# NALOŽBENA POLITIKA
# IN
# SISTEM OBVLADOVANJA TVEGANJ
# PORTFELJA DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNIN d.d.

Ljubljana, julij 2021





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

Matična št.: 8847657000, ID za DDV: SI16708938, Družba vpisana pri: Okrožno sodišče v Ljubljani, reg. št.: 2021/12285, Osnovni kapital: 5.691.826,00 EUR

EQUINOX

OBJ

# Vsebina


1. Uvod ..... 3

1.1 Pričakovana donosnost in upravljanje s tveganji ..... 3

2. Definicije ..... 4

3. Naložbeni razredi ..... 7

3.1 Ključni naložbeni razredi ..... 8

3.2 Ostali naložbeni razredi ..... 8

3.3 Delež finančnih naložb v primerljive družbe (REIT-e) ..... 8

3.4 Minimalne, maksimalne in optimalne velikosti naložb, ter izgradnja in razvoj nepremičninskih projektov ..... 9

4. Dividendna politika in odkupi lastnih delnic ..... 10

4.1 Dividendna politika ..... 10

4.2 Odkupi lastnih in izdaja novih delnic ..... 10

4.3 Primerljivi indeks ..... 10

5. Analiza tveganj ..... 11

5.1 Strateška in poslovna tveganja ..... 11

5.2 Operativna tveganja ..... 13

5.3 Finančna tveganja ..... 15

# 1. Uvod

Strateški cilj Equinox d.d. je zagotavljanje ustrezne donosnosti za lastnike ob primernem tveganju in razpršenosti portfelja. Pričujoč dokument povzema ključne usmeritve glede pričakovane donosnosti družbe in distribucije donosov lastnikov, diverzifikacije naložb in tveganja.

## 1.1 Pričakovana donosnost in upravljanje s tveganji

Pričakovana dolgoročna letna donosnost se bo gibala med 9 in 12% nominalno.

Pričakovana donosnost bo sestavljena iz:

1. Dividendne donosnosti (poglavitni del donosnosti), ker bo vsaj 50-70% FFO (ang. Funds from Operations) izplačanega v obiliki dividende (5-7% letno)
2. Rast cene delnice iz naslova rasti vrednosti najemnin in vrednosti nepremičnin (4-5% letno)

Upravljanje s tveganji je ključni element poslovanja sleherne družbe. Predstavitev ključnih tveganj je prikazana v točki 5. - Analiza tveganj. Tveganja poslovanja družbe se bodo odražala v nestanovitnosti cene delnice. V spodnji tabeli so prikazani vsi ključni elementi naložbenega portfelja, ki se bo odražal v prihodnjem gibanju cene delnice Equinox:

| Kazalniki | Vrednost |
|---|---|
| Pričakovana letna donosnost | 9-12% |
| Anualiziran standardni odklon | 19%-22% |
| Anualiziran Value at Risk, 5% | >22%<25% |
| Anualiziran Value at Risk, 1% | >29%<33% |
| Sharpe ratio | >0,55 |
| Return / tail risk | >0,35 |
| Finančni vzvod | >20%<35% |

## 2. Definicije

### Standardni odklon

(tudi stándardna deviácija) (σ, sigma) je statistični kazalec, največkrat uporabljen za merjenje statistične razpršenosti enot. Z njim je moč izmeriti, kako razpršene so vrednosti, vsebovane v populaciji.

### Value at Risk

Vrednost tveganja (angl. Value at Risk) je merilo tveganja potencialne izgube pri naložbah. Z VaR ocenjujemo koliko s posamezno naložbo lahko izgubimo (z določeno verjetnostjo) ob običajnih tržnih razmerah v določenem časovnem obdobju. VaR običajno uporabljajo podjetja in regulatorji v finančni industriji za merjenje zneska sredstev, potrebnih za kritje morebitnih izgub. Za dani portfelj, časovni horizont in verjetnost p lahko p VaR neformalno določimo kot največjo možno izgubo v tem času po izključitvi vseh slabših izidov, katerih skupna verjetnost je največ p. Na primer: Value at Risk pri 1% stopnji tveganja v višini 30% pomeni, da investitor v 99% primerov ne bo izgubil več kot 30% vrednosti naložbe, obstaja pa tveganje, da bo v 1% najslabših primerov izgubil več.

### Sharpe ratio

Kazalnik Sharpe (angl. Sharpe ratio) temelji na ideji, da vlagatelj ne more doseči višjega donosa od netvegane obrestne mere (v nadaljevanju netveganega donosa) brez sprejetja tveganja. Netvegan donos lahko vlagatelj doseže z investicijo v kratkoročne državne papirje, za višji, presežni donos pa mora sprejeti določeno mero tveganja. Presežni donos se izračuna kot razlika med dejanskim donosom in netveganim donosom. Kazalnik Sharpe torej upošteva samo tisti del donosa, za katerega mora vlagatelj sprejeti tveganje.

### Return / tail risk

Je kazalnik, ki kaže razmerje med predvideno doseženo donosnostjo in tveganjem ekstremnega dogodka. Definiran je kot anualizirana donosnost (dividendna donosnost in kapitalska apreciacija) deljeno z Value at Risk pri 5% stopnji zaupanja.

### Finančni vzvod in struktura finančnega zadolževanja in ščitenje obrestnih mer

Je delež dolžniškega financiranja v sredstvih družbe. Večji kot je finančni vzvod, višja je pričakovana donosnost in višje je naložbeno tveganje. Na podlagi empiričnih študij in lastnih analiz smo se odločili, da bo uporabljen finančni vzvod nižji, kot je to praksa v primerljivih podjetjih, ker bomo s takšno strategijo dolgoročno dosegli boljše razmerje med donosnostjo in tveganjem. Finančni vzvod se bo gibal med 20 in 35% neto vrednosti sredstev družbe in bo odvisen predvsem od končne sestave portfelja in ocene gospodarskega cikla s strani poslovodstva družbe. V finančni dolg se bodo štele tudi vse

obveznosti prevzete iz naslova pogodbenih razmerij (npr. zaveza izgradnje objekta, ki bo na podlagi pogodbe oddan drugi pogodbeni stranki). Equinox bo zasledoval strategijo zadolževanja, ki bo razpršena. Ciljno se bo družba med 30% in 40% zadolževala preko kapitalskega trga (obveznice ter komercialni zapisi) in med 60% in 70% preko bančnega financiranja. Strategija zadolževanja bo temeljila na nezavarovanem financiranju. Ciljno trajanje (duration) dolga je nad 7 let. Predvideno bo nad 60% dolga z fiksno obrestno mero oziroma ščiteno. Pri internem izračunu se implicitno upošteva tudi finančni dolg nepremičninskih skladov (REIT), ki so kupljeni kot finančne naložbe.

### Funds From Operations (FFO)

FFO je najširše spremljan kazalec nepremičninskih skladov (REIT) in mera operativnega poslovanja. 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

Združenje NAREIT izračunava FFO po sledeči formuli:

### FFO:

= Čisti dobiček (izračunan po MSRP)

+ amortizacija nepremičnin

+/- dobički ali izgube od prodaje nepremičnin (enkratni dogodek)

+/- dobički ali izgube od prodaje nepremičninskih družb, naložb v REIT sklade ali joint venture projektne nepremičninske družbe

+/- oslabitve ali krepitve naložbenih nepremičnin, nepremičninskih družb, naložb v REIT sklade ali joint venture projektne nepremičninske družbe

### EBITDA

Poslovni izid iz poslovanja (EBIT) pred amortizacijo

## Neto vrednost sredstev (Net Asset Value, NAV)

Tržna vrednost vseh sredstev podjetja zmanjšana za tržno vrednost vseh obveznosti (finančnih in poslovnih) podjetja. Tržna vrednost sredstev se bo določila na podlagi tržnega multiplikatorja denarnega toka (EV/EBITDA multiplikator) primerljivih družb. Tržni multiplikator se zaradi večje likvidnostni delnic primerljivih družb na razvitih kapitalskih trgih zmanjša za 20%. Neto vrednost sredstev se bo spreminjala predvsem zaradi spremembe višine najemnin in zaradi spremembe tržnega multiplikatorja.

Primer izračuna neto vrednosti sredstev je prikazana v spodnji tabeli.

| | Najemnine | EBITDA marža | EBITDA | Tržni mulitiplikator najemnin (EV/EBITDA) | Vrednost |
|---|---|---|---|---|---|
| **Hoteli** | 4,00 | 75,00% | 3,00 | 28,00 | 84,00 |
| - kot % celote | 77,8% | | 78,3% | | 76,2% |
| **Stanovanja** | 0,02 | 80,00% | 0,01 | 23,56 | 0,38 |
| - kot % vseh najemnin | 0,3% | | 0,3% | | 0,3% |
| **Pisarne** | 0,59 | 70,00% | 0,41 | 19,13 | 11,30 |
| - kot % vseh najemnin | 11,5% | | 10,8% | | 10,3% |
| **Zdravstvo** | 0,02 | 90,00% | 0,02 | 20,00 | 0,36 |
| - kot % vseh najemnin | 0,4% | | 0,4% | | 0,3% |
| **Ostalo** | 0,52 | 75,00% | 0,39 | 27,54 | 14,19 |
| - kot % vseh najemnin | 10,0% | | 10,1% | | 12,9% |
| **Skupaj:** | **5,14** | | **3,83** | | **110,23** |

| **Izračun neto vrednosti sredstev (Net Asset Value, NAV)** | |
|---|---|
| Nepremičnine | 110,23 |
| Naložbe v REIT | 0,7 |
| Ostale naložbe | 0,6 |
| Denar, posojila in terjatve | 12 |
| **Skupaj sredstva** | **123,53** |
| | |
| Posojila | 8,98 |
| Obveznica | 5 |
| Poslovne obveznosti | 0,2 |
| **Skupaj obveznosti** | **14,18** |
| | |
| **Neto vrednost sredstev (NAV)** | **109,36** |

## 3. Naložbeni razredi

Predstavljajo ključne nepremičninske naložbene razrede, ki bodo sestavljali nepremičninski portfelj družbe Equinox. Posamezni nepremičninski razredi se med seboj razlikujejo po pričakovani donosnosti in po tveganju povezanim s tem naložbenim razredom (tržno tveganje, kreditno tveganje, operativno tveganje). Celoten nepremičninski portfelj je razdeljen na dva dela: ključni naložbeni razredi in ostali naložbeni razredi. V ključne naložbene razrede bo alociranih najmanj 50% vsega premoženja, ciljno pa okrog 85% vsega premoženja družbe, v ostale naložbene razrede pad med 0 in 20% premoženja ter ciljno 15% celotnega premoženja družbe. Glavni razlog za relativno razpršenost celotnega nepremičninskega portfelja je ne popolnoma korelirano gibanje posameznih nepremičninskih razredov med seboj znotraj celotnega portfelja. Del portfelja bo sestavljen tudi iz drugih kotirajočih nepremičninskih skladov (REIT-ov), ki bodo izpolnjevali kriterije za vključitev. Pri izračunu uteži v posamezne nepremičninske naložbene razrede se bodo upoštevale tudi naložbe v nepremičninske sklade preko tako imenovanega "look through" mehanizma. Preko tega mehanizma se bo prenašala tako izpostavljenost teh skladov kot tudi njihova pasiva (predvsem finančna zadolženost).

**I. Ključni naložbeni razredi**

| | min | max | Srednjeročni cilj |
|---|---|---|---|
| Hoteli | 30% | 50% | 40% |
| Stanovanjske nepremičnine | 5% | 20% | 15% |
| Pisarne | 10% | 20% | 15% |
| Zdravstvo | 5% | 20% | 15% |
| **Skupaj:** | **50%** | **110%** | **85%** |

**II. Ostali naložbeni razredi**

| | min | max | Srednjeročni cilj |
|---|---|---|---|
| Ostalo | 5% | 20% | 15% |
| **Skupaj:** | **5%** | **20%** | **15%** |
| **Skupaj:** | **55%** | **130%** | **100%** |
| - od tega REIT | 0 | 15% | 15% |

Glede na to, da je obstoječi portfelj družbe Equinox izpostavljen cca. 75% do hotelskih nepremičnin, se bo delež le teh v naslednjih letih postopno zmanjševal s ciljem, da v roku 5 let hotelske nepremičnine ne predstavljajo več kot 50% vrednosti celotnega portfelja družbe.

## 3.1 Ključni naložbeni razredi

Spodaj našteti ključni naložbeni razredi bodo kot celota predstavljali minimalno 50% in maksimalno 95% celotne vrednosti sredstev.

1. Hoteli 30%-50%
2. Stanovanjske nepremičnine 5%-20%
3. Pisarne 10%-20%
4. Zdravstvo, domovi za ostarele in varovana stanovanja 5%-20%

## 3.2 Ostali naložbeni razredi

Ostali naložbeni razredi bodo predstavljali med 5% in 20% celotne vrednosti sredstev in bodo obsegali:

1. Trgovski centri
2. Industrijski objekti
3. Selfstorage
4. Logistika
5. Hipotekarna posojila
6. ostalo

Popolna uskladitev naložbenega portfelja z naložbeno politiko je predvidena v petih letih.

## 3.3 Delež finančnih naložb v primerljive družbe (REIT-e)

Zaradi zagotavljanja optimalne strukture portfelja družbe Equinox in zaradi zagotavljanja zadostne likvidnosti družbe, bo del naložbenega portfelja alociran v tržne naložbe primerljivih družb. Vse naložbe v primerljive družbe bodo upoštevane v strukturi naložb družbe Equinox, prav tako bo upoštevana implicitna zadolženost teh družb pri izračunu zadolženosti družbe Equinox.

Na primer: če bo družba Equinox kupila za 1000 enot tržnih vrednostnih papirjev družbe XYZ, ki vlaga premoženje v stanovanjske nepremičnine in ta družba uporablja za investiranje 50% finančnega dolga v sredstvih, bo v portfelju družbe Equinox to upoštevano kot 1000 enot izpostavljenosti do stanovanjskih nepremičnin in 500 enot dolga (50% od 1000 enot) pri izračunu finančnega vzvoda. Delež naložb v tržne vrednosti primerljivih podjetjih lahko znaša med 0-15%. Dovoljeno je kupovati celotno strukturo kapitala primerljivih družb (delnice, obveznice, podrejene obveznice, prednostne delnice)

## 3.4 Minimalne, maksimalne in optimalne velikosti naložb, ter izgradnja in razvoj nepremičninskih projektov

Za zagotavljanje obvladovanja tveganj in doseganje operativne učinkovitosti, je definirana najmanjša, ciljna in največja izpostavljenost portfelja naložb do posamezne naložbe. Večja izpostavljenost do posamezne naložbe lahko pomeni večjo operativno učinkovitost, vendar negativno vpliva na tveganje velike izpostavljenosti portfelja do posamezne naložbe in obratno manjša izpostavljenost zmanjšuje operativno učinkovitost, vendar zmanjšuje tudi tveganje izpostavljenosti do posamezne naložbe. Equinox bo zasledoval sledečo ciljno strukturo velikosti svojih naložb:

- Minimalna vrednost posamezne naložbe: 0,5% tržne vrednosti sredstev, ciljano nad 1% tržne vrednosti sredstev družbe
- Ciljna vrednost posamezne naložbe: med 5%-20% tržne vrednosti sredstev družbe
- Maksimalna vrednost posamezne naložbe znaša do 40% celotne tržne vrednosti sredstev

Zaradi učinkovitejšega upravljanja s tveganji smo definirali posebno kategorijo naložb, ki ne ustvarjajo denarnih tokov oziroma ne ustvarjajo zadostnih denarnih tokov t.i. non-income generating assets in sicer sem spadajo:

- Izgradnja nepremičninskih projektov, če ni v naprej sklenjenih najemnih pogodb
- Razvoj nepremičninskih projektov, če ni v naprej sklenjenih najemnih pogodb
- Nepremičnine, ki ne nosijo denarnih tokov. Sem spadajo:
    - Naložbe, ki v roku 6 mesecev od pridobitve oziroma nakupa ne nosijo najemnine
    - Naložbe, ki ne ustvarjajo zadostnega donosa. Vrzel donosa se ustrezno ponderira kot izhaja iz primera.

Primer izračuna vrzeli donosa:

- Investicija: 10 mio EUR
- Zahtevana letna donosnost: 8%
- Zahtevan letni donos: 800 tisoč EUR
- Realizirana letna donosnost: 3%
- Realiziran letni donos: 300 tisoč EUR
- Letna vrzel donosnosti: 5 o.t.
- Letna vrzel donosa: 500 tisoč EUR
- Letna vrzel donosa se pomnoži s ponderjem 10
- Ponderirana vrzel donosa: 10 x 500 tisoč EUR= 5 mio EUR

Skupna ponderirana **vrzel donosa ne sme preseči 15% tržne vrednosti sredstev celotnega portfelja.**

# 4. Dividendna politika in odkupi lastnih delnic

## 4.1 Dividendna politika

Equinox bo zasledoval dolgoročno politiko rasti dividende. Equinox bo zasledoval politiko izplačila med 50 in 70% denarnega toka iz poslovanja (FFO). Periodika izplačil dividend bo predvidoma kvartalna oziroma polletna. Dolgoročna pričakovanja so, da bo pretežni del donosa delnic Equinox (55-65%) izviral iz dividende, preostali del donosa pa iz naslova rasti apreciacije cene delnice (35-45%).

## 4.2 Odkupi lastnih in izdaja novih delnic

Družba Equinox bo skozi aktivno politiko odkupovanja obstoječih in izdajanja novih delnic zasledovala optimizacijo celotne donosnosti delničarskega kapitala (ang. Total Shareholder Return). Predvideno je, da bo družba Equinox, v kolikor bo cena delnice padla pod 70% NAV, aktivno odkupovala lastne delnice na sekundarnem trgu in v primeru, da bo cena delnice zrastla nad 130% NAV iskala svež kapital v obliki izdaje novih delnic.

## 4.3 Primerljivi indeks

Temeljno načelo strategije družbe Equinox je transparentnost poslovanja, zato se je družba odločila, da bo redno spremljala dogajanja na kapitalskih trgih. Spremljanje predvideva: spremljava gibanja cen delnic primerljivih podjetij, zadolženosti primerljivih družb, naložbenih razredov kamor te družbe vlagajo, dividendne politike, politike odkupa lastnih delnic ter uporabo kapitala. Za primerljivi indeks s katerim bo primerjala svoje poslovanje in s katerim bo primerjala celotno delniško donosnost (ang. Total Shareholder Return) bo družba uporabljala FTSE EPRA/NAREIT Europe REITs Index (Bloomberg oznaka: EREE Index). Indeks je sestavljen iz največjih nepremičninskih podjetij, ki kotirajo na različnih Evropskih borzah. Celotna donosnost indeksa je sestavljena tako iz izplačila dividend kot tudi iz kapitalske rasti cen delnic nepremičninskih podjetij, ki so vključene v indeks. Delničarji družbe Equinox bodo lahko uspešnost upravljanja družbe primerjali s primerljivim indeksom.

# 5. Analiza tveganj

## 5.1 Strateška in poslovna tveganja

| Vrsta tveganja | Opis tveganja | Ukrepi za zmanjševanje tveganj | Ocena tveganja | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Vpliv | Verjetnost |
| Makroekonomsko tveganje | Upad gospodarske rasti in povpraševanja po poslovnih nepremičninah ter posledično upad najemnin ter vrednosti nepremičnin. | Razpršitev portfelja na različne segmente nepremičninskega trga, ki med seboj niso popolnoma korelirani. | Velik | Srednja |
| Tveganje ocene vrednosti nepremičnin | Zaradi napačnega vrednotenja nepremičnin lahko posledično prihaja do napačnega prikaza vrednosti portfelja | Za potrebe vrednotenja nepremičninskega portfelja se bodo uporabljali najbolj renomirani ocenjevalci vrednosti. Prav tako je portfelj nepremičnin lociran na najbolj likvidnem nepremičninskem trgu v Sloveniji. | Srednji | Srednja |
| Strukturne spremembe | Zaradi nenadnih ali strukturnih sprememb povpraševanja po posameznih segmentih | Za posamezne nepremičnine obstaja srednjeročni načrt alternativne izrabe prostora za druge namene kar bo podjetju | | |





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

Matična št.: 8847657000, ID za DDV: SI16708938, Družba vpisana pri: Okrožno sodišče v Ljubljani, reg. št.: 2021/12285, Osnovni kapital: 5.691.826,00 EUR

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| povpraševanja po nepremičninah | nepremičninskega portfelja pride do upada najemnih prihodkov. | omogočalo doseganje prihodkov iz naslova najemnih razmerij. | Srednji | Srednja |
| Stroški kapitala | V primeru, ko bo zaradi večjih investicijskih projektov prišlo do potrebe po dodatnem lastniškem kapitalu, lahko pride na kapitalskem trgu zaradi neugodnih razmer do povišanja stroškov kapitala za družbo. | Družba si prizadeva skozi zagotavljanje likvidnosti na sekundarnem trgu, stabilno dividendno politiko, transparentnim načinom poslovanja ves čas optimizirati in izboljševati stroške tako lastniškega kot dolžniškega kapitala. | Velik | Majhna |
| Koncentracija portfelja | Trenutni portfelj nepremičnin je skoncentriran 75% v hotelskem segmentu nepremičnin. Prav tako je nepremičninski portfelj geografsko zelo skoncentriran. Prav tako so koncentrirani tudi posamezni najemniki. Izpostavljenost do največjih najemnikov je relativno visoka. | Naložbena politika predvideva zmanjšanje izpostavljenosti do segmenta hotelskih nepremičnin pod 40% do leta 2026. Prav tako je predvidena geografska razpršitev portfelja. Delež največjih najemnikov se bo v prihodnje postopoma zmanjševal in največji novi najemnik bo predstavljal največ 10% vseh najemnih prihodkov. | Velik | Srednja |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Likvidnost nepremičninskega trga | Določeni segmenti nepremičninskega trga so lahko v določenih delih gospodarskega cikla zelo nelikvidni kar lahko povzroči visoke transakcijske stroške pri morebitni prodaji nepremičnin. | Trenutni portfelj nepremičnin je lociran v geografsko najbolj likvidnem nepremičninskem trgu v Ljubljani. Tudi dolgoročno bo Equinox investiral v segmente nepremičninskega trga, ki bodo likvidni in ki bodo omogočali relativno hitro prodajo portfelja in nizke transakcijske stroške. | Velik | Srednja |

## 5.2 Operativna tveganja

| Vrsta tveganja | Opis tveganja | Ukrepi za zmanjševanje tveganj | Ocena tveganja | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Vpliv | Verjetnost |
| Kakovost zaposlenih | Zaposleni so ključni pri zagotavljanju dolgoročne donosnosti in stabilnosti nepremičninskega portfelja. Equinox bi lahko zaradi povečanega povpraševanja na trgu dela ali zaradi slabega image-a ne bil v stanju pridobiti ali zadržati ključnih zaposlenih. | Sistem nagrajevanja zaposlenih je poravnan z interesi delničarjev in temelji na variabilnem nagrajevanju v odvisnosti od uspešnosti upravljanja. Preko povezav s fakultetami si bo Equinox dolgoročno zagotovil dostop do mladih talentov. | Srednji | Srednja |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Izvedba | Pri razvoju nepremičninskih projektov lahko pride do časovnega zamika, podražitve projektov, zakonskih sprememb in drugih omejitev ali preprek, ki lahko negativno vplivajo na donosnost projektov | Z večanjem naložbenega portfelja se bo delež posameznih naložb oziroma novih investicijskih projektov zmanjševal in posledično se bodo relativno zmanjšali negativni vplivi iz morebitnega zamika pri izvedbi ali drugih omejitev samega projekta. Prav bo Equinox pred investicijo v čim večji meri poskušal oceniti tveganja v zvezi z razvojem projektov. | Srednji | Srednja |
| Vzdrževanje nepremičnin | Nepremičnine zahtevajo redna vlaganja in morajo zadoščati najnovejšim standardom, da zadostujejo zahtevam najemnikov in morebitnim kupcem. | Equinox ima za vse nepremičnine v portfelju pripravljane dolgoročne investicijske in vzdrževalne načrte, ki ta tveganja zmanjšujejo. | Majhen | Majhna |
| Zadovoljstvo najemnikov | Nezadovoljstvo najemnikov lahko dolgoročno povzroči, da se po izteku najemnih pogodb le te ne podaljšajo kar lahko pripelje do zmanjšanja zasedenosti nepremičnin in upada prihodkov. | Equinox bo vzdrževal dolgoročne partnerske odnose z svojimi najemniki in s tem zagotavljal stabilnost prihodkov iz najemnin. Letno se z največjimi najemniki izvajajo redni sestanki in ugotavlja njihovo zadovoljstvo. | Srednji | Majhna |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Nezgode/ naravne katastrofe | Požari, poplave, potresi, neurja in druge naravne katastrofe ali nezgode imajo lahko izjemno negativen vpliv na poslovanja najemnikov in posledično družbe. | Praktično vsa tveganja povezana z naravnimi katastrofami in nezgodami so zavarovana. Prav tako je zavarovan tudi morebitni izpad prihodkov iz naslova opravljanja dejavnosti v teh nepremičninah. | Velik | Majhna |

## 5.3 Finančna tveganja

| Vrsta tveganja | Opis tveganja | Ukrepi za zmanjševanje tveganj | Ocena tveganja | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Vpliv | Verjetnost |
| Poročanje | Morebitno napačno, nepravočasno ali zavajajoče poročanje izkazov poslovanja lahko pripelje do negativnih posledic pri zunanjih in notranjih deležnikih. | Equinox bo javna delniška družba, ki bo svoje rezultate poslovanja redno objavljala na spletnih straneh borze. Rezultati bodo objavljeni kvartalno. Letno poročilo bo revidirano s strani renomirane revizijske hiše. | Majhen | Majhna |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Likvidnostno tveganje | Zaradi morebiti premajhnih likvidnih sredstev lahko pride do težav pri plačilu pogodbenih obveznosti, kar lahko poviša stroške financiranja | Equinox bo na podlagi letnih planov poslovanja pripravljal tudi mesečne likvidnostne plane. Vzdrževal bo ustrezno ročnost svojih obveznosti. Do morebitnega refinanciranja bo pristopil zgodaj in si s tem zagotovil ustrezne vire. | Srednji/Velik | Majhna |
| Obrestno tveganje | Nepremičninska vlaganja zahtevajo dolgoročne vire financiranja. Posledično lahko zaradi sprememb na kapitalskih trgih pride do povišanja oziroma drastičnega znižanja obrestnih mer kar lahko pripelje do precejšnjega povišanja stroškov financiranja. | Equinox bo vodil preudarno politiko financiranja in s kombinacijo ščitenja obrestnih mer ter obrestno odprtih pozicij zagotavljal ustrezno nizko obrestno tveganje. | Velik | Majhna |
| Kreditno tveganje | Vse odprte postavke iz naslova najemnih razmerij potencialno predstavljajo kreditno tveganje in tveganje neplačil. | Equinox bo zasledoval portfeljsko politiko, ki bo zmanjšala izpostavljenost do največjih najemnikov. Dolgoročni cilj je, da največji novi najemnik ne predstavlja več kot 10% vseh prihodkov iz naslova najemnin. | Velik | Srednja |