



NOVINARSKA KONFERENCA DRUŽBE UNION HOTELI d.d.

Ljubljana, 24. marec 2021



UNION HOTELI D.D.

- **Matej Rigelnik**, glavni izvršni direktor
- **Peter Krivc**, predsednik upravnega odbora
- **Milica Kopanja Šircelj**, vodja marketinga



VSEBINA

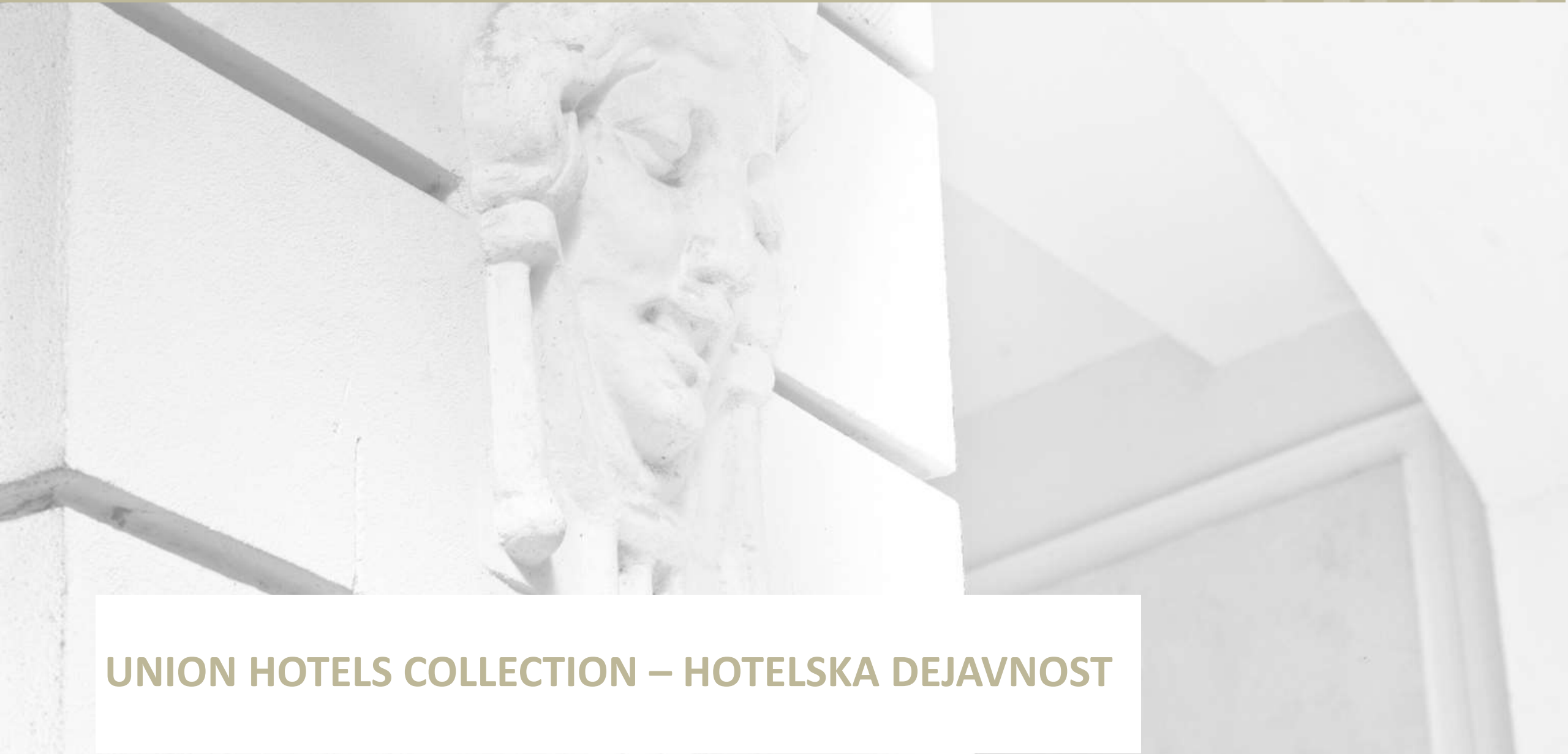
- **UNION HOTELI D.D.**
 - Predstavitev hotelske dejavnosti
 - Predstavitev oddelitve
- **USTANOVITEV**
 - Equinox nepremičnine d.d. - nepremičninska dejavnost; razvoj nepremičninske družbe in širitev portfelja nepremičnin
 - Prvega kotirajočega nepremičninskega investicijskega sklada v Republiki Sloveniji



U N I O N H O T E L S
C O L L E C T I O N

Ljubljana - Slovenia

UNION HOTELS COLLECTION • SLOVENIJA • LJUBLJANA



UNION HOTELS COLLECTION – HOTELSKA DEJAVNOST

UNION HOTELS COLLECTION • KRATKA ZGODOVINA

- 1902** Ustanovitev Delniško stavbinske družbe Union, leta 1905 sledi svečano odprtje Grand hotela Union, enega najsodobnejših hotelov v JV delu Evrope.
- 1968** Grand hotel Union hotel dobi **prizidek**, leta 1979 pa še sosednji Holiday Inn, danes uHotel.
- 2002** Obnova in začetek delovanja velike Unionske dvorane in s tem **kongresnega centra Grand hotela Union**.
- 2004** Pripojitve Astral hotela, ki se danes imenuje **Central hotel**.
- 2008** **Prenove in posodobitev** hotelskih sob uHotela in delna prenova sob Grand hotela Union.
- 2012** Družba **Hotel Lev** se pripoji k Grand hotelu Union, d.d.
- 2018** **Največji investicijski cikel** prenove in povečanja kapacitet v Central hotelu, prenova hotelskih sob Hotela Lev in odprtje **kongresnega centra TehnoLev**.
- 2020** Odprtje novega mladinskega hostla **The Fuzzy Log** ter obsežna prenov prvega nadstropja Grand hotela Union.
- 2021** Družba Union hoteli, d.d. se preimenuje v **Union Hotels Collection, d.d.**, ustanovi se nepremičninska družba **Equinox nepremičnine, d.d.**

5 HOTELOV

z različnimi koncepti, vsi na vrhunski lokaciji v središču Ljubljane

767 HOTELSKIH SOB

elegantno opremljeni hoteli različnih kategorij

20 DVORAN

opremljenih za organizacijo konferenc, poslovnih srečanj in pomembnih družabnih dogodkov

Zavarovano parkirišče
Edinstveno kulinarično doživetje
Več kot 1000 uspešnih dogodkov na leto
Pozorno in strokovno osebje



UNION HOTELS
COLLECTION

GRAND HOTEL
UNION


UHOTEL


HOTEL LEV


CENTRAL HOTEL


THE FUZZY LOG

PRENOVE 2019/2020

Grand Hotel Union – prenova 1. nadstropja

9 Superior Comfort Double Room
10 Grand Deluxe Double Room
3 Junior Suite
Residence Two Bedroom Suite
Grand Corner Suite
Grand Union Suite

uHotel – 4 dodatne nove sobe

3 Executive Double Room
1 Junior Suite

Hotel Lev – 22 dodatnih novih sob

22 Premier Double Room
Kongresni center TehnoLev (Interier leta 2020)

The Fuzzy Log – nov koncept

111 NOVIH namestitev (Cabin Logs, Kapsule, Šotori)



UNION HOTELS
COLLECTION

GRAND HOTEL
UNION

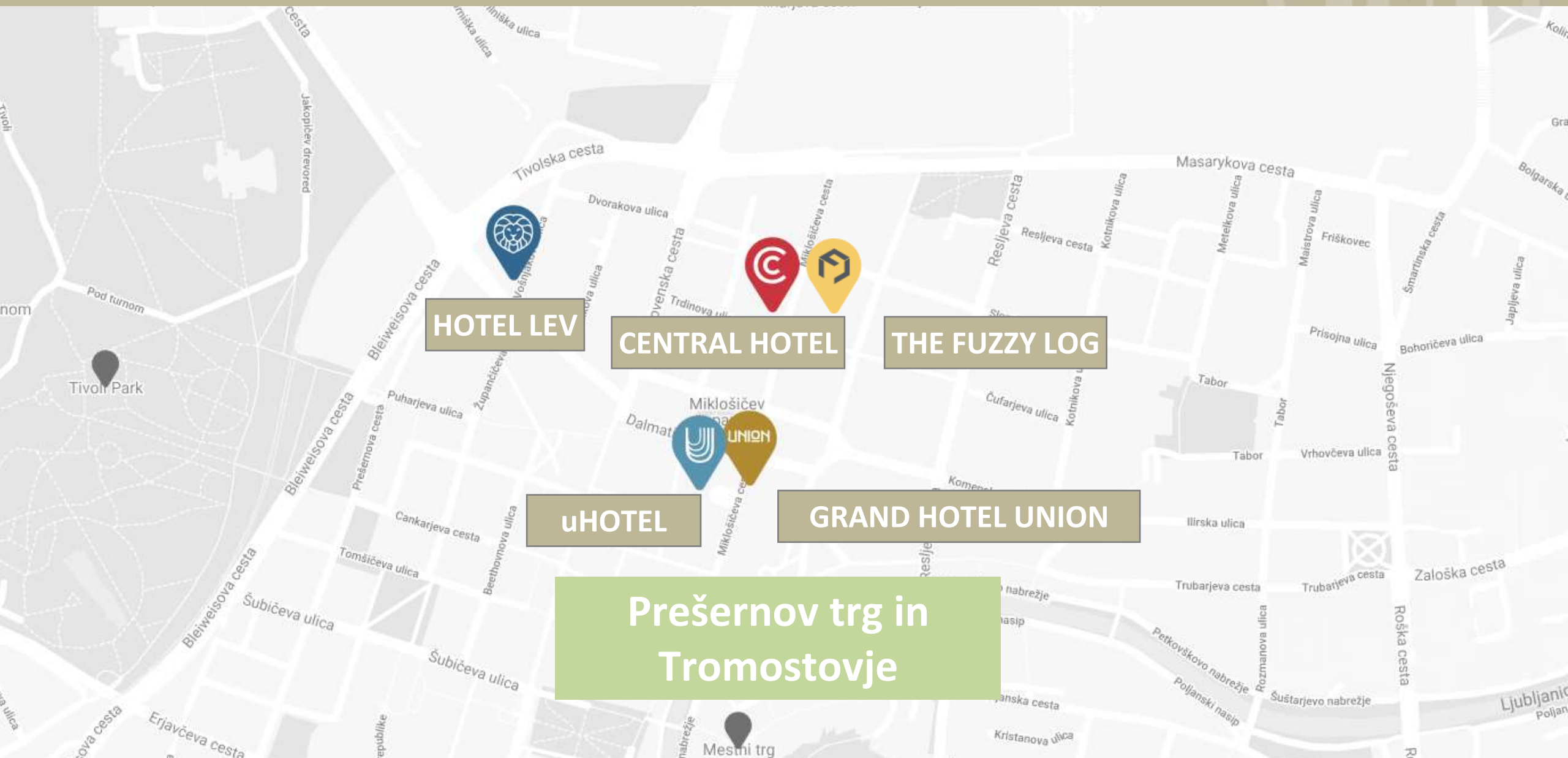

uHOTEL


HOTEL LEV


CENTRAL HOTEL


THE FUZZY LOG

UNION HOTELS COLLECTION • HOTELI V CENTRU LJUBLJANE • SLOVENIJA



HOTEL LEV

CENTRAL HOTEL

THE FUZZY LOG

uHOTEL

GRAND HOTEL UNION

Prešernov trg in
Tromostovje



- 111 UDOBNIH IN ELEGANTNO OPREMLJENIH SOB (25 POVSEM NOVIH SOB V PRVEM NADSTROPJU HOTELA, VKLJUČNO Z MOGOČNO GRAND UNION SUITO)
- 15 KONFERENČNIH DVORAN IN SALONOV (VEČ KOT 2.300 m²)
- GOSTINSKA PONUDBA Z IZJEMNIMI ŠEFI
- ATV PODPORA IN STROKOVNO OSEBJE
- 120 VAROVANIH PARKIRNIH MEST

www.grandhotelunion.si



GRAND HOTEL UNION • YOUR GRAND EXPERIENCE SINCE 1905



GRAND UNION SUITA

GRAND HOTEL UNION • YOUR GRAND EXPERIENCE SINCE 1905



UNIONSKA DVORANA



- 224 UDOBNIH IN ELEGANTNO OPREMLJENIH SOB
- 15 KONFERENČNIH DVORAN IN SALONOV (VEČ KOT 2.300 m²)
- SPA & WELLNESS
- ATV PODPORA IN STROKOVNO OSEBJE
- 120 VAROVANIH PARKIRNIH MEST





SPA & WELLNESS



- 231 ELEGANTNIH IN RETRO ŠIK SOB
- VAROVANA PARKIRNA MESTA
- KONFERENČNA DVORANA KARANTANIJA IN TEHNOLEV
- ODLIČNA GOSTINSKA PONUDBA V L BISTRO & BAR
- ATV PODPORA IN STROKOVNO OSEBJE

www.hotellev.si



HOTEL LEV • EXPERIENCE THE CHIC OF LIFE



PREMIER SOBA



TEHNOLEV
NAGRADA „JAVNI INTERIER LETA 2020“



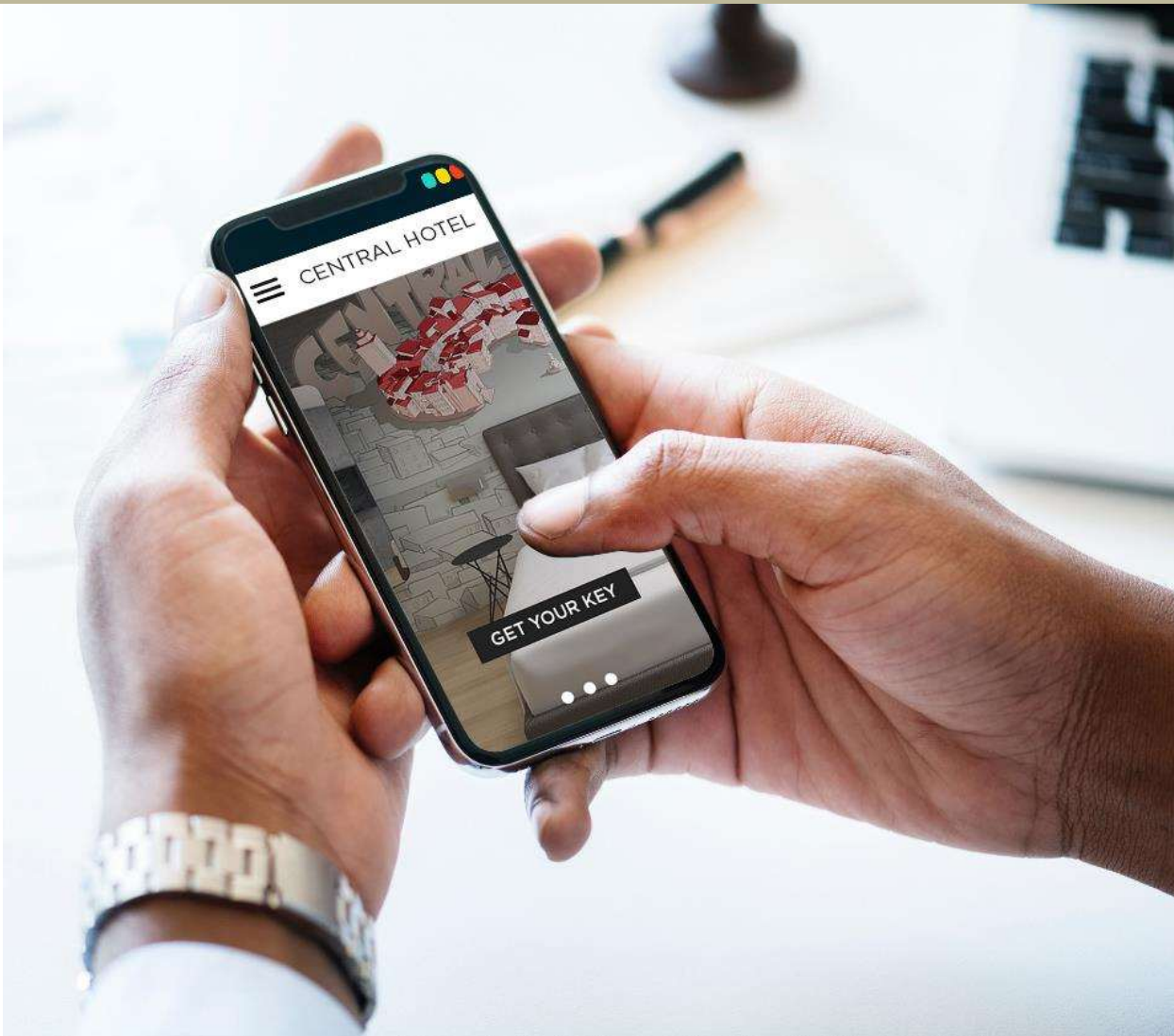
CENTRAL HOTEL

- 90 NOVIH IN MODERNIH SOB
- OTVORITEV PRENOVLJENEGA HOTELA V APRILU 2019
- MOBILNA APLIKACIJA ZA CHECK IN/OUT, VSTOP BREZ KLJUČA
- RECEPCIJA IN BAR V ZGORNJEM NADSTROPJU
- TERASA S ČUDOVITIM RAZGLEDOM NA LJUBLJANSKI GRAD
- VAROVANA PARKIRNA MESTA





DVOPOSTELJNA SOBA S POGLEDOM NA GRAD



- Pregled nad rezervacijami in hotelskimi storitvami
- Hitri Check-in
- Mobilni ključ za odklepanje in zaklepanje hotelske sobe
- Brezstično plačilo
- Hitri Check-out

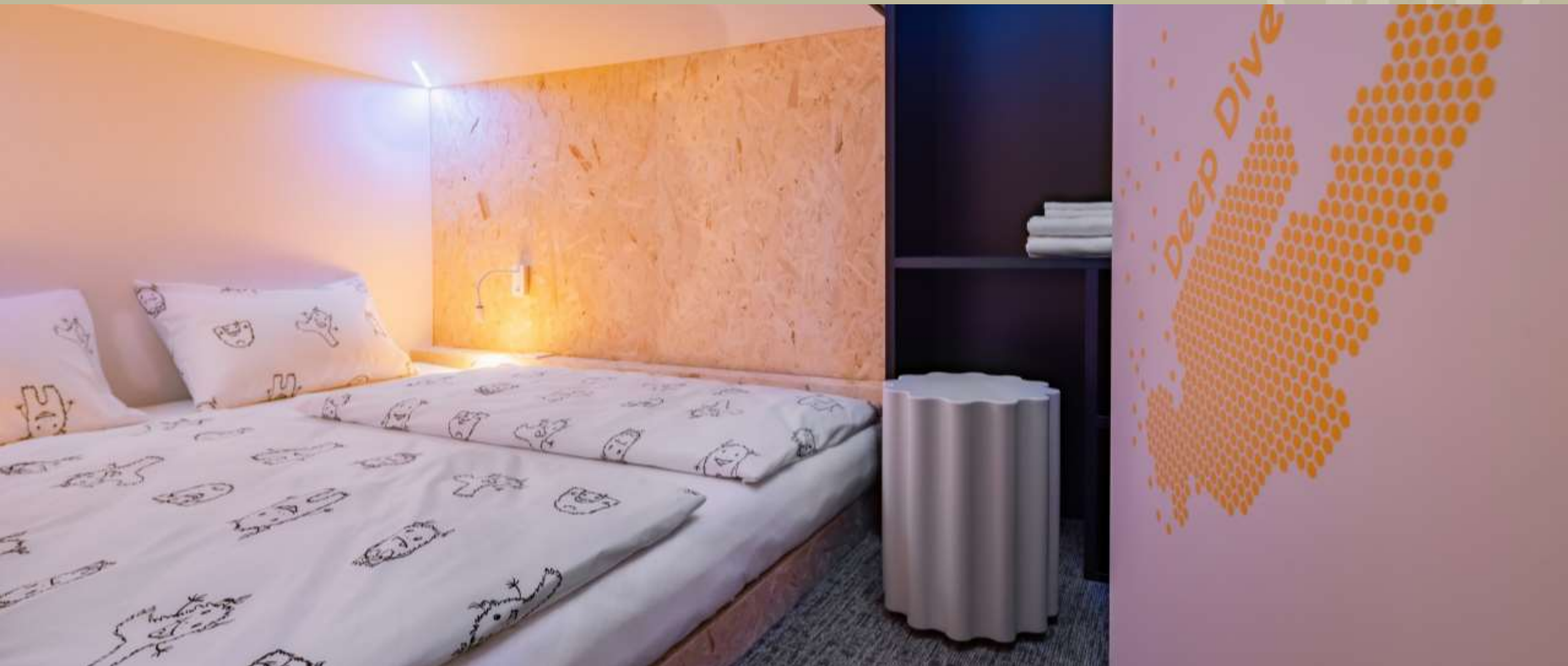
THE FUZZY LOG • COME AND MEET YOUR URBAN TRIBE



- **111** NASTANITEV
 - 92 CABIN LOGOV
 - 14 KAPSUL
 - 5 ŠOTOROV
- OTVORITEV MAREC 2020
- MOBILNA APLIKACIJA ZA CHECK IN/OUT, VSTOP BREZ KLJUČA
- TERASA Z RAZGLEDOM NA LJUBLJANSKI GRAD
- VAROVANA PARKIRNA MESTA



THE FUZZY LOG • COME AND MEET YOUR URBAN TRIBE



CABIN LOG

THE FUZZY LOG • COME AND MEET YOUR URBAN TRIBE



ŠOTOR

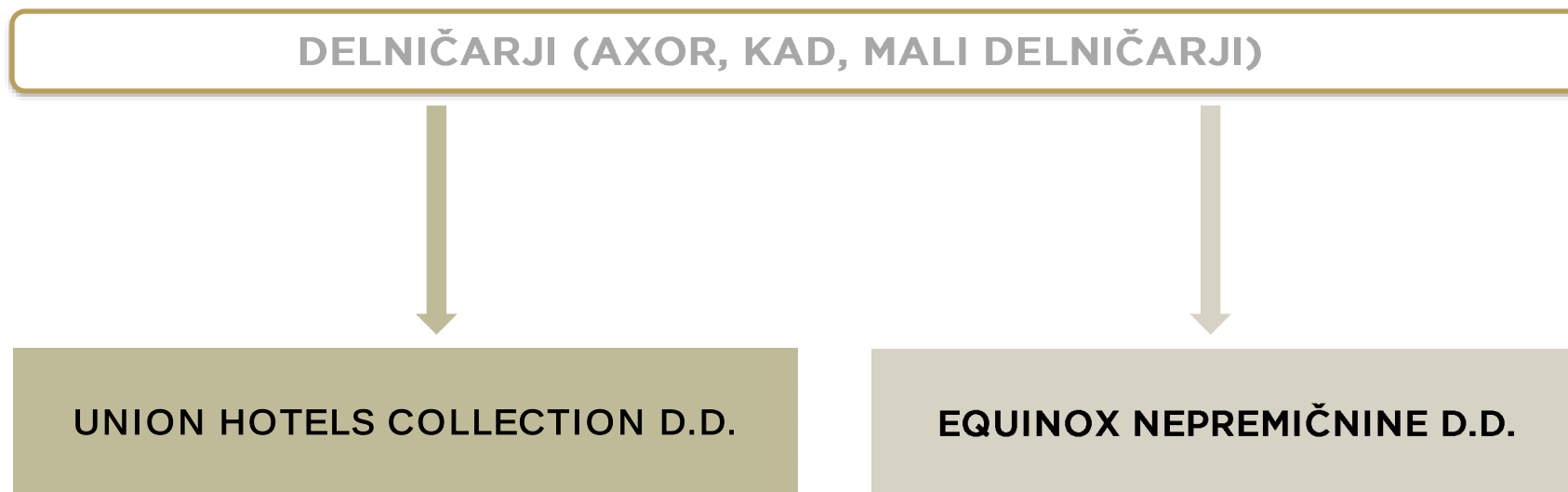


KAPSULA



EQUINOX NEPREMIČNINE – PREDSTAVITEV DRUŽBE

DELITEV DRUŽBE UNION HOTELI D.D.



ODDELITEV DRUŽBE UNION HOTELI D.D.

- Družba **Union hoteli, d.d.** se preimenuje v **Union Hotels Collection, d.d.**, ustanovi se nepremičninska družba **Equinox nepremičnine d.d.**
- Družba **Union Hotels Collection** se bo razvijala v smeri upravljanja hotelske dejavnosti
- Družba **Equinox** se bo razvijala in širila svoj nepremičninski portfelj s ciljem oblikovanja največjega nepremičninskega sklada v Sloveniji
- Delničarji bodo za vsako obstoječo delnico dobili eno novo delnico



DELO

Glavna železniška in
avtobusna postaja

MIKLOŠIČEVA 9

HOTEL LEV

NOMAGO

THE FUZZY LOG

CENTRAL HOTEL

NAZORJEVA 4

uHOTEL

GRAND HOTEL UNION

Prešernov trg in Tromostovje

**POVPREČNA ODDALJENOST VSEH
NEPREMIČNIN 280 m OD PREŠERNOVEGA TRGA**

PORTFELJ NEPREMIČNIN

✓ **NAJVEČJI IN NAJBOLJŠI** portfelj nepremičnin v Sloveniji **65.000 m²**

✓ Vse nepremičnine so locirane **V CENTRU LJUBLJANE**, v povprečju so 280 m oddaljene od Prešernovega trga

✓ **NAJBOLJ CENTRALNO LEŽEČ** nepremičninski portfelj v glavnem mestu katerekoli članice EU

HOTELSKI DEL PORTFELJA NEPREMIČNIN

4 hoteli v centru Ljubljane • 677 sob • 21 konferenčnih dvoran • varovana parkirna mesta v garaži

POSLOVNI DEL PORTFELJA NEPREMIČNIN

4 poslovni prostori v centru Ljubljane • 12.900 m² • 1,8 mio EUR stabilnih prihodkov letno

HOTELSKE NEPREMIČNINE

- **Grand hotel Union** in konferenčni center
- **uHotel** in konferenčni center
- **Hotel Lev** in konferenčni center **TehnoLev**
- **The Fuzzy Log**



POSLOVNE NEPREMIČNINE

Poslovni prostori
DELO
Dunajska cesta 5
3.000 m²



Poslovni prostori
NAZORJEVA
Nazorjeva ulica 4
1.900 m²



Poslovni prostori
MIKLOŠIČEVA
Miklošičeva ulica 9
7.200 m²



Poslovni prostori
NOMAGO
Vošnjakova ulica
800 m²



KAJ SO NEPREMIČNINSKI SKLADI

- **Nepremičninski skladi**, kotirajoči na organiziranem trgu (REIT) so se v ZDA pojavili v letu 1960 s ciljem, da predvsem **malim vlagateljem ponudijo možnost investiranja v nepremičnine**.
- Danes v REIT-e investira okrog **145 milijonov Američanov** kar predstavlja okrog **43% gospodinjev**.
- Ti skladi so v letu 2019 izplačali **63 milijard USD dividend** in imeli v tržno kapitalizacijo **1 bilijon USD**.
- Nepremičninski skladi so prisotni v **39 državah**, vseh G7 državah in skoraj dveh tretjinah držav, vključenih v OECD.



REIT Empire State Reality Trust Inc (ESRT US) je lastnik ikoničnega Empire State Building

KLJUČNE PREDNOSTI ZA VLAGATELJE

1. Likvidnost
2. Razpršitev naložb
3. Transparentnost poslovanja
4. Atraktivne dividende
5. Donosnost

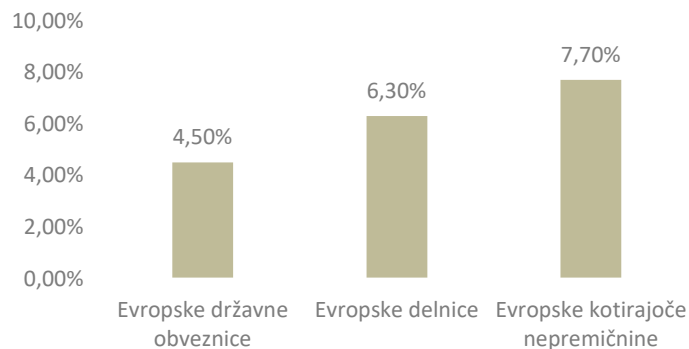
NEPREMIČNINSKI SKLADI V EVROPI

- **Evropsko združenje kotirajočih nepremičninskih skladov EPRA** je bilo ustanovljeno leta 1999 kot neprofitna organizacija s ciljem razvoja trga kotirajočih nepremičninskih skladov.
- Danes pokriva **670 milijard sredstev v nepremičninah** in 94% tržne kapitalizacije FTSE EPRA Nareit Europe Index.
- **Poslanstvo EPRE** ostaja promocija, razvoj in zastopanje evropskih nepremičninskih skladov, ki kotirajo na organiziranem trgu.

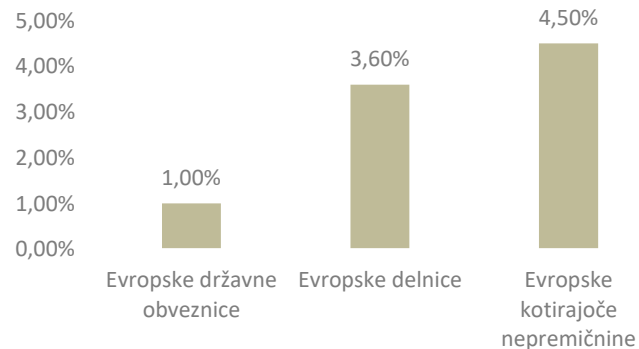


Luksuzni NY Palace hotel v Budimpešti je v januarju 2020 kupil nepremičninski sklad Covivio

Letna donosnost v zadnjih 10 letih



Letna dividendna donosnost



PRIMER 1 EVROPSKI NEPREMIČNINSKI REIT SKLAD GECINA



Študentski kampus Grande Arche

Naložbe sklada so skoncentrirane v širšem Parizu



KLJUČNI POUDARKI

- Vrednost nepremičnin 20 mrd EUR
 - 16,3 mrd EUR pisarne
 - 3,6 mrd EUR stanovanja in študentski domovi
- Tržna kapitalizacija 9,1 mrd EUR
- Večina (97%) nepremičnin skoncentriranih v centru Pariza
- LTV 33,2%

NALOŽBENI PORTFELJ

- Pisarne (1,6 mio m², 82% vrednosti)
- Stanovanja (6.000 enot)
- Študentski domovi (3.200 postelj, 18 kampusov)
- 3,8 mrd EUR projektov v razvoju

PRIMER 2

EVROPSKI NEPREMIČNINSKI REIT SKLAD UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD

KLJUČNI POUDARKI

- 58,3 mrd EUR znaša celotna vrednost nepremičnin
- 8,4 mrd EUR tržna kapitalizacija
- 42,5% LTV
- Prisotnih v 12 državah na 2 kontinentih
- 1,2 milijarde letnih obiskovalcev
- 5,4 mrd EUR projektov v razvoju

NALOŽEBNI PORTFELJ

- Shopping centri 86% (89 nakupovalnih središč pod blagovno znamko – Westfield)
- Pisarniški prostori 7%
- Razstavni prostori 5%
- Prostori za storitve 2%



Paris Le Bourget razstavni prostor vsake dve leti gostuje Paris Air Show.



Večina naložbenega portfelja predstavljajo nakupovalna središča. Na sliki je SCS na Dunaju.

PRVI KOTIRAJOČI NEPREMIČNINSKI SKLAD V SLOVENIJI

VIZIJA

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE bo prvi in največji kotirajoči nepremičninski sklad v Sloveniji.

STRATEŠKI CILJI

- Aktiven igralec na slovenskem nepremičninskem trgu
- Likvidnost delnic na Ljubljanski borzi bo primerljiva z likvidnostjo delnic največjih slovenskih podjetij uvrščenih na borzo
- Stabilna rast vrednosti sredstev in stabilna dividendna politika
- Razpršen portfelj naložb
- Domači in tuji vlagatelji, institucionalni vlagatelji in fizične osebe
- Stroškovna učinkovitost (TER pod 1,00%)
- 25% dolg v virih sredstev (LTV)



PREDNOSTI



I. LIKVIDNOST

- Kotacija na Ljubljanski borzi
- Razpršeno lastništvo
- Velik obseg sredstev v upravljanju (AuM)

II. DIVERZIFIKACIJA

- Regijska razpršitev portfelja nepremičnin
- Panožna razpršitev (retail, office, industrial, leisure)
- Ciljno lastništvo: 100% (1/1) lastništvo posamezne nepremičnine

III. TRANSPARENTNOST

- Organizacijska oblika delniške družbe: nadzorni organ ATPV, zunanji revizor in Ljubljanska borza
- Oblika zaprtega alternativnega investicijskega sklada ali ID-a po ZISDU-3 – dodaten nadzor s strani ATPV

IV. DIVIDENDE

- Kvartalno ali mesečno izplačilo dividend
- Stabilno izplačilo dividend predstavlja rento in dodaten stabilen vir dohodka

V. DONOSNOST

- Dolgoročna donosnost primerljiva z donosnostjo delniških trgov
- Višja donosnost od obveznic



ZAKLJUČEK

- Družba **Union hoteli** se preimenuje v **Union Hotels Collection**, ustanovi se nepremičninska družba **Equinox**
- Družba **Union Hotels Collection** se bo razvijala v smeri upravljanja hotelske dejavnosti
- Družba **Equinox** bo razvijala in širila svoj nepremičninski portfelj s ciljem oblikovanja največjega nepremičninskega sklada v Sloveniji
- Najboljši nepremičninski portfelj v Sloveniji za investitorje



HVALA ZA VAŠO POZORNOST