



STRATEŠKI PLAN

Equinox nepremičnine d.d.

od leta 2021 - 2026

EQUINOX





Kazalo

UVOD	4
STRATEŠKA ANALIZA NEPREMIČNINSKEGA TRGA PO POSAMEZNIH TIPIH NEPREMIČNIN	5
STANOVANJA	5
Poslovne nepremičnine:	7
Trgovski prostori	7
Industrijski prostori	8
Promet s posameznim tipom nepremičnin	8
PRIČAKOVAN RAZVOJ V BODOČE	10
Hoteli in stanje na hotelskem tržišču	10
Poslovne nepremičnine	11
STRATEŠKI CILJI DRUŽBE EQUINOX	13
Predpostavke strateškega plana	13
Funds From Operations (FFO)	16
UPRAVLJANJE S TVEGANJI	20
OPERATIVNA TVEGANJA	22
FINANČNA TVEGANJA	23

UVOD

Svetovna gospodarska aktivnost naj bi po lanskem globokem padcu zaradi izbruha pandemije že letos razmeroma močno okrevala, v srednjeročnem obdobju pa se pričakuje ohranitev spodbudne rasti BDP. Gospodarska rast evrskega območja naj bi bila letos 4,6-odstotna, kar je nekoliko več od decembrskih ocen. V letu 2022 se ob uspešni implementaciji zdravstvene rešitve, zlasti distribucije učinkovitih cepiv, ki bo omogočila hitrejše okrevanje gospodarske aktivnosti že v drugi polovici letošnjega leta, pričakuje še nekoliko višja, 4,7-odstotna, v letu 2023 pa 2,1-odstotna rast BDP. Osrednjo napoved evrskega območja ponovno spremljata alternativna scenarija, ki temeljita na različnih epidemioloških predpostavkah. V primeru ostrejšega scenarija bi rast BDP letos znašala 2,9 %, v primeru blažjega pa 6,2 %.

Najnovejša napoved gospodarske rasti v Sloveniji odraža izboljševanje epidemiološke slike doma in v glavnih trgovinskih partnericah. Okrevanje bo tudi v prihodnjem obdobju pogojeno z zdravstvenimi razmerami. Osrednji epidemiološki scenarij, na katerem temeljijo trenutne napovedi, sicer ne predvideva močnejših valov novih okužb, ki bi jih bilo treba zaježiti z uvajanjem strožjih omejitvenih ukrepov ali celo zaprtjem gospodarstva. Nasprotno, ob postopnem rahljanju teh ukrepov, se pričakuje, da bo poleg spodbudnega tujega povpraševanja rast BDP krepilo tudi domače povpraševanje. Tako prebivalstvo kot podjetja imajo pri poslovnih bankah rekordne količine prostih denarnih sredstev, omenjeni subjekti se soočajo z rekordno nizkimi oz. celo negativnimi obrestmi na svoja sredstva kar ocenjujemo, glede na to, da so se nepremičnine, zgodovinsko gledano, izkazale za dobro »zavarovanje« pred naraščajočo inflacijo, kot zelo ugodno za pozitiven razvoj na nepremičninskem trgu v Sloveniji (in širše) tudi v prihodnjem srednjeročnem obdobju.

Lanskoletno zdravstveno krizo, vsaj tako kažejo trenutni trendi smo obvladali, sledijo pa gospodarski izzivi. Makroekonomske napovedi se izboljšujejo zaradi ugodnejših zdravstvenih. Po napovedih Banke Slovenije bo gospodarska rast letos znašala 5,2 %, v naslednjem letu 4,8 % in 3,1 % v letu 2023. Predkrizna raven BDP iz leta 2019 bo po trenutnih ocenah dosežena v začetku prihodnjega leta. Po izbruhu pandemije covid-19 so zdravstvene razmere postale eden ključnih dejavnikov gospodarskih gibanj v svetu. Z razpoložljivostjo učinkovitih cepiv proti koncu lanskega leta in vedno večjim

deležem cepljenega prebivalstva se širjenje okužb umirja. Na morebitno poslabšanje bi lahko vplivalo več dejavnikov, npr. premajhen delež cepljenega prebivalstva in pojav novih različic virusa, za katere trenutna cepiva in imunska zaščita že prebolelih ne bi bili učinkoviti. Nadaljnjo gospodarsko rast bodo še naprej podpirali ukrepi denarne in fiskalne politike. Ti so že lani močno ublažili posledice pandemije in z njo povezanih omejitvenih ukrepov za zaježitev, ki so sicer ohranjali stabilnost zdravstvenega sistema, vendar so imeli neugodne gospodarske učinke. Ukrepi ekonomskih politik tudi v letošnjem letu ostajajo podporno naravnani in blažijo neugodne posledice krize tako za podjetja kot gospodinjstva. Gospodarsko rast bosta podpirala tako domače kot tuje povpraševanje. Pričakujemo namreč okrevanje trošenja gospodinjstev ter večjo investicijsko dejavnost zasebnega sektorja in države, ki bo podkrepljena z naložbami, sofinanciranimi s sredstvi iz sklada »Naslednja generacija EU«. Z nadaljnjim okrevanjem gospodarstva se tudi v naslednjih letih pričakuje razmeroma ugodna rast zaposlenosti in postopen upad stopnje brezposelnosti, ki se bo ob koncu napovednega obdobja znižala na zgodovinsko nizko raven. Ob tem bodo ponovno postali izrazitejši predkrizni izzivi gospodarstva, povezani s pomanjkanjem ustrezno usposobljene delovne sile. Plačni pritiski se bodo posledično proti koncu napovednega obdobja okrepili. Rast cen življenjskih potrebščin se bo v napovednem obdobju krepila. Z okrevanjem domačega povpraševanja, ki ga spodbujajo podporno naravnani ukrepi ekonomskih politik, in s povečevanjem stroškovnih pritiskov ob ugodnih razmerah na trgu dela namreč pričakujemo precejšnje pospešitev osnovne inflacije. Že letos pričakujemo 1,3-odstotno skupno inflacijo, ki jo bo zviševala zlasti energetska inflacija. Ta bo prehodno višja zaradi nizke lanskoletne osnove, ki je posledica globokega padca svetovnih cen nafte v mesecih po izbruhu epidemije.

Skrbi rast cene elektrike v Evropi, ki jo navzgor porivajo predvsem emisijski kuponi, ki dražijo elektriko, proizvedeno iz fosilnih goriv, cene zemeljskega plina pa močno povpraševanje v Aziji, zastoji pri dobavah ruskega plina v Evropo ter tudi mrzla pretekla zima, ko so dobavitelji dodobra izčrpali zaloge. Končne cene energije so se po podatkih evropskega statističnega urada Eurostata septembra na letni ravni povišale za 17,4 odstotka. V zadnjih mesecih spremljamo tudi strmo rast cen plina in elektrike na svetovnih borzah.

Strateška analiza nepremičninskega trga po posameznih tipih nepremičnin

Zadnji uradni podatki iz Poročila GURS, avgust 2021 kažejo, da se je v letu 2021 promet z nepremičninami zmanjševal do februarja. Po normalizaciji poslovanja z nepremičninami je število transakcij z nepremičninami poskočilo in bilo aprila že na približno enaki ravni kot v letu pred epidemijo.

Število realiziranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) se je lani v primerjavi z »normalnim« letom 2019 na ravni države zmanjšalo za 17 odstotkov, število transakcij s poslovnimi nepremičninami (pisarne in lokali), ki najbolj zadeva poslovanje izdajatelja, pa kar za 30 odstotkov. Zmanjšanje števila transakcij s

stanovanjskimi nepremičninami je bilo skoraj izključno posledica omejevalnih ukrepov države za zaježitev epidemije, ki so večino časa omejevali tudi normalno poslovanje z nepremičninami. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah se v času epidemije namreč ni zmanjšalo. Večji padec števila transakcij s poslovnimi nepremičninami pa kaže, da se je zaradi negotovosti poslovnih subjektov glede gospodarskih posledic epidemije zmanjšalo povpraševanje po poslovnih nepremičninah. Bilo je več dela od doma z uporabo sodobnih tehničnih povezav, kar je marsikateri poslovni subjekt odvrnilo od razmišljanja po najemu oziroma nakupu poslovnih prostorov.

Stanovanja

V letu 2020, ki ga je v vseh pogledih zaznamovala pandemija COVID-19, je bil obseg trgovanja na slovenskem nepremičninskem trgu manjši kot pred epidemijo, cene nepremičnin pa so še naprej rasle.

V geodetskih evidencah je bilo konec leta 2020 evidentiranih okoli 540 tisoč stanovanjskih enot v hišah in okoli 340 tisoč enot v večstanovanjskih stavbah. Vrednost stanovanjskih hiš, ocenjena z metodami množičnega vrednotenja nepremičnin je znašala okoli 55 milijard evrov, stanovanj v večstanovanjskih stavbah pa okoli 34 milijard evrov.

Leta 2020 je srednja cena stanovanja (mediana) na ravni države znašala 1.750 €/m². Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so v Sloveniji dosegle zgodovinsko najvišjo raven.

Po Sloveniji so cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo zelo različne. Cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah so na primer na območju z najvišjimi cenami več kot trikrat višje kot na območju z najnižjimi cenami, cene stanovanjskih hiš so več kot šestkrat višje, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb pa več kot tridesetkrat višje.

Od obrata cen leta 2015 je v Sloveniji stalno prisoten močan trend rasti cen nepremičnin. Tako cene stanovanjskih nepremičnin kot cene zemljišč za njihovo gradnjo so na ravni države največ zrasle leta 2018, nato pa se je začela njihova rast umirjati.

V zadnjih petih letih so najbolj zrasle cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Na ravni države so se njihove cene od leta 2015 zvišale za skoraj 40 odstotkov, medtem ko so se cene stanovanjskih hiš in zemljišč za njihovo gradnjo zvišale za približno četrtno. Cene stanovanj so bile že leta 2019 rekordno visoke, medtem ko so se cene stanovanjskih hiš lani že zelo približale rekordnim vrednostim iz leta 2008, vendar jih do konca leta v povprečju še niso presegle. Podobno kot za cene stanovanjskih hiš velja tudi za cene zemljišč za njihovo gradnjo.

Ne glede na to, da so v zadnjih petih letih cene stanovanj povsod rasle, so bile razlike med posameznimi območji države občutne. Pričakovano je bila rast cen v največjih mestih, kjer so skoncentrirane večstanovanjske stavbe, hitrejša in večja kot v manjših mestih in na podeželju, kjer je fond stanovanj skromen. Od leta 2015 so daleč največ zrasle cene stanovanj v glavnem mestu. V primerjavi z letom 2015 so bile v Ljubljani lani višje že za skoraj polovico (48 odstotkov). V Ljubljani so začele cene stanovanj po zadnjem obratu cen tudi najhitreje naraščati. Rekordno so se povišale leta 2017, kar za 15 odstotkov. Leta 2018 so bile že za 43 odstotkov višje kot leta 2015. Nato se je ta izredna rast cen umirila in bila v zadnjih dveh letih med nižjimi v državi. V obdobju od leta 2015 je bila rast cen stanovanj nadpovprečna in je presegla 40 odstotkov še na območju Kranja z okolico (45 odstotkov), na Gorenjskem območju (44 odstotkov), v Severni okolici Ljubljane in na Alpskem turističnem območju (42 odstotkov) ter

nekoliko presenetljivo tudi na Notranjskem območju (41 odstotkov). V Mariboru so cene stanovanj od leta 2015 zrasle za skoraj 40 odstotkov, v Celju pa za 35 odstotkov. V Celju in Okolici Celja je bila sicer rast cen stanovanj (7 odstotkov) v lanskem »koronskem« letu največja med vsemi območji. V Mariboru pa je bila enaka kot v Ljubljani (3 odstotke) oziroma med najmanjšimi. Na Obali s Koprom je bila rast cen stanovanj v zadnjih petih letih »le« približno 30-odstotna. Manj kot 20-odstotno rast cen stanovanj pa smo zabeležili v Posočju in na Idrijskem območju, na Savinjskem območju in Ptujskem polju, v Halozah ter na Kočevskem območju, ki je edino, kjer je bila rast cen stanovanj manjša od 10 odstotkov.

Daleč najvišje so cene stanovanj v glavnem mestu. Srednja cena stanovanja v večstanovanjski stavbi je bila lani v Ljubljani za slabih 70 odstotkov višja kot na ravni Slovenije in se je tako že povsem približala meji 3.000 €/m². Precej nad slovenskim povprečjem so še cene stanovanj na Alpskem turističnem območju, ki vključuje tudi Kranjsko goro, Bled in območje Bohinjskega jezera (srednja cena stanovanja je bila tu lani 2.740 €/m²), na območju Obale s Koprom, Piranom, Portorožem, Izolo in Ankaranom (2.500 €/m²), ter v Severni okolici Ljubljane, ki vključuje tudi Domžale, Kamnik in Medvode (2.350 €/m²). V Mariboru so bila po naši oceni lani stanovanja za več kot polovico cenejša kot v Ljubljani, v Kranju za četrtno, v Kopru pa za slabo petino. Najcenejša so sicer stanovanja v Beli Krajini, Zasavju, Prekmurju in Halozah, kjer je bila lani srednja cena stanovanja pod 1.000 €/m².

Po normalizaciji poslovanja spomladi letos z nepremičninami je število transakcij z nepremičninami poskočilo in bilo aprila že na približno enaki ravni kot v letu pred epidemijo. Število realiziranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) se je lani v primerjavi z »normalnim« letom 2019 na ravni države zmanjšalo za 17 odstotkov, število transakcij s poslovnimi nepremičninami (pisarne in lokali) pa kar za 30 odstotkov. Zmanjšanje števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami je bilo skoraj izključno posledica omejevalnih ukrepov države za zaježitev epidemije, ki so večino časa omejevali tudi normalno poslovanje z nepremičninami. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah se v času epidemije namreč ni zmanjšalo. Večji padec števila transakcij s poslovnimi nepremičninami pa kaže, da se je zaradi negotovosti poslovnih

subjektov glede gospodarskih posledic epidemije zmanjšalo povpraševanje po poslovnih nepremičninah. Na cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo epidemija ni imela večjega vpliva. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah in zemljiščih za njihovo gradnjo je ostalo veliko, ponudba pa z novogradnjami še vedno zaostaja za povpraševanjem. Tako v urbanih središčih in na turistično zanimivih območjih povpraševanje precej presega ponudbo in cene nepremičnin rastejo. Veliko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah kljub visokim cenam vzdržujejo predvsem zgodovinsko nizke obrestne mere in veliki prihranki prebivalstva. Nizke obrestne mere spodbujajo tako nakupe nepremičnin za lastno uporabo kot naložbene nakupe in investicije v gradnjo novih stanovanj za tržno prodajo. Na ravni države so bile cene stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo leta 2020 v primerjavi z letom 2019 višje za 3 do 4 odstotke. Cene nepremičnin so bile lani višje praktično povsod po državi, verjetno pa so zaradi epidemije vendarle zrasle nekoliko manj, kot bi sicer. Rast cen stanovanjskih nepremičnin se je nadaljevala tudi v prvi polovici letošnjega leta. Poleg omejene ponudbe novih stanovanj vse bolj ustvarja pritisk na rast cen stanovanjskih nepremičnin pri nas tudi občutna rast cen gradbenega materiala, ki je predvsem posledica globalnega zviševanja cen transporta in surovin zaradi pandemije. Razlike v cenah nepremičnin po Sloveniji so velike in se zaradi razlik v rasti cen po obratu cen leta 2015 še povečujejo. Najvišje so cene nepremičnin v Ljubljani ter obalnih turističnih krajih. Na teh območjih so praviloma cene nepremičnin v zadnjih petih letih tudi najbolj zrasle. Z izjemo obalnega območja, kjer sicer še vedno visoka rast cen ni bila med najvišjimi, tako da so cene stanovanjskih nepremičnin v Kranjski Gori in na Bledu v zadnjem času presegle cene v obalnih krajih. Po cenah stanovanjskih nepremičnin, še bolj pa zemljišč za njihovo gradnjo, sicer močno izstopa glavno mesto, kjer je bila rast cen od leta 2015 rekordna, saj so se na primer cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah zvišale praktično za polovico. V Ljubljani se je, zaradi hitre rasti povpraševanja po novih stanovanjih po obratu cen nepremičnin leta 2015, stanovanjska gradbena ekspanzija začela najprej in je tudi najmočnejša. Glede na stanovanja v gradnji se priliv večjega števila novih stanovanj na trg pričakuje v naslednjih dveh letih. Tudi v ostalih večjih mestih pa so kupci v pričakovanju novih stanovanj, ki počasi prihajajo na trg, saj povpraševanje po stanovanjskih novogradnjah zaenkrat povsod bolj ali manj presega ponudbo

Vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) je leta 2020 znašala slabo milijardo in pol evrov oziroma dve tretjini vsega prometa z nepremičninami. Delež prometa s stanovanjskimi nepremičninami je bil največji v zadnjih šestih letih, predvsem na račun rekordnega povečanja deleža prometa s stanovanjskimi hišami, in sicer s 23-ih odstotkov leta 2019 na dobrih 27 odstotkov. Stanovanjskim nepremičninam glede na dosežen promet in delež v skupni vrednosti prometa z nepremičninami sledijo zazidljiva zemljišča, ki so sicer v okoli 80-ih odstotkih primerov namenjena gradnji stanovanjskih stavb. Njihov promet je lani znašal skoraj 300 milijonov oziroma več kot 13 odstotkov skupnega prometa z nepremičninami, kar je rekorden

delež v zadnjih šestih letih. V primerjavi z letom 2019 se je vrednost prometa z zemljišči za gradnjo stavb, kljub skupnemu padcu prometa z nepremičninami, povečala za 4 odstotke, delež v skupnem prometu pa z 10 odstotkov na dobrih 13 odstotkov. V primerjavi z »normalnim« nepremičninskim letom 2019 so se deleži prometa s stanovanjskimi nepremičninami in zemljišči za njihovo gradnjo v »koronskem« letu 2020 opazno povečali. V veliki meri sicer na račun manjšega prometa s trgovskimi, storitvenimi in gostinskimi lokali, ki je bil leto prej rekorden, deloma pa, ker se je v času epidemije število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, zaradi velikega povpraševanja, zmanjšalo manj kot za ostale vrste nepremičnin, število kupoprodaj zemljišč za njihovo gradnjo pa se je celo povečalo.

Poslovne nepremičnine:

Povprečna starost pisarniških prostorov je približno 50 let. Na trgu primanjkuje sodobnih prostorov z dobro prometno povezavo, parkirnimi mesti in nizkimi obratovalnimi stroški. Ponudba za najem pisarniških prostorov daleč presega ponudbo ostalih poslovnih prostorov: število oglasov za najem pisarn v Ljubljani za več kot štirikrat presega število oglasov za **trgovske** in industrijske prostore skupaj. Povprečna oglaševana površina pisarn je 235 m². V letu 2020 je bil zgrajen in dan v uporabo pisarniški objekt ob Dunajski cesti. V letu 2021 bodo na voljo novi poslovni objekti v poslovnih conah Črnuče in na Cesti dveh cesarjev. Na razpolago so še večinoma poslovni prostori v Situli. Načrtuje se tudi gradnja večjega sodobnega poslovnega objekta ob Vilharjevi cesti Slovaškega investitorja Corwin.

V povprečju se v Ljubljani najemajo pisarniški prostori velikosti 107 m², v Mariboru pa 80 m². Med vsemi nepremičninskimi posli se daleč največ sklepajo posli za najem pisarniških prostorov (preko 500 letno v Ljubljani). Povprečna doba najema je cca. leto in pol.

Največji evidentirani najemni posli s pogodbeno površino cca. 2.000 m² so bili realizirani v Ljubljani ob Kržičevi ulici, Dunajski cesti in Brnčičev ulici po najemninah med 10 in 12 €/m².

Največji evidentiran posel v Mariboru je oddaja cca. 1.000 m² po ceni 3,7 €/m². V Ljubljani je bilo leta 2020 evidentiranih 15% manj najemov pisarniških površin kot v letu prej. Institucionalni investitorji še vedno redno povprašujejo po večjih pisarniških površinah z dolgoročnimi najemniki z dobro boniteto. Najemnine in prodajne cene Povprečne mesečne najemnine pisarn v Ljubljani so se v letu 2020 znižale za cca. 6%, v Mariboru za 25%. Število najemnih poslov in najemnine so sicer v upadanju že drugo leto zapored.

Povprečne prodajne cene pisarn v Ljubljani so se znižale na 1.150 €/m² oz. za 18% v primerjavi s prejšnjim letom, v Mariboru pa ostajajo cene nizke 640 €/m² oz. so povečala za 8%. Nezasedenost ocenjujemo med 5% in 20%, glede na kakovost in lokacijo prostorov.

Trgovski prostori

Veliki trgovski objekti so bili pretežno zgrajeni v zadnjih 20 let. Po nekaterih ocenah je Slovenija v primerjavi z Evropo glede trgovskih površin na prebivalca še vedno pod povprečjem. Nakupovalni centri so v pretežni lasti velikih trgovskih verig ali nepremičninskih skladov. Trenutno je v ponudbi del trgovskih centrov Tuš, s katerimi je bilo v zadnjih letih sklenjenih kar nekaj

transakcij. V letu 2020 sta bila zgrajena velika nakupovalna centra Aleja v Šiški s površino 32.000 m² in IKEA podobne velikosti v BTC. Načrtovana je tudi razširitev nakupovalnega centra Supernova na Rudniku za dodatnih 34.000 m².

Največji povpraševalci po trgovskih prostorih so

uveljavljeni domači in tuji trgovci. Najemne pogodbe, predvsem v trgovskih centrih, so sklenjene za daljše časovno obdobje (od 5 let do 15 let in več) in niso vedno zajete v javno dostopnih statistikah. Glede na evidentirane najemne posle znaša povprečni najem trgovskega prostora v Ljubljani 200 m², v Mariboru pa 400 m². Največji evidentirani najemni posli trgovskih površin so bili sklenjeni v Trgovskem centru na Bratislavski cesti in sicer 14 poslov skupne površine 7.900 m² po povprečni najemnini 10 €/m² oz. med 7 in 50 €/m², odvisno od velikost prostora. Največji evidentiran najemni posel v Mariboru je bil sklenjen za najem 2.500 m² trgovskih prostorov v centru mesta (Grajski trg) po ceni 3,3 €/m². Najemnine in prodajne cene Najemnine za trgovske prostore so bile v Ljubljani nekoliko nižje v primerjavi z lanskim letom. V Mariboru pa je statistično gledano padec najemnin trgovin dosegel 30%. Višina najemnin je močno odvisno od velikosti prostorov.

V letu 2020 je bilo s Sloveniji prodanih večje število Tuševih nakupovalni centrov (glej Največje transakcije). Povprečne prodajne cene so bile v Ljubljani 1.200 €/m² in v Mariboru 740 €/m². Nezasedenost v sodobnih trgovskih centrih ostaja majhna. Najvišja prodajna cena v Ljubljani je bila dosežena za prodajo manjšega trgovskega prostora velikosti 33 m² na Kongresnem trgu po ceni 4.700 €/m², najvišja v Mariboru pa 2.500 €/m² (24 m², Vetrinjska ulica).

Industrijski prostori

V Ljubljani zaradi dragih zemljišč primanjkuje sodobnih industrijsko skladiščnih prostorov. Skladiščni prostori so praviloma v lasti uporabnikov objektov. Možnost najema večjih površin sodobnih skladišč skoraj ni. Obstoječi industrijski prostori v Ljubljani so večinoma funkcionalno zastareli (povprečna starost je cca. 50 let). Večino novogradenj je lociranih izven Ljubljane v bližini avtocestnih priključkov: Brnik, Grosuplje, Arja Vas, Komenda, Naklo ipd. V Sežani je načrtovan največji logistični center velikosti 125.000 m².

Povprečna površina v Ljubljani oddana v najem je bila 630 m², v Mariboru pa 900 m². Največji najemni posel je bil evidentiran v Zeleni jami v Ljubljani: najem skladišče velikosti 11.500 m² po najemnini 3,6 €/m². V Mariboru je bila največja transakcija oddaja 3.000 m² po 2,5 €/m². Površina najetih industrijskih površin se v Ljubljani zadnja leta povečuje, v letu 2020 se je povečala za 20%. Za primerjavo se v Mariboru število

najemnih poslov in najete površine industrijskih površin zmanjšujejo. Obseg prodaja industrijskih prostorov upada že več leta zapored. Najemnine in prodajne cene Povprečne dosežene najemnine industrijskih prostorov v Ljubljani znašajo 4,9 €/m², v Mariboru 2,4 €/m². Podobne najemnine so bile realizirane tudi v preteklih letih.

Povprečne najemnine industrijskih prostorov so v rangu:

Evidentiranih transakcije je bilo v letu 2020 malo: v Ljubljani 14 in v Mariboru le 4. Največja je bila prodaja industrijskega objekta na Viču v Ljubljani velikosti 1.285 m² po ceni 661 €/m². Prodaje industrijskih prostorov v Mariboru v letu 2020 niso presegle površine 1.000 m².

Promet s posameznim tipom nepremičnin

Delež prometa s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je lani znašal okoli 10 odstotkov. Za lokale se je v primerjavi z letom 2019 bistveno zmanjšal, medtem ko se je za pisarne povečal. Zmanjšanje deleža prometa z lokali, ki je bil leta 2019 rekorden zaradi prodaje oziroma zamenjave lastništva trgovskih centrov Mercatorja, Qlandije in Merkurja, je bilo pričakovano. Lani se je dezinvestiranje slovenskih trgovcev sicer nadaljevalo s prodajo Tuševih trgovin, vendar je bila njihova skupna prodajna vrednost bistveno manjša kot leto prej. Pisarne so bile sicer poleg zemljišč za gradnjo stavb edina vrsta nepremičnin, za katero se je skupna vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb, kljub zmanjšanju prometa z nepremičninami na splošno, v primerjavi z letom 2019 povečala. Vrednost poslov s pisarnami se je lani povečala predvsem na račun prodaje dveh večjih poslovnih stavb, v Ljubljani na Dunajski cesti (za okoli 14 milijonov evrov in v Mariboru v Ulici Vita Kraigherja (za okoli 8,5 milijona evrov), medtem ko smo leta 2019 evidentirali le eno večjo prodajo, in sicer poslovnega dela stavbe na Trdinovi ulici v Ljubljani (za okoli 5 milijonov evrov) 1.

Leta 2020 se je zaradi epidemije zmanjšalo število realiziranih transakcij za vse vrste stanovanjskih in poslovnih nepremičnin ter parkirnih prostorov. V primerjavi z letom 2019 se je najbolj zmanjšalo skupno število prodaj poslovnih nepremičnin (za 30 odstotkov), sledili so parkirni prostori (za 20 odstotkov) in nato stanovanjske nepremičnine (za 17 odstotkov).

Stanovanjske nepremičnine

Leta 2020 je bilo izvedenih okoli 8.800 kupoprodaj stanovanj. V primerjavi z letom 2019 je bilo prodanih za 21% manj stanovanj. Manjše število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami je bilo v veliki meri posledica omejitev poslovanja z nepremičninami zaradi ukrepov za zaježitev epidemije. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah se namreč ni zmanjšalo. Predvsem je vse večje povpraševanje po stanovanjskih hišah vseh vrst in starosti. Število transakcij s hišami je bilo tako lani, kljub »protikoronskim« omejitvam, večje kot v letih 2015 in 2016, medtem ko je bilo število transakcij s stanovanji vendarle najmanjše v zadnjih šestih letih.

Na primarnem trgu se je v času epidemije število realiziranih transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah zmanjšalo še bistveno bolj kot na sekundarnem trgu. Trend zmanjševanje števila in deleža prodaj novih stanovanj, ki smo mu praktično priča že od leta 2015 oziroma od razprodaje zalog neprodanih novih stanovanj iz zadnje krize, se tako nadaljuje. Delež transakcij z novimi stanovanji se je iz dobrih 11% leta 2015 lani zmanjšal na slabih 7%, medtem ko je leta 2019 znašal slabih 9%.

Ljubljana

Glavno mesto kot gospodarsko, upravno in univerzitetno središče države hkrati predstavlja daleč največji in najbolj razvit trg stanovanjskih nepremičnin v državi, obenem pa je tudi središče naših poslovnih dejavnosti. V zadnjih letih, ko smo bili priča obdobju gospodarske prosperitete in rekordno nizkih obrestnih mer, je bila za Ljubljano značilna stalna rast povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah, tako za bivalni namen kot za naložbe in nadaljnje oddajanje. Na drugi strani sta pomanjkanje ponudbe novih stanovanj, ki je posledica odsotnosti večjih stanovanjskih novogradenj v obdobju od leta 2010 do 2017, in dejstvo, da je za ponovni zagon gradbene dejavnosti, dokončanje gradbenih projektov in povečanje ponudbe novih stanovanj potreben čas. To je hitro povzročilo presežno povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah in visoko rast njihovih cen v glavnem mestu.

V Ljubljani je evidentiranih skoraj 130.000 stanovanjskih enot v večstanovanjskih stavbah in stanovanjskih hišah, kar pomeni skoraj 15 odstotkov slovenskega stanovanjskega fonda. Ljubljanska stanovanja

v večstanovanjskih stavbah predstavljajo skoraj 30 odstotkov slovenskega fonda stanovanj, stanovanjske hiše pa nekaj več kot 5 odstotkov celotnega fonda hiš.

Na območju Ljubljane je po obratu cen nepremičnin leta 2015 število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami naraščalo do leta 2017, nato pa se je trgovanje z njimi umirilo in število realiziranih transakcij se je v letih 2018 in 2019 nekoliko zmanjšalo. Lani se je nato opazno zmanjšalo, kar gre v največji meri pripisati epidemiji. Število transakcij s stanovanji je bilo v primerjavi z letom 2019 manjše za 20 odstotkov,

Zaradi velikega povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah se je nov gradbeni cikel najprej začel prav v Ljubljani. Takoj po obratu cen so novi investitorji najprej začeli oživljati in dokončevati v krizi nasedle projekte. Kljub kroničnemu pomanjkanju ponudbe zazidljivih zemljišč, ki jih v mestu praktično ni, so nato po Ljubljani začeli vznikat številni, predvsem manjši večstanovanjski objekti. Investitorji, ki gradijo za trg, pomanjkanje praznih zazidljivih zemljišč rešujejo z nakupi praviloma starejših in slabše vzdrževanih hiš s čim večjim pripadajočim zemljiščem, rušitvijo le-teh in gradnjo manjših večstanovanjskih objektov. Seveda pa to praviloma bistveno podraži strošek zemljišča za gradnjo in ustvarja dodaten pritisk na rast cen novogradenj. Največ prodaj novih stanovanj v Ljubljani v zadnjih šestih letih smo evidentirali leta 2015, ko je bila razprodana večina preostalih zalog stanovanj iz nekaterih največjih, zaradi nepremičninske krize nasedlih projektov. Nato je zaradi pomanjkanja ponudbe število prodaj novih stanovanj v večstanovanjskih stavbah leta 2019 padlo pod 300, kjer je ostalo tudi lansko leto. Seveda tudi zaradi epidemije, ki je na zmanjšanje prodaje stanovanj na primarnem trgu vplivala še bistveno bolj kot na sekundarnem trgu. V letu 2020 je prišlo na ljubljanski trg okoli 600 stanovanj v večstanovanjskih stavbah in nekaj deset vrstnih hiš oziroma dvojčkov. Večina stanovanj je bila prodana že v času gradnje. Večji in manjši stanovanjski projekti v Ljubljani se kljub epidemiji nadaljujejo in množijo. Po ocenah naj bi bilo v gradnji okoli 1400 stanovanj. V letu 2021 naj bi jih bilo dokončanih okoli 550, preostala pa v naslednjih dveh letih. Zaenkrat se nova stanovanja, ki počasi prihajajo na trg, kljub že relativno visokim cenam dobro prodajajo. Večina stanovanj, ki so trenutno v gradnji, pa je v naprej rezerviranih. Niso pa več vsa nova stanovanja, ki pridejo na trg takoj razgrabljena. Predvsem v segmentu tako imenovanih nadstandardnih stanovanj,

ki imajo tudi najvišje cene, je že zaznati podaljševanje časa prodaje.

Srednja cena rabljenega stanovanja v Ljubljani je lani znašala že skoraj 3.000 €/m² in je že tretje leto zapored dosegla rekordno vrednost. Če zanemarimo industrijska območja, je razpon cen med najdražjim Centrom, kjer je bila srednja cena rabljenega stanovanja lani skoraj 3.300 €/m² in najcenejšim območjem (Tomačevo, Šmartno, Sneberje in Zalog) znašal več kot 20 odstotkov. Cene stanovanj v Centru so se lani gibale od 2.000 €/m², za neobnovljena in slabo vzdrževana stara stanovanja, do že omenjenih 6.500 €/m². Večina stanovanj je bila prodana po ceni med 2.700 in 3.800 €/m².

Poslovne nepremičnine

Za poslovne nepremičnine je bilo leta 2020 realiziranih okoli 1.050 transakcij s pisarnami in okoli 650 transakcij z lokali. 65 odstotkov prodaj pisarn so predstavljali klasični pisarniški prostori, 30 odstotkov prostori za poslovanje s strankami in 5 odstotkov zdravniške ordinacije. 72 odstotkov prodaj lokalov so predstavljali trgovski in storitveni lokali, 28 odstotkov pa gostinski lokali. V primerjavi z letom 2019 se je skupno število prodaj pisarn zmanjšalo za 29 odstotkov, število prodaj lokalov pa za 32 odstotkov. Za razliko od zmanjšanja števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami, manjše število transakcij s poslovnimi nepremičninami v času epidemije ni bilo le posledica omejevalnih ukrepov za zaježitev epidemije, temveč tudi posledica zmanjšane povpraševanja, ki ga je na trgu poslovnih nepremičnin povzročila negotovost gospodarskih subjektov glede ekonomskih posledic epidemije.

Parkirna mesta

Za garaže je bilo leta 2020 realiziranih okoli 2.200 transakcij, za parkirna mesta v stavbah pa okoli 1.600. Prodaje garaž so predstavljale 58 odstotkov vseh kuoprodaj parkirnih prostorov, prodaje parkirnih mest v stavbah pa 42 odstotkov. V primerjavi z letom 2019 se je skupno število prodaj garaž zmanjšalo za 21 odstotkov, število prodaj parkirnih mest v stavbah pa za 19 odstotkov. V zadnjih treh letih je opazen predvsem trend padanja števila prodaj parkirnih mest v skupnih garažah večstanovanjskih stavb, kar je med drugim posledica vse manjšega števila transakcij z novimi stanovanji v večstanovanjskih stavbah.

Pričakovan razvoj v bodoče

Družba Equinox Nepremičnine d.d. posluje na trgu vzdrževanja in upravljanja lastnih nepremičnin v Sloveniji z namenom nadaljnje oddaje. V času pisanja pričujočega strateškega načrta družbe je naše poslovanje primarno usmerjeno na upravljanje nepremičnin, katerih namembnost je pretežno namenjena za dejavnost hotelirstva in oddajanje poslovnih (pisarniških) prostorov v najem. V prihodnjem strateškem 5 – letnem planu se bodo obstoječe nepremičnine dopolnile še z nekaterimi ostalimi tipi nepremičnin, družba pa ima v načrtu tudi predelava dela svojih poslovnih nepremičnin v stanovanja (ang: redevelopment). Omenjeno izhaja iz dejstva, da trenutno družba dve tretjini prihodkov ustvarja iz najemne pogodbe z najemnikom Union Hotels Collection d.d..

Equinox d.d. bo zasledoval dolgoročno politiko rasti dividend in politiko izplačila med 50 in 70% denarnega toka iz poslovanja (ang. Funds from Operations - FFO).

Ker je trenutno večji del prihodkov izdajatelja ustvarjenih iz najemne pogodbe z najemnikom Union Hotels Collection d.d. je strateški cilj družbe Equinox Nepremičnine d.d. znižanje deleža hotelske dejavnosti s tem, da bo družba po strateškem planu širila svoje delovanje tudi v druge tipe nepremičnin.

Hoteli in stanje na hotelskem tržišču

Leto 2020 je bilo leto bistveno spremenjenih okoliščin, praktično onemogočeno je bilo opravljanje marsikaterih dejavnosti, še posebej podjetij, ki so pretežno vezana na turistično dejavnost, kamor spada tudi največji najemnik nepremičnin družbe Equinox Nepremičnine d.d..

Turizem kot panoga je na globalnem nivoju doživel upad za težko predstavljivih 74%, pomeni, da je svetovni turizem beležil več kot 1 milijardo manj turističnih prihodov kot leto predtem. Še nikoli v zgodovini se ni nobena posamezna gospodarska panoga soočila s tako apokaliptičnim upadom prihodkov v posameznem letu. Podjetja v turistični dejavnosti so posledično izgubila 1.300 milijard USD prihodkov, kar je 11x toliko kot v času svetovne finančne krize leta 2009. Svetovna turistična organizacija ocenjuje, da je bilo izgubljenih

cca. 150 mio delovnih mest v panogi. Za kako izjemen dogodek je šlo lani, a ravno zato tudi trdno verjamemo da je bil enkraten, morda še bolje oriše podatek, da se je obseg svetovne turistične aktivnosti v že omenjenem letu 2009 znižal "zgolj" za 4%.

Seveda je bilo enako tudi v Sloveniji in Ljubljani. Ljubljana kjer je središče naših poslovnih aktivnosti, je v dotičnem letu zabeležila 77-odstotni upad turističnih prihodov.

Kot se izboljšuje razpoloženje glede prihodnjega razvoja turistične panoge, tako se izboljšuje tudi samo poslovanje hotelirskih družb. Zaznan je močno izboljššan trend prihodov predvsem tujih turistov. Če je še meseca aprila letos prišlo v Ljubljano 3.056 tujih turistov in so ti opravili 9.887 nočitev, jih je že junija prišlo v naše glavno mesto 18.359 (rast + 223%) pri čemer so opravili 38.688 dni nočitev (rast + 291%). Trend se še izboljšuje in dobiva pospešek. V času priprave tega prospekta se zasedenost hotelov v lasti družbe približuje 70%. Do praktično polne zasedenosti, slednji smo bili priča v letu 2019, resda sicer še nekaj manjka, a tudi omenjena 70% zasedenost hotelov danes zveni zelo obetajoče v primerjavi z njihovo 15% zasedenostjo koncem prvega četrtletja 2021.

V naslednjem letu se bo v Ljubljani, po sedaj znanih informacijah hotelski segment oz. ponudba hotelskih kapacitet zvišala za med 20 – 30% (hotel Šumi / hotel od Zlatarne Celje....) kar bo še zaostriло konkurenco med ponudniki hotelskih storitev in potencialno vplivalo na nižje realizirane prodajne cene hotelskih sob.

Ocene prihodnjega poslovanja so v marsičem odvisne od nadaljnega razvoja dogodkov v zvezi s pandemijo Covid-19 ter makroekonomskih gibanj, o čemer bo več govora v nadaljevanju.

Poslovne nepremičnine

Na trgu poslovnih nepremičnin je po podatkih zadnjega uradnega Poročila o najemnem trgu poslovnih nepremičnin za leto 2019 GURS, april 2020 (v nadaljevanju Poročilo GURS, 2020) ne glede na upočasnitev rasti gospodarstva bilo v letu 2019 v Sloveniji še naprej prisotno veliko povpraševanje po najemu kvalitetnejših poslovnih nepremičnin.

Število na novo sklenjenih najemnih pogodb za poslovne nepremičnine je zaradi majhne ponudbe

ustreznih prostorov v 2019 in po ocenah tudi letu 2020 in 2021 še upadlo, predvsem na račun vse manjšega števila novih najemnih poslov, sklenjenih za pisarniške prostore. V Ljubljani praktično lahko govorimo o polni zasedenosti pisarn na najboljših lokacijah. Pri trgovskih lokalih v velikih nakupovalnih centrih je situacija skoraj podobna. Pri gostinskih lokalih in manjših trgovskih prostorih v središču mesta, pa je v letu 2020 in 2021 že možno zaznati naraščajoče število prostorov, kjer dejavnost po sprostitvi omejitev kot v povezavi s pandemijo Covid-19, še ni zaživela.

Najemnine poslovnih nepremičnin se v primerjavi s prejšnjimi leti niso bistveno spremenile. Za istovrstne oziroma primerljive pisarne in lokale so ne glede na večja ali manjša statistična nihanja povprečnih najemnin, ki so praviloma posledica sprememb v povprečni strukturi sklenjenih najemov glede na tip, velikost, kakovost in starost oddanih prostorov, najemnine ostale v enakih razponih kot leto prej.

Trend zmanjševanja števila sklenjenih najemov za poslovne nepremičnine, ki je prisoten že od leta 2016, se je nadaljeval tudi v letu 2019 in 2020. Predvsem na račun manjšega števila na novo sklenjenih najemnih pogodb in aneksov za pisarniške prostore.

Po skupinah poslovnih prostorov, ki se dajejo v najem, so daleč največja skupina klasični pisarniški prostori. V zadnjih treh letih so po številu sklenjenih najemov v povprečju predstavljali dobrih 87% vseh novih najemnih pogodb in aneksov za pisarniške prostore, po skupni oddani površini prostorov pa slabih 84%. Prostori za poslovanje s strankami so predstavljali po številu najemov 11%, glede na oddano površino pa 15%, saj so površine prostorov za poslovanje s strankami (pošte, banke, javna uprava) razmeroma velike. Delež prostorov za zdravstveno dejavnost je bil po številu najemov 2%, po oddani površini pa dober odstotek.

V povprečju zadnjih treh let je najem trgovskih in storitvenih lokalov predstavljal tri četrtine, najem gostinskih lokalov pa eno četrtino vseh sklenjenih pogodb oziroma aneksov za najem lokalov. Delež trgovskih in storitvenih lokalov v skupni oddani površini lokalov je bil pričakovano še večji. Znašal je dobrih 85% skupne oddane površine lokalov, gostinskih lokalov pa slabih 15%.

V Sloveniji imamo evidentiranih dobrih 40 tisoč pisarn, katerih skupna uporabna površina znaša okoli 6,6 milijona kvadratnih metrov.

Slaba polovica slovenskega fonda pisarn se nahaja v petih največjih mestih. Daleč največji fond pisarn ima Ljubljana, kjer se po številu nahaja slabih 30%, po površini pa slabih 35% vseh pisarn v državi. V Mariboru jih je po številu dobrih 9%, v Celju in Kopru po 4%. Le v teh štirih mestih obstajata tudi dovolj velika ponudba in povpraševanje za najem pisarn, da lahko sploh govorimo o prostem najemnem trgu pisarniških prostorov.

V Sloveniji so v 85% primerov najemodajalci pisarn gospodarske družbe, ki jim oddajanje nepremičnin v tržni najem predstavlja osnovno ali stransko dejavnost. Velikih institucionalnih najemodajalcev, ki so lastniki poslovnih stavb, ki jih po delih ali cele oddajajo, je glede na število vseh najemodajalcev pisarn okoli 5% in med nje spada tudi izdajatelj.

Tržne najemnine pisarn so v največji meri odvisne od lokacije, kakovosti in infrastrukture poslovne stavbe. Poleg velikosti in starosti prostorov na višino najemnine vplivajo različni dejavniki, kot so telekomunikacijska in notranja opremljenost, vzdrževanost stavbe in

prostorov, vključenost tekočih stroškov v najemnino (elektrika, ogrevanje, internet, čiščenje prostorov) in morebitne druge storitve, ki jih nudi najemodajalec (na primer varnostna služba) ter razpoložljivost parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce.

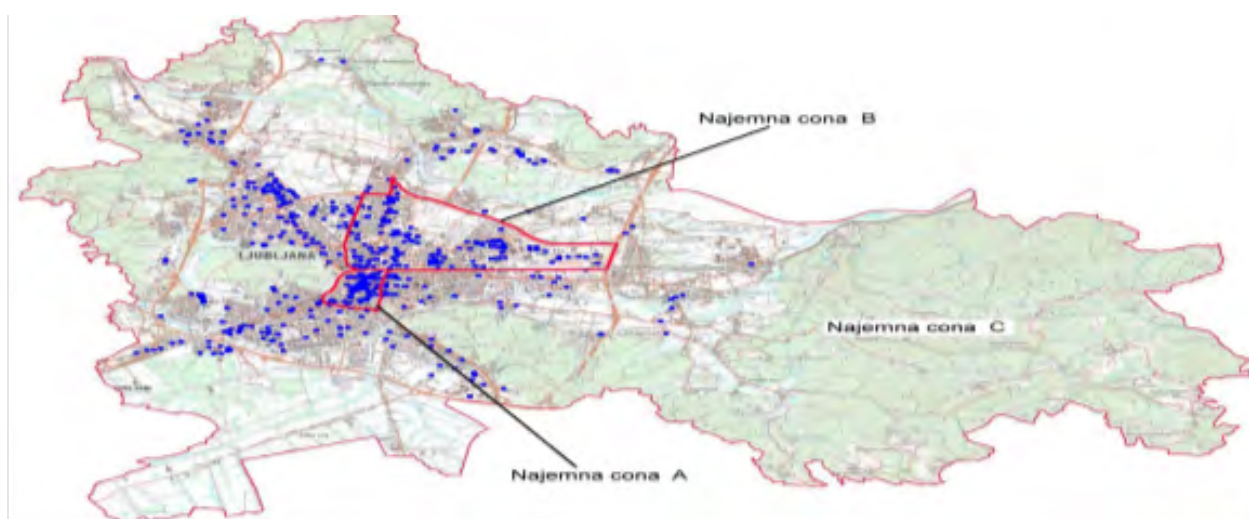
Med leti 2017 in 2019 je bilo pri nas v povprečju sklenjeno 49% najemov za pisarne za obdobje do enega leta, 30% za nedoločen čas, preostalo pa za daljše obdobje.

V povprečju je bilo v Sloveniji v letih 2017–2019 sklenjenih 44% najemov za pisarniške prostore velikosti 25 do 100 m², 38% v velikosti do 25 m², 12% v velikosti 100 do 250 m² in 6% v velikosti 250 in več kvadratnih metrov.

V Ljubljani so se najemnine pisarn v letu 2020 v povprečju znižale za cca. 6%, v Mariboru pa kar za 25%. Tudi sicer je opaziti trend upadanja števila sklenjenih najemnih poslov in višine najemnin že drugo leto zapored. Povprečne mesečne najemnine pisarniških prostorov, ki so odvisne od lokacije, opremljenosti in kvalitete pisarn, se gibljejo v naslednjih okvirjih

Mesečne najemnine €/m²

Mesečna najemnina / m ²	V Ljubljani	V Mariboru
Najemna cona A	Od 13 do 20 EUR/m ²	Od 8 do 10 EUR/m ²
Najemna cona B	Od 10 do 12 EUR/m ²	Od 4 do 7 EUR/m ²
Najemna cona C	Od 3 do 8 EUR/m ²	Od 2 do 4 EUR/m ²



Opombe:

- Najemna cona A obsega ožje mestno središče, ki na severu vključuje predel Bavarskega dvora, sega do Resljeve ceste na vzhodu, Aškerčeve ulice na jugu, območja nekdanje Tobačne tovarne na jugozahodu in parka Tivoli na zahodu.
- Najemna cona B zajema območje Bežigrada do severne ljubljanske obvoznice, vključno s poslovnimi stavbami ljubljanskega WTC in Dunajskih kristalov ob obvoznici. Na vzhodu vključuje nakupovalno središče BTC s Kristalno palačo.
- Najemna cona C obsega območji Šiške in Viča ter preostalo območje občine Ljubljana.

Strateški cilji družbe Equinox

Družba bo v obravnavanem strateškem obdobju svoje delovanje nadgradila tako, da bo obstoječemu nepremičninskemu delu dodala nove tipe nepremičnin in s tem posledično nadgradila svoj nepremičninski del in s tem znižala tveganost celotnega nepremičninskega dela.

Družba bo posebno pozornost namenila obvladovanju denarnega toka, slednjega bo obvladovala s širjenjem svojih naložb v različne tipe nepremičnin in z zniževanjem izpostavljenosti do največjega obstoječega najemnika.

Glede na to, da je obstoječi nepremičninski del družbe Equinox izpostavljen cca. 75% do hotelskih nepremičnin, se bo delež teh v naslednjih letih postopno zmanjševal s ciljem, da v roku 5 let hotelske nepremičnine ne predstavljajo več kot 50% vrednosti celotnega nepremičninskega dela družbe.

Naložbene nepremičnine so nepremičnine, posedovane, da bi prinašale najemnino. Prihodki od najemnin in obratovalnih stroškov v zvezi naložbenimi nepremičninami (poslovni prostori in lokali) so razkriti v Pojasnilu 4 – čisti prihodki iz najemnin. Na dan 30.6.2021 je bila opravljena ocena poštene vrednosti nepremičninskih pravic na vseh nepremičninah v lasti družbe Equinox Nepremičnine d.d. Oceno vrednosti je opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti podjetij z licenco SIR.

Izhodišča za strateško planiranje izhajajo iz bilance stanja na dan 30.9.2021 ter iz ocene vrednosti sredstev na dan 30.9., ki jo je opravilo podjetje NaiSignifica.

Ocena vrednosti hotelskih nepremičnin vključuje tudi poslovne prostore v hotelih, ki so oddani v najem ter prihodke iz oddaje garaž v najem. Hotelske nepremičnine obsegajo Grand hotel Union, uHotel, hotel Lev, Fuzzy Log in Tehnolev. Mera kapitalizacije je znaša 7,06%. Hotelske nepremičnine so ocenjene kot premoženje s posebnim trgovalnim namenom (Trade Related Property). Pooblaščen ocenjevalec vrednosti je upošteval, da sta lastništvo in upravljanje hotelskih nepremičnin ločena (Rushmore approach) in predpostavil da je hotel oddan v najem. EBITDA, ki jo doseže upravljalca, je razdeljeno med upravljalca in lastnika nepremičnine v razmerju 20% : 80%. Ocena vrednosti poslovnih nepremičnin je izdelana EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. 55 podlagi na donosu zasnovanega načina in z uporabo metode kapitalizacije donosa. Poslovne nepremičnine obsegajo pisarniški kompleks na Pražakovi 4, pisarni v stolpnici Delo na Dunajski 5, Modno hišo, pisarne na Miklošičevi cesti 1, objekt Nomago, casino Lev, stanovanje na Nazorjevi ulici 4, trgovski lokal na Dalmatinovi ulici 4a, parkirna mesta v PH Kozolec ter parcelo v Stanežičah. Pri ocenah vrednosti poslovnih nepremičnin so upoštevane dejansko sklenjene najemne pogodbe, pooblaščen ocenjevalec vrednosti podjetij je preveril in upošteval tudi tržne višine najemnin. Mera kapitalizacije je znašala med 7,31% in 7,56%. Skoraj vse nepremičnine so oddane v najem najemnikom na podlagi dolgoročnih najemnih pogodb pod tržnimi pogoji in z vključenimi inflacijskimi klavzulami. Družba Equinox d.d. na trgu spremlja višino tržnih najemnin ter trende na področju nepremičnin.

Predpostavke strateškega plana

Sredstva Equinox d.d. (v 000 EUR)	Vrednost v BS	na 30.9.2021
		Ocenjena vrednost
hotelske nepremičnine (brez Central)	30.684	86.302
ostale nepremičnine	10.658	14.962
REIT	1.000	1.000
ostale finančne naložbe (PDAR in kredit IPC)	3.404	3.404
denar	8.000	8.000
Skupaj sredstva:	53.746	113.668

Obveznosti Equinox d.d. (v 000 EUR)	Vrednost v BS	Ocenjena vrednost
posojila	14.200	14.200
poslovne obveznosti	200	200
kapital	39.346	99.268
Skupaj obveznosti:	53.746	113.668
Dolg / sredstva	26,4%	12,5%
Neto dolg / sredstva (primarna likvidnost)	11,5%	5,5%
Neto dolg / sredstva (sekundarna likvidnost)	3,3%	1,6%

Skupaj ocenjena vrednost vseh sredstev Equinox Nepremičnine d.d. na dan 30.9. 2021 znaša 113 mio EUR.

Družba je malo zadolžena (oz. ostaja kreditni potencial zelo velik). Delež neto dolga / sredstva upošteva sekundarno likvidnost znaša zgolj 1,6%.

Družba se bo srednje- in dolgoročno fokusirala predvsem na izvajanje njene temeljne dejavnosti, in sicer na razvoj in prodajo oziroma oddajo lastnih nepremičnin. Poleg navedenega pa bo družba kupovala ter prestrukturirala (ang. redevelopment) ostale tipe nepremičnin (»stran od hotelov«) s čimer bo znižala tveganost svojega nepremičninskega fonda.

V družbi smo predpostavili na podlagi dolgoletnih izkušenj ter poznavanja hotelskega posla CAPEX v višini 3 mio EUR / letno, ter zaradi napovedanega oz. pričakovanega izboljšanja poslovanja hotelov 6% rast letne najemnine s strani družbinega največjega najemnika Union hotels Collection d.d..

Glede na aktualne napovedi evropske banke naj bi se razmere na kreditnem trgu oz. cena denarja (»višina obrestne mere«) v prihodnjem obdobju (letih) počasi dvignila (dvigovala) a ne občutno saj bi najverjetneje občuten dvig obrestnih mer v težave spravil večino javnih financ držav EU in s tem tudi Slovenije; vsa omenjena dejstva (ki so bila znana ob pripravi tega strateškega plana) je družba upoštevala pri pripravi omenjenega strateškega plana.

Plan poslovanja

PODATKI IZ IZKAZA POSLOVNEGA IZIDA	2021	2022	2023	2024	2025
	OCENA	PLAN	PLAN	PLAN	PLAN
1. KOSMATI DONOS IZ POSLOVANJA	6.248	7.757	9.407	10.807	11.538
2. Čisti prihodki od prodaje	5.916	7.376	9.026	10.426	11.156
- od tega prihodki od najemnin hoteli	4.300	4.650	5.300	5.950	6.600
- od tega prihodki od najemnin ostali	1.483	1.483	1.483	1.483	1.483
- od tega prihodki od najemnin garaže	133	148	148	148	148
- od tega prihodki od novih projektov		1.095	2.095	2.845	2.925
5. Drugi poslovni prihodki (prefakturirani stroški)	332	382	382	382	382
6. BRUTO MARŽA (KDP - čista NV)	6.248	7.757	9.407	10.807	11.538
7. Stroški blaga, materiala in storitev	1.334	1.852	1.894	1.939	1.986
- od tega stroški najemnin					
- od tega stroški nepremičnin	611	642	674	708	743
- od tega OPEX	200	210	221	232	243
8. Stroški dela					
9. Odpisi vrednosti	4.045	4.247	4.460	4.683	4.917
10. Drugi poslovni odhodki (drugi stroški poslovanja)	91	100	100	100	100
11. STALNI STROŠKI - FIS	5.470	6.199	6.454	6.722	7.003
12. POSLOVNI IZID IZ POSLOVANJA PRED AMRT - EBITDA	4.823	5.806	7.413	8.768	9.452
FFO	4.623	5.522	7.129	8.080	8.640
13. POSLOVNI IZID IZ POSLOVANJA - EBIT	778	1.558	2.953	4.086	4.535
20. FINANČNI PRIHODKI					
21. FINANČNI ODHODKI	200	200	200	200	200
22. FINANČNI IZID	-200	-284	-284	-689	-812
23. POSLOVNI IZID IZ REDNEGA DELOVANJA	578	1.274	2.669	3.397	3.723
24. POSLOVNI IZID ZUNAJ REDNEGA DELOVANJA		1	2	3	4
25. POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO	578	1.274	2.669	3.397	3.723
26. ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	578	1.274	2.669	3.397	3.723
Dividenda	1.794	2.761	3.565	4.040	4.320
Dividenda na delnico	1,00	1,23	1,59	1,80	1,93
Preostanek FFO za CAPEX in razvoj ter nakupe nepremičnin	2.829	2.761	3.565	4.040	4.320

Družba bo po planu v letošnjem letu ustvarila 6,3 mio EUR kosmatega donosa iz poslovanja ter nato vsako se bo po načrtu omenjeni donos vsako leto zviševal, in sicer do 11,5 mio EUR do leta 2025

- prihodki od hotelskih najemnin bodo letos znašali 4,3 mio EUR ter se nato vsako leto do leta 2026 zvišali za 6% na 6,6 mio EUR
- prihodki od preostalih obstoječih nepremičnin bodo vsako leto do vključno leta 2026 znašali 1,5 mio EUR
- prihodki od najemnin od garaž bodo do vključno leta 2026 vsako leto znašali 0,15 mio EUR
- prihodki iz najemnin od ostalih oz. novih projektov,

ki jih bomo financirali s pomočjo dokapitalizacije in novega / dodatnega zadolževanja (predpogoj je uspešno izvedena dokapitalizacija) se bodo od leta 2022 v višini 1,1 mio EUR do načrtovanih 2,9 mio EUR leta 2026

Upošteva se planirane odpise vrednosti ter ostale stroške bo EBITDA letos znašal 4,8 mio EUR in se bo do leta 2026 zvišal na 9,4 mio EUR.

FFO (ang: funds from operations) bo tako letos po načrtu znašal 4,6 mio EUR (50% od omenjenega zneska bo po strateškem planu namenjenih za izplačilo dividend lastnikom, 50% se jih bo (re)investiralo nazaj v poslovanje oz. obstoječe nepremičnine). FFO se bo tako do leta 2026 zvišal na 8,6 mio EUR.

Funds From Operations (FFO)

FFO je mera operativnega poslovanja. Izračunan je kot čisti poslovni izid družbe k kateremu se prišteje amortizacija in od katerega se odštejejo ali prištejejo vsi enkratni dogodki, ki jih je družba imela v poslovnem letu. FFO se uporablja kot osnova za delitev dividend delničarjem družbe

Združenje NAREIT izračunava FFO po sledeči formuli:

FFO:

= Čisti dobiček (izračunan po MSRP)

+ amortizacija nepremičnin

+/- dobički ali izgube od prodaje nepremičnin (enkratni dogodek)

+/- dobički ali izgube od prodaje nepremičninskih družb, naložb v REIT sklade ali joint venture projektne nepremičninske družbe

+/- oslabitve ali krepitve naložbenih nepremičnin, nepremičninskih družb, naložb v REIT sklade ali joint venture projektne nepremičninske družbe

Čisti poslovni izid družbe se bo tako na podlagi omenjenih predpostavk zvišal iz letošnjih načrtovanih 0,6 mio EUR na 3,7 mio EUR leta 2026.

Družba bo zasledovala dolgoročno vzdržno politiko rasti dividende. Ciljni delež izplačila izplačila dividende bo znašal 50% denarnega toka iz poslovanja (FFO).

PODATKI IZ BILANCE STANJA	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
SREDSTVA	113.668	141.497	164.497	173.077	177.683
A. DOLGOROČNA SREDSTVA	105.668	130.568	153.568	171.568	176.174
I. Neopredmetena osnovna sredstva in dolgoročne AČR					
II. Opredmetena osnovna sredstva					
III. Naložbene nepremičnine	101.264	126.164	149.164	167.164	171.770
- hotelske nepremičnine	86.302	89.302	92.302	95.302	98.302
- ostale nepremičnine	14.962	36.862	56.862	71.862	73.468
IV. Dolgoročne finančne naložbe	4.404	4.404	4.404	4.404	4.404
V. Dolgoročne poslovne terjatve					
VI. Odložene terjatve za davek					
B. KRATKOROČNA SREDSTVA	8.000	10.929	10.929	1.509	1.509
I. Sredstva za prodajo					
II. Zaloge					
III. Kratkoročne finančne naložbe					
IV. Kratkoročne poslovne terjatve					
V. Denarna sredstva	8.000	10.929	10.929	1.509	1.509
OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	113.668	141.497	164.497	173.077	177.683
A. KAPITAL	99.268	127.097	129.858	132.300	134.214
B. REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE					
C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI	14.200	14.200	34.439	40.577	43.269
I. Dolgoročne finančne obveznosti	14.200	14.200	34.439	40.577	43.269
II. Dolgoročne poslovne obveznosti					
III. Obveznosti za odloženi davek					
D. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI	200	200	200	200	200
I. Kratkoročne finančne obveznosti					
II. Kratkoročne poslovne obveznosti	200	200	200	200	200
ZADOLŽENOST - FINANČNE OBVEZNOSTI	14.200	14.200	34.439	40.577	43.269
NETO DOLG	6.200	3.271	23.510	39.068	41.760

Pričakovane bodoče najemnine skladno z IFRS 16.97 niso diskontirane. Izračun upošteva pogodbeno dogovorjene najemne roke in višine najemnin. Po načelu konservativnosti indeksacija najemnin ni upoštevana,

smo pa upoštevali dvig najemnine za hotelske nepremičnine skladno s pričakovanim izboljšanjem poslovanja dejavnosti hotelirstvo v bodočih letih.

Pričakovane bodoče najemnine	(v EUR)
v roku 1 leta	5.861.785
v roku 2-5 let	23.845.546
v roku 5-10 let	28.385.506
Skupaj	58.092.837



Upravljanje
s tveganji

UPRAVLJANJE S TVEGANJI

V družb EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. posebno pozornost namenjamu upravljanju tveganj, ki zajema ugotavljanje, merjenje, obvladovanje in spremljanje tveganj, ki jim je ali bi jim lahko bila družba izpostavljena pri svojem delovanju.

Največja strateška tveganja družbe, ki bi lahko vodila v nedoseganje ciljev, so:

- Potencialno znižanje cen prodanih sob na tujih trgih, povečano število nastanitvenih kapacitet v Ljubljani, trend po organizaciji manjših dogodkov v prostorih podjetij ter rast števila ponudnikov tovrstnih kapacitet ter njihov vpliv na zmožnost plačevanja pogodbeno določene najemnine med družbama Union Hotels Collection in Equinox NEPREMIČNINE d.d.
- Tveganja povezana z epidemijo COVID-19 v obliki morebitnih omejitev pri poslovanju hotelov in s tem vpliva na njihovo finančno sposobnost

- Tveganje spremenjenih poslovnih navad podjetij kot posledica COVID-19 v obliki dela od doma in morebiten vpliv na višino najemnin poslovnih prostorov in stopnjo oddanosti poslovnih nepremičnin

Upravljanje s tveganji je ključni element poslovanja sleherne družbe.

Predstavitev ključnih tveganj in sistem njihovega obvladovanja je prikazana v spodnji tabeli. Tveganja delimo na strateška in poslovna tveganja, operativna tveganja ter finančna tveganja ter jih v nadaljevanju prikazujemo vseobsegajoče. Potrebno je vzeti v obzir, da je družba identificirala tveganja tudi že v luči bodočega delovanja nepremičninske družbe.

Na datum bilance stanja 30.6.2021 in v obdobju poslovanja družbe 3.5.-30.6.2021 so bila relevantna operativna tveganja (vzdrževanje nepremičnin in zadovoljstvo najemnikov) ter finančna tveganja (likvidnostno in kreditno tveganje)

Strateška in poslovna tveganja

Vrsta tveganja	Opis tveganja	Ukrepi za zmanjševanje tveganj	Ocena tveganja	
			Vpliv	Verjetnost
Makroekonomsko tveganje	Upad gospodarske rasti in povpraševanja po poslovnih nepremičninah ter posledično upad najemnin ter vrednosti nepremičnin.	Razpršitev nepremičninskega dela na različne segmente nepremičninskega trga	Velik	Srednja
	Tveganje ocene vrednosti nepremičnin	Za potrebe vrednotenja nepremičninskega dela se bodo uporabljali najbolj renomirani ocenjevalci vrednosti. Prav tako je nepremičnin del lociran na najbolj likvidnem nepremičninskem trgu v Sloveniji.	Srednji	Srednja
	Strukturne spremembe povpraševanja po nepremičninah	Za posamezne nepremičnine obstaja srednjeročni načrt alternativne izrabe prostora za druge namene kar bo podjetju omogočalo doseganje prihodkov iz naslova najemnih razmerij.	Srednji	Srednja
	Stroški kapitala	V primeru, ko bo zaradi večjih investicijskih projektov prišlo do potrebe po dodatnem lastniškem kapitalu, lahko pride na kapitalskem trgu zaradi neugodnih razmer do povišanja stroškov kapitala za družbo.	Velik	Majhna
	Koncentracija nepremičnin	Trenutni nepremičninski del je skoncentriran 75% v hotelskem segmentu nepremičnin. Prav tako je nepremičninski del geografsko zelo skoncentriran. Prav tako so koncentrirani tudi posamezni najemniki. Izpostavljenost do največjih najemnikov je relativno visoka.	Velik	Srednja
	Likvidnost nepremičninskega trga	Določeni segmenti nepremičninskega trga so lahko v določenih delih gospodarskega cikla zelo nelikvidni kar lahko povzroči visoke transakcijske stroške pri morebitni prodaji nepremičnin.	Velik	Srednja

Operativna tveganja

Vrsta tveganja	Opis tveganja	Ukrepi za zmanjševanje tveganj	Ocena tveganja	
			Vpliv	Verjetnost
Izvedba	Pri razvoju nepremičninskih projektov lahko pride do časovnega zamika, podražitve projektov, zakonskih sprememb in drugih omejitev ali preprek, ki lahko negativno vplivajo na donosnost projektov	Z večanjem naložbenega dela se bo delež posameznih naložb oziroma novih investicijskih projektov zmanjševal in posledično se bodo relativno zmanjšali negativni vplivi iz morebitnega zamika pri izvedbi ali drugih omejitev samega projekta. Prav bo Equinox pred investicijo v čim večji meri poskušal oceniti tveganja v zvezi z razvojem projektov.	Srednji	Srednja
	Nepremičnine zahtevajo redna vlaganja in morajo zadoščati najnovejšim standardom, da zadostujejo zahtevam najemnikov in morebitnim kupcem.	Equinox ima za vse nepremičnine v svoji lasti pripravljane dolgoročne investicijske in vzdrževalne načrte, ki ta tveganja zmanjšujejo.	Majhen	Majhna
	Nezadovoljstvo najemnikov lahko dolgoročno povzroči, da se po izteku najemnih pogodb le te ne podaljšajo kar lahko pripelje do zmanjšanja zasedenosti nepremičnin in upada prihodkov.	Equinox bo vzdrževal dolgoročne partnerske odnose z svojimi najemniki in s tem zagotavljal stabilnost prihodkov iz najemnin. Letno se z največjimi najemniki izvajajo redni sestanki in ugotavlja njihovo zadovoljstvo.	Srednji	Majhna
	Požari, poplave, potresi, neurja in druge naravne katastrofe ali nezgode imajo lahko izjemno negativen vpliv na poslovanja najemnikov in posledično družbe.	Praktično vsa tveganja povezana z naravnimi katastrofami in nezgodami so zavarovana. Prav tako je zavarovan tudi morebitni izpad prihodkov iz naslova opravljanja dejavnosti v teh nepremičninah.	Velik	Majhna

Finančna tveganja

Vrsta tveganja	Opis tveganja	Ukrepi za zmanjševanje tveganj	Ocena tveganja	
			Vpliv	Verjetnost
Poročanje	Morebitno napačno, nepravilno ali zavajajoče poročanje izkazov poslovanja lahko pripelje do negativnih posledic pri zunanjih in notranjih deležnikih.	Equinox bo javna delniška družba, ki bo svoje rezultate poslovanja redno objavljala na spletnih straneh borze. Rezultati bodo objavljeni kvartalno. Letno poročilo bo revidirano s strani renomirane revizijske hiše.	Majhen	Majhna
	Zaradi morebiti premajhnih likvidnih sredstev lahko pride do težav pri plačilu pogodbenih obveznosti, kar lahko poviša stroške financiranja. Med likvidnostna tveganja sodijo tudi tveganja nespoštovanja bančnih zavez pri posojilih.	Equinox bo na podlagi letnih planov poslovanja pripravljati tudi mesečne likvidnostne plane. Vzdrževal bo ustrezno ročnost svojih obveznosti. Do morebitnega refinanciranja bo pristopil zgodaj in si s tem zagotovil ustrezne vire. Družba vodi aktivno politiko komunikacije z posojilodajalci in z ustreznimi aneksi redno uravnava spremembe v bančnih zavezah.	Srednji/ Velik	Majhna
Valutno tveganje	Zaradi sprememb tečajev predstavlja nevarnost finančne izgube zaradi sprememb vrednosti ene valute v primerjavi z drugo	Equinox ne posluje oziroma ni izpostavljen poslovanju s tujimi valutami	Majhen	Majhna
Obrestno tveganje	Nepremičninska vlaganja zahtevajo dolgoročne vire financiranja. Posledično lahko zaradi sprememb na kapitalskih trgih pride do povišanja oziroma drastičnega znižanja obrestnih mer kar lahko pripelje do precejšnjega povišanja stroškov financiranja.	Equinox bo vodil preudarno politiko financiranja in s kombinacijo ščitenja obrestnih mer ter obrestno odprtih pozicij zagotavljal ustrezno nizko obrestno tveganje.	Velik	Majhna
	Vse odprte postavke iz naslova najemnih razmerij potencialno predstavljajo kreditno tveganje in tveganje neplačil.	Equinox bo zasledoval politiko, ki bo zmanjšala izpostavljenost do največjih najemnikov. Dolgoročni cilj je, da največji novi najemnik ne predstavlja več kot 10% vseh prihodkov iz naslova najemnin. Equinox na dan 30.6.2021 vodi aktivno politiko spremljanja poslovanja najemnikov prek javno dostopnih podatkov ter v primeru poslabšanja bonitetnih ocen aktivno ukrepa. Dodatno zavarovanje proti neplačilu predstavljajo tudi varščine ki so jih dolžni zagotoviti najemniki.	Velik	Srednja

