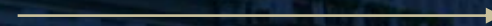



**EQUINOX**

Rezultati poslovanja družbe  
Equinox Nepremičnine d.d. za leto 2023





# Ključni poslovni dogodki v letu 2023

- ✓ **Nadaljevanje zniževanja zadolženosti družbe**
- ✓ **Nadaljne izboljšanje učinkovitosti upravljanja družbe**
- ✓ **Rast prihodkov**
- ✓ **Oddaja v dolgoročni najem večine prostorov v poslovni stavbi Delo v Ljubljani**
- ✓ **Prvič izplačilo variabilnega dela najemnine za hotele**
- ✓ **Izboljšanje učinkovitosti nepremičninskega portfelja družbe**

# Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega izida



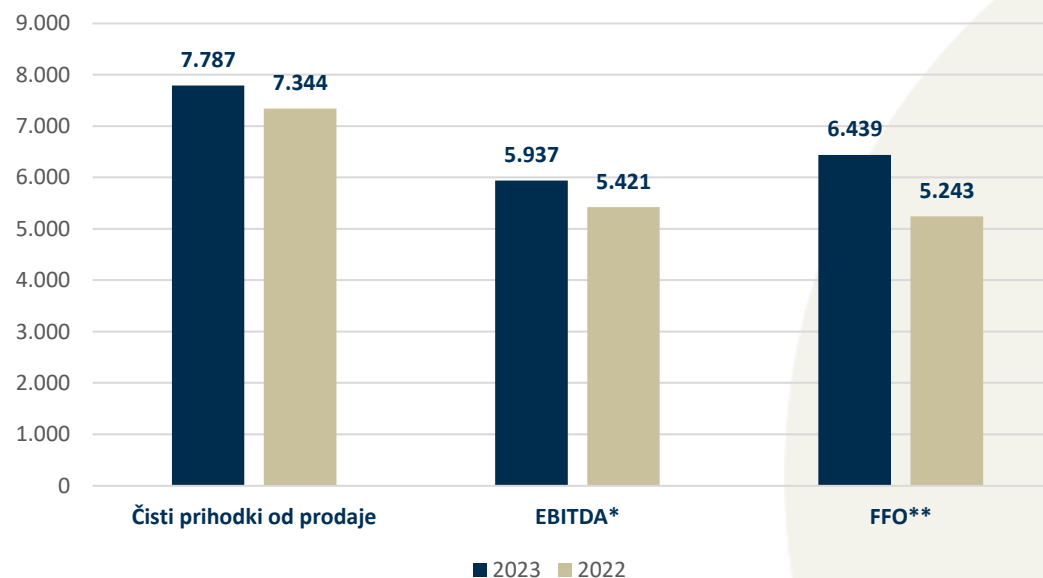
Čisti prihodki od prodaje + 6%  
EBITDA + 9,5%  
FFO + 22,8%

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

2023

2022

Čisti prihodki od prodaje	7.787	7.344
EBITDA*	5.937	5.421
- EBITDA marža	76,2%	73,8%
FFO**	6.439	5.243
- na delnico	3,59	2,92



\* Normalizirane vrednosti EBITDA in FFO ne upoštevajo enkratnih poslovnih dogodkov v letu 2022 vezanih na provizije za oddajo hotelskih nepremičnin v dolgoročni poslovni najem kar bi sicer lahko stroškovno razmejili na čas trajanja najemnih pogodb.

\*\* 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 ali za odkupe lastnih delnic družbe.

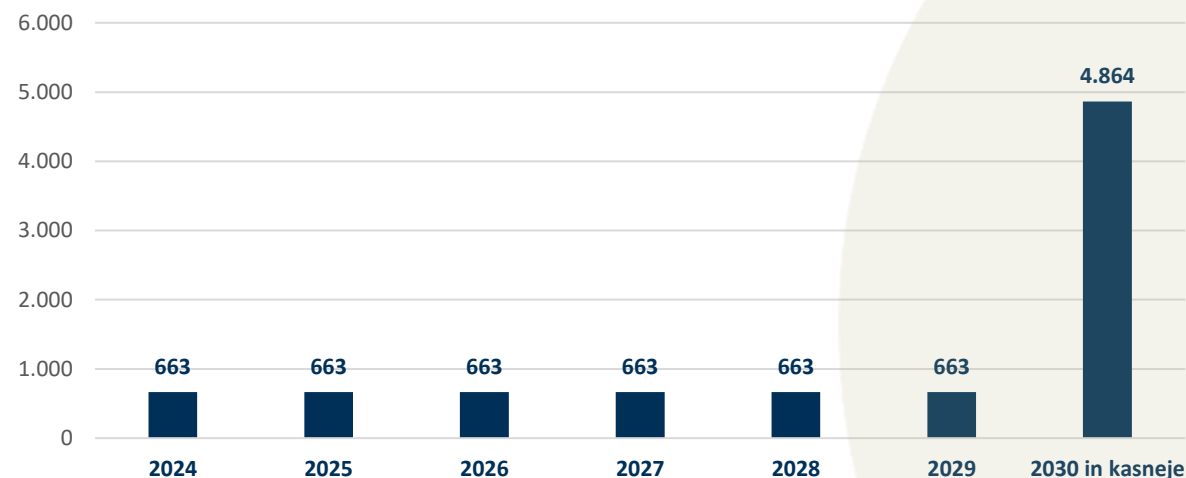
# Rezultati EQUINOX

Nadaljevanje zniževanja  
zadolženosti družbe

Brez pomembnejših  
plačil glavnice v  
naslednjih 10 letih

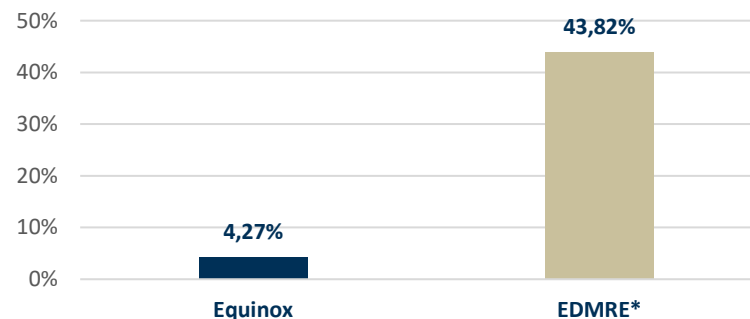
Finančni dolg v 000 EUR	31.12.2023	31.12.2022
Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo	8.844	14.596
Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo	5.191	3.788
Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo	1.789	2.237
<b>Razmerje zadolženost/ vrednost sredstev (LTV) v 000 EUR</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>121.442</b>	<b>115.311</b>
LTV - primarna likvidnost	4,3%	3,3%
LTV - sekundarna likvidnost	1,5%	1,9%
Ciljni LTV skladno s strateškim planom	25,0%	25,0%
Maksimalen LTV skladno s strateškim planom	35,0%	35,0%

Zapadlost glavnice finančnih obveznosti

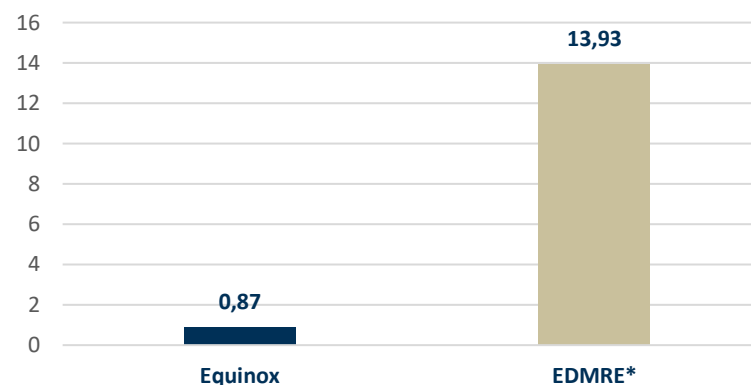


# Kazalniki zadolženosti – primerjava Equinox in tuje nepremičninske družbe

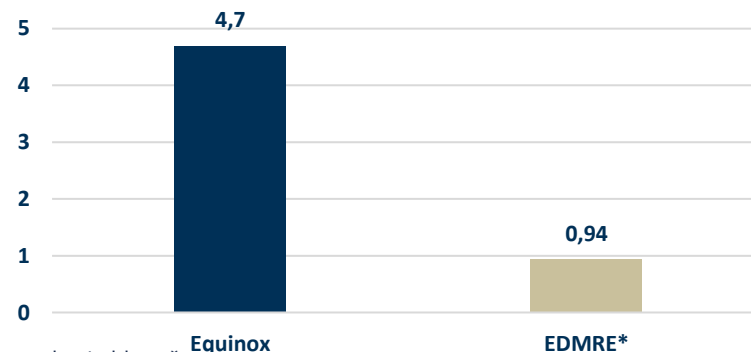
Neto dolg / sredstva\*\* na dan  
31.12.2023



Neto dolg / EBITDA\*\*\* na dan  
31.12.2023



Current ratio - likvidnost\*\*\*\* na dan  
31.12.2023



Vir: Bloomberg; lastni izračun

\*EDMRE - Bloomberg European Real Estate Index na dan 30.09.2023

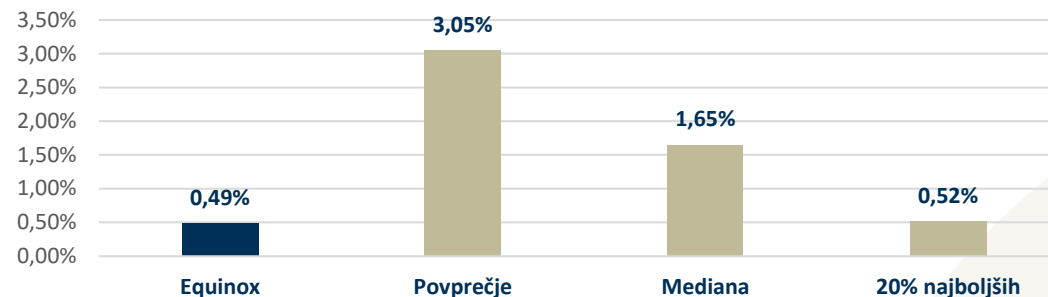
\*\* Pri izračunu upoštevana poštena vrednost sredstev Equinox d.d. na dan 31.12.2023

\*\*\* EBITDA zadnjih 12 mesecev

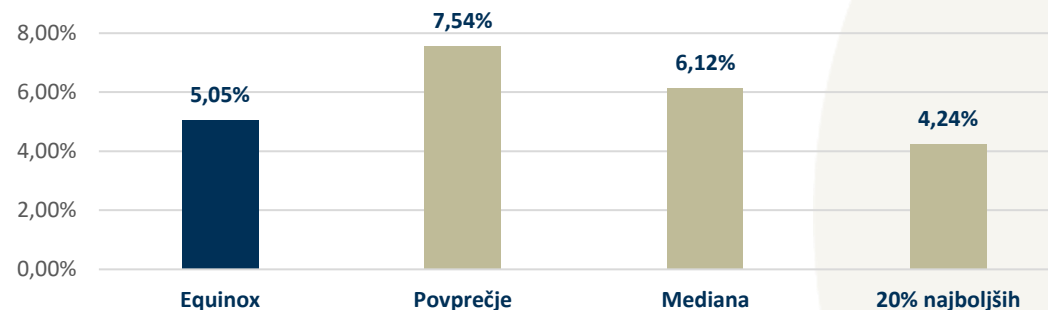
\*\*\*\* Current ratio = kratkoročna sredstva / kratkoročne obveznosti; upoštevane knjigovodske vrednosti

# Stroškovna učinkovitost – primerjava Equinox in tuje nepremičninske družbe

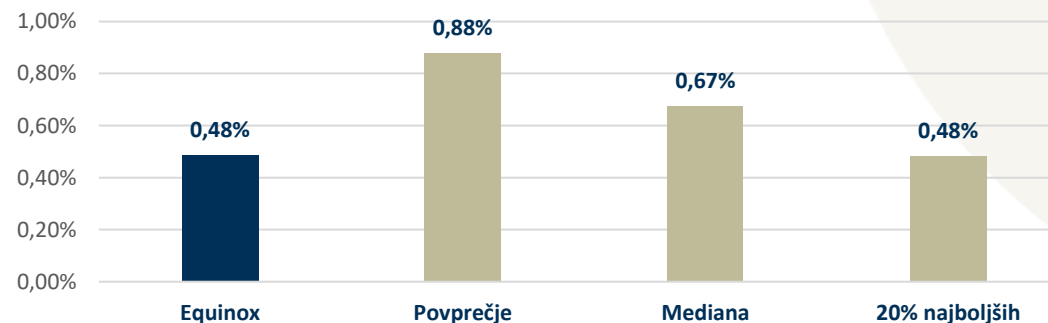
## Stroški upravljanja družbe kot % tržne kapitalizacije



## Stroški upravljanja družbe kot % najemnih prihodkov

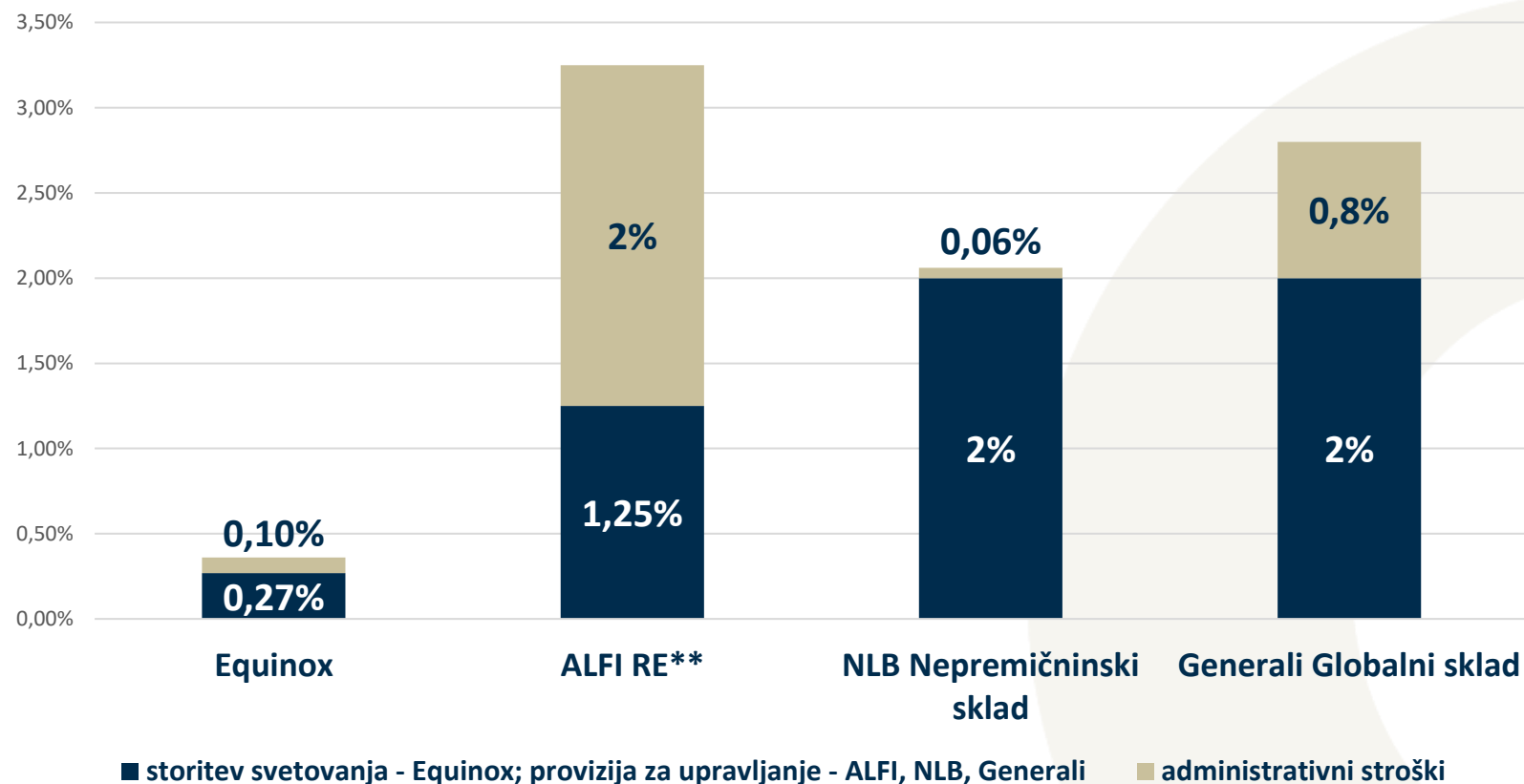


## Stroški upravljanja družbe kot % vrednosti celotnega kapitala (EV)



# Stroškovna učinkovitost – primerjava Equinox in SLO vzajemni skladi in AIS

## Stroškovna učinkovitost\*



\* Stroški kot % celotnih stroškov v upravljanju (AUM)

\*\*ALFI RE ima tudi nagrado za uspešnost: Nagrada za uspešnost se izračuna in izplača Upravljavcu sklada ob prodaji nepremičnine v lasti sklada. Upravljavec sklada je upravičen do nagrade za uspešnost le v primeru, da prodajna cena posamezne nepremičnine v lasti sklada preseže nabavno ceno za najmanj 20%. V tem primeru je Upravljavec sklada upravičen do 20% vrednosti presežka prodajne cene nad nabavno ceno.

Vir: Dokumentacija skladov; lastni izračun

# Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja


Indeks neto vrednosti  
sredstev (NAV) na  
delnico:


+ 5,3%

Knjigovodska in poštena vrednost kapitala (v 000)	31.12.2023		31.12.2022	
<b>Knjigovodska vrednost</b>				
Sredstva	53.277	100%	60.027	100%
-opredmetena osnovna sredstva	0	0,0%	2.653	4,4%
- naložbene nepremičnine	36.868	69,2%	37.517	62,5%
<b>Kapital</b>	<b>39.830</b>	<b>74,8%</b>	<b>41.265</b>	<b>68,7%</b>
<b>Poštena vrednost</b>				
Sredstva	134.889	100%	134.073	100%
- hotelske nepremičnine	96.647	71,6%	93.214	69,5%
- ostale nepremičnine	21.833	16,2%	21.001	15,7%
- ostale naložbe	16.409	12,2%	19.858	14,8%
<b>Kapital</b>	<b>121.442</b>	<b>90,0%</b>	<b>115.311</b>	<b>86,0%</b>
<b>Neto vrednost sredstev (NAV)</b>	<b>121.442</b>		<b>115.311</b>	
<b>Neto vrednost sredstev (NAV) na delnico</b>	<b>67,7</b>		<b>64,3</b>	



# Trgovanje z delnico EQNX na Ljubljanski borzi

 Z likvidnostjo na borzi  
nismo zadovoljni

 Odkup lastnih delnic  
za zagotavljanje višje  
likvidnosti

✓ **Promet z delnico v letu 2023:**

- **Število poslov: 404**

- **Promet z delnico v lotih: 26.195**

- **Promet z delnico v EUR: 1.291.646 EUR**

- **Povprečna cena delnice v letu 2023: 49,30 EUR**

Donosnost  
delnice:



Kapitalska



Dividendna



## Donosnost delnice



KAPITALSKA  
DONOSNOST



Rast cene delnice



DIVIDENDNA  
DONOSNOST



Udeležba lastnikov  
delnic družbe pri  
dobičku podjetja

# 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...



Zviša se



# 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



Izvedba



Vzdrževanje nepremičnin



Zadovoljstvo najemnikov



Nezgoda/naravna katasrofa



Tveganja spremembe cene energentov

### VPLIV VERJETNOST



# 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**

# Poslovanje družbe v letu 2023



# Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega izida



Dobiček

POSTAVKA	31.12.2022 - 31.12.2023	31.12.2021- 31.12.2022
<b>Čisti prihodki od prodaje</b>	<b>7.786.933</b>	<b>7.344.131</b>
Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	632.709	838.837
Čisti prihodki od najemnin	7.154.224	6.505.294
<b>Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prih.)</b>	<b>127.496</b>	<b>197.955</b>
<b>Stroški blaga, materiala in storitev</b>	<b>1.615.006</b>	<b>2.420.225</b>
Stroški potrošnega materiala in energije	587.382	622.404
Stroški storitev	1.027.624	1.797.821
<b>Odpisi vrednosti</b>	<b>5.570.047</b>	<b>3.417.548</b>
Amortizacija	5.570.047	3.417.548
<b>Drugi poslovni odhodki</b>	<b>362.028</b>	<b>300.615</b>
<b>Finančni prihodki iz deležev</b>	<b>279.014</b>	<b>108.987</b>
Finančni prihodki iz drugih naložb	279.014	108.987
<b>Finančni prihodki iz danih posojil</b>	<b>955.836</b>	<b>186.437</b>
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	0	0
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	955.836	186.437
<b>Finančni prihodki iz poslovnih terjatev</b>	<b>6.860</b>	<b>695</b>
<b>Finančni odhodki iz finančnih obveznosti</b>	<b>634.754</b>	<b>848.259</b>
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	445.324	163.382
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	189.430	684.877
<b>Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti</b>	<b>3.317</b>	<b>1.950</b>
Drugi prihodki		0
Drugi odhodki		0
<b>POSLOVNI IZID PRED OBDA VČITVIJO</b>	<b>970.988</b>	<b>849.609</b>
Davek od dobička	-145.440	62.581
Odloženi davki	43.574	75.039
<b>ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA</b>	<b>869.122</b>	<b>711.989</b>
Čisti poslovni izid na delnico	0,48	0,40



# Rezultati EQUINOX

## Bilanca stanja: sredstva

POSTAVKA	31.12.2023	31.12.2022
<b>Nekratkoročna sredstva</b>	<b>46.899.836</b>	<b>48.306.424</b>
Neopredmetena sredstva	10.824	42.700
Dolgoročne premoženjske pravice	10.824	42.700
Opredmetena osnovna sredstva	0	2.652.602
Naložbene nepremičnine	36.867.733	37.516.608
Nekratkoročne finančne naložbe	9.921.288	8.045.933
Nekratkoročne poslovne terjatve	10.840	3.004
Odložene terjatve za davek	89.151	45.577
<b>Kratkoročna sredstva</b>	<b>6.376.884</b>	<b>11.720.894</b>
Kratkoročne finančne naložbe	2.106.300	639.625
Kratkoročna posojila	2.106.300	639.625
Kratkoročne poslovne terjatve	614.012	269.590
Druga kratkoročna sredstva	3.275	3.795
Denarna sredstva	3.653.297	10.807.884
<b>SREDSTVA SKUPAJ</b>	<b>53.276.720</b>	<b>60.027.318</b>

# Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja:  
obveznosti do virov  
sredstev

POSTAVKA	31.12.2023	31.12.2022
<b>Kapital</b>	<b>39.830.038</b>	<b>41.264.985</b>
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	4.755.766	4.909.324
Zakonske rezerve	580.282	580.282
Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	153.558	0
Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	-153.558	0
Druge rezerve iz dobička	4.175.484	4.329.042
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	1.394.076	979.353
Preneseni čisti poslovni izid	12.547.130	14.400.373
Čisti poslovni izid poslovnega leta	869.122	711.989
<b>Odloženi prihodki</b>	<b>251.060</b>	<b>76.316</b>
Odloženi prihodki	251.060	76.316
<b>Nekratkoročne obveznosti</b>	<b>11.839.074</b>	<b>12.471.675</b>
Nekratkoročne finančne obveznosti	8.180.876	8.844.196
Nekratkoročne finančne obveznosti do bank	8.180.876	8.844.196
Druge nekratkoročne finančne obveznosti	0	0
Nekratkoročne poslovne obveznosti	3.658.199	3.627.479
Druge nekratkoročne poslovne obveznosti	3.658.199	3.627.479
<b>Kratkoročne obveznosti</b>	<b>1.356.548</b>	<b>6.214.342</b>
Kratkoročne finančne obveznosti	705.141	5.751.808
Kratkoročne finančne obveznosti do bank	705.141	663.315
Druge kratkoročne finančne obveznosti	0	5.088.493
Kratkoročne poslovne obveznosti	651.407	462.534
Kratkoročne obveznosti do družb v skupini	36.079	11.857
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	275.095	119.591
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	340.233	331.086
<b>KRA TKOROČNE IN NEKRA TKOROOČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ</b>	<b>13.446.682</b>	<b>18.762.333</b>
<b>KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ</b>	<b>53.276.720</b>	<b>60.027.318</b>



# 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](http://eqnx.si)