



EQUINOX

prva nepremičninska družba v Sloveniji



Predstavitev polletnih rezultatov
poslovanja družbe Equinox Nepremičnine d.d.
in nova ocena poštene vrednosti



Makroekonomsko okolje



Še vedno visoka inflacija



Povečano tveganje v bančno-
finančnem okolju



Cenovna stabilnost vs. finančna
stabilnost bank



Obrestne mere – kam naprej?

EQUINOX

Negotovost v
makroekonomskem
okolju se že kaže pri
evropskih
nepremičninskih
družbah 2023



Naziv nepremičninske družbe	Država	Po velikosti v državi	Napovedana dividenda 2023
Vonovia	Nemčija	1.	50% nižja
LEG Immobilien	Nemčija	2.	100% nižja
Aroundtown SA	Nemčija	3.	100% nižja
TAG Immobilien	Nemčija	4.	100% nižja
Castellum	Švedska	1.	100% nižja

Vir: Bloomberg



Večina evropskih nepremičninskih družb
znižuje dividendo oz. je ne bo izplačala



Dividenda EQNX 2,6 mio EUR izplačana
20.1.2023 + ena od redkih družb v SLO, ki
odkupiye lastne delnice



Visoka likvidnost Equinoxa

EQUINOX

Odziv Equinoxa na povečana tveganja v bančno-finančnem okolju



Predčasna razvezava depozitov in nakup
zakladnih menic RS



Dokončno poplačilo obveznice –
5.000.000 EUR



Uravnavanje tveganja →
zmanjšanje bruto zadolženosti



Budno spremljamo razmere na trgu in se
ažurno odzivamo v skrbi za družbo

EQUINOX

Ključni poslovni dogodki v H1 2023

- ✓ Skupščina družbe 12.1.2023: potrditev dveh sklepov:
 - izplačilo dividende – 2,6 mio EUR
 - odkup lastnih delnic - do 10% za 36 mesecev
- ✓ V H1 2023 je družba odkupila 2.056 lastnih delnic v skupnem znesku 98.908 EUR
- ✓ Končanje prenove 2. nadstropja v Grand Hotelu Union – 26 sob popolnoma prenovljenih
- ✓ Končanje prenove štirih nadstropij v stolpnici Delo in predaja poslovnih prostorov dvema novima najemnikoma
- ✓ Odprtje prvih Ibis Styles hotelov v Sloveniji – franšizodajalec Accor – pod blagovno znamko bosta delovala Central Hotel in The Fuzzy Log

Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega izida



Čisti prihodki od prodaje + **7,6%**

EBITDA + **8%**

FFO + **19,9%**

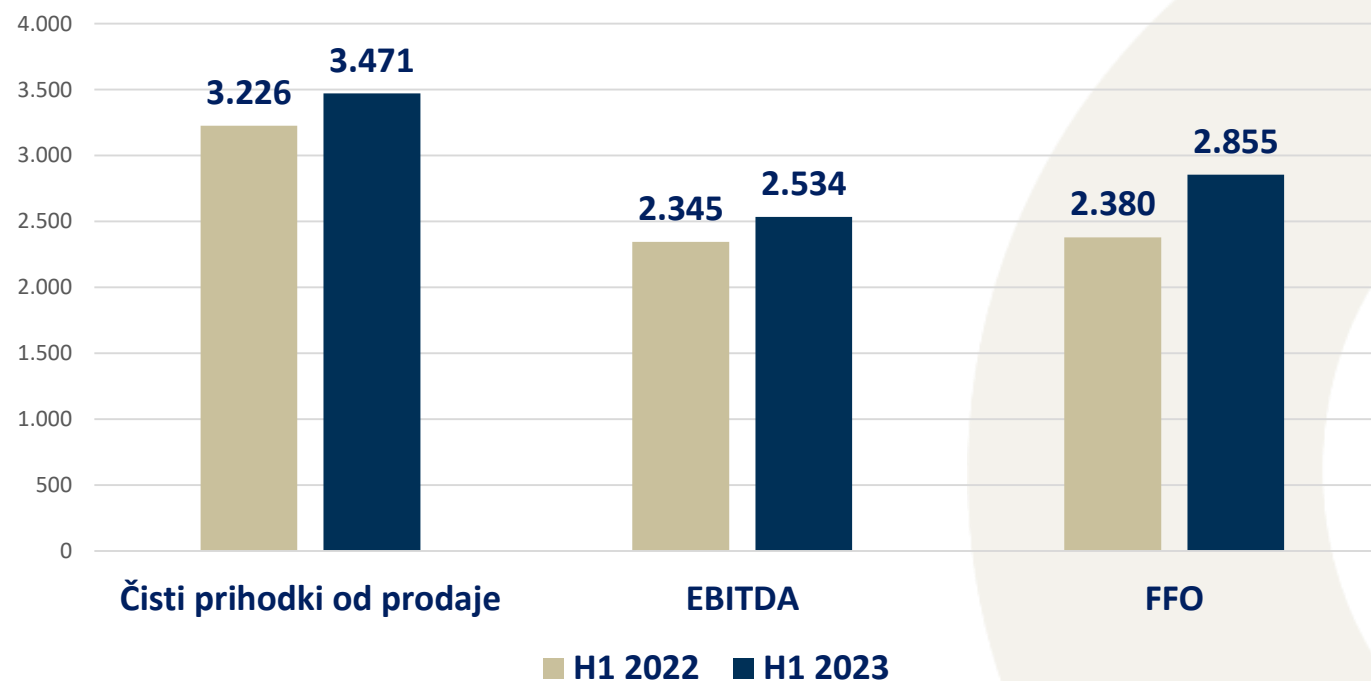
Ključni podatki o poslovanju Equinox d.d.

H1 2023

H1 2022

(v 000 EUR)

Čisti prihodki od prodaje	3.471	3.226
EBITDA	2.534	2.345
- EBITDA marža	72,99%	72,69%
FFO	2.855	2.380
- FFO marža	82,2%	73,8%
- na delnico	1,59	1,32



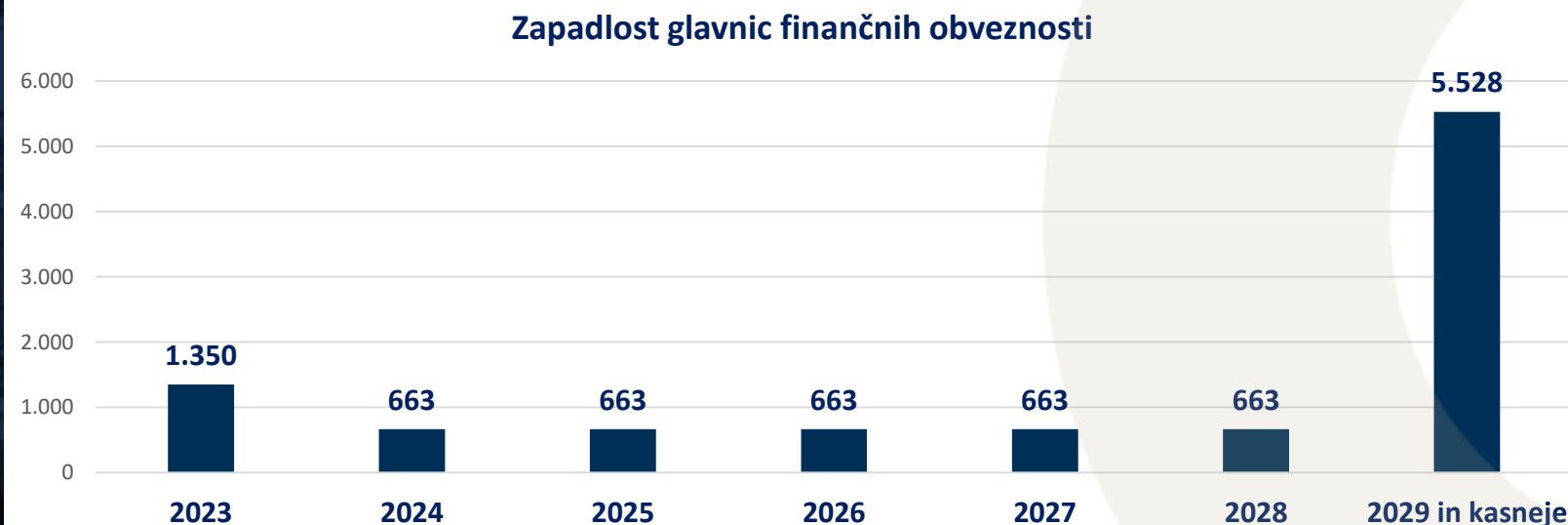
FFO (angl. Funds From Operations) je najširše spremljan kazalec poslovanja nepremičninskih družb. Izračunan je kot čisti poslovni izid družbe, k kateremu se prišteje amortizacija in od katerega se odštejejo ali prištejejo vsi enkratni dogodki, ki jih je družba imela v poslovnem letu. FFO se uporablja kot osnova za delitev dividend delničarjem družbe.

EQUINOX

Rezultati EQUINOX

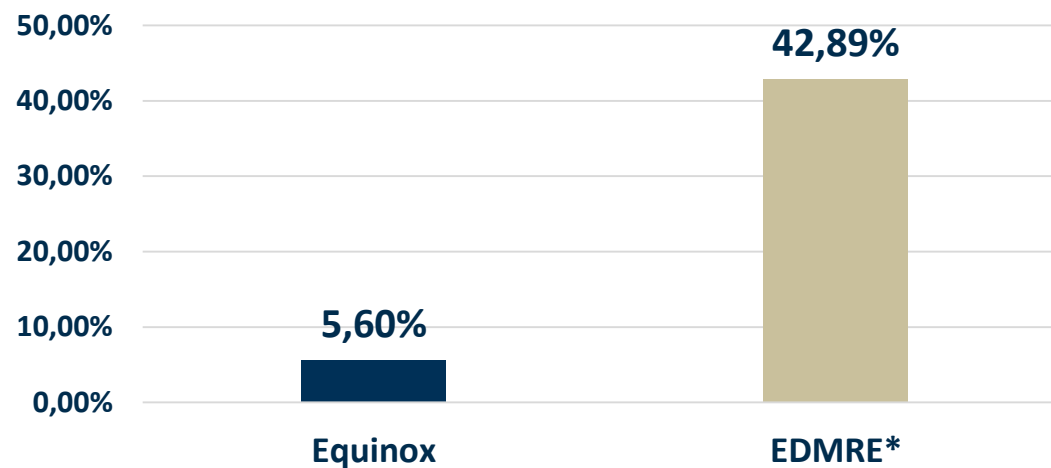
Dokončno poplačilo
obveznice in s tem
zmanjšanje bruto
zadolženosti

Denar in denarni ustrezniki	30.06.2023	30.06.2022
Denarna sredstva in depoziti	3.546.277	7.870.159
Instrumenti denarnega trga	0	
Vrednostni papirji nepremičninskih družb	2.386.711	1.345.268
Skupaj	5.932.988	9.215.427
Finančni dolg	10.194.191	14.855.150
Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo	6.647.914	6.984.991
Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo	4.261.203	5.639.723
Neto vrednost sredstev (NAV)	118.787.681	115.310.775
LTV - primarna likvidnost	5,6%	6,1%
LTV - sekundarna likvidnost	3,6%	4,9%
Ciljni LTV skladno s strateškim planom	25,0%	25,0%
Maksimalen LTV skladno s strateškim planom	35,0%	35,0%



Kazalniki zadolženosti – primerjava Equinox in tuje nepremičninske družbe

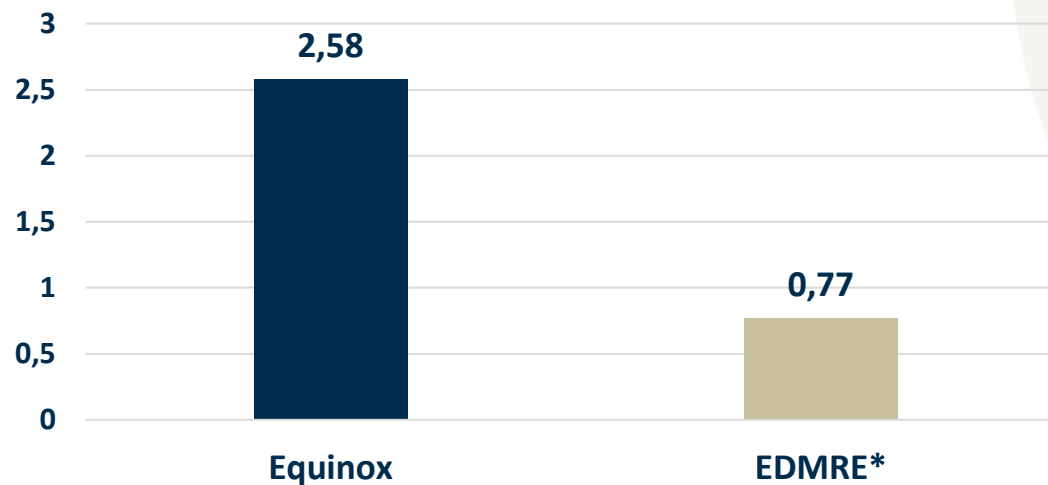
Neto dolg / sredstva** na dan 30.6.2023



*EDMRE - Bloomberg European Real Estate Index

** Pri izračunu upoštevana poštena vrednost sredstev Equinox d.d. na dan 30.6.2023

Current ratio - likvidnost*** na dan 30.6.2023



*** Current ratio - kratkoročna sredstva / kratkoročne obveznosti; upoštevane knjigovodske vrednosti

Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja



Knjigovodska in poštena vrednost kapitala

Knjigovodska vrednost	30.06.2023		31.03.2023		31.12.2022	
Sredstva	53.663.057	100,0%	59.613.102	100%	60.027.318	100%
-opredmetena osnovna sredstva	0	0,0%	2.446.977	4,1%	2.652.602	4,4%
- naložbene nepremičnine	38.655.763	72,0%	37.457.833	62,8%	37.516.608	62,5%
Kapital	38.963.444	72,6%	39.397.454	66,1%	41.264.985	68,7%
Poštena vrednost	30.06.2023		31.03.2023		31.12.2022	
Sredstva	133.487.294	100%	133.923.292	100%	134.073.108	100%
- hotelske nepremičnine	96.647.000	72,4%	93.214.000	69,6%	93.214.000	69,5%
- ostale nepremičnine	21.833.000	16,4%	21.001.000	15,7%	21.001.000	15,7%
- ostala naložbe	15.007.294	11,2%	19.708.292	14,7%	19.858.108	14,8%
Kapital	118.787.681	89,0%	113.707.644	84,9%	115.310.775	86,0%
Neto vrednost sredstev (NAV)	118.787.681		113.707.644		115.310.775	
Neto vrednost sredstev (NAV) na delnico	66,2		63,4		64,3	

Rezultati EQUINOX

Rast neto vrednosti sredstev
(NAV)

30.6.2022 – 30.6.2023

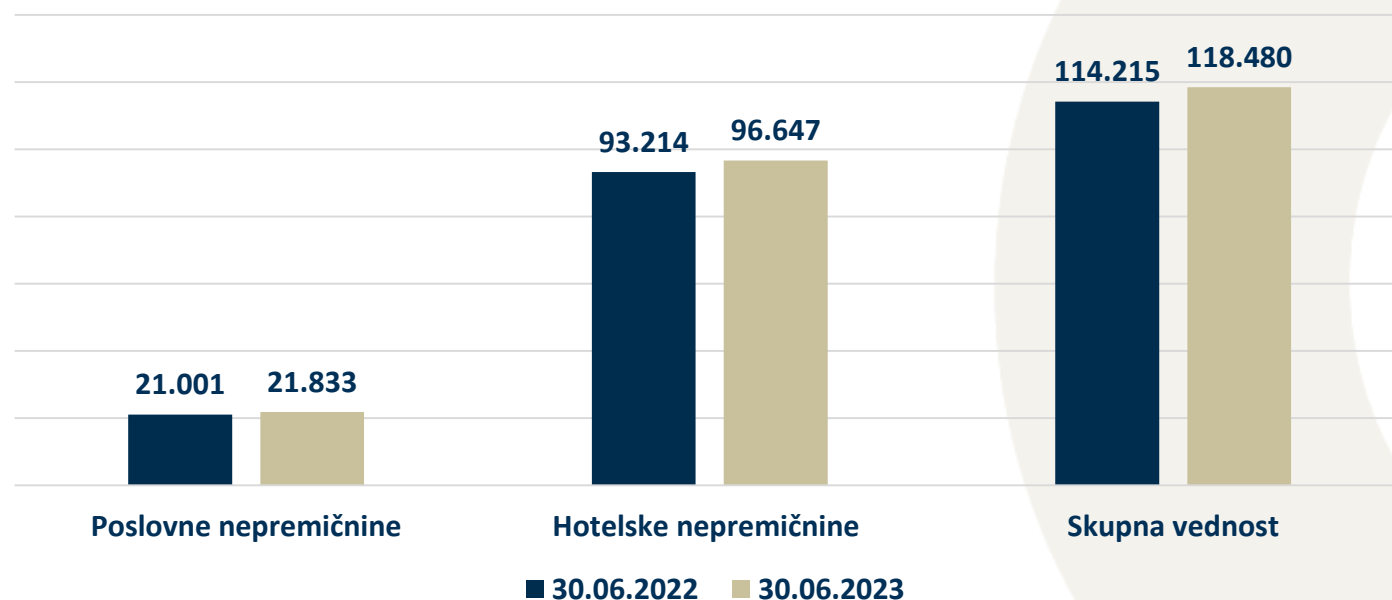
+ 3,8%



Ocenjena poštena vrednost naložbenih nepremičnin in opreme na dan 30.6.2023

	v 000 EUR	v %
Hotelske nepremičnine	96.647	81,5%
Poslovne nepremičnine	21.937	18,5%
Skupaj:	118.584	100%

Oceno vrednosti je opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti podjetij z licenco SIR.



EQUINOX

Dejavniki rasti v prihodnosti



- ✓ Oddane vse hotelske in vse poslovne nepremičnine
- ✓ Stabilna in vzdržna dividendna politika
→ 50% - 70% kazalnika FFO
- ✓ Uvrstitev delnice Equinox v indeks SBI TOP
- ✓ Prenova 3. in 4. nadstropja v Grand Hotelu Union – 56 sob + 8 apartmajev
- ✓ Variabilni del najemnine iz naslova dobrega poslovanja hotelov
- ✓ Povišanje % variabilnega dela najemnine

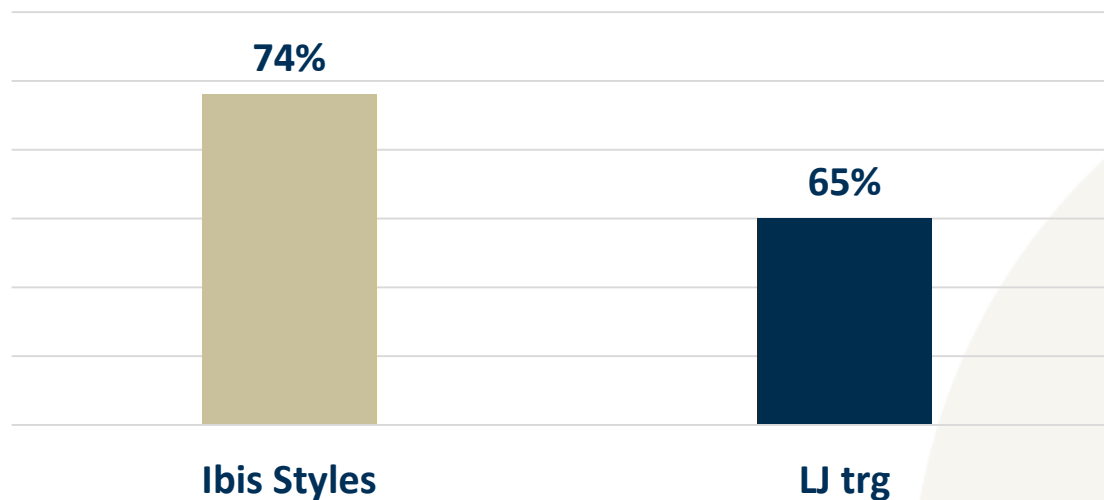
EQUINOX

Primer variabilnega dela najemnine



Plačilo variabilnega dela najemnine – 20.9.2023

Hotelska zasedenost v Ljubljani 1 - 6 2023



	1 - 12 mesecev	13 - 24 mesecev	25 mesec in naprej
Minimalna najemnina	100%	120,37%	165,34%



Variabilni del najemnine	1 - 12 mesecev	13 - 24 mesecev	25 mesec in naprej
Sobni prihodki	26%	28%	30%
Ostali prihodki	9%	10%	11%

EQUINOX

Delnica EQNX



- ✓ 31.1.2023 – prva obletnica kotacije na ljubljanski borzi
- ✓ 10.1.2023 – vstop v indeks SBI TOP
- ✓ Od začetka kotacije povečali število delničarjev za 51%
- ✓ Od začetka kotacije porast cene za 30%
- ✓ Vstop v lastništvo prvih institucionalnih vlagateljev

EQUINOX

Delnica EQNX



Promet z delnico v H1 2023



Promet z delnico v letu H1 2023

Št. poslov z delnico: 208

Promet z delnico v lotih: 17.708

Promet z delnico v EUR: 869.294 EUR

Povprečna cena delnice v Q1 2023: 49,09 EUR

Dosežki delnice:

Uvrstitev delnice indeks v SBI TOP dne 10.1.2023

Št. delničarjev na 30.6.2023: 502

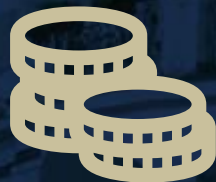
V H1 2023 odkup lastnih delnic: 2.056

EQUINOX

Nova ocena poštene
vrednosti delnice

EQNX + 3,4%

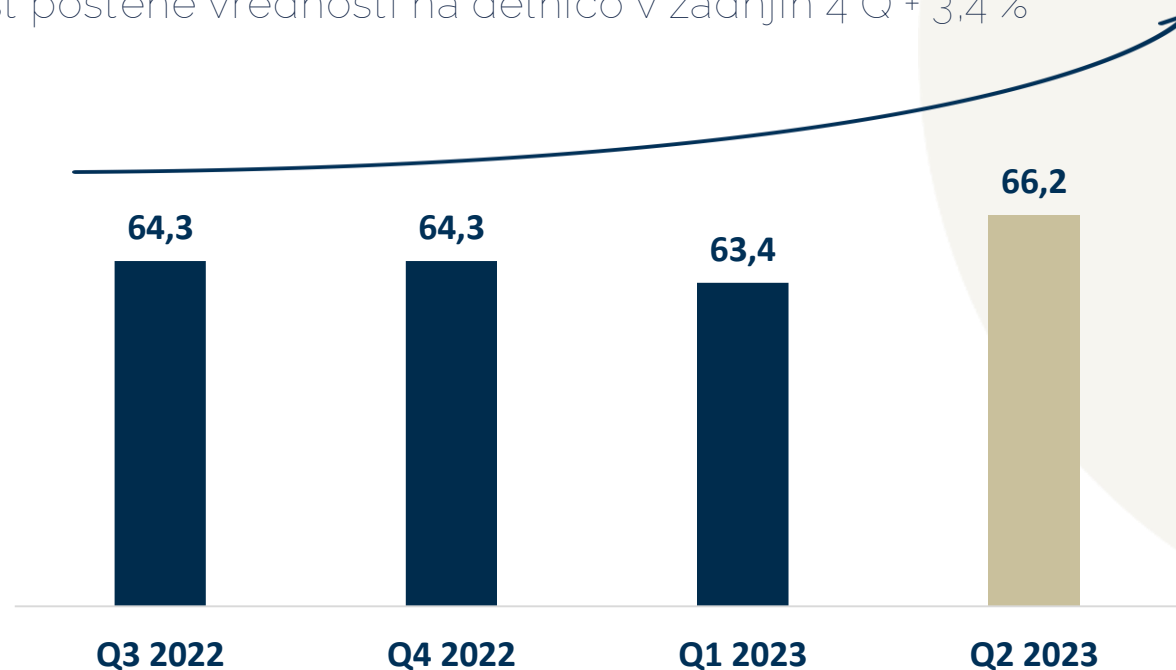
Dividenda +3,3%



Poštena vrednost delnice na dan 30. 6. 2023

Ocena poštene vrednosti delnice 66,20 EUR/delnice

Rast poštene vrednosti na delnico v zadnjih 4 Q + 3,4 %



Upravljanje s tveganji



Strateška in poslovna tveganja



Operativna tveganja



Finančna tveganja

Strateška in poslovna tveganja

VRSTE TVEGANJ



Makroekonomsko tveganje



Tveganje ocene vrednosti nepremičnin



Strukturne spremembe povpraševanja po nepremičninah



Stroški kapitala



Koncentracija portfelja



Likvidnost nepremičninskega trga

VPLIV

VERJETNOST



Upravljanje s tveganji



Strateška in poslovna tveganja



Operativna tveganja



Finančna tveganja

Operativna tveganja

VRSTE TVEGANJ

VPLIV VERJETNOST



Izvedba



Vzdrževanje nepremičnin



Zadovoljstvo najemnikov



Nezgoda/naravna katasrofa



Upravljanje s tveganji



Strateška in poslovna tveganja



Operativna tveganja



Finančna tveganja

Finančna tveganja

VRSTE TVEGANJ



Poročanje



Likvidnostno tveganje



Valutno tveganje

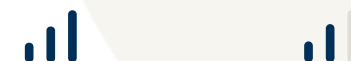
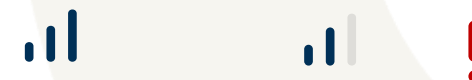
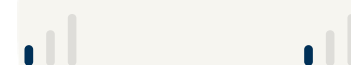
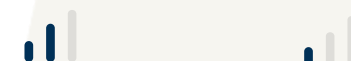
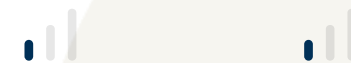


Obrestno tveganje



Kreditno tveganje

VPLIV VERJETNOST



Ključni podatki in poslovanje družbe v H1 2023



Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega izida



IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	1.1.2023-30.06.2023	1.1.2022-30.6.2022
Čisti prihodki od prodaje	3.471.247	3.225.526
Prihodki iz pogodb s kupci	343.280	364.803
Čisti prihodki od najemnin	3.127.967	2.860.723
Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prih.)	82.094	115.035
Stroški blaga, materiala in storitev	818.462	852.789
Stroški potrošnega materiala in energije	303.008	286.477
Stroški storitev	515.455	566.311
Odpisi vrednosti	2.562.586	1.682.147
Amortizacija	1.673.489	1.682.147
Prevrednotovalni poslovni odhodki	889.097	0
Drugi poslovni odhodki (drugi stroški poslovanja)	201.169	142.993
Finančni prihodki iz deležev	112.765	340.724
Finančni prihodki iz drugih naložb	112.765	340.724
Finančni prihodki iz danih posojil	514.262	76.588
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	0	7.049
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	514.262	69.539
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	1.840	207
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih	1.840	207
Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	0	0
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	281.367	147.104
Finančni odhodki iz posojil prejetih od bank	197.066	62.802
Finančni odhodki iz drugih finančnih naložb	84.301	84.301
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	242	12
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti do drugih	242	12
POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO	318.381	933.036
Davek od dobička	-26.325	0
Odloženi davki (prihodek)	-25.966	0
ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	266.090	933.036

Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja:
sredstva



POSTAVKA	30.06.2023	30.06.2022
Nekratkoročna sredstva	48.067.999	47.707.900
Neopredmetena sredstva	41.243	53.834
Nekratkoročne premoženjske pravice	28.144	37.461
Druge nekratkoročne aktivne časovne razmejitve	13.099	16.374
Opredmetena osnovna sredstva	0	2.722.863
Naložbene nepremičnine	38.655.763	38.189.352
Nekratkoročne finančne naložbe	9.346.469	6.616.544
Nekratkoročne poslovne terjatve	4.913	4.691
Odložene terjatve za davek	19.611	120.616
Kratkoročna sredstva	5.595.059	8.654.735
Kratkoročne finančne naložbe	1.220.230	175.389
Kratkoročna posojila	1.220.230	175.389
Kratkoročne poslovne terjatve	559.646	412.607
Druge kratkoročna sredstva	268.907	196.580
Denarna sredstva	3.546.277	7.870.159
SREDSTVA SKUPAJ	53.663.058	56.362.635

Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja:
obveznosti do virov sredstev



POSTAVKA	30.06.2023	30.06.2022
Kapital	38.963.444	40.783.751
Vpoklicani kapital	5.691.826	5.691.826
Osnovni kapital	5.691.826	5.691.826
Kapitalske rezerve	14.572.118	14.572.118
Rezerve iz dobička	4.810.416	4.909.324
Zakonske rezerve	580.282	580.282
Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	98.908	0
Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	-98.908	0
Druge rezerve iz dobička	4.230.134	4.329.042
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	1.075.863	277.073
Preneseni čisti poslovni izid	12.547.130	14.400.373
Čisti poslovni izid poslovnega leta	266.090	933.036
Odloženi prihodki	44.205	108.428
Rezervacije	0	0
Odloženi prihodki	44.205	108.428
Nekratkoročne obveznosti	12.482.584	9.315.080
Nekratkoročne finančne obveznosti	8.844.191	9.175.853
1.Nekratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini	0	0
2.Nekratkoročne finančne obveznosti do bank	8.844.191	9.175.853
3.Druge nekratkoročne finančne obveznosti	0	0
Nekratkoročne poslovne obveznosti	3.638.394	139.226
Druge nekratkoročne poslovne obveznosti	3.638.394	139.226
Odložene obveznosti za davek	0	0
Kratkoročne obveznosti	2.172.824	6.155.377
Kratkoročne finančne obveznosti	1.405.072	5.679.297
Kratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini	1.350.000	0
Kratkoročne finančne obveznosti do bank	31.878	676.502
Druge kratkoročne finančne obveznosti	23.195	5.002.795
Kratkoročne poslovne obveznosti	767.752	476.080
Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	36.079	76.510
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	465.498	100.610
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	266.174	298.960
KRATKOROČNE IN NEKRATKOROČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ	14.699.613	15.578.884
KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ	53.663.057	56.362.635



EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d.

prva nepremičninska družba v Sloveniji

KONTAKT:

Equinox partners, d.o.o.
+386 31 347 142
info@eqnx.si

Slovenska cesta 56
1000 Ljubljana
Slovenia

eqnx.si