



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



Makroekonomsko okolje v letu 2022



Visoka inflacija



Hitro višanje obrestnih mer



Visoke cene energentov



Zmanjšane stopnje rasti BDP



Ključni poslovni dogodki v letu 2022

- ✓ Podpis dveh dolgoročnih najemnih pogodb – 122 mio EUR – 20 let – Grand Hotel Union, Uhotel, Hotel Lev, Hotel Central in The Fuzzy Log tujima strateškima partnerjema – Hotusa in Mogotel Group
- ✓ Nakup poslovnih prostorov v poslovni stavbi Delo – 3.418 m² – Equinox lastnik 72,7% celotne stavbe
- ✓ 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
- ✓ Podpis pogodbe za uporabo blagovne znamke Ibis Styles (last hotelske verige Accor) za Hotel Central in The Fuzzy Log



Ključni poslovni dogodki v letu 2022

- ✓ 31.1.2022 uvrstitev delnice EQNX na ljubljansko borzo – povečanje št. delničarjev za 42% in povišanje cene delnice za 33% v letu 2022
- ✓ Nagrada za najboljšo delnico v STD kotaciji v letu 2022
- ✓ Uvrstitev delnice EQNX v indeks SBI TOP
- ✓ Projekt prenove Nama Kočevje veleblagovnica v poslovno-stanovanjski objekt (ang. redevelopment)
- ✓ Skupščina 12.1.2023 – potrditev izplačila dividende in programa odkupa lastnih delnic

Ključni podatki in poslovanje družbe v letu 2022



Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega izida

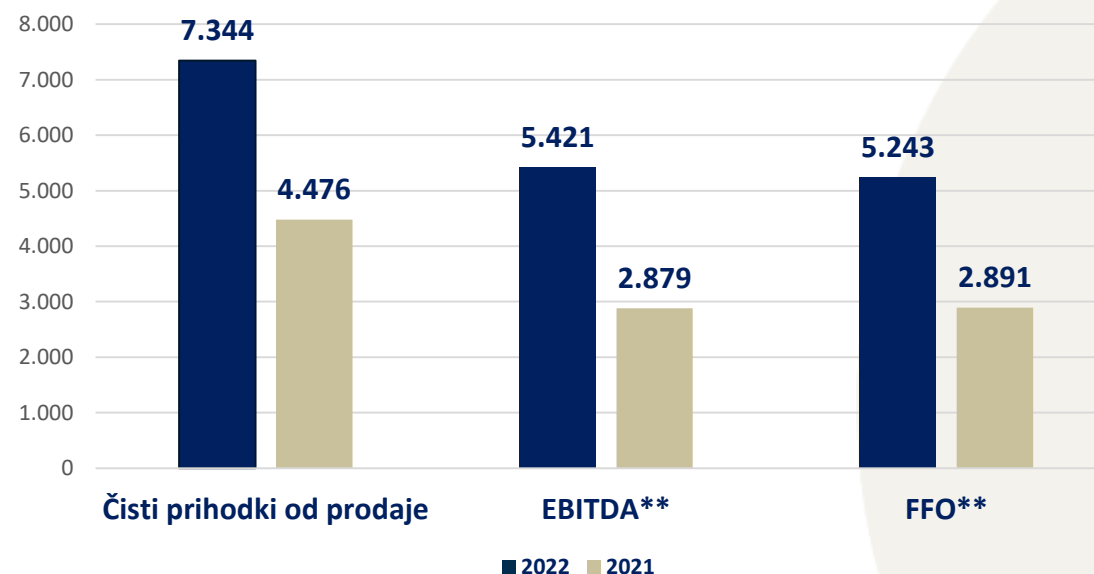
Čisti prihodki od prodaje
EBITDA
FFO

Ključni podatki o poslovanju Equinox d.d. (v 000 EUR)

2022

2021*

Čisti prihodki od prodaje	7.305	4.476
EBITDA**	5.365	2.879
- EBITDA marža**	73,4%	64,3%
FFO**	5.198	2.891
- na delnico	2,90	1,61



** Normalizirane vrednosti EBITDA in FFO ne upoštevajo enkratnih poslovnih dogodkov v letu 2022 vezanih na provizije za oddajo hotelskih nepremičnin v dolgoročni poslovni najem ter realizirane izgube iz prodaje finančnih naložb.

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

Izkaz poslovnega izida



Dobiček

POSTAVKA	1.1.2022- 31.12.2022	3.5.2021 - 31.12.2021
Čisti prihodki od prodaje	7.344.131	4.476.406
Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	838.837	489.042
Čisti prihodki od najemnin	6.505.294	3.987.364
Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi)	197.955	121.261
Stroški blaga, materiala in storitev	2.420.225	1.383.641
Stroški potrošnega materiala in energije	622.404	322.492
Stroški storitev	1.797.821	1.061.149
Odpisi vrednosti	3.417.548	2.530.851
Amortizacija	3.417.548	2.530.851
Drugi poslovni odhodki	300.615	335.078
Finančni prihodki iz deležev	108.987	110.819
Finančni prihodki iz drugih naložb	108.987	110.819
Finančni prihodki iz danih posojil	186.437	19.059
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	0	19.059
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	186.437	
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	695	
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	848.259	222.039
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	163.382	192.549
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	684.877	29.490
Finančni odhodki iz poslovnih terjatev	1.950	
POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO	849.609	255.936
Davek od dobička	62.581	16.389
ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	711.989	239.547
Čisti poslovni izid na delnico	0,40	0,13

Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja



Kapital



Hotelske
nepremičnine

Knjigovodska in poštena vrednost kapitala (v 000)		31.12.2022		31.12.2021	
Knjigovodska vrednost					
Sredstva	60.105	100%		55.039	100%
-opredmetena osnovna sredstva	3.433	5,7%		2.953	5,4%
- naložbene nepremičnine	36.736	61,1%		34.841	63,3%
Kapital	41.262	68,6%		40.060	72,8%
Poštena vrednost		31.12.2022		31.12.2021	
Sredstva	134.151	100%		118.509	100,0%
- hotelske nepremičnine	93.214	69,5%	▲	86.302	72,8%
- ostale nepremičnine	21.001	15,7%	▲	14.962	12,6%
- ostale naložbe	19.936	14,9%		17.245	14,6%
Kapital	115.307	86,0%		103.530	87,4%
Neto vrednost sredstev (NAV)		115.307		103.530	
Neto vrednost sredstev (NAV) na delnico		64,3		57,7	

Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja: sredstva

POSTAVKA	31.12.2022	31.12.2021
Nekratkoročna sredstva	48.306.424	43.829.390
Neopredmetena sredstva	42.700	76.758
Dolgoročne premoženjske pravice	42.700	76.758
Opredmetena osnovna sredstva	2.652.602	2.953.233
Naložbene nepremičnine	37.516.608	34.841.061
Nekratkoročne finančne naložbe	8.045.933	5.834.989
Nekratkoročne poslovne terjatve	3.004	2.734
Odložene terjatve za davek	45.577	120.615
Kratkoročna sredstva	11.720.894	11.209.540
Kratkoročne finančne naložbe	639.625	3.885.676
Kratkoročna posojila	639.625	3.885.676
Kratkoročne poslovne terjatve	269.590	290.505
Druga kratkoročna sredstva	3.795	336.339
Denarna sredstva	10.807.884	6.697.020
SREDSTVA SKUPAJ	60.027.318	55.038.930

Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja:
obveznosti do virov
sredstev

POSTAVKA	31.12.2022	31.12.2021
Kapital	41.264.985	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	979.353	486.393
Preneseni čisti poslovni izid	14.400.373	14.040.422
Čisti poslovni izid poslovnega leta	711.989	359.951
Odloženi prihodki	76.316	140.539
Odloženi prihodki	76.316	140.539
Nekratkoročne obveznosti	12.471.675	13.542.845
Nekratkoročne finančne obveznosti	8.844.196	13.442.158
Nekratkoročne finančne obveznosti do bank	8.844.196	8.281.822
Druge nekratkoročne finančne obveznosti	0	5.160.336
Nekratkoročne poslovne obveznosti	3.627.479	100.687
Druge nekratkoročne poslovne obveznosti	3.627.479	100.687
Kratkoročne obveznosti	6.214.342	1.295.512
Kratkoročne finančne obveznosti	5.751.808	553.246
Kratkoročne finančne obveznosti do bank	663.315	464.753
Druge kratkoročne finančne obveznosti	5.088.493	88.493
Kratkoročne poslovne obveznosti	462.534	742.266
Kratkoročne obveznosti do družb v skupini	11.857	139.763
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	119.591	81.357
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	331.086	521.146
KRA TKOROČNE IN NEKRA TKOROOČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ	18.762.333	14.978.896
KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ	60.027.318	55.038.930

Donosnost delnice:



Kapitalska



Dividendna



Donosnost delnice



KAPITALSKA
DONOSNOST



DIVIDENDNA
DONOSNOST



Rast cene delnice



Udeležba lastnikov
delnic družbe pri
dobičku podjetja

Donosnost delnice:



Kapitalska

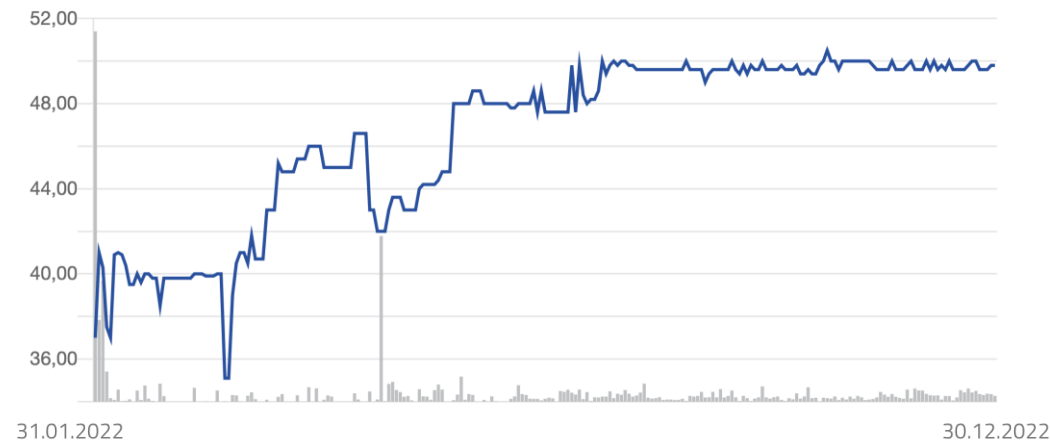


Dividendna

EQUINOX **EQNX**

50,00 EUR **+33,33%**

Gibanje tečaja v obdobju 1 leta ▾



SBITOP **SBITOP**

1.046,13 EUR **- 18,95%**

Gibanje indeksa v obdobju 1 leta ▾



Donosnost delnice:

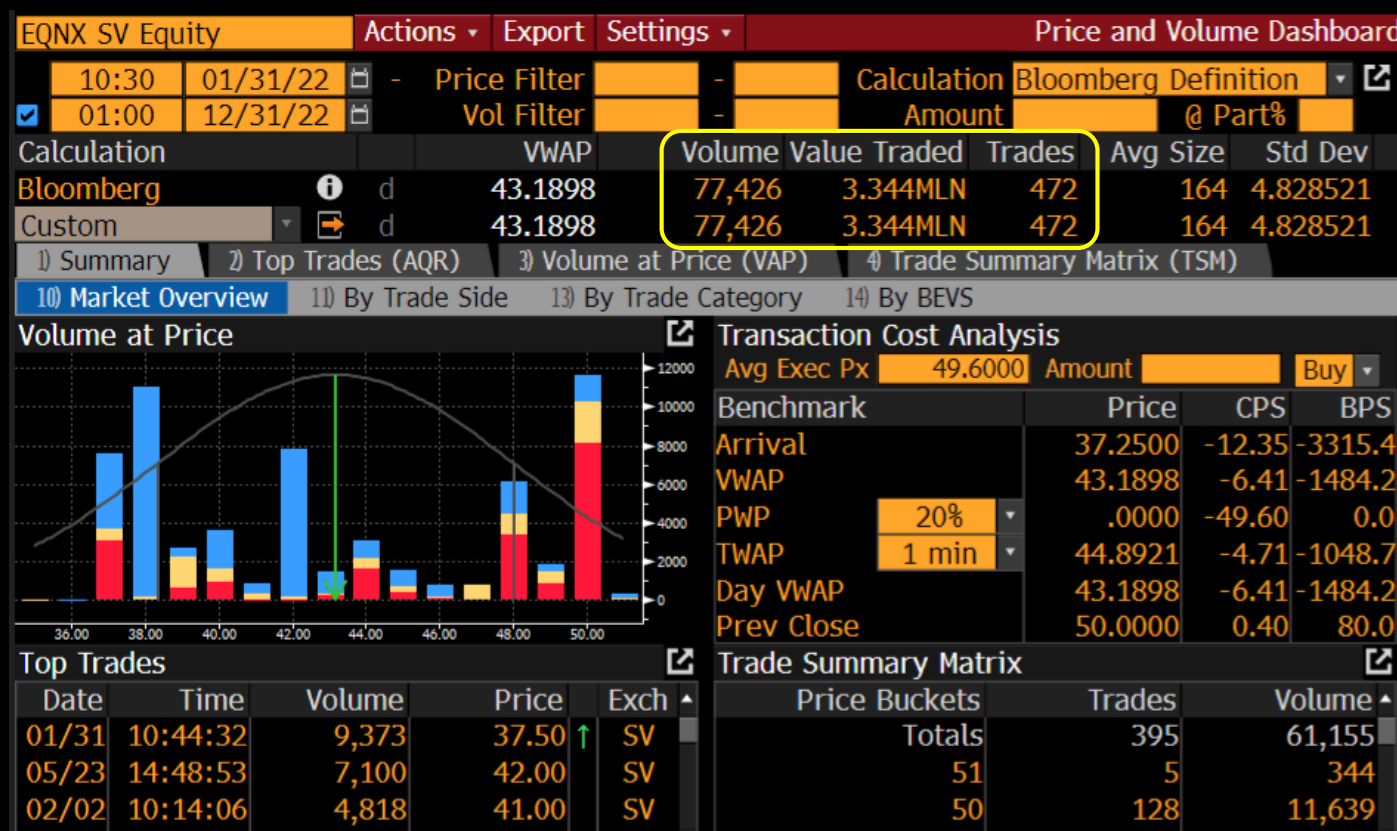


Kapitalska



Dividendna

Promet in dosežki delnice v letu 2022



Promet z delnico v letu 2022

Št. poslov z delnico: 472

Promet z delnico v lotih: 77.426

Promet z delnico v EUR: 3,344 mio EUR

Povprečna cena delnice v letu 2022: 43,19 EUR

Dosežki delnice:

Uvrstitev na LJ borzo 31.1.2022

Povečanje št. delničarjev za 42%

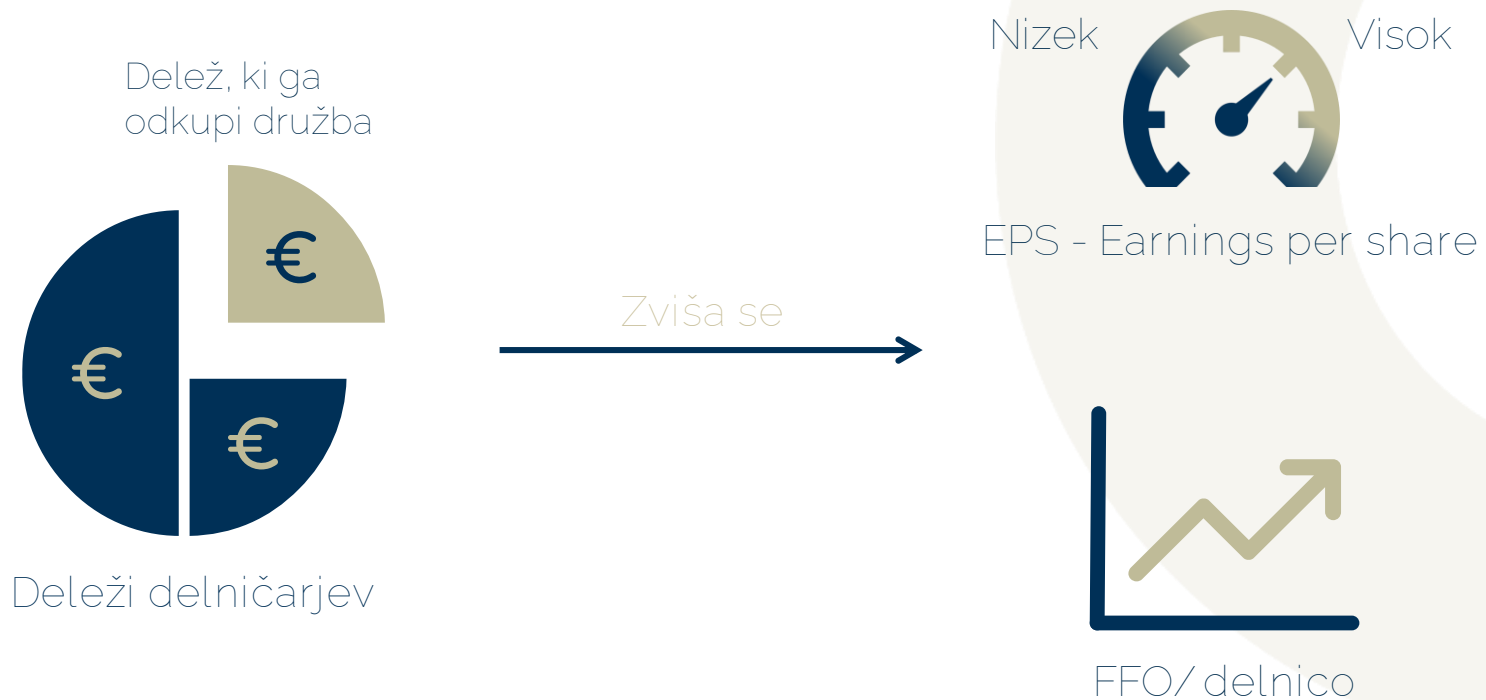
Najboljša delnica v STD kotaciji v letu 2022

Vstop delnice v indeks SBI TOP z dnem 10.1.2023

Odkup lastnih delnic

KAJ JE ODKUP LASTNIH DELNIC?

družba odkupi lastne delnice z namenom povečanja vrednosti za delničarje – zmanjša št. delnic na trgu in s tem dvigne vse kazalce, ki se merijo na delnico - FFO na delnico, EPS – Earnings per share...



Odkup lastnih delnic

ODKUP LASTNIH DELNIC – najbolj optimalen instrument povečanja vrednosti za delničarje



V tujini zelo uporabljen instrument.

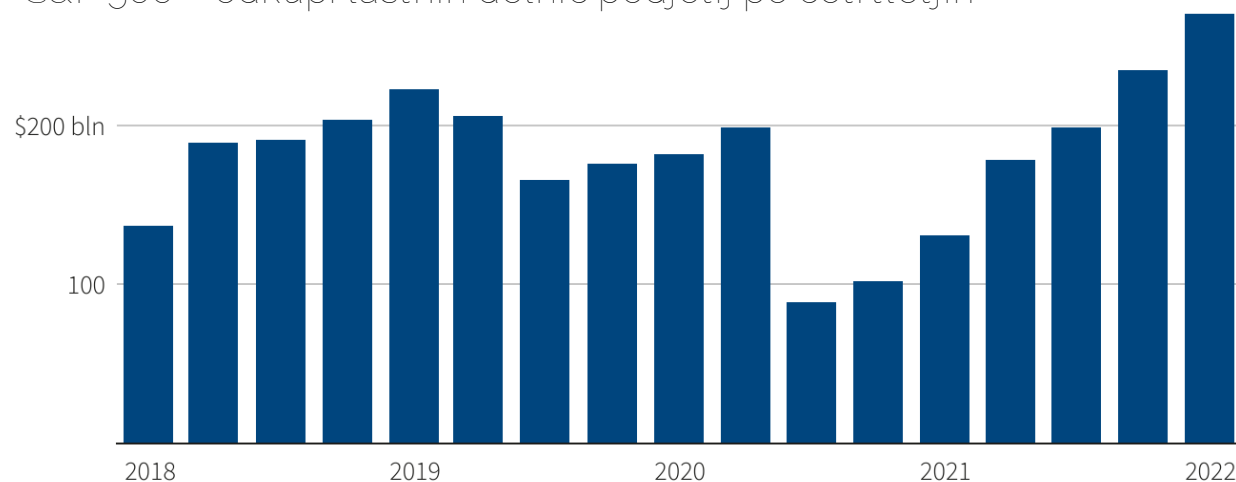


2021 so družbe indeksa S&P 500 odkupile za 881 milijard USD lastnih delnic



69,6% več kot v letu 2020 in za 9,3% več kot v prejšnjem rekordnem letu 2018

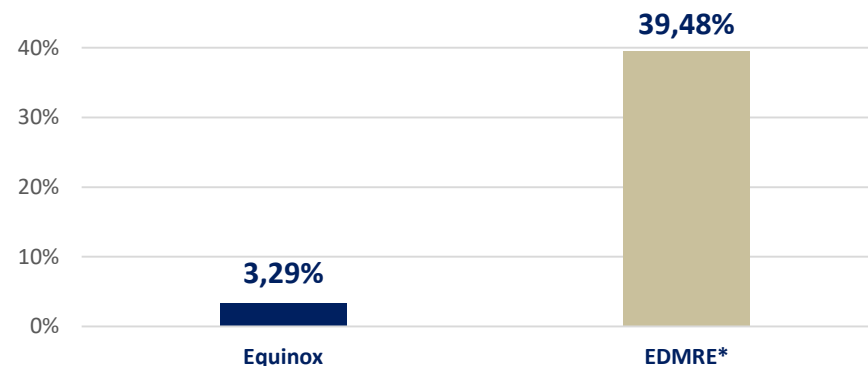
S&P 500 – odkupi lastnih delnic podjetij po četrletjih



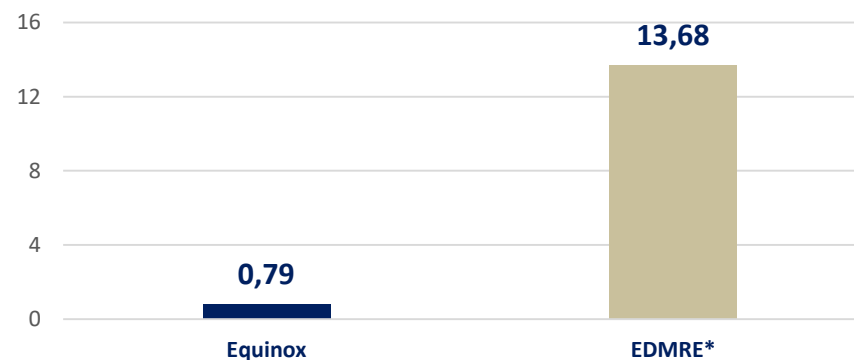
Vir: S&P Dow Jones Indices

Kazalniki zadolženosti – primerjava Equinox in tuje nepremičninske družbe

Neto dolg / sredstva** na dan 31.12.2022



Neto dolg / EBITDA*** na dan 31.12.2022



Current ratio - likvidnost**** na dan
31.12.2022



*EDMRE - Bloomberg
European Real Estate
Index

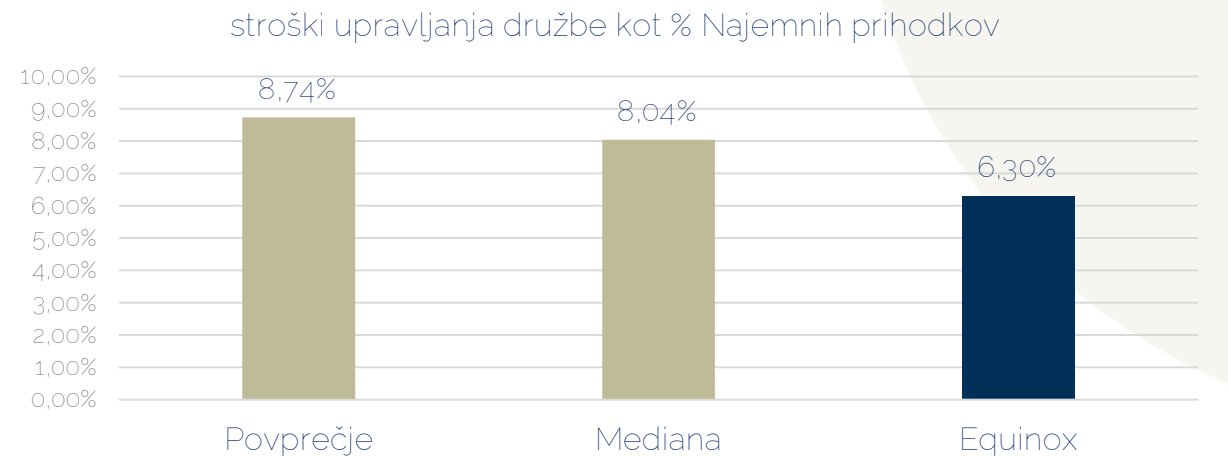
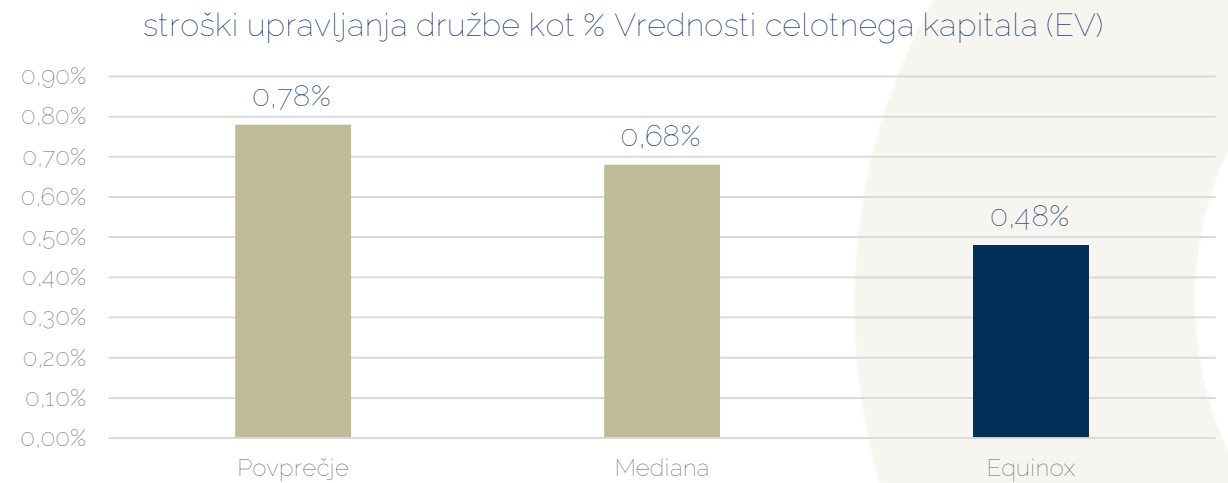
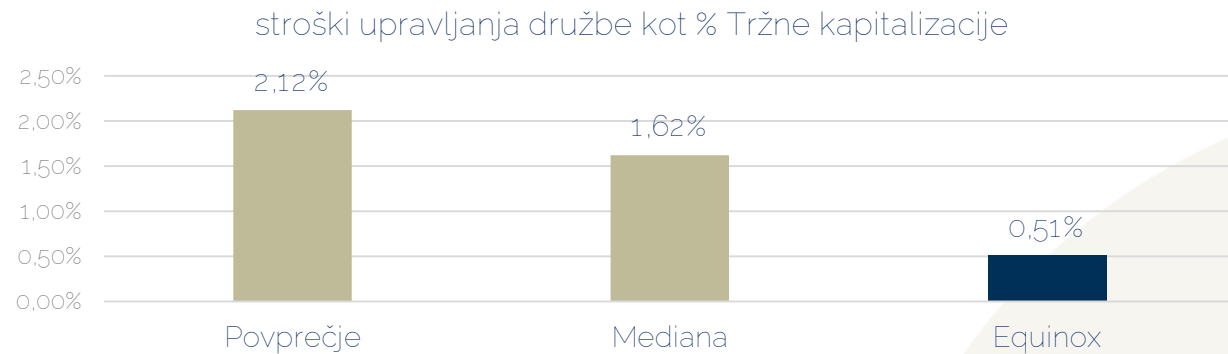
** Pri izračunu upoštevana
poštena vrednost
sredstev Equinox d.d. na
dan 31.12.2022

*** EBITDA zadnjih 12
mesecev

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

Vir: Bloomberg; lastni izračun

Stroškovna učinkovitost – primerjava Equinox in tuje nepremičninske družbe



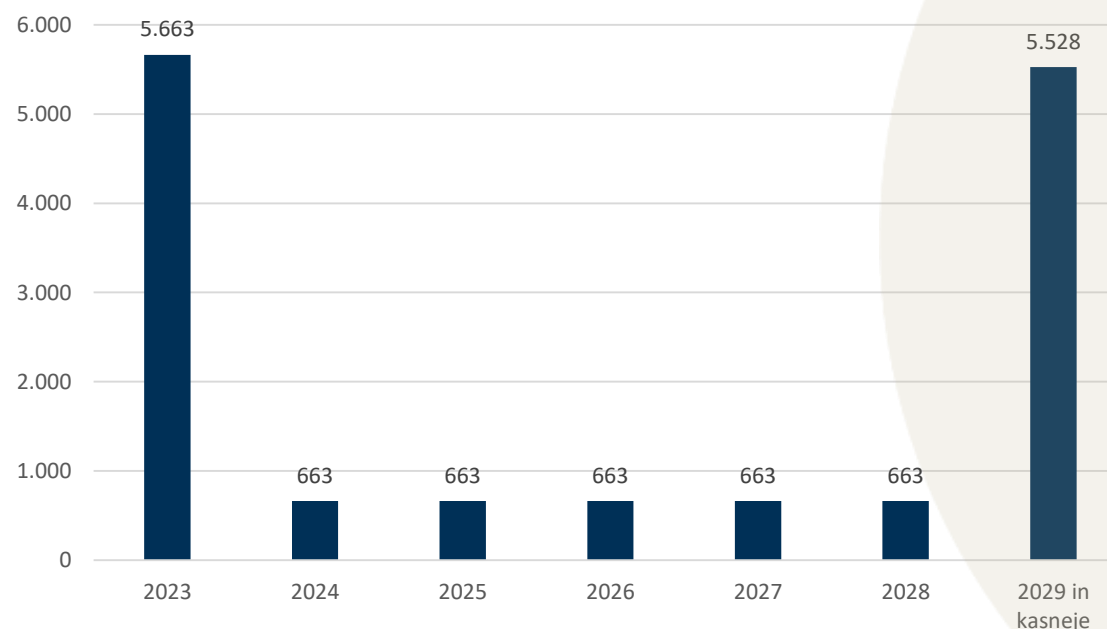
Vir: Bloomberg; lastni izračun

Rezultati EQUINOX

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

Finančni dolg	31.12.2022	31.12.2021
v 000 EUR	14.596	13.995
Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo	3.788	7.298
Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo	2.237	6.305
Razmerje zadolženost/ vrednost sredstev (LTV)	31.12.2022	31.12.2021
v 000 EUR	115.311	103.530
LTV - primarna likvidnost	3,3%	7,0%
LTV - sekundarna likvidnost	1,9%	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



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 – potrjeno na skupščini 12.1.2023
- ✓ Odkup lastnih delnic – za 36 mesecev – potrjeno na skupščini 12.1.2023
- ✓ 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 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