

EQUINOX

# DOBRODOŠLI



**EQUINOX**

# 6. REDNA SKUPŠČINA

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

sreda, 12.6.2023, ob 17.00

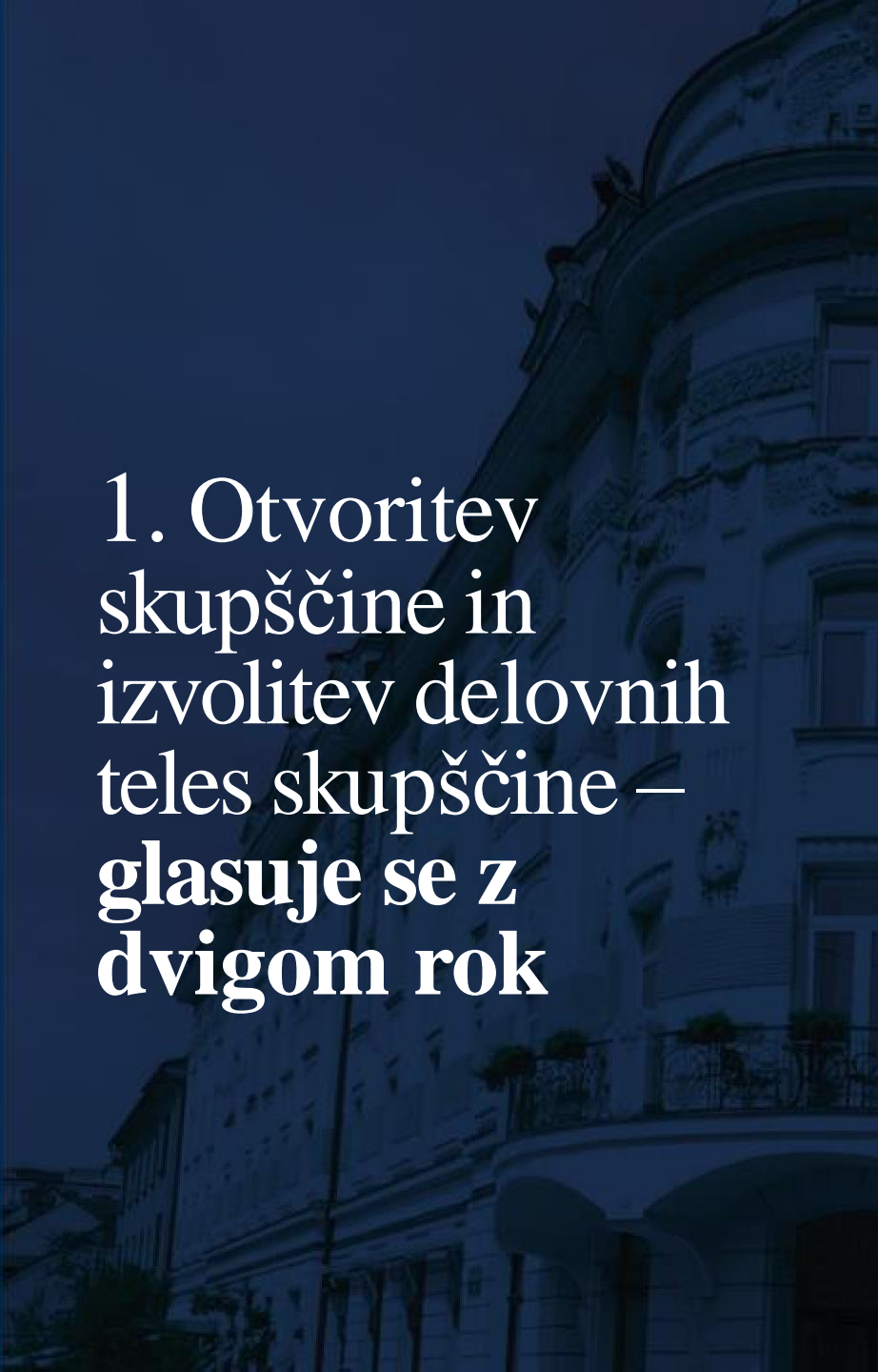
v prostorih Tehnoleva, Vošnjakova 5, 1000 Ljubljana



# Dnevni red

1. Otvoritev skupščine in izvolitev delovnih teles skupščine
2. Seznanitev skupščine z letnim poročilom za poslovno leto 2023, poročilom upravnega odbora za poslovno leto 2023, revizorjevim poročilom, sprejem sklepa o uporabi bilančnega dobička za leto 2023, ter odločanje o podelitvi razrešnice upravnemu odboru in izvršnemu direktorju za leto 2023
3. Imenovanje revizorja računovodskih izkazov za poslovna leta 2024, 2025 in 2026





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


## Predlog sklepa 1 :

1. Za predsednika skupščine se izvoli g. Ronnie Christopher Horvat.
2. Za preštevalca glasov se izvolita g. Miloš Likovnik in g. Jernej Jagarinec.
3. Skupščina se seznani, da bo notarski zapisnik skupščine sestavil notar Miro Košak iz Ljubljane.

# EQUINOX

2. Seznanitev skupščine z letnim poročilom za poslovno leto 2023, poročilom upravnega odbora za poslovno leto 2023, revizorjevim poročilom, sprejem sklepa o uporabi bilančnega dobička za leto 2023, ter odločanje o podelitvi razrešnice upravnemu odboru in izvršnemu direktorju za leto 2023





## 2.1. Letno poročilo za poslovno leto 2023

### **Predlog sklepa 2.1.:**

Skupščina se seznani z letnim poročilom za poslovno leto 2023, poročilom upravnega odbora in revizorjevimi poročili.

## 2.2. Uporaba bilančnega dobička za leto 2023

### Predlog sklepa 2.2.:

Družba na dan 31.12.2023 izkazuje bilančni dobiček v višini 13.416.251,76 EUR, ki se uporabi na sledeči način:

- Del bilančnega dobička v višini 3.024.949,59 EUR se uporabi za izplačilo dividend delničarjem, pri čemer bruto dividenda znaša 1,69 EUR na delnico;
- Preostali bilančni dobiček v višini 10.391.302,17 EUR ostane nerazporejen.



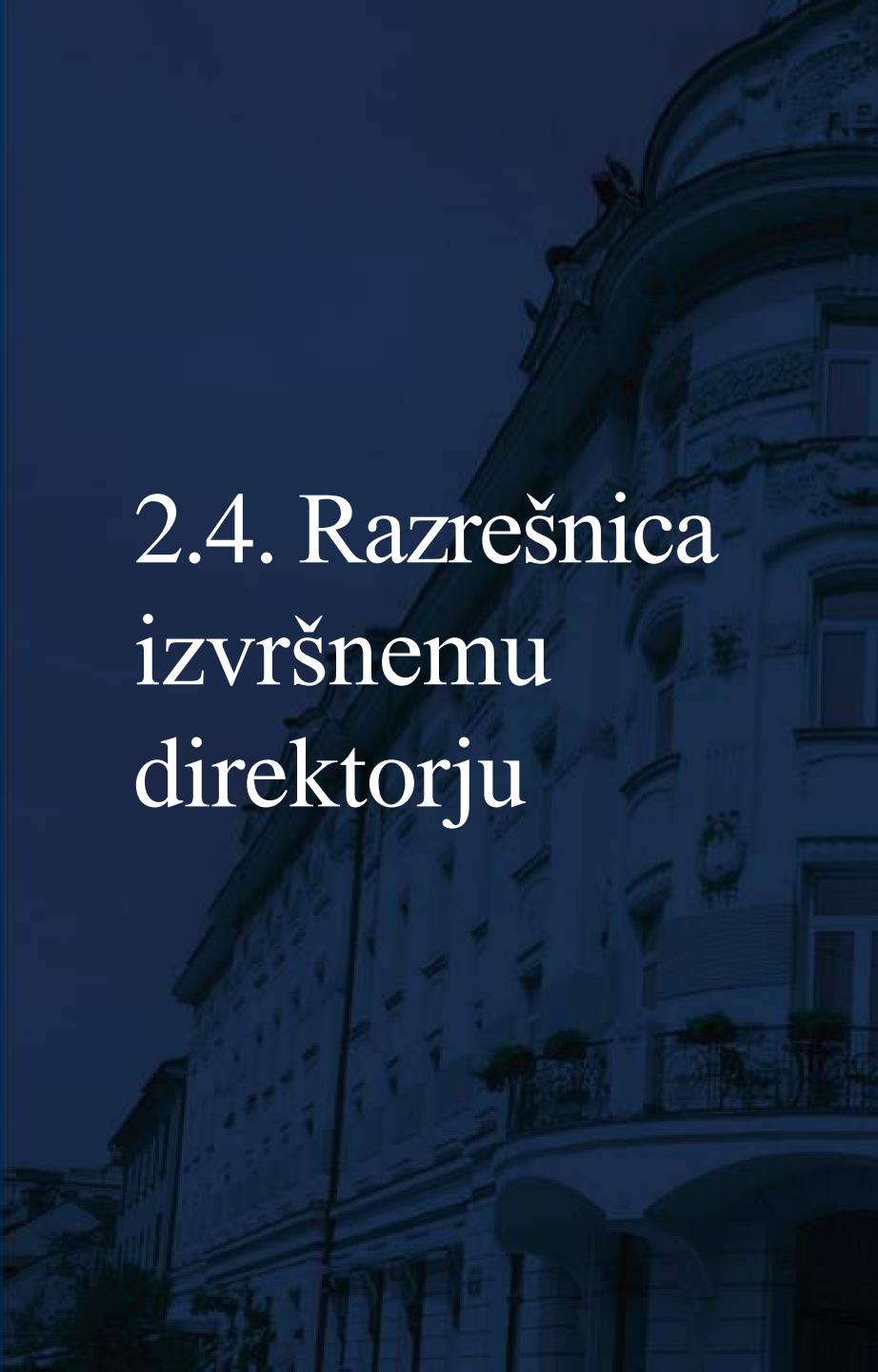


## 2.3. Poročilo o prejemkih

### **Predlog sklepa 2.3.:**

Skupščina se seznani in potrjuje poročilo o prejemkih, kot izhaja iz revidiranega letnetga poročila za leto 2023.





## 2.4. Razrešnica izvršnemu direktorju

### Predlog sklepa 2.4.:

Skupščina potrjuje in odobrava delo izvršnega direktorja v poslovnem letu 2023 ter mu podeljuje razrešnico.



## 2.5. Razrešnica upravnemu odboru

### **Predlog sklepa 2.5.:**

Skupščina potrjuje in odobrava delo upravnega odbora v poslovnem letu 2023 ter mu podeljuje razrešnico.

# Obrazložitev predloga sklepa št. 2.1.

## 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



# Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega izida



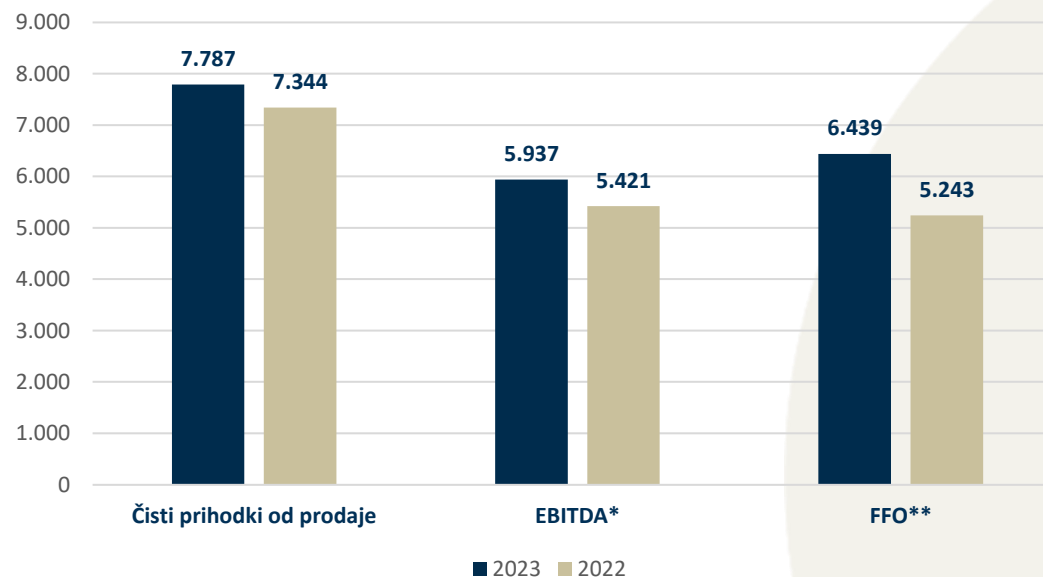
Čisti prihodki od prodaje + 6%  
EBITDA + 9,5%  
FFO + 22,8%

## 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

Bilanca stanja

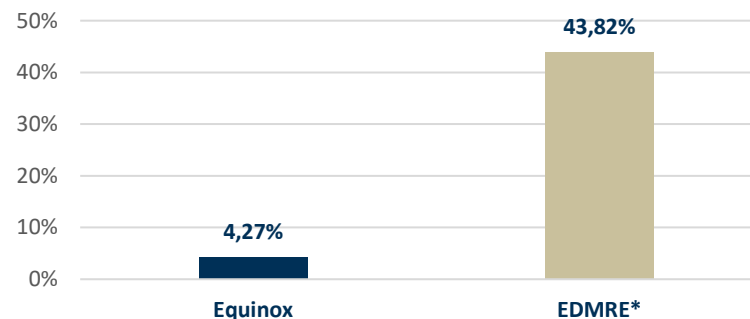
Indeks neto vrednosti  
sredstev (NAV) na  
delnico:

+ 5,3%

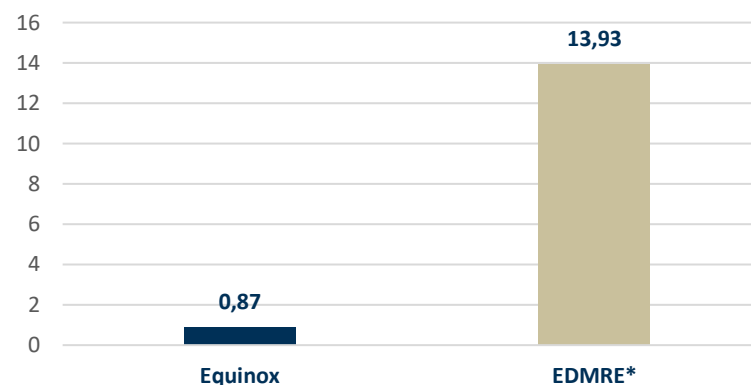
Knjigovodska in poštena vrednost kapitala (v 000)	31.12.2023		31.12.2022	
<b>Knjigovodska vrednost</b>				
Sredstva	53.277	100%	60.027	100%
-opredmetena osnovna sredstva	0	0,0%	2.653	4,4%
- naložbene nepremičnine	36.868	69,2%	37.517	62,5%
<b>Kapital</b>	<b>39.830</b>	<b>74,8%</b>	<b>41.265</b>	<b>68,7%</b>
<b>Poštena vrednost</b>	<b>31.12.2023</b>		<b>31.12.2022</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>	

# Kazalniki zadolženosti – primerjava Equinox in tuje nepremičninske družbe

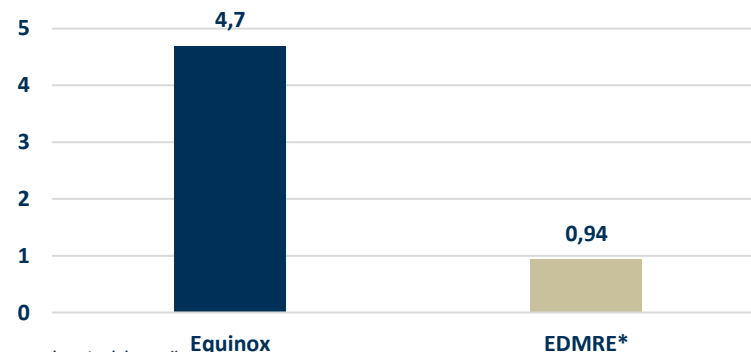
Neto dolg / sredstva\*\* na dan  
31.12.2023



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

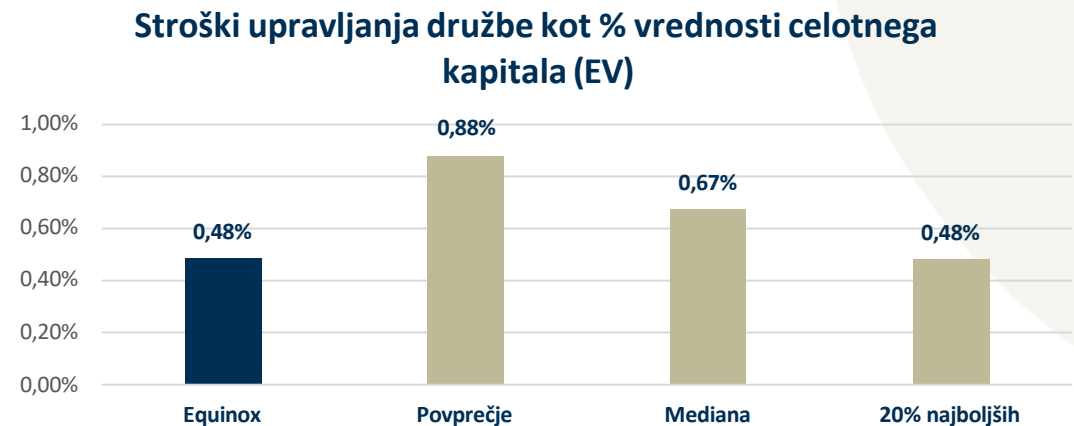
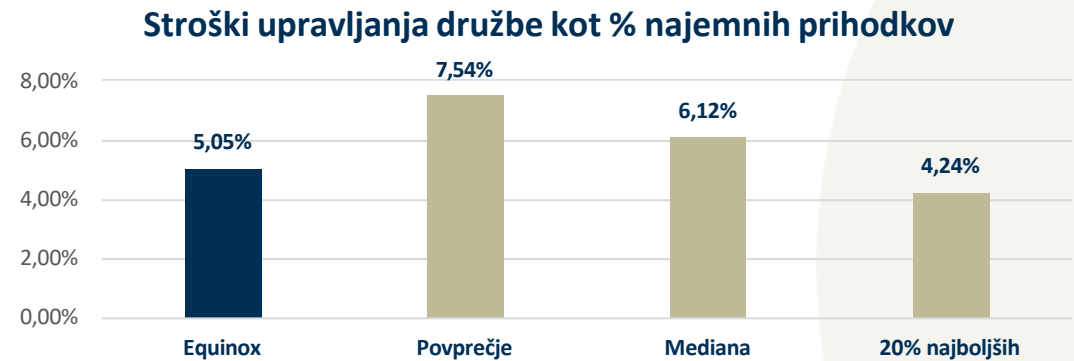
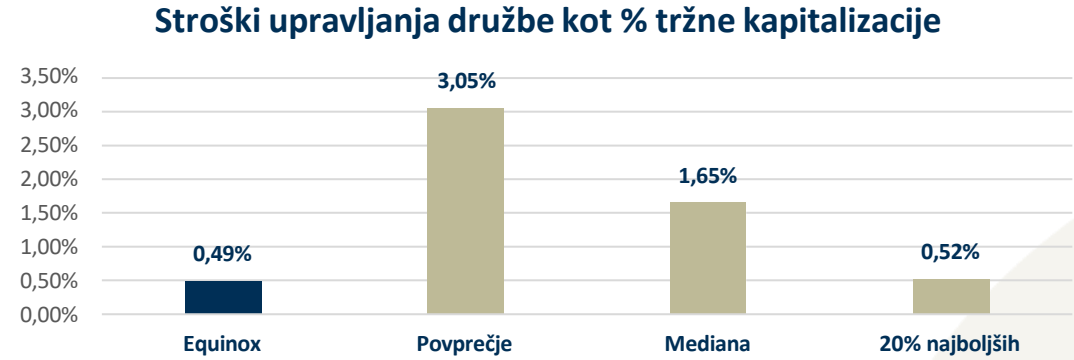
\*\* Pri izračunu upoštevana poštena vrednost sredstev Equinox d.d. na dan 31.12.2023

\*\*\* EBITDA zadnjih 12 mesecev

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



# Stroškovna učinkovitost – primerjava Equinox in tuje nepremičninske družbe



# EQUINOX

Ključni poslovni  
dogodki  
v Q1 2024

- ✓ Končanje prenove 3. in 4. nadstropja v Grand Hotelu Union - 60 popolnoma prenovljenih sob
- ✓ V skladu z najemno pogodbo oprostitev najemnine
  - Po končani prenovi dvig najemnine





# EQUINOX

Ključni poslovni  
dogodki  
v Q1 2024

- ✓ Projekt Nama Kočevje v sklepni fazi:
  - poslovni del v pritličju zaključen,
  - Stanovanjski del v I. in II. nadstropju v zaključni fazi

danes



kmalu



- ✓ Zaključek strateškega projekta Murska Sobota



Obrazložitev  
predloga  
sklepa 2.2.

Uporaba  
bilančnega  
dobička



## Donosnost delnice



KAPITALSKA  
DONOSNOST



Rast cene delnice



DIVIDENDNA  
DONOSNOST



Udeležba lastnikov  
delnic družbe pri  
dobičku podjetja

# Donosnost delnice:



Kapitalska: **52,7%**

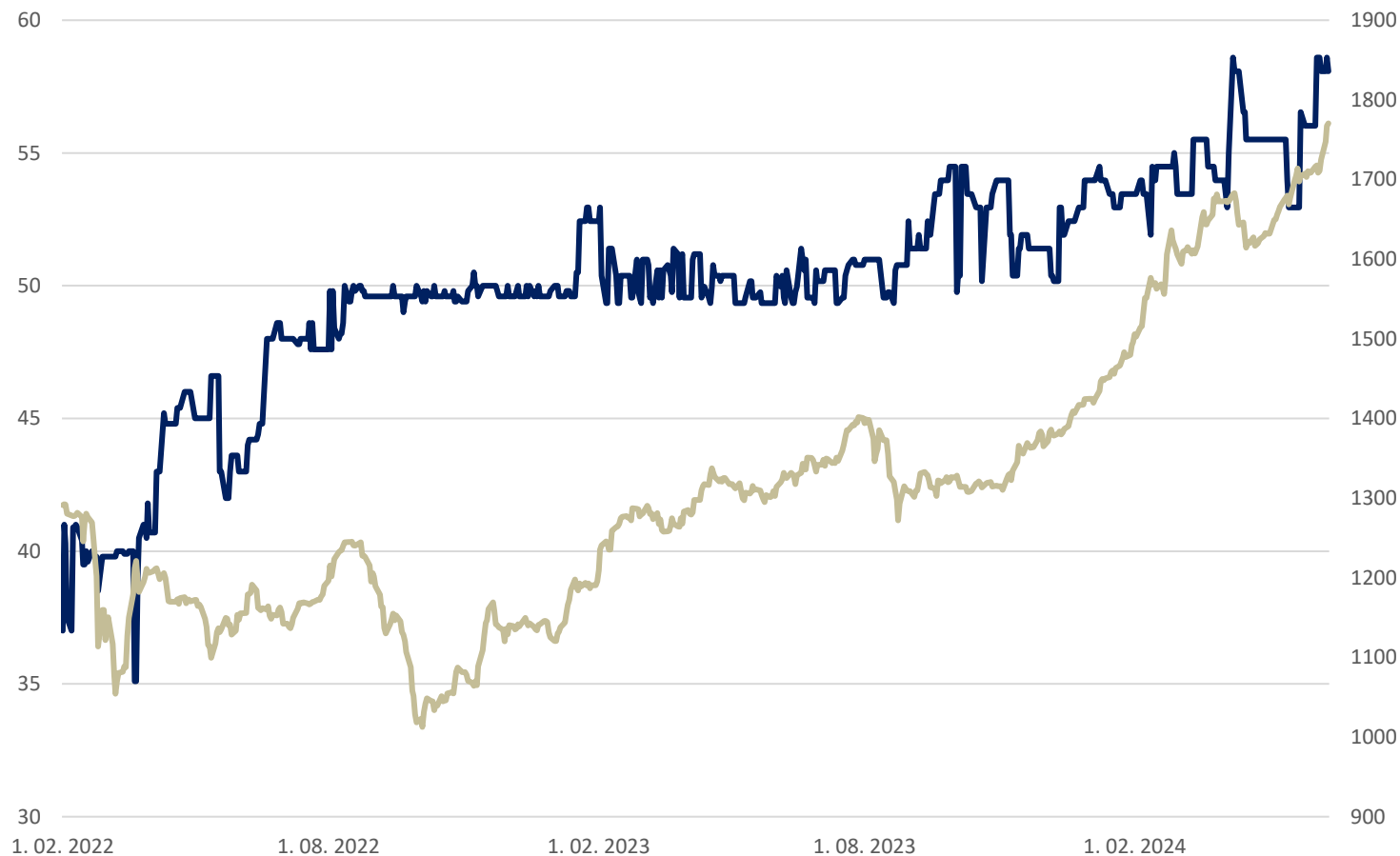


Skupna: **57%**

Primerjava EQNX in SBITOP

Od začetka kotacije

## Skupna donosnost EQNX/SBITOP od začetka kotacije 31.1.2022



— EQNX +57%    — SBITOP +37%

# Donosnost delnice:



Kapitalska: 5%

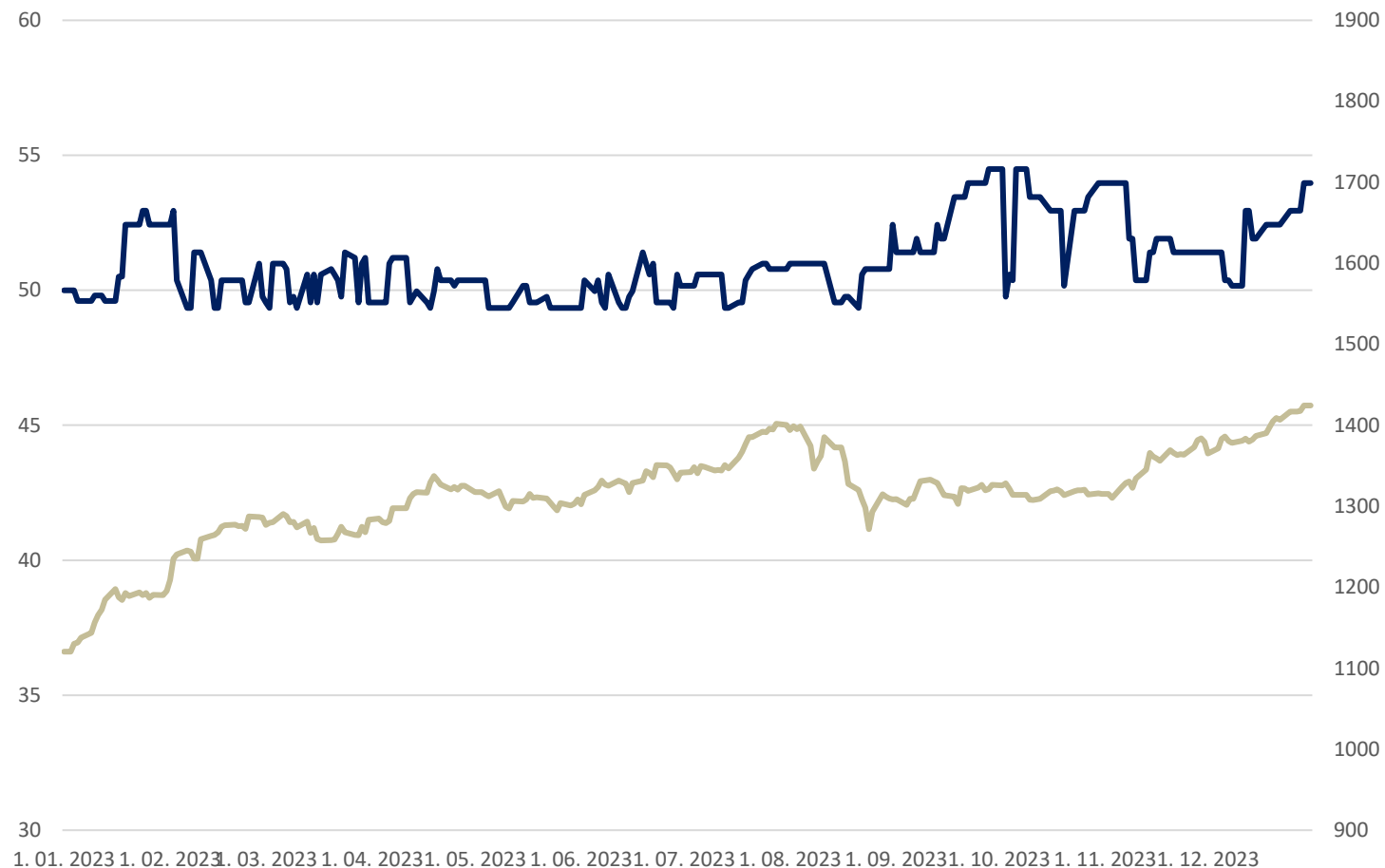


Skupna: 8%

Primerjava EQNX in SBITOP

Leto 2023

## Skupna donosnost EQNX/SBITOP 2023



— EQNX +8%

— SBITOP +27%



# Donosnost delnice:

 Kapitalska

 Dividendna

## KAJ JE DIVIDENDA?



Razdelitev dela dobička družbe njenim delničarjem

## ZAKAJ JE DIVIDENDA POMEMBNA ZA DRUŽBO IN DELNIČARJE?



Povrniti delničarjem del vložka



Kaže finančno moč in ugled družbe



Pomaga zadržati obstoječe delničarje in privabljeni nove



Reden denarni tok

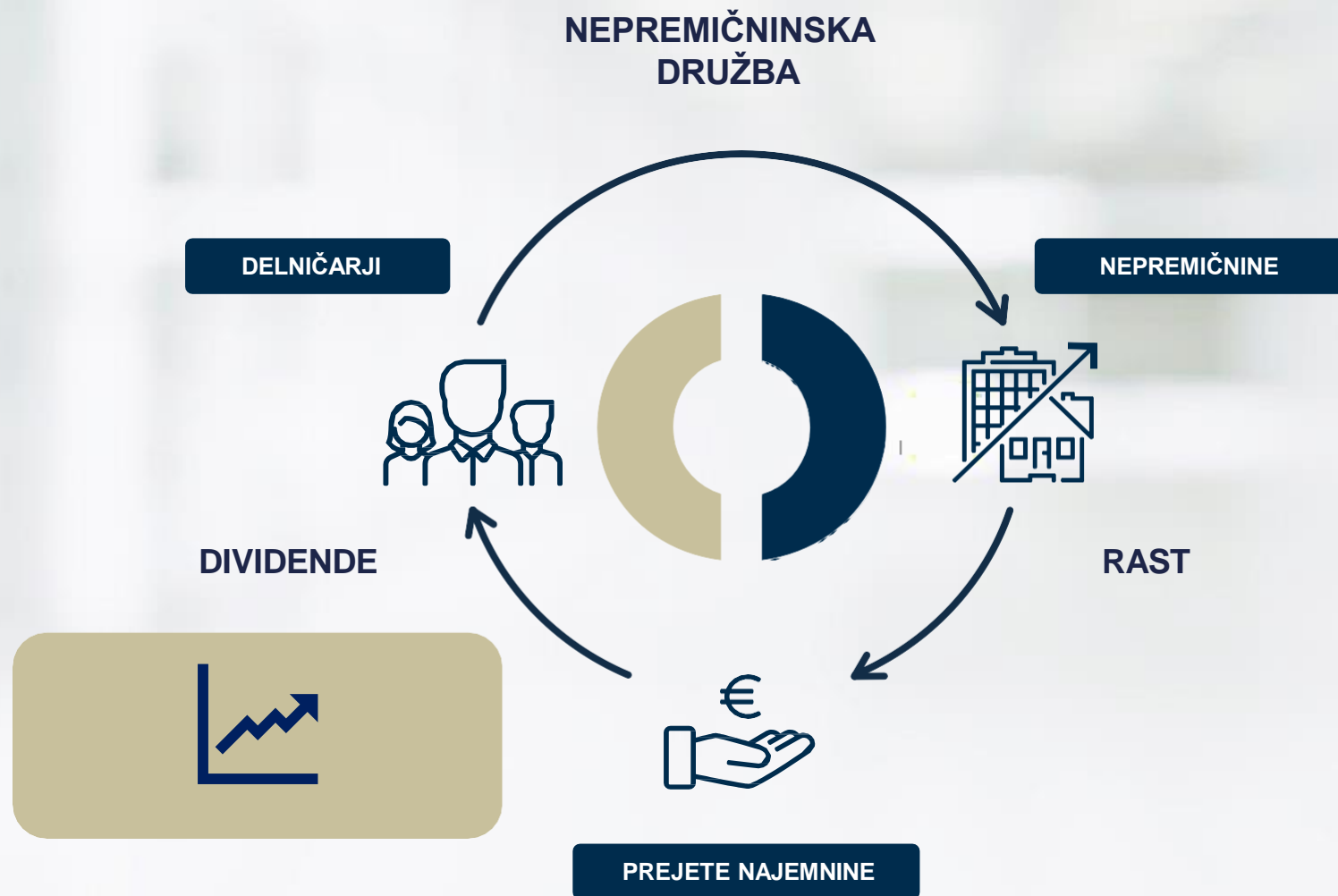
# Donosnost delnice:

 Kapitaliska

 Dividendna

## EQUINOX v praksi

Najemnine prinašajo delničarjem dividende.



# Donosnost delnice:



Kapitalska



Dividendna

SBITOP

Naziv družbe	Panoga	Predlagana sprememba dividende 2024 / 2023
NLB d.d.	Bančništvo	100% višja (predlog)
Petrol d.d.	Trgovina z naftnimi derivati	20% višja (potrjena)
Equinox d.d.	Nepremičnine	18,6% višja (predlog)
Krka d.d.	Farmacija	13,6% višja (predlog)
Pozavarovalnica Sava d.d.	Zavarovalništvo	9,4% višja (potrjena)
Luka Koper d.d.	Industrija	20% nižja (predlog)
Zavarovalnica Triglav d.d.	Zavarovalništvo	30% nižja (potrjena)
Cinkarna Celje d.d.	Surovine	lani dividenda ni bila izplačana
Telekom Slovenije d.d.	Telekomunikacije	lani dividenda ni bila izplačana

# 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



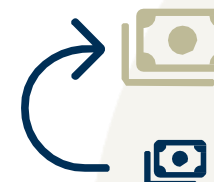


# Družba odkupila: 5.048 lastnih delnic

## ZAKAJ JE POMEMBEN ZA DRUŽBO IN DELNIČARJE?



Davčni vidik



Povišanje  
vrednosti sredstev



Ugled družbe



Povečanje  
likvidnosti  
delnice na borzi

# EQUINOX



## Izračun dividende

- ✓ **Kazalec FFO** - glavno merilo in osnova za izplačilo dividend delničarjem - najširše spremljan kazalec poslovanja nepremičninskih družb
- ✓ FFO 2023 Equinox je znašal 6.439.169,41 EUR
- ✓ **Predlog izplačila delničarjem 50% FFO - lastne delnice**

**3.024.949,59 EUR**

Donosnost  
delnice:

 Kapitalska

 Dividendna

## PREDLOG IZPLAČILA DIVIDENDE



 + 18,6% v primerjavi z letom 2022

 1,69 EUR na delnico

 Dividendna donosnost: 3,41% na VWAP - 49,50 EUR

# Donosnost delnice:

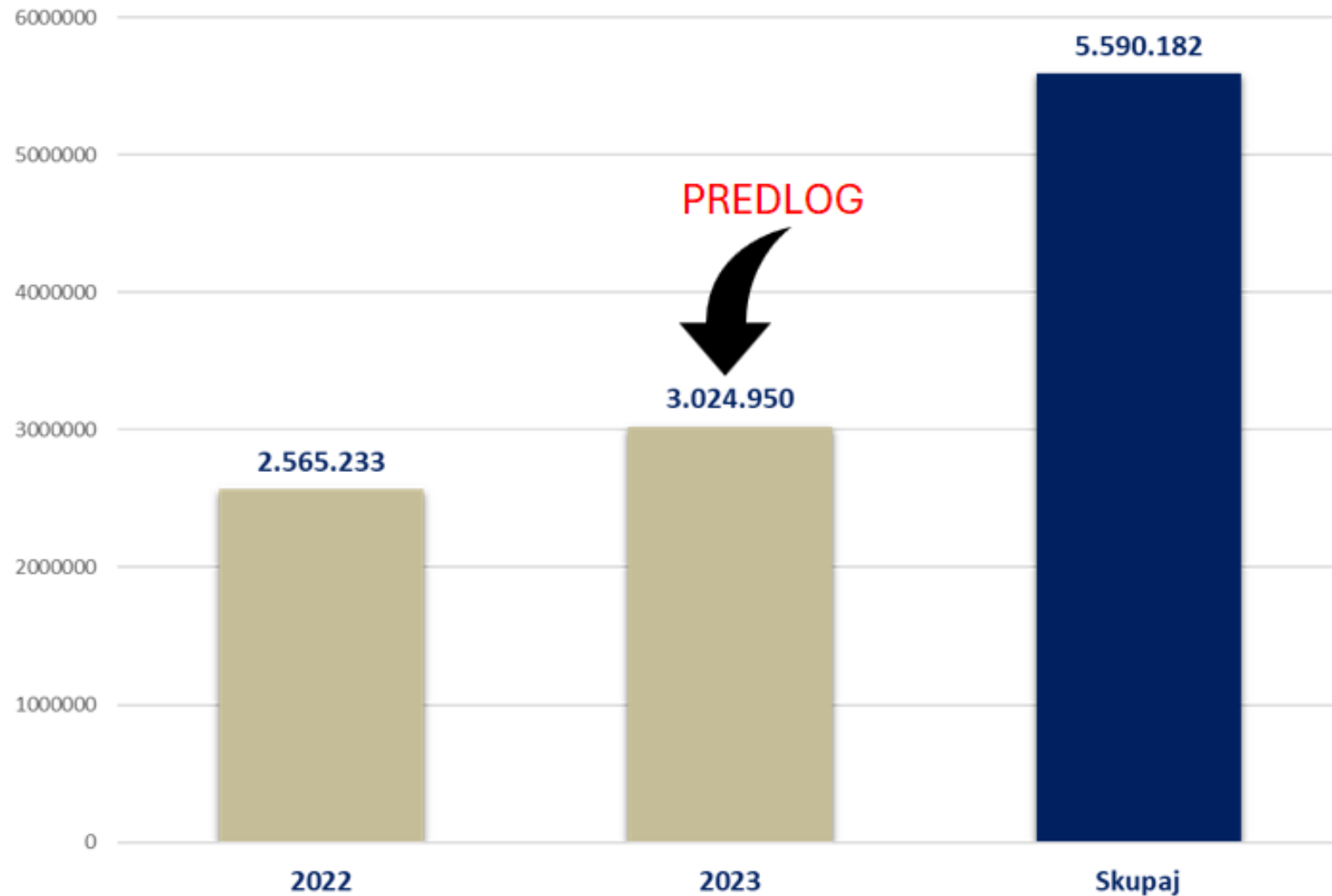


Kapitalska



Dividendna

## Izplačilo delničarjem v EUR





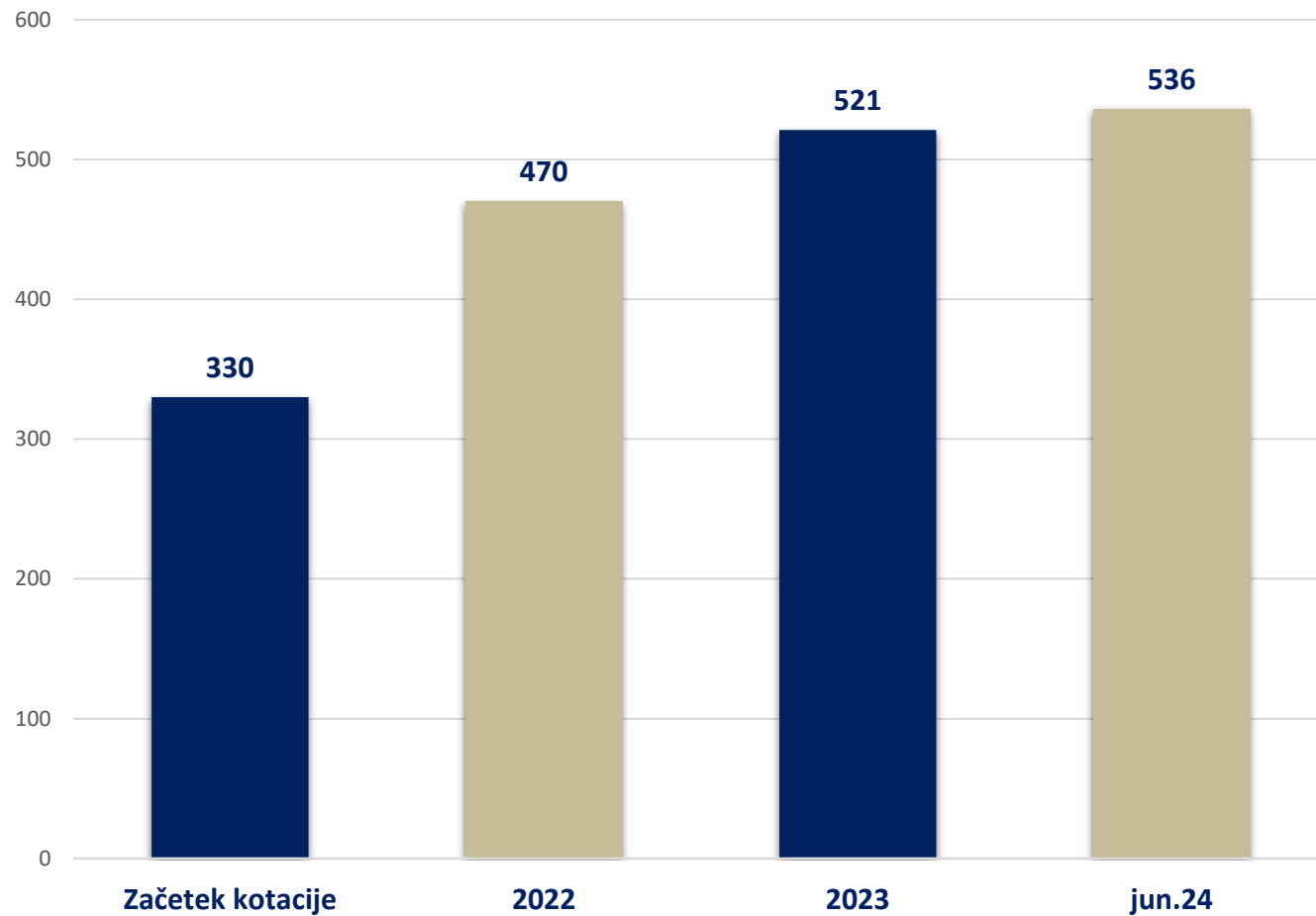
# Število delničarjev:



Od začetka kotacije:

**+ 62%**

## Gibanje števila delničarjev



# Obrazložitev predloga sklepa št. 2.3.

## Poročilo o prejemkih

### Obrazložitev sklepa:

Kot izhaja iz Pojasnila št. 25. na strani 68. revidiranega letnega poročila družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za leto 2023, izvršni direktor ter člani upravnega odbora v letu 2023 niso prejeli nobenih prejemkov.

### 3. Imenovanje revizorja računovodskih izkazov za poslovna leta 2024, 2025 in 2026

#### Predlog sklepa 3:

Skupščina za revizorja računovodskih izkazov družbe EQUINOX d.d., Dunajska cesta 5, 1000 Ljubljana, matična številka: 8847657000, za poslovna leta 2024, 2025 in 2026 imenuje revizijsko hišo Grant Thornton Audit revizijska družba, d.o.o., Linhartova cesta 11A, SI-1000 Ljubljana, matična številka: 1214225000.

# Obrazložitev predloga sklepa št. 3.

## Imenovanje revizorja računovodskih izkazov

### Obrazložitev sklepa:

Družba Grant Thornton Audit revizijska družba, d.o.o., Linhartova cesta 11A, SI-1000 Ljubljana, matična številka: 1214225000, je ugledna revizijska družba v Sloveniji. V postopku izbora izvajalca revizijskih storitev je pripravila vsebinsko kakovostno ponudbo, z ustreznimi referencami iz dejavnosti, s ponujenim angažiranjem ekipe izkušenih, visoko strokovno usposobljenih strokovnjakov, ki poleg pooblaščenih revizorjev vključuje tudi strokovnjake s področja davkov, ocenjevanja vrednosti in informacijske tehnologije.





# EQUINOX NEPREMIČNINE d.d.

prva nepremičninska družba v Sloveniji

KONTAKT:

Equinox partners, d.o.o.  
+386 31 347 142  
[info@eqnx.si](mailto:info@eqnx.si)

Slovenska cesta 56  
1000 Ljubljana  
Slovenia

[eqnx.si](http://eqnx.si)