 tisuća kuna (2018: 444 tisuće kuna).

**BILJEŠKA 18. FINANCIJSKI RASHODI**

	Za godinu koja je završila 31. prosinca			
	Grupa		Društvo	
	2019 '000 kn	2018 '000 kn	2019 '000 kn	2018 '000 kn
Kamate i ostali financijski troškovi za kredite banaka	<b>23.129</b>	22.815	<b>14.525</b>	13.365
Kamate po najmu	<b>4.641</b>	-	-	-
Tečajne razlike	<b>1.857</b>	2.673	<b>2.149</b>	2.387
Kamate na kredite od treće strane	-	4.350	-	-
Kamate na zajmove povezanog društva	-	385	-	-
Ostalo	<b>628</b>	1.389	<b>244</b>	1.184
	<b>30.255</b>	31.612	<b>16.918</b>	16.936

**BILJEŠKA 19. FINANCIJSKI PRIHODI**

	Za godinu koja je završila 31. prosinca			
	Grupa		Društvo	
	2019 '000 kn	2018 '000 kn	2019 '000 kn	2018 '000 kn
Kamate na zajmove dane zajedničkim pothvatima	<b>813</b>	773	-	-
Ostali financijski prihod	<b>36</b>	47	<b>33</b>	45
Kamate na zajmove dane povezanom društvu	-	-	<b>5.747</b>	3.503
	<b>849</b>	820	<b>5.780</b>	3.548

**BILJEŠKA 20. OSTALI PRIHODI/ (RASHODI)**

	Za godinu koja je završila 31. prosinca			
	Grupa		Društvo	
	2019 '000 kn	2018 '000 kn	2019 '000 kn	2018 '000 kn
Otpuštanje rezervacija	<b>8.507</b>	-	<b>8.507</b>	-
Ostali prihodi	<b>16</b>	3	<b>16</b>	3
Troškovi nastali prije otvaranja	<b>(1.437)</b>	(1.319)	<b>(1.437)</b>	(1.319)
Ostali troškovi	<b>(421)</b>	(682)	<b>(22)</b>	(672)
	<b>6.665</b>	(1.998)	<b>7.064</b>	(1.988)

**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	
	2019 '000 kn	2018 '000 kn	2019 '000 kn	2018 '000 kn
Tekući porez	<b>(5.654)</b>	21.483	<b>(11.774)</b>	11.774
Odgođeni porez	<b>(34.551)</b>	3.694	<b>(34.551)</b>	3.084
	<b>(40.205)</b>	25.177	<b>(46.325)</b>	14.858

**b. Slijedi prikaz glavnih odgođenih poreznih obveza i imovine koje je Grupa priznala i promjene u njima tijekom razdoblja**

	Preneseni porezni gubitak '000 kn	Vremenske razlike za rezerviranja i obračunate obveze '000 kn	Nekretnine, postrojenja i oprema '000 kn	Porezni poticaji za investicije '000 kn	Ukupno '000 kn
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	(611)	(1.964)	(3.399)	-	(5.974)
Usklađenja za tečajne razlike	(18)	-	-	-	(18)
Stanje na dan 31. prosinca 2018.	791	6.631	16.856	-	24.278
Iznosi u korist računa dobiti i gubitka	-	<b>2.235</b>	-	<b>41.285</b>	<b>43.520</b>
Iznosi na teret računa dobiti i gubitka	<b>(180)</b>	<b>(5.571)</b>	<b>(3.399)</b>	-	<b>(9.150)</b>
Usklađenja za tečajne razlike	<b>2</b>	-	-	-	<b>2</b>
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2019.</b>	<b>613</b>	<b>3.295</b>	<b>13.457</b>	<b>41.285</b>	<b>58.650</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 '000 kn	Nekretnine, postrojenja i oprema '000 kn	Porezni poticaji za investicije '000 kn	Ukupno '000 kn
Stanje na dan 31. prosinca 2017.	6.315	20.255	-	26.570
Iznosi u korist računa dobiti i gubitka	2.280	-	-	2.280
Iznosi na teret računa dobiti i gubitka	(1.965)	(3.399)	-	(5.364)
Stanje na dan 31. prosinca 2018.	6.630	16.856	-	23.486
Iznosi u korist računa dobiti i gubitka	<b>2.235</b>	-	<b>41.285</b>	<b>43.520</b>
Iznosi na teret računa dobiti i gubitka	<b>(5.570)</b>	<b>(3.399)</b>	-	<b>(8.969)</b>
<b>Stanje na dan 31. prosinca 2019.</b>	<b>3.295</b>	<b>13.457</b>	<b>41.285</b>	<b>58.037</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	
	2019 '000 kn	2018 '000 kn	2019 '000 kn	2018 '000 kn
Dobit/ (gubitak) prije poreza na dobit	<b>108.772</b>	113.844	<b>78.135</b>	81.409
Očekivani iznos poreza po poreznoj stopi u Hrvatskoj od 18% (2018.: 18%)	<b>19.579</b>	20.492	<b>14.064</b>	14.654
Usklađenja za:				
Efekt primjene različite stope u drugim državama	<b>1.206</b>	2.135	-	-
Porezno nepriznati troškovi	<b>1.197</b>	1.499	<b>224</b>	245
Korištenje prenesenih poreznih gubitaka i privremenih razlika za koje nije prethodno priznata odgođena porezna imovina	<b>(1.367)</b>	(47)	-	-
Porez na dobit iz prethodnih razdoblja	<b>(11.857)</b>	1.139	<b>(11.774)</b>	-
Neoporezivi prihodi	<b>(198)</b>	(41)	<b>(74)</b>	(41)
Porezni poticaj korišten (priznat) u tekućem periodu	<b>(7.480)</b>	-	<b>(7.480)</b>	-
Neiskorišteni porezni poticaj koji se prenosi u naredna razdoblja	<b>(41.285)</b>	-	<b>(41.285)</b>	-
Porez na dobit priznat u računu dobiti i gubitka	<b>(40.205)</b>	25.177	<b>(46.325)</b>	14.858

**d. Porezni poticaji**

U svibnju 2019. godine, na temelju Potvrde Ministarstva gospodarstva i Zakona o poticanju ulaganja, Društvo je dobilo status korisnika poreznih poticaja. Ulaganja koja ispunjavaju uvjete za potpore, između ostalih, su ulaganja u Kamp Arena One 99 Glamping, kamp Kažela, hotel Brioni, apartmanske komplekse Verudela Beach. U izračun poticaja se uzimaju ulaganja u navedene objekte od početka 2018. i trajat će do kraja 2020. godine. Tijekom 2018. godine Društvo je uložilo ukupno 68,8 milijuna kuna prihvatljivih za poticaje. Na temelju tog ulaganja Društvo je iskoristilo iznos od 11,8 milijuna kuna kao porezni poticaj za 2018. Tijekom 2019. Društvo je uložilo dodatni iznos od 173,3 milijuna kuna prihvatljiv za poticaj i iskoristilo iznos od 7,5 milijuna kuna poreznog poticaja. Za preostali dio neiskorištenih poticaja Društvo je priznalo odgođenu poreznu imovinu u iznosu od 41,3 milijuna kuna.

Društvo ima pravo koristiti investicijske porezne olakšice do kraja 2028. godine. Provedba investicijskog projekta podliježe nadzoru nadležnih institucija tijekom razdoblja korištenja poreznih olakšica, a Društvo će morati podnositi redovita godišnja izvješća Porezu tijelo kod kojeg će dokazati da su ispunjeni uvjeti za korištenje poreznih olakšica.

**e. Porezni zakoni mjerodavni za društva Grupe**

- (i) Društvo je porezni obveznik prema hrvatskim zakonima. Stoga se Društvo oporezuje standardnom stopom od 18%.
- (ii) Inozemna ovisna društva obveznici su poreza na dobit u zemljama sjedišta u kojima ostvaruju prihode, kako slijedi:
- Oporezivanje u Njemačkoj: stopa poreza na dobit iznosi 29,72%.
  - Oporezivanje u Mađarskoj: stopa poreza na dobit iznosi 18%.
  - Oporezivanje Nizozemskoj: stopa poreza na dobit iznosi 25%.

**f. Porezni gubitak prenesen u porezne svrhe**

Grupa i njezina ovisna društva u Hrvatskoj nemaju prenesenih poreznih gubitaka.

Grupa na dan izvještavanja u Njemačkoj ima poreznih gubitaka. Odgođena porezna imovina je priznata na dio gubitaka u iznosu od 0,6 milijuna kuna.



**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	
	2019 '000 kn	2018 '000 kn	2019 '000 kn	2018 '000 kn
Dobit/ (Gubitak) ( HRK 000)	<b>148.976</b>	88.667	<b>124.460</b>	66.551
Ponderirani prosječni broj redovnih dionica u izdanju	<b>5.118.855</b>	5.128.721	<b>5.118.855</b>	5.128.721
Osnovna i razrijeđena zarada po dionici	<b>29,10</b>	17,28	<b>24,31</b>	12,98

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.

Grupa	Za godinu koja je završila 31. prosinca 2019.					
	Hoteli '000 kn	Turistička naselja '000 kn	Kampovi '000 kn	Zajedničke usluge '000 kn	Eliminacija '000 kn	Ukupno '000 kn
	<b>Prihodi</b>					
Treće strane	<b>493.927</b>	<b>105.362</b>	<b>170.386</b>	<b>8.429</b>	-	<b>778.104</b>
Među segmentima	-	-	-	<b>108.480</b>	<b>(108.480)</b>	-
Ukupni prihodi	<b>493.927</b>	<b>105.362</b>	<b>170.386</b>	<b>116.909</b>	<b>(108.480)</b>	<b>778.104</b>
<b>EBITDA segmenta</b>	<b>128.479</b>	<b>29.327</b>	<b>68.764</b>	<b>2.932</b>	-	<b>229.502</b>
Amortizacija	<b>(64.666)</b>	<b>(12.112)</b>	<b>(19.449)</b>	<b>(3.272)</b>	-	<b>(99.499)</b>
Financijski rashodi						<b>(30.254)</b>
Financijski prihodi						<b>849</b>
Ostali (rashodi)/prihodi						<b>6.665</b>
Udio u rezultatu zajedničkih ulaganja						<b>1.509</b>
Dobit/ (gubitak) prije porezivanja						<b>108.772</b>
		Hrvatska '000 kn	Njemačka i Mađarska '000 kn			Ukupno '000 kn
<b>Geografske informacije</b>						
Dugotrajna imovina <sup>1</sup>		<b>1.376.480</b>	<b>635.862</b>			<b>2.012.342</b>

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

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2018.

Grupa	Hoteli '000 kn	Turistička naselja '000 kn	Kampovi '000 kn	Zajedničke usluge '000 kn	Eliminacija '000 kn	Ukupno '000 kn
<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>	105.767	33.832	65.109	9.963	-	214.671
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

	Hrvatska '000 kn	Njemačka i Mađarska '000 kn	Ukupno '000 kn
<b>Geografske informacije</b>			
Dugotrajna imovina <sup>1</sup>	<b>1.203.453</b>	<b>646.306</b>	<b>1.849.759</b>

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

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2019.

Društvo	Hoteli '000 kn	Turistička naselja '000 kn	Kampovi '000 kn	Zajedničke usluge '000 kn	Eliminacija '000 kn	Ukupno '000 kn
<b>Prihodi</b>						
Treće strane	<b>243.826</b>	<b>105.362</b>	<b>170.386</b>	<b>8.302</b>	-	<b>527.876</b>
Među segmentima	-	-	-	<b>67.594</b>	<b>(67.594)</b>	-
Ukupni prihodi	<b>243.826</b>	<b>105.362</b>	<b>170.386</b>	<b>75.896</b>	<b>(67.524)</b>	<b>527.876</b>
<b>EBITDA segmenta</b>	<b>56.326</b>	<b>29.327</b>	<b>68.764</b>	<b>(10.772)</b>	-	<b>143.645</b>
Amortizacija	<b>(27.660)</b>	<b>(12.112)</b>	<b>(19.449)</b>	<b>(2.215)</b>	-	<b>(61.436)</b>
Financijski rashodi						<b>(16.918)</b>
Financijski prihodi						<b>5.780</b>
Ostali (rashodi)/prihodi						<b>7.064</b>
Dobit / (gubitak) prije oporezivanja						<b>78.135</b>
Dugotrajna imovina	<b>597.170</b>	<b>341.759</b>	<b>361.036</b>	<b>76.149</b>	-	<b>1.376.114</b>

Sva dugotrajna imovina nalazi se u Republici Hrvatskoj.

Za godinu koja je završila 31. prosinca 2018.

Društvo	Hoteli '000 kn	Turistička naselja '000 kn	Kampovi '000 kn	Zajedničke usluge '000 kn	Eliminacija '000 kn	Ukupno '000 kn
<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.

**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 52,93% dionica na dan 31. prosinca 2019. 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	
	2019 '000 kn	2018 '000 kn	2019 '000 kn	2018 '000 kn
<b>Imovina</b>				
Kratkoročna potraživanja - Park Plaza Hotels Europe B.V.	30	29	-	-
Kratkoročna potraživanja - zajednički pothvati	709	388	-	-
Kratkoročna potraživanja - PPHE (Germany) B.V.	-	112	-	-
Kratkoročna potraživanja - PPHE Nuernberg Operator Hotelbetriebsgesellschaft mbh	-	-	64	-
Kratkoročna potraživanja - Arena Hospitality Management d.o.o.	-	-	-	681
Kratkoročna potraživanja - Germany Real Estate B.V.	-	-	711	3.222
Kratkoročna potraživanja - Sugarhill Investments B.V.	-	-	562	2
Kratkoročna potraživanja - Ulika d.o.o.	-	-	-	16
Dugoročni zajmovi dani zajedničkim pothvatima	35.111	34.180	-	-
Dugoročni zajam dan društvu Germany Real Estate B.V.	-	-	142.795	151.521
<b>Obveze</b>				
Obveze prema dobavljačima - Arena Hospitality Management d.o.o.	-	-	2.283	2.990
Obveze prema dobavljačima - PPHE (Germany) B.V.	10.285	10.410	-	-
Obveze prema dobavljačima - Park Plaza Hotels Europe B.V.	1.825	1.728	1.825	1.728

**b. Transakcije s povezanim stranama**

Za godinu koja je završila 31. prosinca

	Grupa		Društvo	
	2019 '000 kn	2018 '000 kn	2019 '000 kn	2018 '000 kn
Prihod od Naknade za upravljanje - art'otel dresden Park Plaza Betriebsgesellschaft mbH	-	877	-	-
Prihod od Naknade za upravljanje - zajednički pothvati	2.944	2.805	-	-
Prihod od ostalih usluga - art'otel dresden Park Plaza Betriebsgesellschaft mbH	-	761	-	-
Prihod od ostalih usluga - zajednički pothvati	2.945	2.870	-	-
Prefakturiranje troškova zaposlenih- PPHE Nuernberg Operator Hotelbetriebsgesellschaft mbh	-	-	62	101
Prefakturiranje troškova zaposlenih - art'otel berlin mitte Park Plaza Betriebsgesellschaft mbH	-	-	-	97
Prefakturiranje troškova zaposlenih - art'otel cologne Betriebsgesellschaft mbH	-	-	-	58
Prefakturiranje troškova zaposlenih - art'otel* berlin city center west GmbH	-	-	41	10
Prefakturiranje troškova zaposlenih - Park Plaza Hotels Berlin Wallstrasse GmbH	-	-	-	10
Prefakturiranje troškova zaposlenih - Arena Hospitality Management d.o.o.	-	-	6.725	6.529
Prefakturiranje prihodi od konzultantskih usluga - Sugarhill Investments B.V.	-	-	562	-
Prihod od kamata - zajednički pothvati	813	773	-	-
Prihod od kamata - Ulika d.o.o.	-	-	-	16
Prihod od kamata - Germany Real Estate B.V.	-	-	5.747	3.487
Troškovi naknade za upravljanje - Arena Hospitality Management d.o.o.	-	-	17.241	17.149
Ostali troškovi - Sugarhill Investments B.V.	-	-	-	53
Prefakturiranje troškova zaposlenih - Park Plaza Hotels Berlin Wallstrasse GmbH	-	-	90	-
Nadoknada troškova za prodaju i marketing - Park Plaza Hotels Europe B.V.	20.773	20.138	20.773	20.138
Naknade za prodaju i marketing - PPHE (Germany) B.V.	10.000	9.724	-	-
Troškovi kamata Euro Sea Hotels N.V.	-	385	-	-

**c. Ostale značajne transakcije s povezanim stranama**

(i) Transakcije u redovnom poslovanju povezane s upotrebom hotelskih prostora (npr. noćenja te hrana i piće) povremena su pojava.

(ii) Naknade isplaćene ključnim članovima menadžmenta (izvršni direktori/ Uprava i članovi Upravnog odbora/ Nadzornog Odbora) za godinu koja je završila 31. prosinca 2019.:

Grupa	Osnovna plaća i naknade '000 kn	Bonus '000 kn	Doprinosi za mir. osig. '000 kn	Ostale naknade '000 kn	Ukupno '000 kn
Uprava	5.808	5.333	1.000	414	12.555
Nadzorni Odbor	1.009	-	112	-	1.121
	6.817	5.333	1.112	414	13.676

Društvo	Osnovna plaća i naknade '000 kn	Bonus '000 kn	Doprinosi za mir. osig. '000 kn	Ostale naknade '000 kn	Ukupno '000 kn
Uprava	5.808	5.333	1.000	414	12.555
Nadzorni Odbor	1.009	-	112	-	1.121
	6.817	5.333	1.112	414	13.676



Naknade isplaćene ključnim članovima menadžmenta (izvršni direktori i članovi Upravnog odbora) za godinu koja je završila 31. prosinca 2018.:

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

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

#### 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

Group	1 siječnja 2019 '000 kn	Novčani tok '000 kn	Reklasifikacija '000 kn	Promjene u tečaju stranih valuta '000 kn	Novi zajmovi '000 kn	Ostalo '000 kn	31 prosinca 2019 '000 kn
Dugoročni kamatonosni zajmovi	891.579	-	(53.370)	2.476	79.499	(58)	920.126
Izvedenice	2.498	-	-	-	-	3.944	6.442
Kratkoročni kamatonosni zajmovi	52.238	(48.381)	53.370	-	-	1.035	58.262
	946.315	(48.381)	-	2.476	79.499	4.921	984.830

Promjene u financijskim obvezama nastale iz financijskih aktivnosti

Group	1 siječnja 2018 '000 kn	Novčani tok '000 kn	Reklasifikacija '000 kn	Promjene u tečaju stranih valuta '000 kn	Novi zajmovi '000 kn	Ostalo '000 kn	31 prosinca 2018 '000 kn
Dugoročni kamatonosni zajmovi	806.959	(1.162)	(46.162)	(11.143)	143.087	-	891.579
Izvedenice	-	-	-	-	-	2.498	2.498
Zajmovi trećih strana	75.136	(74.138)	-	(998)	-	-	-
Kratkoročni kamatonosni zajmovi	38.231	(38.231)	46.162	(174)	-	6.250	52.238
	920.326	(113.561)	-	(12.315)	143.087	8.748	946.315

Promjene u financijskim obvezama nastale iz financijskih aktivnosti

Društvo	1 siječnja 2019 '000 kn	Novčani tok '000 kn	Reklasifikacija '000 kn	Promjene u tečaju stranih valuta '000 kn	Novi zajmovi '000 kn	Ostalo '000 kn	31 prosinca 2019 '000 kn
Dugoročni kamatonosni zajmovi	527.208	-	(39.312)	1.248	79.499	(258)	568.385
Kratkoročni kamatonosni zajmovi	38.329	(34.577)	39.312	-	-	1.035	44.099
	565.537	(34.577)	-	1.248	79.499	777	612.484

Promjene u financijskim obvezama nastale iz financijskih aktivnosti

Društvo	1 siječnja 2018 '000 kn	Novčani tok '000 kn	Reklasifikacija '000 kn	Promjene u tečaju stranih valuta '000 kn	Novi zajmovi '000 kn	Ostalo '000 kn	31 prosinca 2018 '000 kn
Dugoročni kamatonosni zajmovi	456.107	(1.579)	(32.372)	(6.668)	111.720	-	527.208
Kratkoročni kamatonosni zajmovi	24.548	(24.649)	32.372	-	-	6.058	38.329
	480.655	(26.228)	-	(6.668)	111.720	6.058	565.537

Grupa i Društvo također ulaze u transakcije s derivatima, uključujući uglavnom ugovore o izvedenicama. Svrha je upravljanje kamatnim rizikom koji proizlazi iz poslovanja Grupe i Društva i njihovih izvora financiranja. Politika Grupe i Društva je da se tijekom promatranih godina nije provodilo trgovanje financijskim instrumentima.

Glavni rizici koji proizlaze iz financijskih instrumenata Grupe i Društva jesu valutni rizik, kamatni rizik, rizik naplate potraživanja. Uprava pregledava i dogovara politike za upravljanje svakim od tih rizika, a sažet pregled tih politika nalazi se u nastavku. Računovodstvene politike Grupe i Društva za izvedenice navedene su u bilješci 2.

### a. Valutni rizik

Grupa i Društvo djeluje na međunarodnom tržištu i izloženo je valutnom riziku. Većina prihoda ostvaruje se u eurima, dok je većina poslovnih rashoda u Hrvatskoj je nastala u kunama.

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

Većina dugoročnih kredita Društva vezani su za valutnu klauzulu (EUR).

Grupa i Društvo vode aktivnu politiku zaštite od valutnog rizika kroz čuvanje novca na deviznim računima, ugovore s bankama za korištenja tečaja povoljnijeg od službeno objavljenog te ugovaranja poslovnih obveza u kunama bez valutne klauzule.

Na dan 31. prosinca 2019. godine kada bi euro oslabio/ ojačao za 1,0% (2018.: 1,0%) u odnosu na kunu, a pod pretpostavkom nepromijenjenosti ostalih varijabli, dobit Društva za godinu bila bi 10,9 milijunakuna (2018.: 189 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 zaštititi od promjena kamatnih stopa.

Fer vrijednost izvedenica Grupe na 31. prosinca 2019. godine 6.422 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

(i) Društvo je u listopadu 2019. godine zaprimilo Rješenje Trgovačkog suda u Pazinu, broj: P-407 / 2019-1 kojim se obavještava da je podnesena tužba u vezi sa sazivanjem Glavne Skupštine 31. kolovoza 2016. godine. Društvo je angažiralo pravne savjetnike i vjeruje da u predmetnoj tužbi je u dobrom položaju. Društvo je sudu dostavilo očitovanje na tužbu i sada čeka da sud odredi datum prvog ročišta.

(ii) Društvo upravlja hotelom Riviera u Puli već desetljećima i pregovara s hrvatskim Ministarstvom imovine kako bi formaliziralo neformalni aranžman i kupnju nekretnine. Republika Hrvatska je u ožujku 2019. pokrenula sudski postupak protiv Društva radi povrata nekretnine i plaćanja odštete. Društvo je angažiralo pravne savjetike i osporava tužbeni zahtjev po različitim

osnovama. Do sada su održana dva pripremna ročišta. Društvo je na prvom ročištu predložilo rješavanje spora pod uvjetom da se Republika Hrvatska / Ministarstvo obvezuje direktno prodati nekretninu AHG-u bez javnog natječaja. Međutim, Republika Hrvatska / Ministarstvo odbacilo je prijedlog te je na drugom održanom ročištu AHG započeo raspravljati o osnovanosti slučaja i daljnjeg nastavilo osporavati tužbeni zahtjev. Spor je trenutno u ranoj fazi i razgovori između Društva i Republike Hrvatske / Ministarstva o mogućnosti postizanja rješenja u ovom sporu su u tijeku.

(iii) Na temelju svog vlasničkog udjela nad određenim zemljišnim česticama u kampovima Medulin, Stupice i Runke upisano u zemljišnim knjigama općina Medulin pokrenula je sudski postupak protiv Društva zbog potraživanja za korištenje tog zemljišta od prosinca 1997. godine koje sada iznosi 8,9 milijuna eura (otprilike 66,6 milijuna kuna) s kamatama. Također zahtijeva i prijenos vlasništva određenih dijelova tih kampova. Argumenti Društva kojima se osporavaju potraživanja uključuju, među ostalim, činjenicu da su na temelju Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (Zakon) Društvo je steklo 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 Društvo je podnijelo protupotraživanja protiv općine Medulin u iznosu od 124,5 milijuna kuna s obzirom na brojna ulaganja Društva u kampove. Prvostupanjski postupak obustavljen je sve do trenutka dok se u zasebnom postupku ne odredi stvarna veličina pomorskih dobara u kampovima i do konačnog dogovora između općine Medulin i države o državnom pravu na vlasništvo nad zemljištem u kampovima.

(iv) U skladu s odredbama Zakona Društvo je podnijelo 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 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 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 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.

(v) Društvo je sklopilo 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 Društva za dobivanje koncesije za korištenje turističkog zemljišta u kampovima i vjerojatno će ostati neriješeni do odgovarajućih izmjena Zakona i mjerodavnih propisa. (vi) Grad Pula kao davatelj koncesije već je dva puta odbio zahtjeve Društva za dobivanje koncesije za korištenje turističkog zemljišta u pogledu nekretnina u turističkim naseljima i hotela. Nakon tužbe koju je podnijelo 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 Društva relevantna općina nije naplaćivala Društvu odgovarajuću naknadu od 50% „pretpostavljene” naknade za koncesiju, a Društvo takvu naknadu nije plaćalo, 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 2019. i 2018. godine, sukladno ugovorenim nediskontiranim plaćanjima.

Na dan 31. prosinca 2019.

	Manje od 3 mjeseca '000 kn	3 do 12 mjeseci '000 kn	1 do 2 godine '000 kn	3 do 5 godina '000 kn	> 5 godina '000 kn	Ukupno '000 kn
Kamatonosni krediti i posudbe	<b>7.972</b>	<b>61.537</b>	<b>69.451</b>	<b>214.992</b>	<b>778.173</b>	<b>1.132.125</b>
Obračunata koncesijska naknada za turističko zemljište	-	<b>3.547</b>	-	-	-	<b>3.547</b>
Obveze prema dobavljačima	<b>28.758</b>	-	-	-	-	<b>28.758</b>
Obveze prema povezanim stranama	<b>12.110</b>	-	-	-	-	<b>12.110</b>
Ostale obveze i obračunate obveze	<b>15.943</b>	<b>20.777</b>	-	-	-	<b>36.720</b>
	<b>64.783</b>	<b>85.861</b>	<b>69.451</b>	<b>214.992</b>	<b>778.173</b>	<b>1.213.260</b>

Na dan 31. prosinca 2018.

	Manje od 3 mjeseca '000 kn	3 do 12 mjeseci '000 kn	1 do 2 godine '000 kn	3 do 5 godina '000 kn	> 5 godina '000 kn	Ukupno '000 kn
Kamatonosni krediti i posudbe	11.599	59.751	67.687	212.926	752.572	1.104.535
Obračunata koncesijska naknada za turističko zemljište	-	3.467	-	-	-	3.467
Obveze za najam	5.691	-	-	-	-	5.691
Obveze prema dobavljačima	19.943	-	-	-	-	19.943
Obveze prema povezanim stranama	12.090	-	-	-	-	12.090
Ostale obveze i obračunate obveze	20.935	17.408	-	-	-	38.343
	70.258	80.626	67.687	212.926	752.572	1.184.069

U tablici u nastavku daje se pregled dospelosti financijskih obveza Društva na dan 31. prosinca 2019. i 2018. sukladno ugovorenim nediskontiranim plaćanjima.

Na dan 31. prosinca 2019.

	Manje od 3 mjeseca '000 kn	3 do 12 mjeseci '000 kn	1 do 2 godine '000 kn	3 do 5 godina '000 kn	> 5 godina '000 kn	Ukupno '000 kn
Kamatonosni krediti i posudbe	<b>3.073</b>	<b>46.480</b>	<b>49.737</b>	<b>155.016</b>	<b>434.587</b>	<b>689.225</b>
Obračunata koncesijska naknada za turističko zemljište	-	<b>3.547</b>	-	-	-	<b>3.547</b>
Obveze prema dobavljačima	<b>15.708</b>	-	-	-	-	<b>15.708</b>
Obveze prema povezanim stranama	<b>4.108</b>	-	-	-	-	<b>4.108</b>
Ostale obveze i obračunate obveze	<b>12.623</b>	<b>6.338</b>	-	-	-	<b>18.961</b>
	<b>35.512</b>	<b>56.365</b>	<b>49.737</b>	<b>155.016</b>	<b>434.587</b>	<b>731.549</b>

Na dan 31. prosinca 2018.

	Manje od 3 mjeseca '000 kn	3 do 12 mjeseci '000 kn	1 do 2 godine '000 kn	3 do 5 godina '000 kn	> 5 godina '000 kn	Ukupno '000 kn
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

**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	
	2019 '000 kn	2018 '000 kn	2019 '000 kn	2018 '000 kn
Kamatonosni krediti i posudbe banaka	<b>978.389</b>	943.817	<b>612.484</b>	565.537
Umanjenje za novac i novčane ekvivalente	<b>(718.891)</b>	(802.514)	<b>(597.071)</b>	(682.385)
Umanjenje za ostalu kratkotrajnu financijsku imovinu	<b>(221)</b>	(199)	<b>(221)</b>	(199)
Neto dug	<b>259.277</b>	141.104	<b>15.192</b>	(117.047)
Kapital	<b>1.756.463</b>	1.648.304	<b>2.033.171</b>	1.950.663
Rezerve za omeđivanje rizika	<b>(9.061)</b>	(5.477)	-	-
Ukupni kapital	<b>1.747.402</b>	1.642.827	<b>2.033.171</b>	1.950.663
Kapital i neto dug	<b>2.006.680</b>	1.783.931	<b>2.048.363</b>	1.833.616
Pokazatelj zaduženosti	<b>12,92%</b>	7,91%	<b>0,74%</b>	(6,38%)

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 sklapa derivatne financijske instrumente s financijskim institucijama s kreditnom ocjenom IG. Vrijednost izvedenica procjenjuje se tehnikama procjene vrijednosti za modele sa swapovima na temelju izračuna sadašnje vrijednosti. Modeli uključuju različite ulazne podatke, uključujući kreditnu sposobnost drugih strana, i krivulju kamatnih stopa. Fer vrijednost jest cijena koja bi se primila prilikom prodaje imovine ili platila prilikom prijenosa obveze u uobičajenoj transakciji između tržišnih sudionika na dan mjerenja. Fer vrijednost financijskih instrumenata kojima se ne trguje na aktivnom tržištu (na primjer, OTC izvedenice) utvrđuje se korištenjem tehnika procjene na temelju diskontiranog novčanog toka. Te tehnike procjene zahtijevaju maksimalno korištenje

#### Obveze:

	31. prosinca 2019. '000 kn	Razina 1 '000 kn	Razina 2 '000 kn	Razina 3 '000 kn
Izvedenice namijenjene zaštiti od promjena kamatnih stopa	6.442	-	6.442	-

#### Imovina:

	31. prosinca 2019. '000 kn	Razina 1 '000 kn	Razina 2 '000 kn	Razina 3 '000 kn
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	221	221	-	-

Tijekom 2019. godine nije bilo prijenosa između mjerenja fer vrijednosti razine 1 i razine 2, kao ni prijenosa u razinu 3 mjerenja fer vrijednosti i iz nje.

Na dan 31. prosinca 2018. Grupa Grupa i Društvo su u vlasništvu imali sljedeće financijske instrumente iskazane po fer vrijednosti:

	31. prosinca 2019. '000 kn	Razina 1 '000 kn	Razina 2 '000 kn	Razina 3 '000 kn
Financijska imovina raspoloživa za prodaju	199	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.

vidljivih tržišnih podataka gdje je to moguće, a oslanjaju se što je manje moguće na procjene specifične za pojedini subjekt. Ako su svi značajni ulazni podaci potrebni za fer vrednovanje instrumenta vidljivi, instrument se uključuje u razinu 2. Ako se jedan ili više značajnih ulaznih podataka ne temelji na vidljivim tržišnim podacima, instrument se uključuje u razinu 3.

#### Hijerarhija fer vrijednosti

Grupa i Društvo primjenjuju sljedeću hijerarhiju, koja se temelji na najnižoj razini ulaznih podataka koji su značajni za utvrđivanje fer vrijednosti, kako bi utvrdila i iskazala fer vrijednost financijskih instrumenata tehnikom procjene vrijednosti:

**Razina 1:** kotirane (neprepravljene) cijene na aktivnim tržištima za identičnu imovinu ili obveze.

**Razina 2:** ostale tehnike kod kojih su svi ulazni podaci koji imaju značajan utjecaj na fer vrijednost direktno ili indirektno vidljivi na tržištu.

**Razina 3:** tehnike kod kojih svi ulazni podaci koji značajno utječu na utvrđenu fer vrijednost nisu temeljeni na vidljivim tržišnim podacima.

Na dan 31. prosinca 2019. Grupa i Društvo su u vlasništvu imali sljedeće financijske instrumente mjerene po fer vrijednosti:

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	
	2019 '000 kn	2018 '000 kn	2019 '000 kn	2018 '000 kn
Financijska imovina	221	199	221	199
Financijska imovina raspoloživa za prodaju				
Financijske obveze	978.389	943.817	1.001.279	956.267
Obveze po kreditima banaka*				

\* Na temelju inputa 2. razine.

#### h. Derivatni 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

U siječnju, Grupa je sklopila 45-godišnji najam za izgradnju i upravljanje suvremenog hotela u Zagrebu u Hrvatskoj.

Preuređenje povijesne zgrade, koja se nalazi na atraktivnoj lokaciji u centru grada, podrazumijeva prethodno ishođenje svih zakonski reguliranih dozvola. Nakon otvorenja, hotel će imati 115 soba, restoran i bar, wellness i SPA centar, fitnes, konferencijsku dvoranu i parking. Otvorenje hotela se očekuje unutar 24 mjeseca.



PR

ILO

ZI

## OVISNA DRUŠTVA UKLJUČENA U GRUPU

Naziv društva	Osnovna djelatnost	Država osnutka	Funkcionalna valuta	Izravni i neizravni udjeli %
Ulika d.o.o. <sup>1</sup>	Holding društvo	Hrvatska	HRK	100
Mažurana d.o.o. <sup>1</sup>	Holding društvo	Hrvatska	HRK	100
Germany Real Estate B.V. <sup>1</sup>	Holding društvo	Nizozemska	EUR	100
ACO Hotel Holding B.V. <sup>2</sup>	Holding društvo	Nizozemska	EUR	100
ABK Hotel Holding B.V. <sup>2</sup>	Holding društvo	Nizozemska	EUR	100
Sugarhill Investments B.V. <sup>1</sup>	Holding društvo	Nizozemska	EUR	100
Arena Hospitality Management d.o.o. <sup>2,3</sup>	Društvo za upravljanje	Hrvatska	HRK	100
Park Plaza Hotels (Germany) Services GmbH <sup>2,3</sup>	Društvo za upravljanje	Njemačka	EUR	100
PPHE Germany Holdings GmbH <sup>2,3</sup>	Holding društvo	Njemačka	EUR	100
PPHE Nürnberg Operator Hotelbetriebsgesellschaft mbH <sup>2,3</sup>	Hotelsko društvo	Njemačka	EUR	100
Park Plaza Germany Holdings GmbH <sup>2,3</sup>	Holding društvo	Njemačka	EUR	100
Park Plaza Nürnberg GmbH <sup>2,3</sup>	Hotelsko društvo	Njemačka	EUR	100
Park Plaza Hotels Berlin Wallstrasse GmbH <sup>2,3</sup>	Hotelsko društvo	Njemačka	EUR	100
art'otel berlin city center west GmbH <sup>2,3</sup>	Hotelsko društvo	Njemačka	EUR	100
art'otel köln Betriebsgesellschaft mbH <sup>2,3</sup>	Hotelsko društvo	Njemačka	EUR	100
SW Szállodaüzemeltető Kft <sup>2,3</sup>	Hotelsko društvo	Mađarska	HUF	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	Hotelsko društvo	Njemačka	EUR	50
Park Plaza betriebsgesellschaft mbH	Hotelsko društvo	Njemačka	EUR	50
ABK Hotel Holding B.V.	Holding društvo	Nizozemska	EUR	50
ABM Hotel Holding B.V.	Holding društvo	Nizozemska	EUR	50

<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.



# POJMOVNIK

## A

**Arena Hospitality Group:** jedna od najdinamičnijih hotelijersko-ugostiteljskih grupa koja se sastoji od 26 objekata u vlasništvu, suvlasništvu, najmu te pod upravljanjem, s više od 10.000 soba i smještajnih jedinica u Hrvatskoj, Njemačkoj i Mađarskoj. PPHE Hotel Group ima kontrolirajući interes u Arena Hospitality Groupi.

www.arenahospitalitygroup.com

**ADR:** prosječna cijena smještaja. Ukupni prihodi od soba podijeljeni brojem iznajmljenih soba.

**art'otel\*:** suvremena grupa hotela u kojima se spaja izvanredna arhitektura s umjetničkim dizajnom interijera i koji se nalaze u kozmopolitskim europskim središtima. PPHE Hotel Group vlasnik je trgovačke marke art'otel\* diljem svijeta.

www.artotels.com

## C

**CEE regija:** regija Srednje i Istočne Europe.

## D

**Distribucija:** Obuhvaća sve elektroničke distribucijske kanale koji uključuju GDS; web-mjesta trgovačke marke i treće strane – posrednike. Tim distribucijskim kanalima može se pristupiti putem Interneta ili druge veze.

**DOP:** društveno odgovorno poslovanje. Politika za društveno odgovorno poslovanje PPHE Hotel Grupe odnose se na iskrenu, aktivnu i odgovornu predanost zaštiti našeg okoliša i našem društvu.

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

**DSCR:** (engl.: debt service coverage ratio) koeficijent pokriva otplate duga. Izračunava se kao godišnji

raspoloživi novčani tijek (novčani tijek prije otplate duga prema bankama i drugim financijskim institucijama uvećan za novac na početku godine) podijeljeno s godišnjim / 12-mjesečnim obvezama prema bankama i drugim financijskim institucijama (otplata glavnice i troškovi financiranja poput kamata i drugih naknada).

## E

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

**EBITDA marža:** EBITDA dijeljena ukupnim приходima.

**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 приходima umanjjenima za troškove ostvarivanja prihoda (poslovni rashodi). EBITDAR zajedno s EBITDA-om koristi se kao ključni pokazatelj uspješnosti.

## F – O

**Franšiza:** oblik poslovne organizacije u kojem društvo, koje već ima uspješan proizvod ili uslugu (davatelj franšize) stupa u 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) Opća uredba o zaštiti podataka.

**Grupa:** Društvo i ovisna društva.

**Nadzorni odbor:** Boris Ivesha (predsjednik), Yoav Papouchado (zamjenik predsjednika), Kevin Michael McAuliffe (član), Abraham Thomas (član), Amra Pende (član), Lorena Škuflić (član) i Damir Lučić (član i predstavnik radnika).

## P – Z

**Park Plaza® Hotels & Resorts:** brend hotela visoke i više kategorije. PPHE Hotel Grupa glavni je davatelj franšiza za brend Park Plaza® Hotels & Resorts u vlasništvu društva Radisson Hotel Group. PPHE Hotel Grupa ima ekskluzivna prava na razvoj trgovačke marke unutar 56 zemalja diljem Europe, Bliskog istoka i Afrike.

**Popunjenost:** ukupan broj popunjenih soba podijeljen neto dostupnim sobama ili RevPAR podijeljen ARR-om.

**PPHE Hotel Group:** PPHE Hotel Group je međunarodno hotelsko društvo za poslovanje nekretninama s portfeljem od 1.6 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. PPHE Hotel Grupa glavni je davatelj franšiza za trgovačku marku Park Plaza® Hotels & Resorts u vlasništvu društva Radisson Hotel Group, jedna od najvećih hotelskih grupacija na svijetu, koja razvija i upravlja Park Plaza® Hotels & Resorts brendom u Europi, Bliskom istoku i Africi. Osim toga PPHE Hotel Group vlasnik je trgovačke marke art'otel\* diljem svijeta.

**Radisson Rewards:** Globalni hotelski nagradni program Radisson Hotel Grupe uključuje Park Plaza® Hotels & Resorts i art'otel\*. Program je u vlasništvu Radisson Hotel Grupe. Gosti zarađuju bodove Radisson Rewards kroz program koji se može iskoristiti za izuzetne pogodnosti, usluge i privilegije. www.radissonrewards.com

**RevPAR:** prihod po dostupnoj sobi. Ukupni prihodi od soba podijeljeni neto dostupnim sobama ili ARR x popunjenost u %.

**Sugarhill:** Sugarhill Investments B.V.

**Sugarhill Group:** Sugarhill i njegova ovisna društva. Uprava: Reuel ('Reli') Slonim (predsjednik Uprave), Devansh Bakshi (član Uprave i financijski direktor) i Manuela Kraljević (član Uprave i direktor marketinga i prodaje).

**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 dionicakoje bi bile izdane po konverziji svih potencijalno razrijeđenih 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  
**Damir Lučić** Član, predstavnik radnika

## UPRAVA

**Reuel ('Reli') Slonim** Predsjednik Uprave  
**Devansh Bakshi** Član Uprave i Financijski direktor  
**Manuela Kraljević** Član Uprave i Direktor marketinga i prodaje

## KONTAKT OSOBE

**Luka Cvitan** Strategija, tržište kapitala i odnosi s investitorima  
**Neven Čale** Voditelj korporativnog izvještavanja  
**Tatiana Zanini Gavranić** Manadžer strateškog kontrolinga  
**Zrinka Vrtarić** Savjetnik za pravne poslove

## POSLOVNA TAJNICA UPRAVE

**Ivana Peruško**  
Arena Hospitality Group d.d.  
HR-52100 Pula, Hrvatska  
Smareglina ulica 2  
Tel: + 385 52 223 811

## KORISNE POVEZNICE

Mrežne stranice društva:  
**arenahospitalitygroup.com**  
**arenahotels.com**  
**arenacampsites.com**  
**artotels.com**  
**parkplaza.com**

## STRATEŠKI PARTNER:

**PPHE Hotel Group**  
**pphe.com**  
**Radisson Hotel Group**  
**radissonhotelgroup.com**



**ARENA HOSPITALITY GROUP**

SMAREGLINA 3

52100 PULA

TEL: 052 223 811

FAX: 052 215 263

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

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

---

# ARENA

HOSPITALITY GROUP

A MEMBER OF PPHE HOTEL GROUP

⌘  
P A R K  
P L A Z A

art'otel

ARENA  
HOTELS &  
APARTMENTS

ARENA  
CAMPSITES