



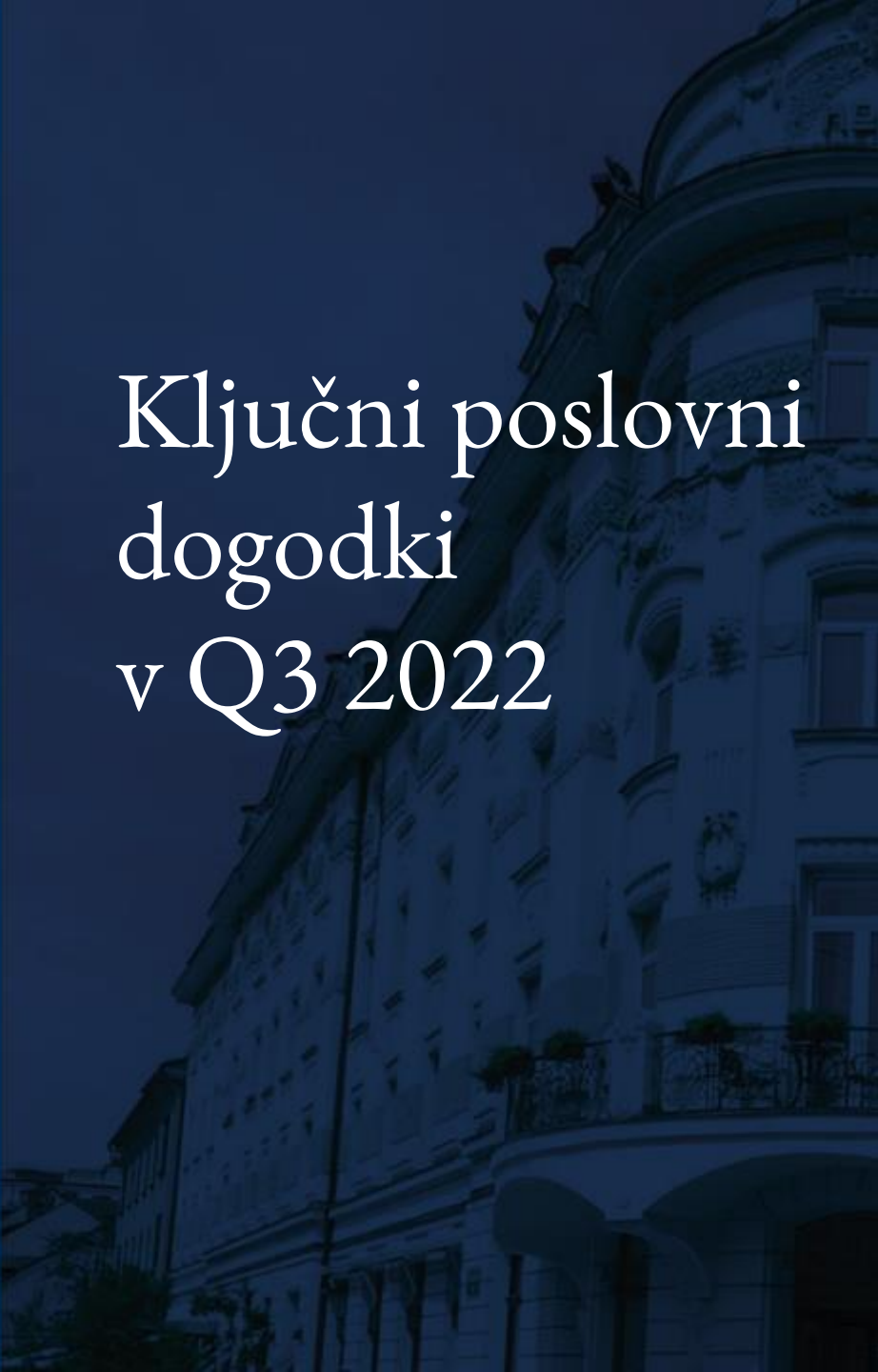
EQUINOX

prva nepremičninska družba v Sloveniji

EQUINOX

Rezultati poslovanja družbe
Equinox Nepremičnine d.d. za Q3 2022





Ključni poslovni dogodki v Q3 2022

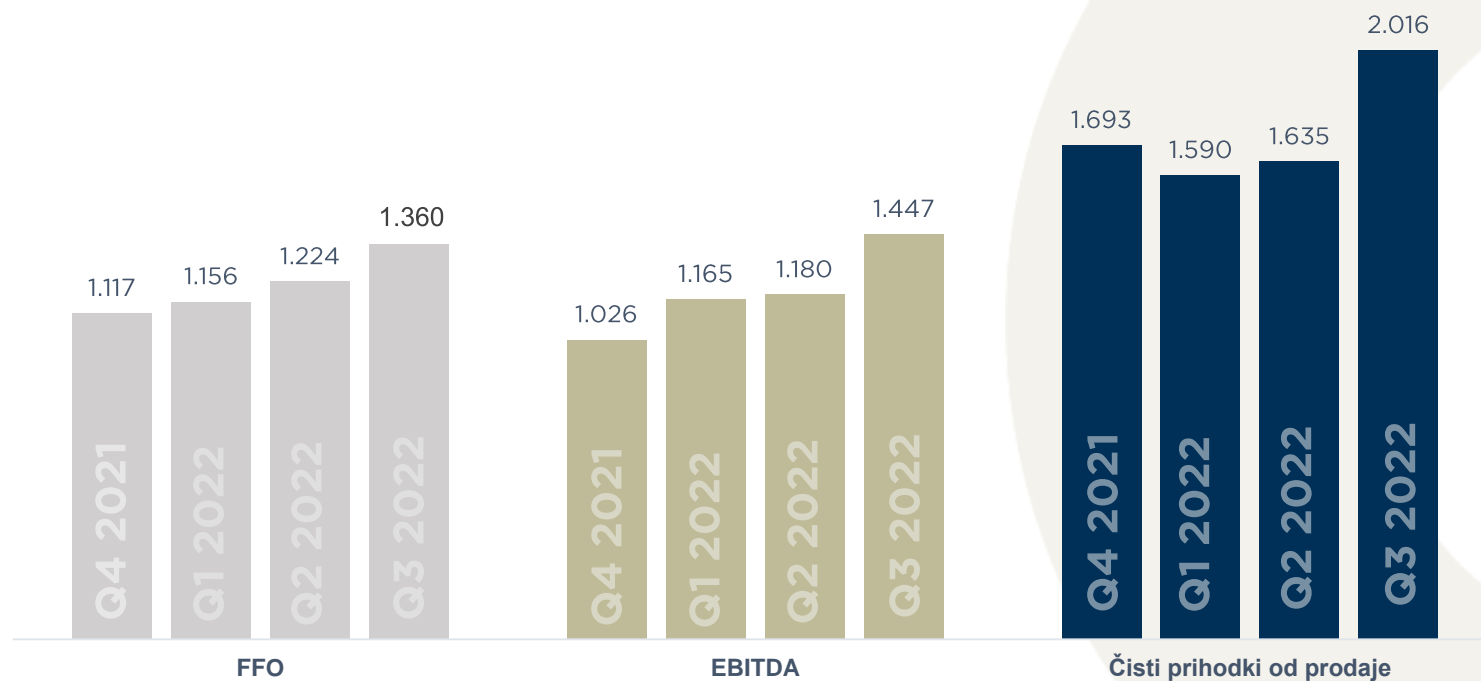
- ✓ **Podpis dolgoročne najemne pogodbe – 12 mio EUR – 20 let za Hotel Central in The Fuzzy Log tujemu strateškemu partnerju – Mogotel Group**
- ✓ **Podpis pogodbe za uporabo blagovne znamke Ibis Styles (last hotelske verige Accor) za hotel Central in The Fuzzy Log**
- ✓ **Podpis dveh dolgoročnih najemnih pogodb – 10 let za 4 nadstropja v stolpnici Delo z dvema uglednima najemnikoma – povečanje najemnin za 263.000 EUR na leto**
- ✓ **Nadaljnje povečevanje energetske učinkovitosti – v stolpnici Delo znižanje stroškov električne energije za 52%, oz za 76.000 kWh)**

Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega izida

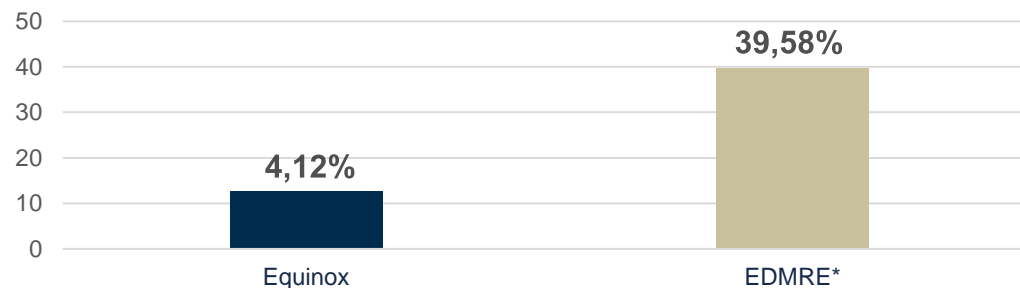
Ključni podatki o poslovanju Equinox d.d.	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021
(v 000 EUR)				
Čisti prihodki od prodaje	2.016	1.635	1.590	1.693
EBITDA	1.447	1.180	1.165	1.026
- EBITDA marža	71,8%	72,2%	73,2%	60,6%
FFO	1.360	1.224	1.156	1.117
- na delnico	0,76	0,68	0,64	0,62

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.



Kazalniki zadolženosti – primerjava Equinox in tuje nepremičninske družbe

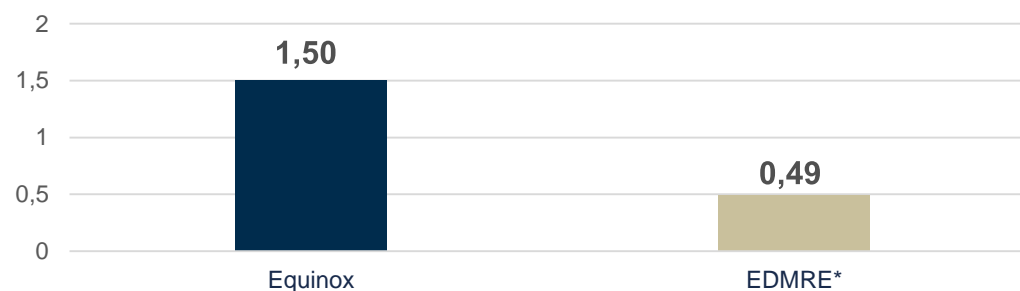
Neto dolg/sredstva** na dan 30. 9. 2022



Neto dolg / EBITDA*** na dan 30. 9. 2022



Current ratio – likvidnost**** na dan 30. 9. 2022



*EDMRE - Bloomberg European Real Estate Index

** Pri izračunu upoštevana poštena vrednost sredstev Equinox d.d. na dan 30.9.2022

*** EBITDA zadnjih 12 mesecev

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

Vir: Bloomberg; lastni izračun

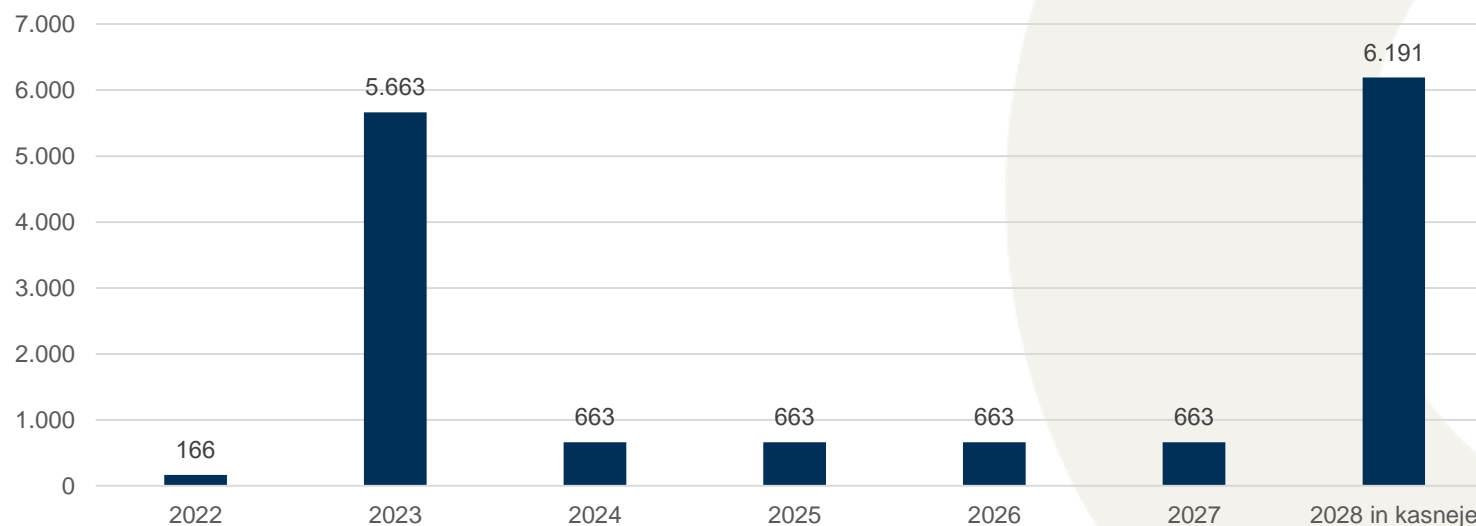
Rezultati EQUINOX

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

Finančni dolg	30/09/2022	30/06/2022	31/03/2022	31/12/2021
v 000 EUR	14.719	14.855	13.736	13.995
Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo	4.753	6.985	6.297	7.298
Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo	3.507	5.640	5.092	6.305

Razmerje zadolženost/ vrednost sredstev (LTV)	30/09/2022	30/06/2022	31/03/2022	31/12/2021
v 000 EUR	115.386	114.087	104.490	103.530
LTV - primarna likvidnost	4,1%	6,1%	6,0%	7,0%
LTV - sekundarna likvidnost	3,0%	4,9%	4,9%	6,1%
Ciljni LTV skladno s strateškim planom	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%
Maksimalen LTV skladno s strateškim planom	35,0%	35,0%	35,0%	35,0%

Zapadlost glavnih finančnih obveznosti



Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja

Knjigovodska in poštena vrednost kapitala (v 000)	30/09/2022		30/06/2022		31/03/2022		31/12/2021	
Knjigovodska vrednost								
Sredstva	60.422	100%	56.363	100%	54.860	100%	55.039	100%
-opredmetena osnovna sredstva	2.719	4,5%	2.723	4,8%	2.827	5,2%	2.953	5,4%
- naložbene nepremičnine	37.481	62,0%	38.189	67,8%	34.358	62,6%	34.841	63,3%
Kapital	41.372	68,5%	40.784	72,4%	40.411	73,7%	40.060	72,8%

Poštena vrednost								
Sredstva	134.436	100%	129.666	100%	118.939	100%	118.509	100,0%
- hotelske nepremičnine	93.214	69,3%	93.214	71,9%	86.302	72,6%	86.302	72,8%
- ostale nepremičnine	21.001	15,6%	21.001	16,2%	14.962	12,6%	14.962	12,6%
- ostale naložbe	20.221	15,0%	15.451	11,9%	17.675	14,9%	17.245	14,6%
Kapital	115.386	85,8%	114.087	88,0%	104.490	87,9%	103.530	87,4%
Neto vrednost sredstev (NAV)	115.386		114.087		104.490		103.530	
Neto vrednost sredstev (NAV) na delnico	64,3		63,6		58,2		57,7	

Makroekonomsko okolje



Visoka inflacija



Hitro višanje obrestnih mer



Visoke cene energentov



Zmanjšane stopnje rasti BDP

Upravljanje s tveganji



Strateška in poslovna tveganja



Operativna tveganja



Finančna tveganja

Strateška in poslovna tveganja

	VRSTE TVEGANJ	VPLIV	VERJETNOST	
	Makroekonomsko tveganje			!
	Tveganje ocene vrednosti nepremičnin			
	Strukturne spremembe povpraševanja po nepremičninah			
	Stroški kapitala			!
	Koncentracija portfelja			
	Likvidnost nepremičninskega trga			!

Upravljanje s tveganji



Strateška in poslovna tveganja



Operativna tveganja





Finančna tveganja


Operativna tveganja

	VRSTE TVEGANJ	VPLIV	VERJETNOST
	Izvedba		
	Vzdrževanje nepremičnin		!
	Zadovoljstvo najemnikov		
	Nezgodna/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



EQUINOX

Dejavniki rasti v prihodnosti

- ✓ 122 mio. EUR min garantiranih najemnin + indeksacija + variabilni del (odvisen od prihodkov najemnika)
- ✓ Stabilna in vzdržna dividendna politika – 50%-70% kazalnika FFO – po odobritvi skupščine
- ✓ 1.1.2023 – odkup lastnih delnic – mesečno celo leto 2023 – po odobritvi skupščine
- ✓ Investicijski cikel in novi projekti v znesku 18 mio. EUR v naslednjih 8 letih
- ✓ Zmanjšanje deleža hotelov v portfelju na 50% v naslednjih 5 letih – poslovni prostori, stanovanja, zdravstvo, logistika

EQUINOX

Ključni podatki
in poslovanje družbe v Q3 2022



Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega izida

POSTAVKA	31.12.2021- 30.9.2022	31.12.2021- 30.6.2022	31.12.2021 - 31.03.2022
Čisti prihodki od prodaje	5.241.690	3.225.526	1.590.177
Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	525.387	364.803	171.160
Čisti prihodki od najemnin	4.716.304	2.860.723	1.419.017
Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prih.)	124.907	115.035	19.780
Stroški blaga, materiala in storitev	1.362.692	852.789	376.173
Stroški potrošnega materiala in energije	444.211	286.477	160.512
Stroški storitev	918.481	566.312	215.661
Odpisi vrednosti	2.508.023	1.682.147	845.754
Amortizacija	2.508.023	1.682.147	845.754
Drugi poslovni odhodki	212.188	142.993	69.276
Finančni prihodki iz deležev	52.904	340.724	169.742
Finančni prihodki iz drugih naložb	49.139	340.724	169.742
Finančni prihodki iz danih posojil	124.054	76.588	7.049
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	32.670	7.049	7.049
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	91.384	69.539	
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	207	207	
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	236.936	147.103	21.575
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	109.744	62.802	21.567
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	127.192	84.301	8
Finančni odhodki iz poslovnih terjatev	12	12	
Drugi prihodki	8.309		
Drugi odhodki	4		
POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO	1.232.217	933.036	473.970
Davek od dobička		0	0
ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	1.232.217	933.036	473.970
Čisti poslovni izid na delnico	0,69	0,52	0,26

Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja: sredstva

POSTAVKA	30/09/2022	31/12/2021
Nekratkoročna sredstva	50.704.150,07	43.829.390
Neopredmetena sredstva	47.470	76.758
Dolgoročne premoženjske pravice	47.470	76.758
Opredmetena osnovna sredstva	2.719.452	2.953.233
Naložbene nepremičnine	37.481.443	34.841.061
Nekratkoročne finančne naložbe	10.329.323	5.834.989
Nekratkoročne poslovne terjatve	5.846	2.734
Odložene terjatve za davek	120.616	120.615
Kratkoročna sredstva	9.717.846	11.209.540
Kratkoročne finančne naložbe	90.838	3.885.676
Kratkoročna posojila	90.838	3.885.676
Kratkoročne poslovne terjatve	447.540	290.505
Druga kratkoročna sredstva	711.327	336.339
Denarna sredstva	8.468.141	6.697.020
SREDSTVA SKUPAJ	60.421.996	55.038.930

Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja:
obveznosti do virov
sredstev

POSTAVKA	30/09/2022	31/12/2021
Kapital	41.372.236	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	566.377	486.393
Preneseni čisti poslovni izid	14.400.373	14.040.422
Čisti poslovni izid poslovnega leta	1.232.217	359.951
Odloženi prihodki	92.372	140.539
Odloženi prihodki	92.372	140.539
Nekratkoročne obveznosti	12.652.255	13.542.845
Nekratkoročne finančne obveznosti	9.065.301	13.442.158
Nekratkoročne finančne obveznosti do bank	9.065.301	8.281.822
Druge nekratkoročne finančne obveznosti	0	5.160.336
Nekratkoročne poslovne obveznosti	3.586.954	100.687
Druge nekratkoročne poslovne obveznosti	3.586.954	100.687
Kratkoročne obveznosti	6.305.133	1.295.512
Kratkoročne finančne obveznosti	5.653.682	553.246
Kratkoročne finančne obveznosti do bank	5.653.682	464.753
Druge kratkoročne finančne obveznosti	0	88.493
Kratkoročne poslovne obveznosti	651.451	742.266
Kratkoročne obveznosti do družb v skupini	91.209	139.763
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	92.332	81.357
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	467.910	521.146
KRATKOROČNE IN NEKRATKOROČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ	19.049.761	14.978.896
KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ	60.421.996	55.038.930



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