

EQUINOX

DOBRODOŠLI



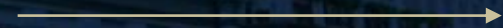
EQUINOX

5. REDNA SKUPŠČINA

Družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., Dunajska cesta 5, 1000 Ljubljana

četrtek, 15.6.2023, ob 17.00

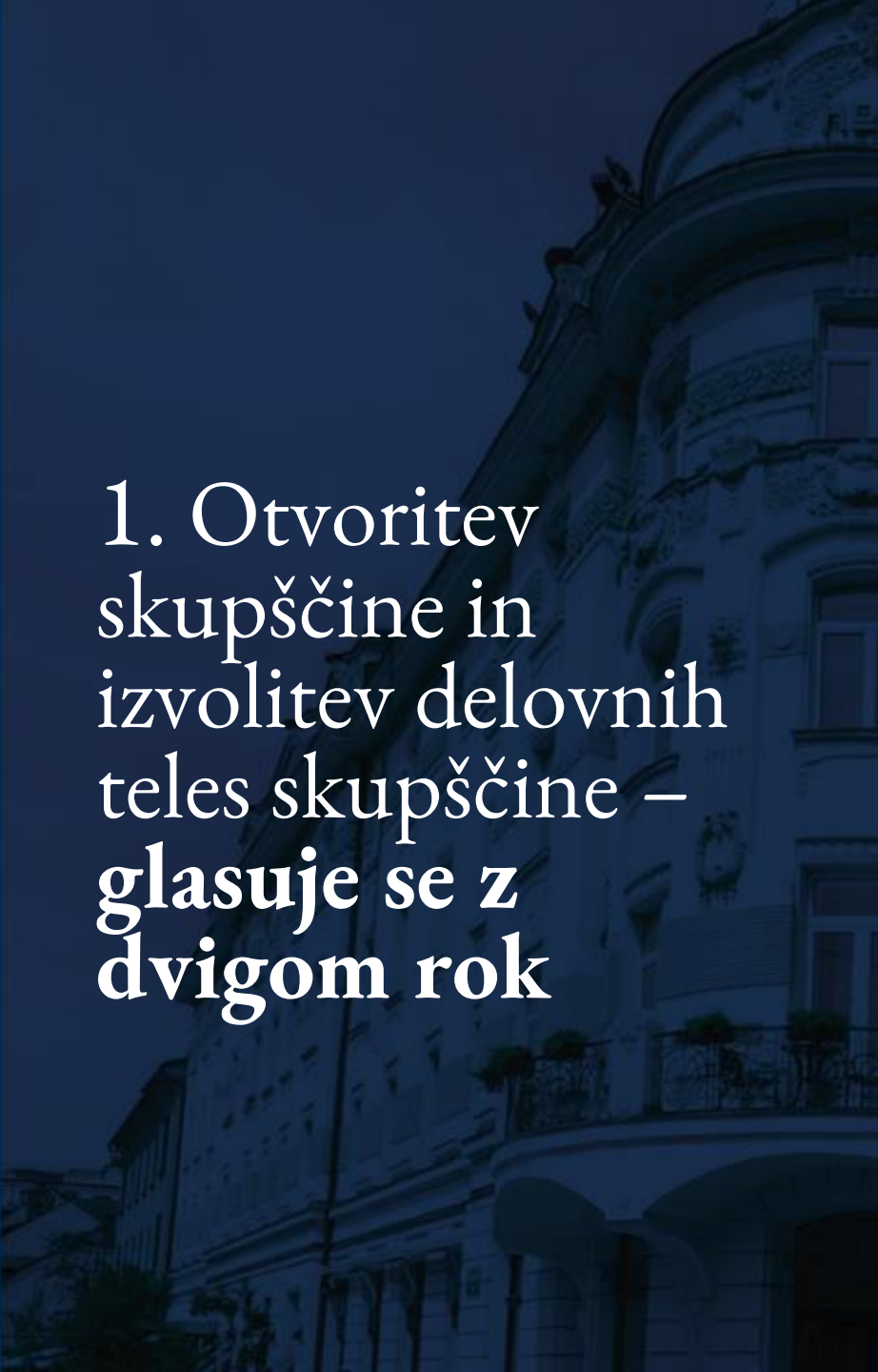
v prostorih Tehnoleva, Vošnjakova 5, 1000 Ljubljana





Dnevni red

1. Otvoritev skupščine in izvolitev delovnih teles skupščine
2. Seznanitev skupščine z letnim poročilom za poslovno leto 2022, poročilom upravnega odbora za poslovno leto 2022, revizorjevim poročilom, sprejem sklepa o uporabi bilančnega dobička za leto 2022, ter odločanje o podelitvi razrešnice upravnemu odboru in izvršnemu direktorju za leto 2022
3. Poročilo o prejemkih



1. Otvoritev skupščine in izvolitev delovnih teles skupščine – glasuje se z dvigom rok


Predlog sklepa 1:

1. Za predsednika skupščine se izvoli g. Lovro Jurgec.
2. Za preštevalca glasov se izvolita g. Matej Vitežnik in g. Jernej Jagarinec.
3. Seji skupščine bo prisostvoval vabljeni notar g. Miro Košak

EQUINOX

2. Seznanitev skupščine z letnim poročilom za poslovno leto 2022, poročilom upravnega odbora za poslovno leto 2022, revizorjevim poročilom, sprejem sklepa o uporabi bilančnega dobička za leto 2022, ter odločanje o podelitvi razrešnice upravnemu odboru in izvršnemu direktorju za leto 2022





2.1. Letno poročilo za poslovno leto 2022


Predlog sklepa 2.1.:

Skupščina se seznani z letnim poročilom za poslovno leto 2022, poročilom upravnega odbora in revizorjevim poročilom.

2.2. Uporaba bilančnega dobička za leto 2022

Predlog sklepa 2.2.:

Družba na dan 31.12.2022 izkazuje bilančni dobiček v višini 15.112.362,41 EUR. Skupščina ugotavlja, da je bil na predhodni skupščini dne 12.1.2023 že izplačan bilančni dobiček v višini 2.565.232,67 EUR ter da je bil del bilančnega dobička, ki predstavlja čisti dobiček družbe za leto 2021 v znesku 667.407,37 EUR prerazporejen v druge rezerve iz dobička. Skupščina zato odloča o preostanku bilančnega dobička, ki za poslovno leto 2022 znaša 11.879.722,37 EUR. Upravni odbor predlaga skupščini družbe, da preostanek bilančnega dobička v znesku 11.879.722,37 EUR ostaja nerazporejen (preneseni dobiček).



2.3. Razrešnica izvršnemu direktorju

Predlog sklepa 2.3.:

Skupščina potrjuje in odobrava delo izvršnega direktorja v poslovnem letu 2022 ter mu podeljuje razrešnico.



2.4. Razrešnica upravnemu odboru

Predlog sklepa 2.4.:

Skupščina potrjuje in odobrava delo upravnega odbora v poslovnem letu 2022 ter mu podeljuje razrešnico.

Obrazložitev predloga sklepa št. 2

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

Obrazložitev predloga sklepa št. 2

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)**

Rezultati 2022 EQUINOX

Izkaz poslovnega izida



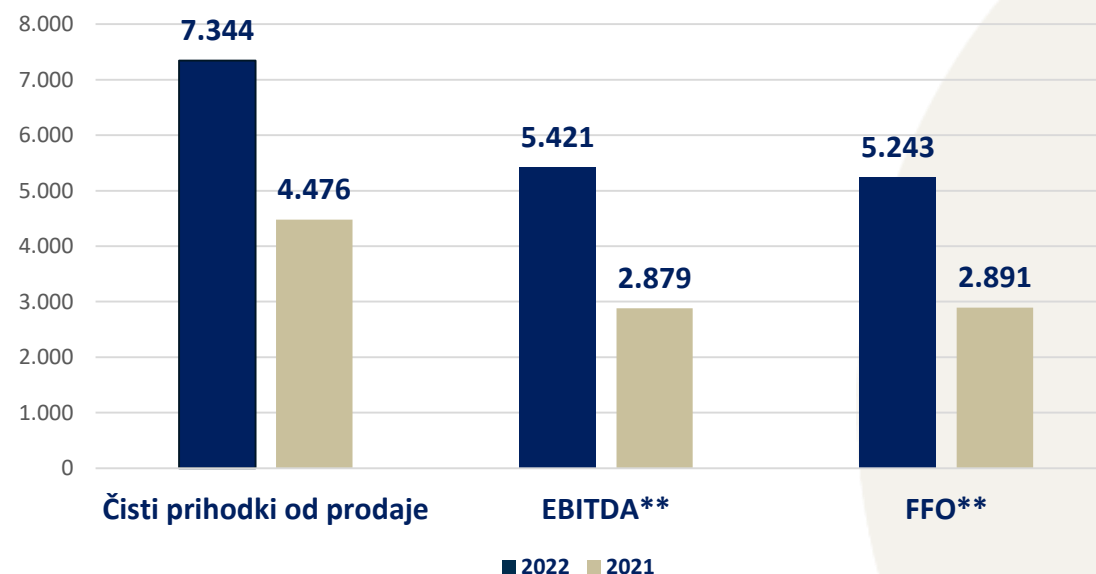
Čisti prihodki od prodaje
EBITDA
FFO

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

2022

2021*

Čisti prihodki od prodaje	7.344	4.476
EBITDA**	5.421	2.879
- EBITDA marža**	73,8%	64,3%
FFO**	5.243	2.891
- na delnico	2,92	1,61



* Družba Equinox Nepremičnine d.d. je bila ustanovljena dne 3.5.2021

** 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 2022 EQUINOX

Bilanca stanja

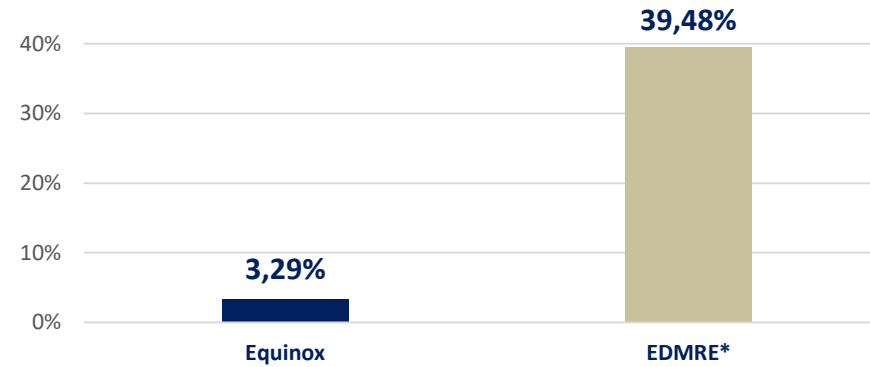


Kapital

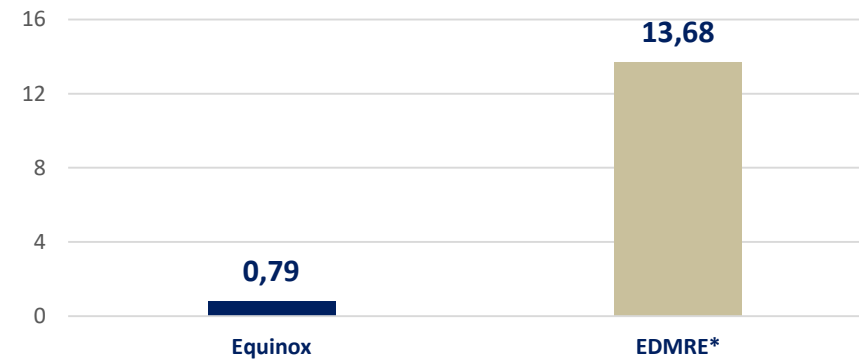
Knjigovodska in poštena vrednost kapitala (v 000)	31.12.2022		31.12.2021	
Knjigovodska vrednost				
Sredstva	60.105	100%	55.039	100%
-opredmetena osnovna sredstva	3.433	5,7%	2.953	5,4%
- naložbene nepremičnine	36.736	61,1%	34.841	63,3%
Kapital	41.262	68,6%	40.060	72,8%
Poštena vrednost	31.12.2022		31.12.2021	
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	

Kazalniki zadolženosti 2022 – 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

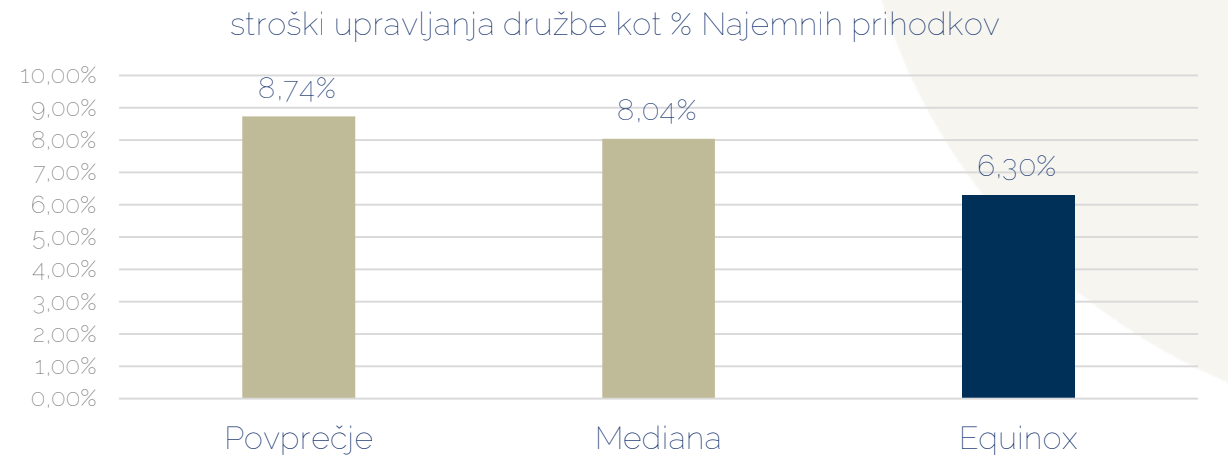
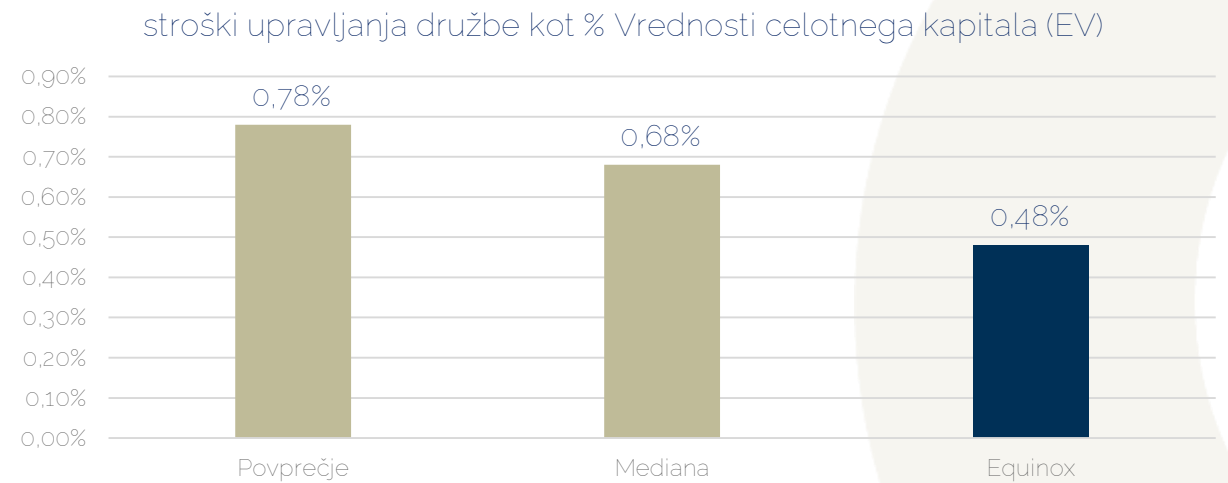
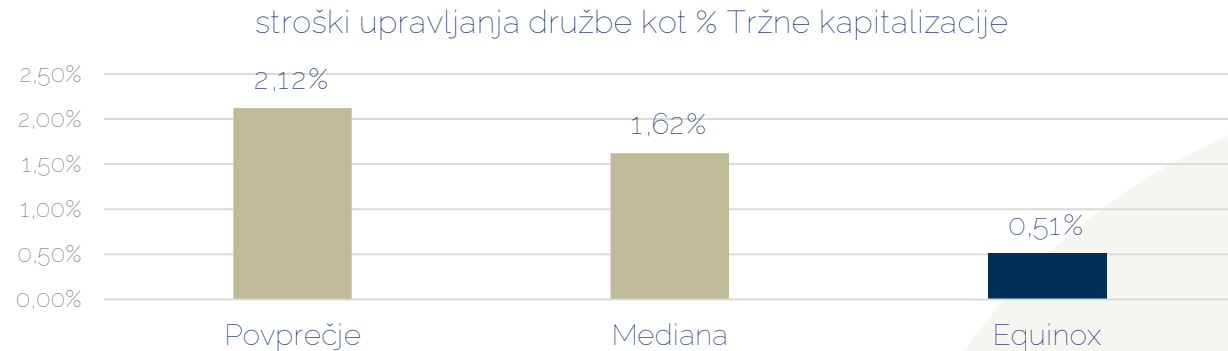
** Pri izračunu upoštevana poštena vrednost sredstev Equinox d.d. na dan 31.12.2022

*** EBITDA zadnjih 12 mesecev

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

Vir: Bloomberg; lastni izračun

Stroškovna učinkovitost 2022 – primerjava Equinox in tuje nepremičninske družbe



Vir: Bloomberg; lastni izračun

EQUINOX

Q1 2023

Negotovost v makroekonomskem okolju se že kaže pri evropskih nepremičninskih družbah 2023



Naziv nepremičninske družbe	Država	Po velikosti v državi	Napovedana dividenda 2023
Vonovia	Nemčija	1.	50% nižja
LEG Immobilien	Nemčija	2.	100% nižja
Aroundtown SA	Nemčija	3.	100% nižja
TAG Immobilien	Nemčija	4.	100% nižja
Castellum	Švedska	1.	100% nižja

Vir: Bloomberg



Večina evropskih nepremičninskih družb znižuje dividendo oz. je ne bo izplačala



Dividenda EQNX 2,6 mio EUR izplačana 20.1.2023 + ena od redkih družb v SLO, ki odkupuje lastne delnice



Visoka likvidnost Equinoxa

EQUINOX

Q1 2023

Odziv Equinoxa na
povečana tveganja v
bančno-finančnem
okolju



Predčasna razvezava depozitov in
nakup zakladnih menic RS



Predčasni delni odkup lastnih
obveznic



Uravnavanje tveganja →
zmanjšanje bruto zadolženosti



Budno spremljamo razmere na trgu in
se ažurno odzivamo v skrbi za družbo

EQUINOX

Q1 2023

Ključni poslovni dogodki v Q1 2023

- ✓ Skupščina družbe 12.1.2023: potrditev dveh sklepov:
 - izplačilo dividende – 2,6 mio EUR
 - odkup lastnih delnic - do 10% za 36 mesecev
- ✓ Končanje prenove 2. nadstropja v Grand Hotelu Union – 26 sob popolnoma prenovljenih
- ✓ Končanje prenove treh nadstropij v stolpnici Delo in predaja poslovnih prostorov novemu najemniku
- ✓ Odprtje prvih Ibis Styles hotelov v Sloveniji – franšizodajalec Accor – pod blagovno znamko bosta delovala Central Hotel in The Fuzzy Log

EQUINOX

Rezultati Q1 2023

Izkaz poslovnega izida



Čisti prihodki od prodaje + **15%**

EBITDA + **14,5%**

FFO + **32,2%**

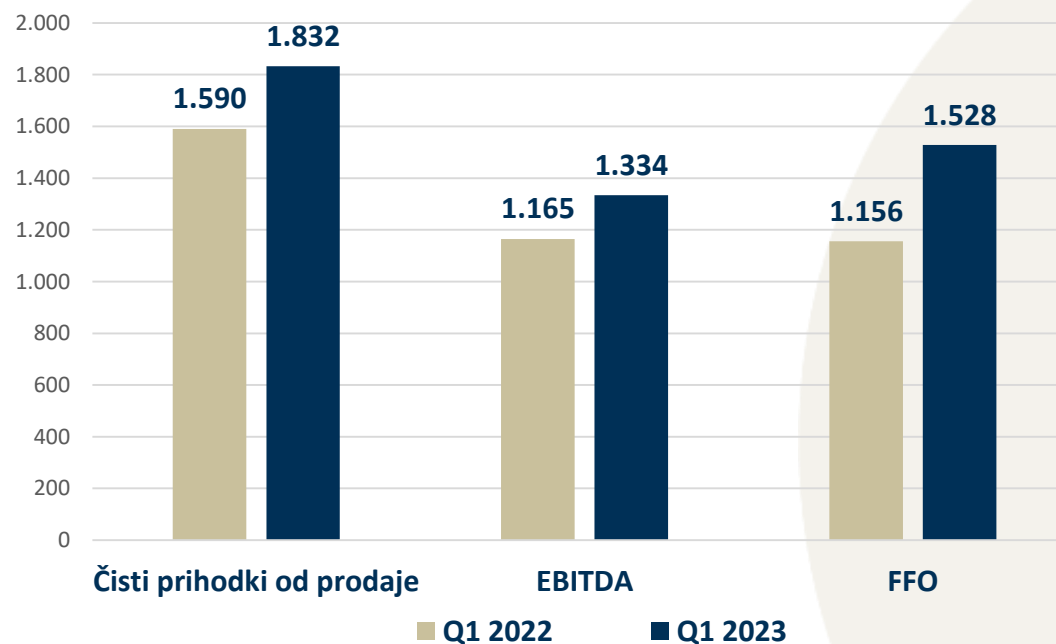
Ključni podatki o poslovanju Equinox d.d.

Q1 2023

Q1 2022

(v 000 EUR)

Čisti prihodki od prodaje	1.832	1.590
EBITDA	1.334	1.165
- EBITDA marža	72,8%	73,3%
FFO	1.528	1.156
- FFO marža	83,4%	72,7%
- na delnico	0,85	0,64



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.

EQUINOX

3. Poročilo o prejemkih



3.1. Poročilo o prejemkih

Predlog sklepa 3.1.:

Skupščina družbe se seznani in potrjuje poročilo o prejemkih, kot izhaja iz revidiranega letnega poročila za poslovno leto 2022.

Obrazložitev sklepa:

Kot izhaja iz Pojasnila št. 25. na strani 69. revidiranega letnega poročila družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za leto 2022, izvršni direktor ter člani upravnega odbora v letu 2022 niso prejeli nobenih prejemkov.



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