



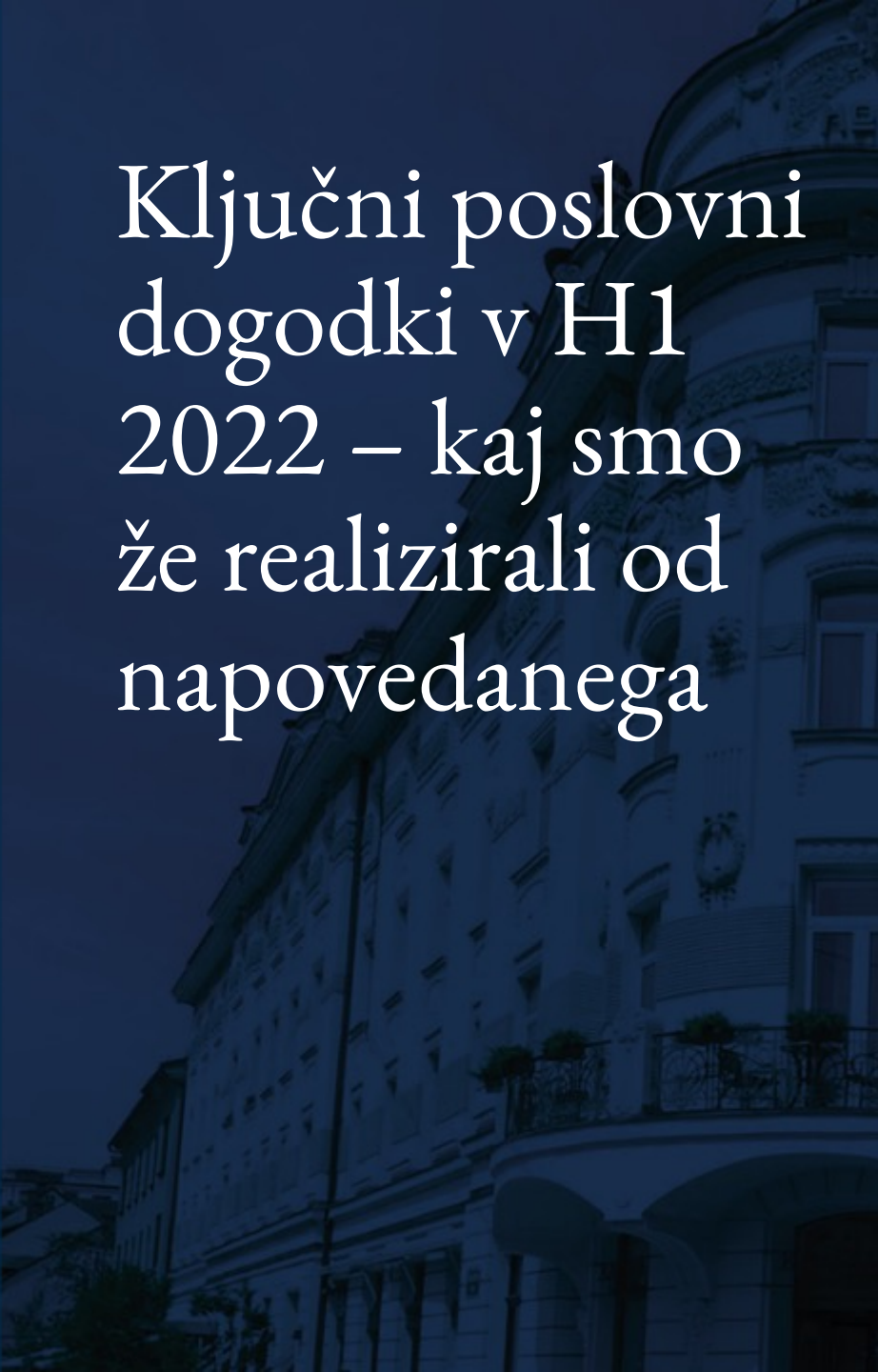
EQUINOX

prva nepremičninska družba v Sloveniji



Predstavitev polletnih rezultatov poslovanja družbe
Equinox Nepremičnine d.d. in podrobnosti novo podpisane
dolgoročne najemne pogodbe





Ključni poslovni dogodki v H1 2022 – kaj smo že realizirali od napovedanega

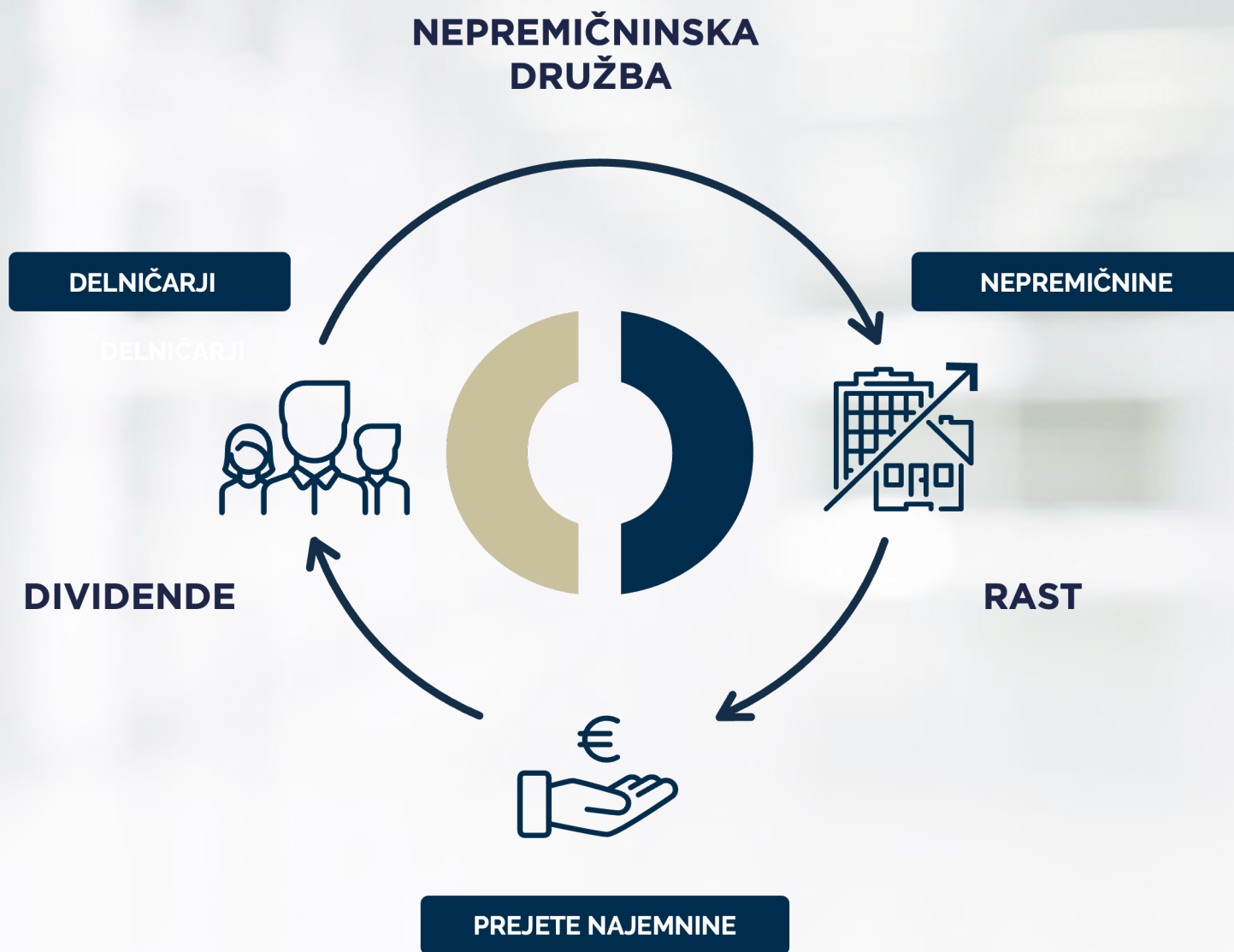
- ✓ Uspešna uvrstitev delnic na Ljubljansko borzo.
- ✓ Uspešna oddaja vseh hotelov mednarodnim strateškim partnerjem – 20 letne pogodbe.
- ✓ Uspešno podaljšanje ročnosti obveznosti družbe.
- ✓ 3 projekti s katerimi družba širi nabor ostalih tipov nepremičnin v svojem portfelju – vstop na trg stanovanj.
- ✓ Dokončno organizacijsko, korporativno in finančno prestrukturiranje.
- ✓ Večja stabilnost in transparentnost poslovnega modela.

Kako delujejo nepremičninske družbe ?

Poljuben znesek za nakup
delnic nepremičninske družbe.

Vloženi znesek v delnice je
razpršen v več različnih
nepremičnin.

Najemnine prinašajo
delničarjem dividende.



Nepremičninska družba v praksi - primer 1: Hotusa

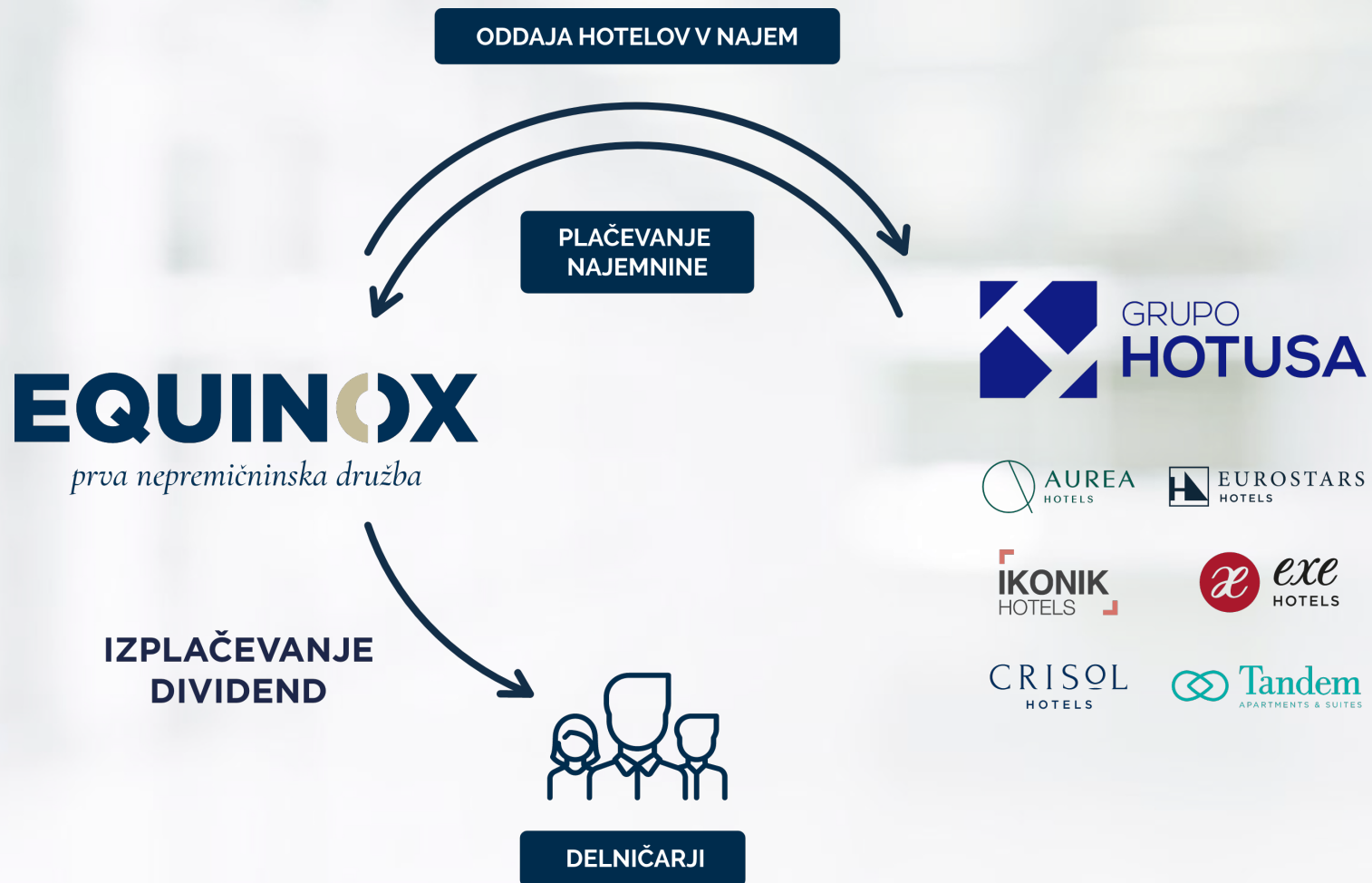
110 milijonov EUR*

20 let najemna pogodba

Slovensko lastništvo

Mednarodni strateški partner

* minimalna najemnina



Nepremičninska družba v praksi - primer 2: Mogotel

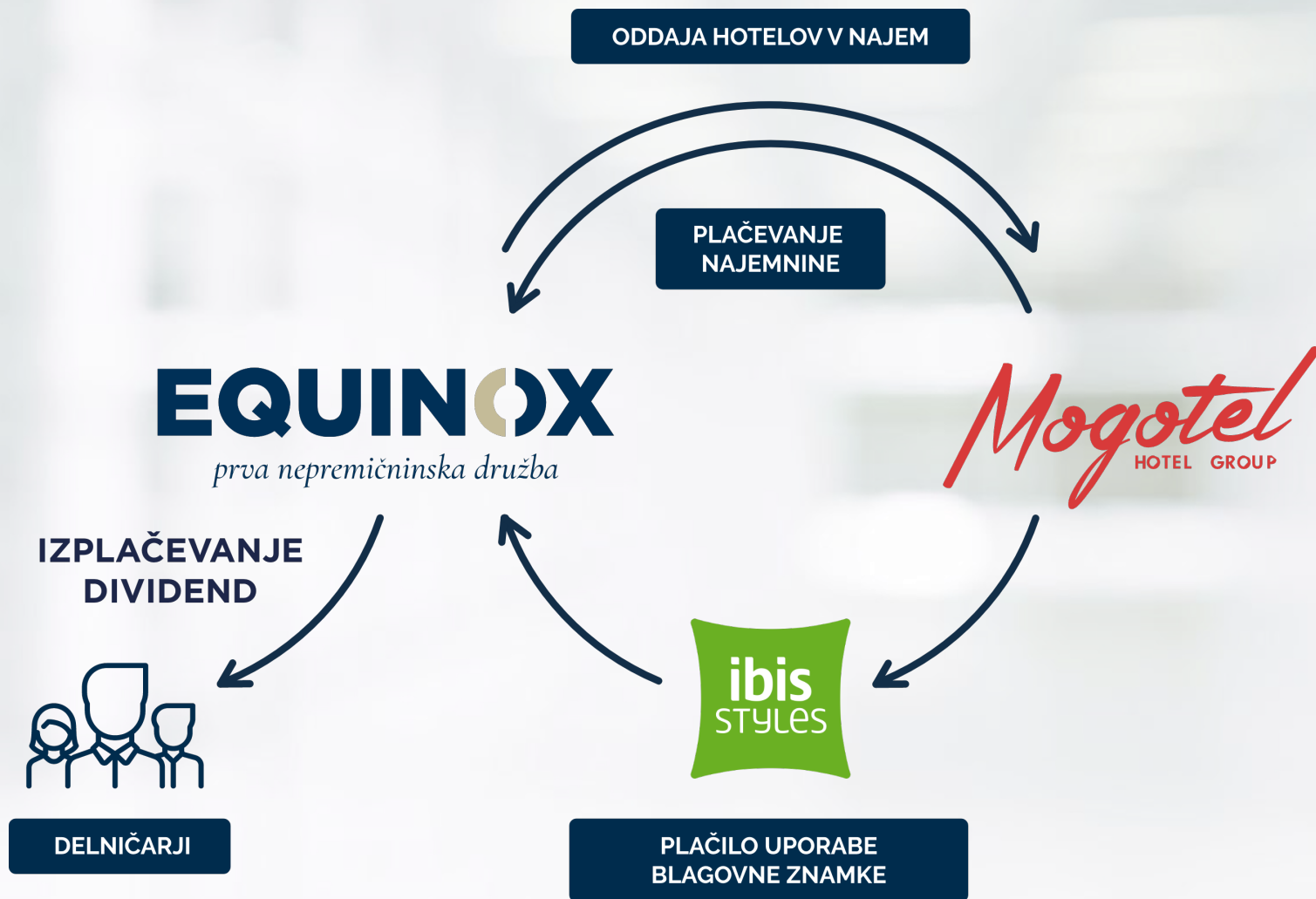
12 milijonov EUR*

20 let najemna pogodba

Slovensko lastništvo

Mednarodni strateški partner

* minimalna najemnina



Večja stabilnost poslovnega modela in znižanje tveganj za delničarje

S PODPISOM DOLGOROČNIH NAJEMNIH POGODB

nižja volatilitnosti, manj
tveganja, bolj stabilno
poslovanje

BREZ PODPISA DOLGOROČNIH NAJEMNIH POGODB

višja volatilitnost, višje
tveganje, manj stabilno
poslovanje

Poštena vrednost delnice na dan 30. 6. 2022



Ocena poštene vrednosti delnice 63,6 EUR/delnice

Rast poštene vrednosti na delnico + 12,8 %





Ključni podatki in poslovanje družbe za prvo polletje 2022



Rezultati EQUINOX

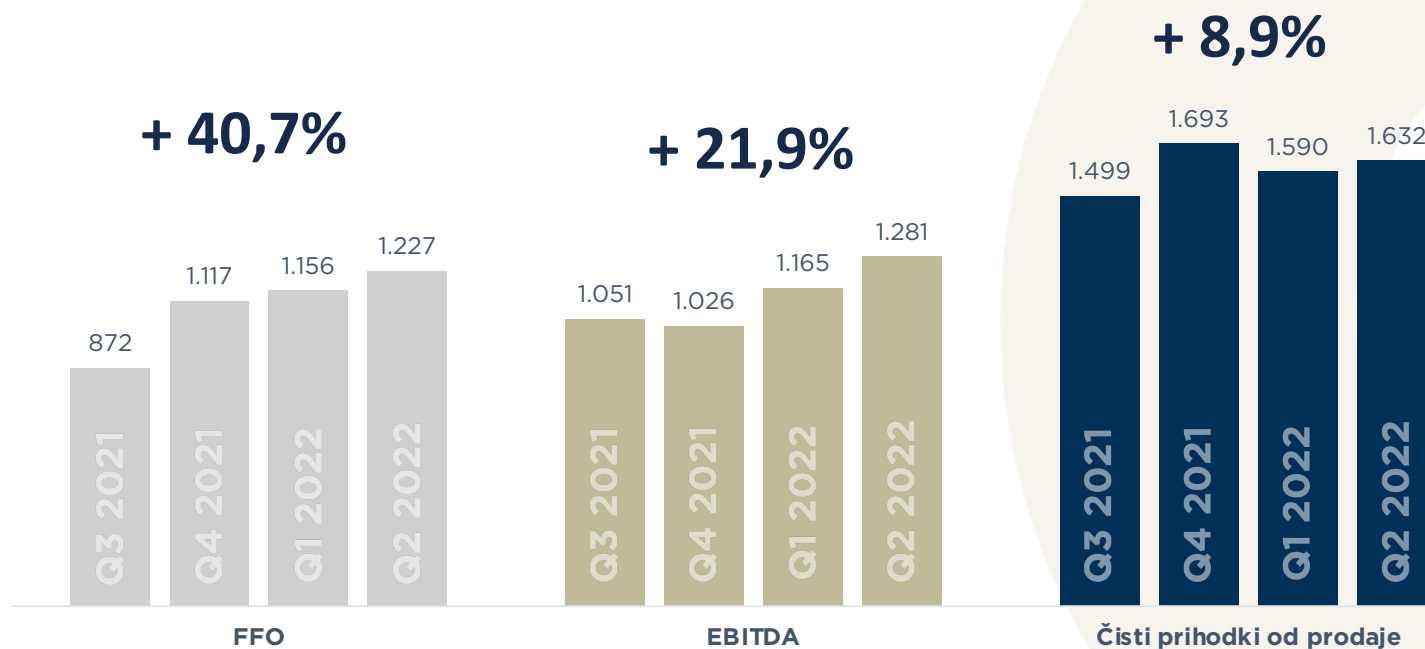
Izkaz poslovnega izida

Ključni podatki o poslovanju Equinox d.d.

(v 000 EUR)

	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021
Čisti prihodki od prodaje	1.635	1.590	1.693	1.499
EBITDA	1.180	1.165	1.026	1.051
- EBITDA marža	72,2%	73,2%	60,6%	70,1%
FFO	1.224	1.156	1.117	872
- na delnico	0,68	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

Bilanca stanja

Knjigovodska in poštena vrednost kapitala (v 000 EUR)	30/06/2022		31/03/2022		31/12/2021	
Knjigovodska vrednost						
Sredstva	56.363	100%	54.860	100%	55.039	100%
-opredmetena osnovna sredstva	2.723	4,8%	2.827	5,2%	2.953	5,4%
- naložbene nepremičnine	38.189	67,8%	34.358	62,6%	34.841	63,3%
Kapital	40.784	72,4%	40.411	73,7%	40.060	72,8%

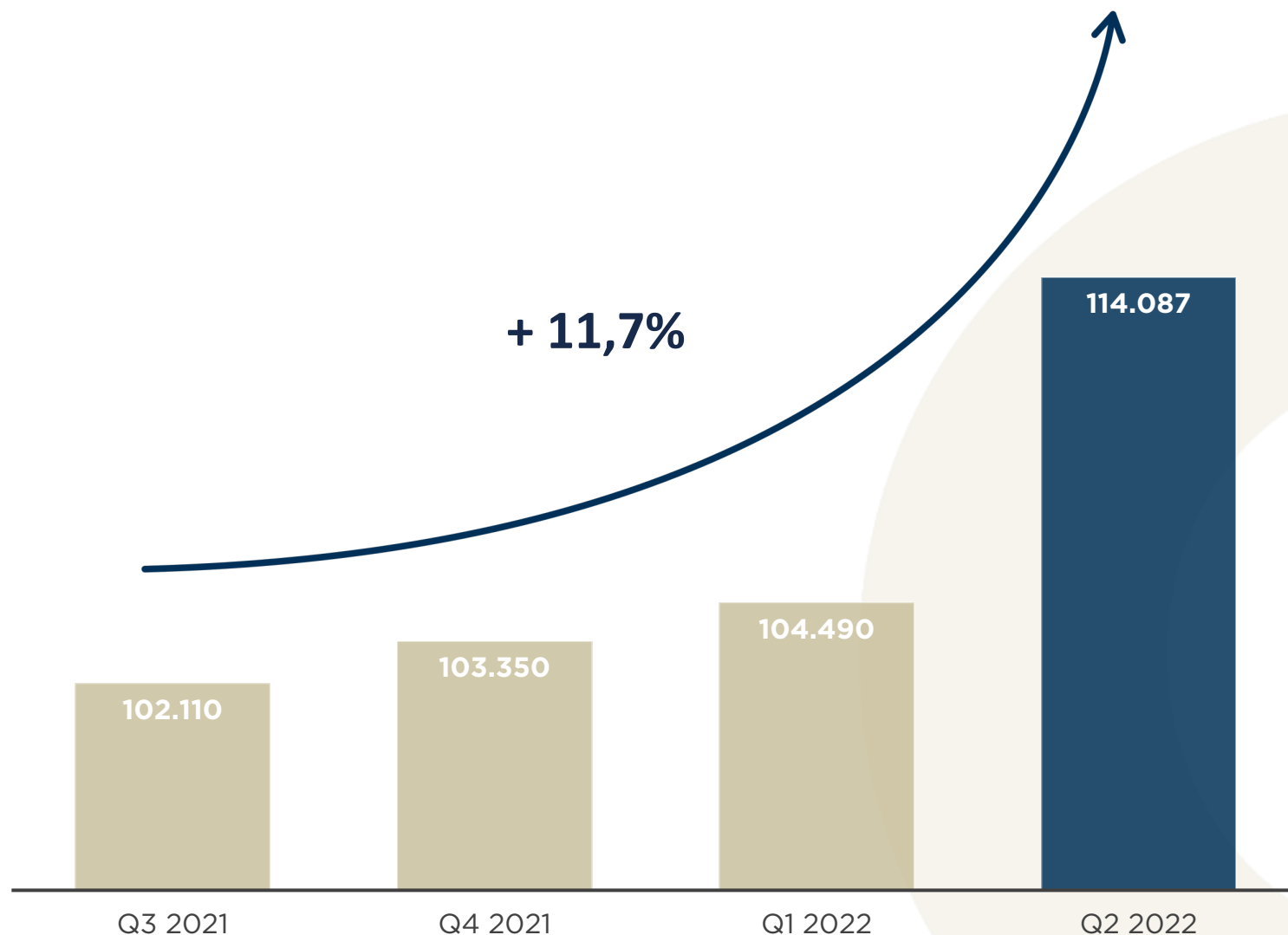
Poštena vrednost						
Sredstva	129.665	100%	118.940	100%	118.509	100,0%
- hotelske nepremičnine	93.214	71,9%	86.302	72,6%	86.302	72,8%
- ostale nepremičnine	21.001	16,2%	14.962	12,6%	14.962	12,6%
- ostale naložbe	15.450	11,9%	17.676	14,9%	17.245	14,6%
Kapital	114.087	88,0%	104.490	87,9%	103.530	87,4%
Neto vrednost sredstev (NAV)	114.087		104.490		103.530	
Neto vrednost sredstev (NAV) na delnico	63,6		58,2		57,7	

Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja

Rast neto vrednosti
sredstev (NAV) po
četrletjih

Neto vrednost sredstev (NAV) – v 000 EUR



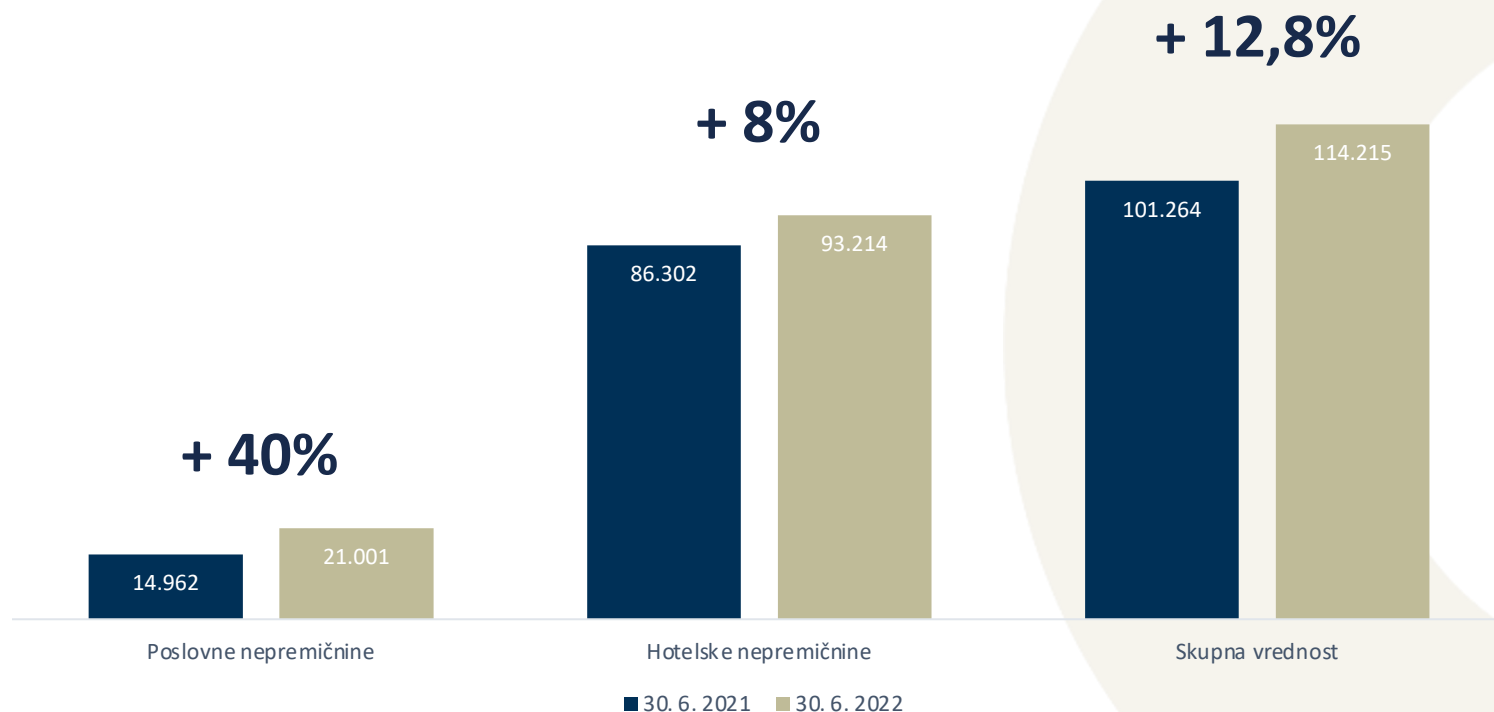
Rezultati EQUINOX

Rast neto vrednosti
sredstev (NAV)
30.6.2021 – 30.6.2022
+ 12,8%

Ocenjena poštena vrednost naložbenih nepremičnin na dan 30.6.2022

	v 000 EUR	v %
Hotelske nepremičnine	93.214	81,6%
Poslovne nepremičnine	21.001	18,4%
Skupaj:	114.215	100%

Oceno vrednosti je opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin z veljavno licenco Slovenskega inštituta za revizijo.



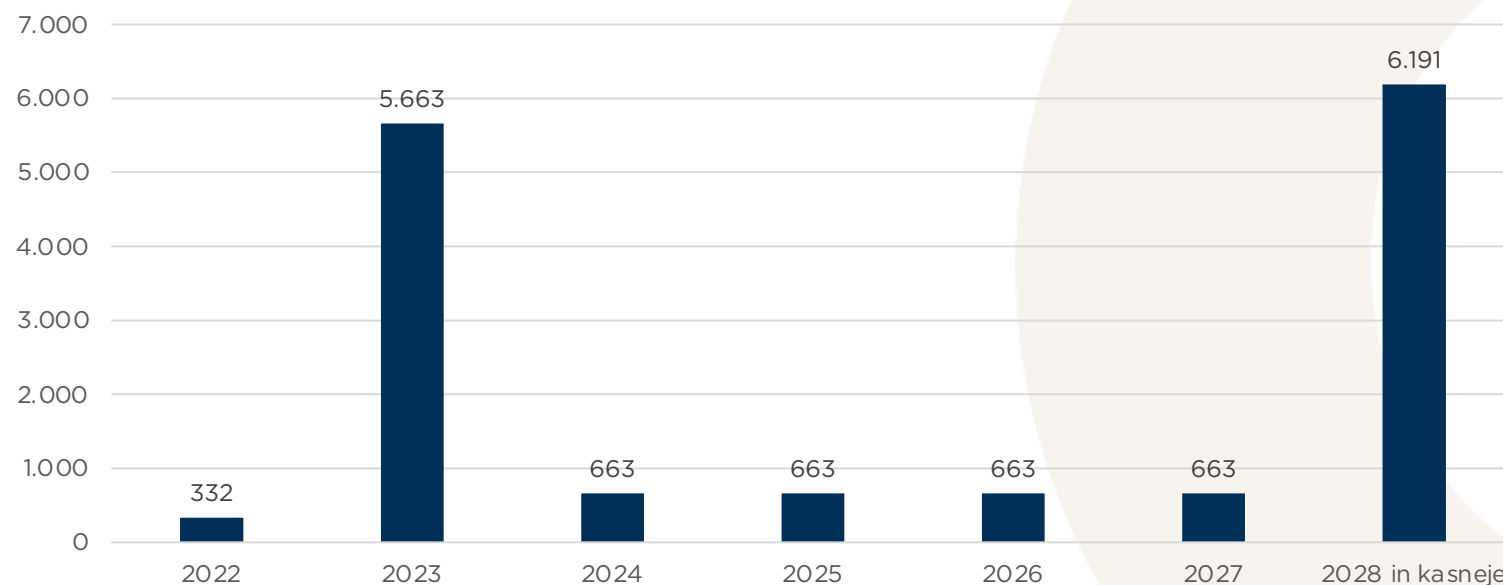
Rezultati EQUINOX

Podaljšali smo
povprečno ročnost
zadolženosti z novim
kreditom, ki zapade
leta 2037

Finančni dolg	30. 6. 2022	31. 3. 2022	31. 12. 2021
(v 000 EUR)	14.855	13.736	13.995
Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo	6.985	6.297	7.298
Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo	5.640	5.092	6.305

Razmerje zadolženost/ vrednost sredstev (LTV)	30. 6. 2022	31. 3. 2022	31. 12. 2021
(v 000 EUR)	114.087	104.490	103.530
LTV - primarna likvidnost	6,1%	6,0%	7,0%
LTV - sekundarna likvidnost	4,9%	4,9%	6,1%
Ciljni LTV skladno s strateškim planom	25,0%	25,0%	25,0%
Maksimalen LTV skladno s strateškim planom	35,0%	35,0%	35,0%

Zapadlost glavnih finančnih obveznosti - v 000 EUR



NAI Significa d.o.o.

Pooblaščen ocenjevalec
vrednosti nepremičnin z
veljavno licenco
Slovenskega inštituta za
revizijo

Ocena poštene vrednosti
nepremičnin na dan
30.6.2022

Ocenjena poštena vrednost naložbenih nepremičnin na dan 30.6.2022

	v 000 EUR	v %
Hotelske nepremičnine	93.214	81,6%
Poslovne nepremičnine	21.001	18,4%
Skupaj:	114.215	100%

Oceno vrednosti je opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin z veljavno licenco Slovenskega inštituta za revizijo.

- 1. Ocena narejena na vseh nepremičninah v lasti družbe Equinox
Nepremičnine d.d.**
- 2. Ocenjene vrednosti pomembno odstopajo od knjigovodskih vrednosti**
- 3. Vpliv dolgoročnih najemnih pogodb na pošteno oceno – verjetnost
neplačila najemnin se je precej zmanjšala**

NAI Significa d.o.o.

Pooblaščenec ocenjevalec
vrednosti nepremičnin z
veljavno licenco
Slovenskega inštituta za
revizijo

Ocena poštene vrednosti
nepremičnin na dan
30.6.2022

Metodologija ocenjevanja poštene vrednosti

1. Hotelske nepremičnine so ocenjene kot premoženje s posebnim trgovalnim namenom (Trade Related Property)
2. Upoštevanje, da sta lastništvo in upravljanje hotelskih nepremičnin ločeni (Rushmore approach) in dolgoročna oddaja hotelov v najem
3. Pri oceni letnih najemnin upoštevana pogodbeno določila – minimalne garantirane najemnine za 20 let (z možnostjo podaljšanja 2 x 5 let) + variabilni del
4. Ocena vrednosti poslovnih nepremičnin upoštevana na podlagi na donosu zasnovanega načina in z uporabo metode kapitalizacije donosa

Mogotel Hotel Group



- **Who we are?**

Leading international hotel operator in the Baltic States headquartered in Riga, Latvia with 20 years of experience in basic and additional European-level services and a friendly approach to every customer.

We offer high standards and services with various types of hotels to suit every guest's needs
- **Our portfolio**

19 Hotels 2600+ Rooms 4 SPA 12 Restaurants
- **Our hotels & markets (classification)**

Established white label operator with own independent brands. Portfolio consists of all type of properties from economy to upscale
- **Recent additions**

Wroclaw, Poland (205 rooms) Munich, Germany (267 rooms) Essen, Germany (176 rooms) Tallinn, Estonia (44 rooms)
- **Why Mogotel?**
 - Leading hotel operator in the Baltic States
 - Fast development in CEE
 - Establishment of the operational cluster in the CEE
 - Pipeline of projects

Hotels operated by Mogotel under the following brands:



WHY EQUINOX & LJUBLJANA (Central & Fuzzy Log)



- Publicly listed real estate company
- Biggest hotel owner in the country
- Rapid development of the market with increasing ADR
- Convenient and diversified location, which could be easily accessed by source markets
- Strong source markets
- Strong and resilient economy of Slovenia
- Central & Fuzzy Log – properties with character and concept which will be realized through times
- Excellent location in the heart of the city
- Ibis Styles – a strong brand with high awareness
- New concept combining premium hostel with superior midscale hotel

„FIRST IBIS STYLES IN LJUBLJANA IN PARTNERSHIP WITH ONE
OF THE LARGEST WHITE-LABEL OPERATORS IN CENTRAL &
EASTERN EUROPE – MOGOTEL HOTEL GROUP“

Only city in the world to make the
Top 100 Sustainable Destinations
list six times



One of the strongest hotel chains globally together
with the strongest hotel operator regionally

Slovenia is untapped by
international hotel chains

Ljubljana is recognized as an attractive market by
institutional investors



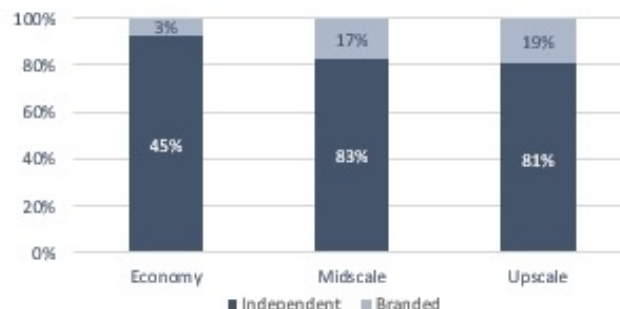
- One of the largest, well-recognized hotel chains globally
- Headquartered in France, Accor Hotels have 54 brands and over 5,300 hotels in 110 countries
- Ibis Styles, Accor Group's megabrand has been initially created in 1980 and currently has over 550 hotels in operations



- Founded in 2002, Mogotel Hotel Group focuses on hotel operations across Europe under franchise agreements with leading hotel chains or under one of their own brands
- The group currently operates 18 hotels in six countries (Germany, Poland, Bulgaria, Latvia, Estonia, Ukraine), offering a total of more than 2,500 rooms

THE BRAND PENETRATION IS VERY LOW COMPARED TO OTHER
EUROPEAN COUNTRIES

Slovenia, branded room penetration by class



Number of international brands present in Europe vs. Slovenia

	EUROPE	SLOVENIA
ECONOMY	57	1
MIDSCALE	73	2
UPSCALE	151	3

INSTITUTIONAL INVESTORS WHO RECENTLY INVESTED IN CEE &
SEE REGION





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