



EQUINOX

prva nepremičninska družba v Sloveniji



Rezultati poslovanja družbe Equinox Nepremičnine d.d. za Q1 2022



Ključni poslovni dogodki v Q1 2022

- ✓ z aktivnim pristopom k upravljanju energetske učinkovitosti naših nepremičnin smo uspeli občutno znižati porabo energentov
- ✓ neprestano vodimo projekt stroškovne učinkovitosti operativnega poslovanja na vseh področjih
- ✓ na finančnem področju je bil fokus na podaljšanju ročnosti finančnih virov
- ✓ iščemo nove projekte na različnih lokacijah v Sloveniji; trenutno analiziramo več potencialno zanimivih in donosih projektov
- ✓ prispevamo k razvoju lokalnih skupnostih ter dolgoročnemu trajnostnemu poslovanju



Turizem v Ljubljani



indeks rasti prihodov turistov v prvem četrtnem letu letošnjega leta preko + 800 % glede na enako obdobje lani



število nočitev v primerjavi z istim obdobjem lani preko + 600 %



hotelska dejavnost ena bolj prilagodljivih dejavnosti na / za rastočo inflacijo, saj se lahko cene namestitev praktično spreminjajo dnevno



trenutno večina hotelov v Ljubljani s preko 75 – odstotno zasedenostjo



EQUINOX

Ključni podatki poslovanja družbe



Rezultati EQUINOX

Ključni poudarki izkaza
poslovnega izida:

- ✓ prihodki niso pod vplivom trenutnih geopolitičnih dogodkov
- ✓ EBITDA marža 73,2%
- ✓ FFO 0,64 EUR na delnico

KLJUČNI PODATKI

Ključni podatki o poslovanju Equinox d.d. (v 000 EUR)	1.1.2022 - 31.3.2022	Q4 2021	Q3 2021
Čisti prihodki od prodaje	1.590	1.693	1.499
EBITDA	1.165	1.026	1.051
- EBITDA marža	73,2%	60,6%	70,1%
FFO	1.156	1.117	872
- na delnico	0,64	0,62	0,49

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.

Rezultati EQUINOX

Ključni poudarki iz bilance stanja

- ✓ upad knjigovodske vrednosti sredstev zaradi amortiziranja
- ✓ neto vrednost sredstev na delnico znaša 58,2 EUR
- ✓ poštena vrednost kapitala 87,9% sredstev

Knjigovodska in poštena vrednost kapitala (v 000)

Knjigovodska vrednost	31.03.2022		31.12.2021	
Sredstva	54.860	100%	55.039	100%
-opredmetena osnovna sredstva	2.827	5,2%	2.953	5,4%
- naložbene nepremičnine	34.358	62,6%	34.841	63,3%
Kapital	40.411	73,7%	40.060	72,8%

Poštena vrednost

Sredstva	118.940	100%	118.509	100,0%
- hotelske nepremičnine	86.302	72,6%	86.302	72,8%
- ostale nepremičnine	14.962	12,6%	14.962	12,6%
- ostale naložbe	17.676	14,9%	17.245	14,6%
Kapital	104.490	87,9%	103.530	87,4%
Neto vrednost sredstev (NAV)	104.490		103.530	
Neto vrednost sredstev (NAV) na delnico	58,2		57,7	

Rezultati EQUINOX

Oceno vrednosti je pregledal
in ocenil revizor družbe E & Y

Ocenjena poštena vrednost naložbenih nepremičnin in opreme na dan 30.6.2021

	v 000 EUR	v %	v EUR na m2
Hotelske nepremičnine	86.302	85,2%	1.688
Poslovne nepremičnine	14.962	14,8%	1.150
Skupaj:	101.264	100%	1.579

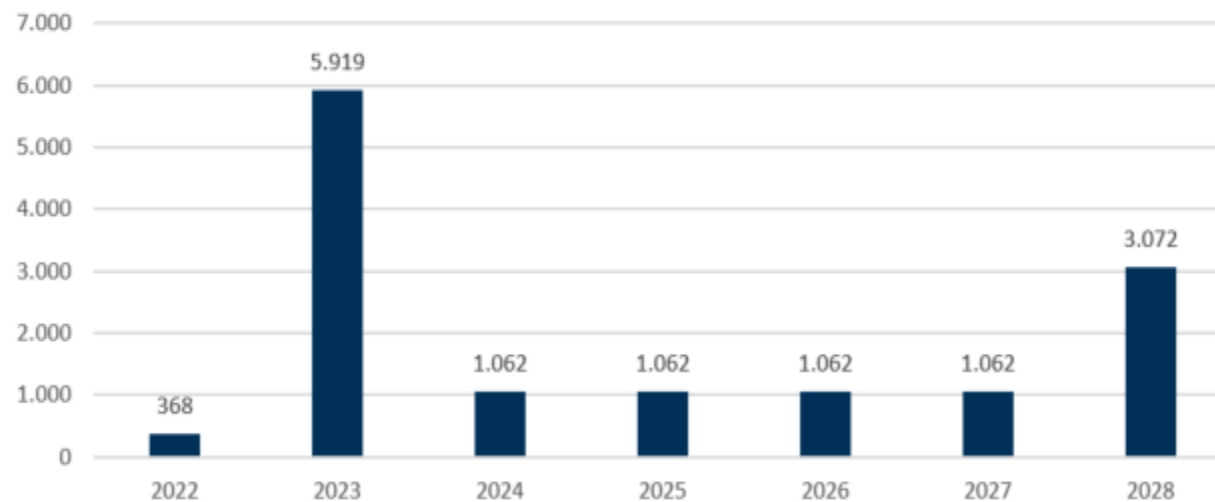
Oceno vrednosti je opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti podjetij z licenco SIR; Ocenjene vrednosti nepremičnin je v revidiranem medeletnem poročilu družbe Equinox d.d. za obdobje 3.5. do 30.6.2021 pregledal in potrdil revizor Ernst & Young. Vrednost na kvadratni meter je izračunana na podlagi ocenjene vrednosti nepremičnin deljene s številom kvadratnih metrov.

Rezultati EQUINOX

Finančni dolg	31.03.2022	31.12.2021
v 000 EUR	13.736	13.995
Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo	6.297	7.298
Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo	5.092	6.305

Razmerje zadolženost/ vrednost sredstev (LTV)	31.03.2022	31.12.2021
v 000 EUR	104.490	103.530
LTV - primarna likvidnost	6,0%	7,0%
LTV - sekundarna likvidnost	4,9%	6,1%
Ciljni LTV skladno s strateškim planom	25,0%	25,0%
Maksimalen LTV skladno s strateškim planom	35,0%	35,0%

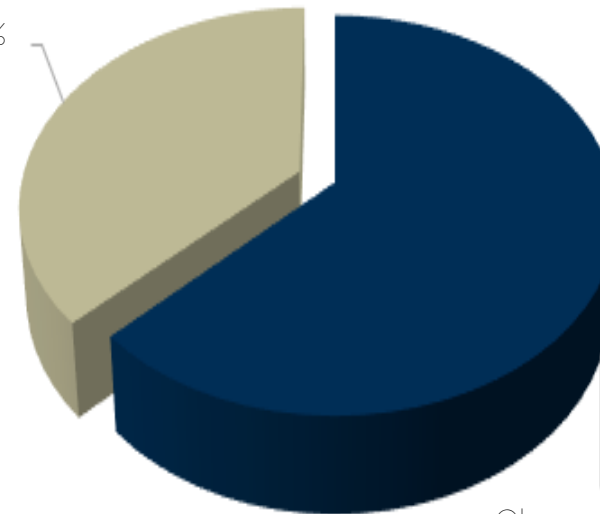
Zapadlost glavnih finančnih obveznosti





Struktura finančních obvezností

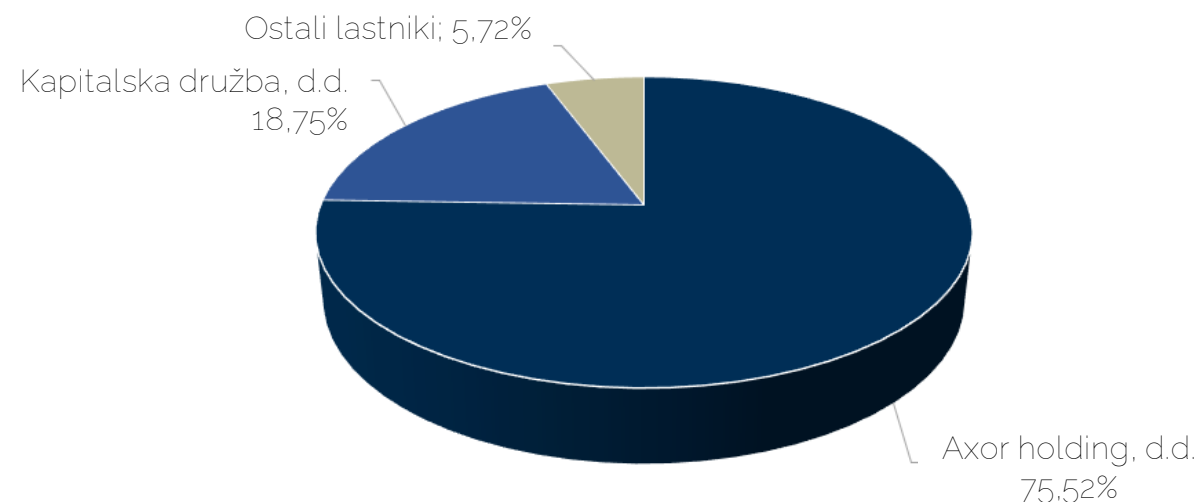
Obveznica; 37,7%



Obveznosti do bank; 62,7%

Rezultati EQUINOX

Lastniška struktura	Št. delnic	% lastništva
1 Axor holding, d.d.	1.354.767	75,52%
2 Kapitalska družba, d.d.	336.421	18,75%
3 Union Hotels Collection d.d.	15.073	0,84%
4 Radovan Bolko	6.718	0,37%
5 Jože Janežič	4.000	0,22%
6 Clarinos d.o.o.	3.506	0,20%
7 KAD d.d.-REG-neglasovalne-48.b.čl	2.465	0,14%
8 Bojan Valentič	2.055	0,11%
9 Peter Vidmar	2.000	0,11%
10 Hernaus Alojz	1.750	0,10%
Ostali lastniki	65.114	3,63%
Skupaj	1.793.869	100,00%



Delnica na Ljubljanski borzi



EQNX + 22,7 %

SBI TOP - 9,2 %



od začetka kotacije povečali število delničarjev za 30%



skupni promet z delnico od začetka kotacije blizu 1,5 mio EUR



pri trenutni ceni na borzi je ocenjena vrednost kvadratnega metra
cca. 1.200 EUR



Vizija družbe in strateški cilji



Equinox želi postati največja nepremičninska družba na organiziranem trgu kapitala



Equinox želi diverzificirati svoj obstoječi nepremičninski portfelj tudi z drugimi tipi nepremičnin in s tem znižati tveganost svojega poslovanja



ciljni LTV družbe znaša 25% NAV (max. pa 35%)



vizija podjetja je demokratizacija vlaganja v nepremičnine in ga približati vsakomur





Nepremičninski
portfelj družbe
vsebuje 4 hotele in
4 poslovne zgradbe
v Ljubljani



EQUINOX

Hotelske nepremičnine



GRAND HOTEL
UNION



Hotelske nepremičnine



HOTEL LEV



THE FUZZY LOG



Poslovne nepremičnine



Poslovni prostori
Delo



Modna hiša



Poslovni prostori
Kompas



Poslovni prostori
Nomago

EQUINOX

Izkaz poslovnega izida

POSTAVKA	1.1.2022 - 31.03.2022	3.5.2021 - 31.12.2021
Čisti prihodki od prodaje	1.590.177	4.476.406
Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	171.160	489.042
Čisti prihodki od najemnin	1.419.017	3.987.364
Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prih.)	19.780	121.261
Stroški blaga, materiala in storitev	376.173	1.383.641
Stroški potrošnega materiala in energije	160.512	322.492
Stroški storitev	215.661	1.061.149
Odpisi vrednosti	845.754	2.530.851
Amortizacija	845.754	2.530.851
Drugi poslovni odhodki	69.276	335.078
Finančni prihodki iz deležev	169.742	110.819
Finančni prihodki iz drugih naložb	169.742	110.819
Finančni prihodki iz danih posojil	7.049	19.059
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	7.049	19.059
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	21.575	222.039
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	21.567	192.549
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	8	29.490
POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO	473.970	255.936
Davek od dobička	0	16.389
ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	473.970	239.547
Čisti poslovni izid na delnico	0,26	0,13

EQUINOX

Bilanca stanja: sredstva

POSTAVKA	31.03.2022	31.12.2021
Nekratkoročna sredstva	43.651.578	44.211.564
Neopredmetena sredstva	63.734	76.758
Dolgoročne premoženjske pravice	63.734	76.758
Opredmetena osnovna sredstva	2.826.765	2.953.233
Naložbene nepremičnine	34.357.876	34.841.061
Nekratkoročne finančne naložbe	6.279.026	6.217.162
Nekratkoročne poslovne terjatve	3.561	2.734
Odložene terjatve za davek	120.616	120.616
Kratkoročna sredstva	11.208.598	10.827.366
Kratkoročne finančne naložbe	3.261.457	3.503.502
Kratkoročna posojila	3.261.457	3.503.502
Kratkoročne poslovne terjatve	428.304	290.505
Druga kratkoročna sredstva	79.149	336.339
Denarna sredstva	7.439.688	6.697.020
SREDSTVA SKUPAJ	54.860.175	55.038.930

EQUINOX

Bilanca stanja:
obveznosti do virov sredstev

POSTAVKA	31.03.2022	31.12.2021
Kapital	40.410.538	40.060.034
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	4.909.324	4.909.324
Zakonske rezerve	580.282	580.282
Druge rezerve iz dobička	4.329.042	4.329.042
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	363.017	486.393
Preneseni čisti poslovni izid	14.040.422	14.040.422
Čisti poslovni izid poslovnega leta	833.830	359.951
Odloženi prihodki	124.484	183.937
Odloženi prihodki	124.484	140.539
Nekratkoročne obveznosti	13.372.050	13.542.845
Nekratkoročne finančne obveznosti	13.278.605	13.442.158
Nekratkoročne finančne obveznosti do bank	8.281.822	8.281.822
Druge nekratkoročne finančne obveznosti	4.996.783	5.160.336
Nekratkoročne poslovne obveznosti	93.445	100.687
Druge nekratkoročne poslovne obveznosti	93.445	100.687
Kratkoročne obveznosti	953.103	1.295.511
Kratkoročne finančne obveznosti	456.028	553.246
Kratkoročne finančne obveznosti do bank	325.617	464.753
Druge kratkoročne finančne obveznosti	130.411	88.493
Kratkoročne poslovne obveznosti	497.075	742.265
Kratkoročne obveznosti do družb v skupini	-37.605	139.763
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	74.628	81.357
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	460.052	521.145
KRATKOROČNE IN NEKRATKOROČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ	14.449.637	14.978.895
KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ	54.860.175	55.038.930

Omejitev odgovornosti

To predstavitev je pripravila družba Equinox nepremičnine d.d., Ljubljana ("Equinox"). Ta predstavitev je pripravljena izključno z namenom informativne predstavitve poslovanja družbe. Te predstavitve ni odobril noben regulativni organ in ne predstavlja ali je del katere koli ponudbe za prodajo ali izdaje ali povabila k nakupu ali kakršnega koli pozivanja za kakršno koli ponudbo za nakup, kakršnih koli vrednostnih papirjev družbe, niti ta ali kateri koli del tega niti dejstvo njegove distribucije sta podlaga za katero koli pogodbo ali odločitev o naložbi ali se nanjo zanašamo v zvezi z njo.

Ta predstavitev se ne sme obravnavati kot priporočilo, da naj kateri koli prejemnik te predstavitve kupi ali proda finančne instrumente ki jih je izdal Equinox. Ta predstavitev ne vključuje vseh potrebnih informacij, ki bi jih moral prejemnik te predstavitve upoštevati pri odločanju o nakupu katerega koli od finančnih instrumentov Equinox. Vsak prejemnik te predstavitve, ki razmišlja o nakupu katerega od finančnih instrumentov izdanih s strani Equinox, bi moral samostojno analizirati finančno stanje in poslovanje družbe ter izdelati svojo oceno finančne stabilnosti Equinox. Vsaka pravna ali fizična oseba, ki se zanima za vlaganje finančnih instrumentov Equinox, se mora posvetovati s strokovno usposobljenimi finančnimi strokovnjaki in tako pridobiti dodatne informacije. Informacije in mnenja v tej predstavitvi so podani na dan predstavitve in se lahko spremenijo. Nobena oseba se za kakršen koli namen ne sme zanašati na informacije, vsebovane v tej predstavitvi, ali na njihovo popolnost, točnost ali poštenost.

Predstavitev ni bila neodvisno preverjena in nobeno jamstvo, izrecno ali implicitno, ni dano ali dano s strani ali v imenu Equinox ali povezanih družb ali katerega koli od zaposlenih in sodelavcev. Uporabniki te predstavitve se v nobenem primeru ne bi smeli zanašati na resničnost, popolnost, točnost, popolnost ali poštenost informacij ali mnenj, ki jih vsebuje ta predstavitev ali katere koli druge informacije v zvezi z Equinoxem. Informacije v tej predstavitvi se lahko popravijo, dopolnijo in spremenijo brez predhodnega obvestila.

Ta predstavitev ne vsebuje vseh informacij, ki so potrebne za ocenjevanje družbe. Pri podajanju te predstavitve, nihče od Equinox ali njenih zaposlenih ali sodelavcev ni dolžan popraviti ali posodobiti to predstavitev ali prejemniku omogočiti dostop do kakršnih koli dodatnih informacij, ki se lahko pojavijo v zvezi z njo. Nobena od prejšnjih oseb ne prevzema nikakršne odgovornosti za vsebino te predstavitve niti nobena taka oseba ne daje nobene izjave ali garancije, izrecne ali implicitne, v zvezi z vsebino svoje predstavitve. V največji možni meri, ki jo dovoljuje zakon, takšne osebe zavračajo vso odgovornost ne glede na to, ali izhaja iz odškodnine, pogodbe ali katere druge odgovornosti, ki bi jo sicer lahko imeli v zvezi s predstavitvijo.

Podatki o panogi, trgu in konkurenčnem položaju, ki jih vsebuje ta predstavitev, v obsegu, ki je na voljo, prihajajo od uradnih ali viri tretjih oseb. Publikacije, študije in raziskave ki so bile uporabljene na splošno navajajo, da so bili podatki, ki jih vsebuje, pridobljeni iz virov, za katere se domneva, da so zanesljivi, vendar ni zagotovila za točnost in popolnost takih podatkov. Medtem ko Equinox upravičeno verjame, da je vsako od teh publikacij, študije in anket pripravil ugleden vir, v njem vsebovanih podatkov Equinox ni neodvisno preverjal. Poleg tega nekateri podatki o panogi, trgu in konkurenčnem položaju družbe v tej predstavitvi izhajajo iz lastnih internih raziskav in ocen družbe, ki temeljijo na znanju in izkušnjah vodstva družbe in njenih sodelavcev. Čeprav družba upravičeno verjame, da so takšne raziskave in ocene razumne in zanesljive, jih ni preverjala. Noben neodvisen vir ne jamči za točnost ali popolnost podatkov in se lahko spremenijo. V skladu s tem se ne bi smelo neupravičeno zanašati na podatke o panogi, trgu ali konkurenčnem položaju, ki jih vsebuje ta predstavitev.

Te predstavitve ni dovoljeno reproducirati, ponovno distribuirati ali posredovati kateri koli drugi osebi ali javno objaviti, v celoti ali delno, za kakršen koli namen, brez predhodnega pisnega soglasja družbe. S sprejemom te predstavitve se prejemnik strinja, da ga zavezujejo zgornje omejitve. Družbo Equinox nepremičnine d.d. nadzira Agencije za trg vrednostnih papirjev, Poljanski nasip 6, 1000 Ljubljana.



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