



EQUINOX

prva nepremičninska družba v Sloveniji

EQUINOX

Rezultati poslovanja družbe
Equinox Nepremičnine d.d. za Q1 2023



Makroekonomsko okolje



Še vedno visoka inflacija



Povečano tveganje v bančno-
finančnem okolju - Silicon Valley
Bank, Signature Bank, Credit
Suisse



Cenovna stabilnost vs. finančna
stabilnost bank



Obrestne mere – kam naprej?

EQUINOX

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

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

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

Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega izida



Čisti prihodki od prodaje + **15%**

EBITDA + **14,5%**

FFO + **32,2%**

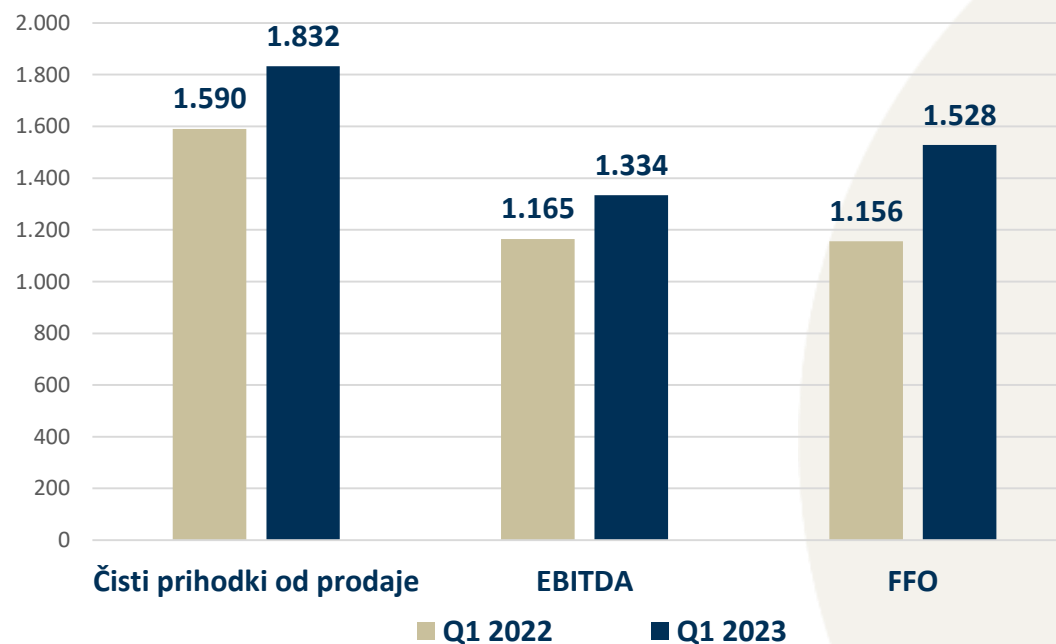
Ključni podatki o poslovanju Equinox d.d.

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

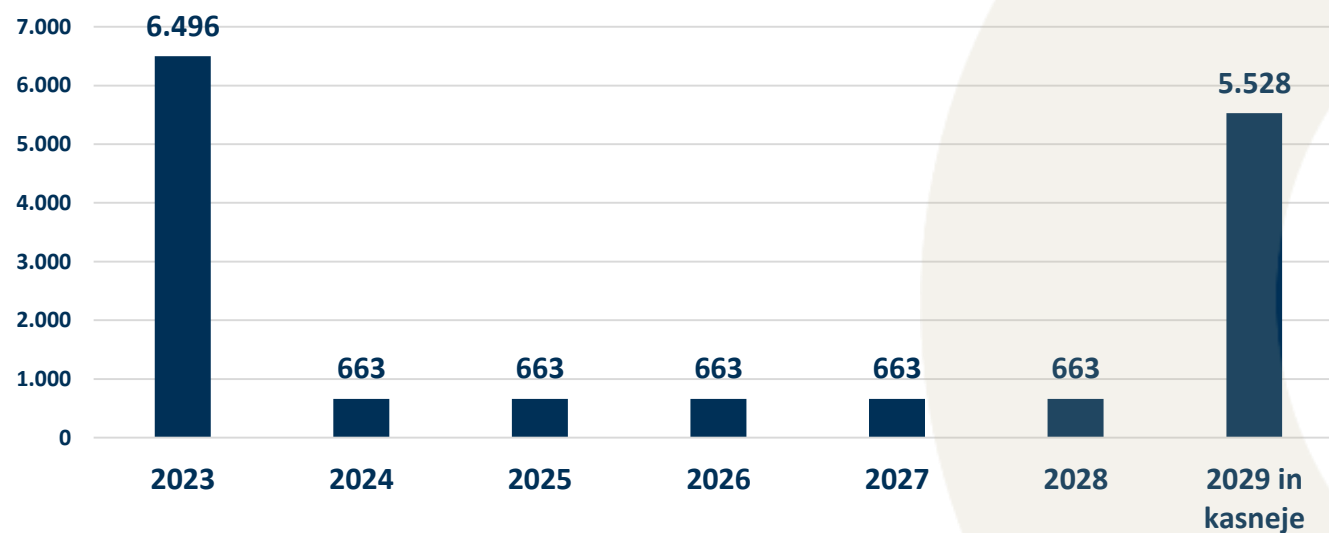
Rezultati EQUINOX

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

Dvig LTV – primarne likvidnosti na 6,7% zaradi izplačila dividende – 2,6 mio EUR in investicijskega cikla

Finančni dolg	31.03.2023	31.12.2022
v 000 EUR	15.340.435	14.596.004
Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo	7.579.351	3.788.120
Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo	5.366.597	2.236.617
Neto vrednost sredstev (NAV)	113.707.644	115.310.775
LTV - primarna likvidnost	6,7%	3,3%
LTV - sekundarna likvidnost	4,7%	1,9%
Ciljni LTV skladno s strateškim planom	25,0%	25,0%
Maksimalen LTV skladno s strateškim planom	35,0%	35,0%

Zapadlost glavnih finančnih obveznosti



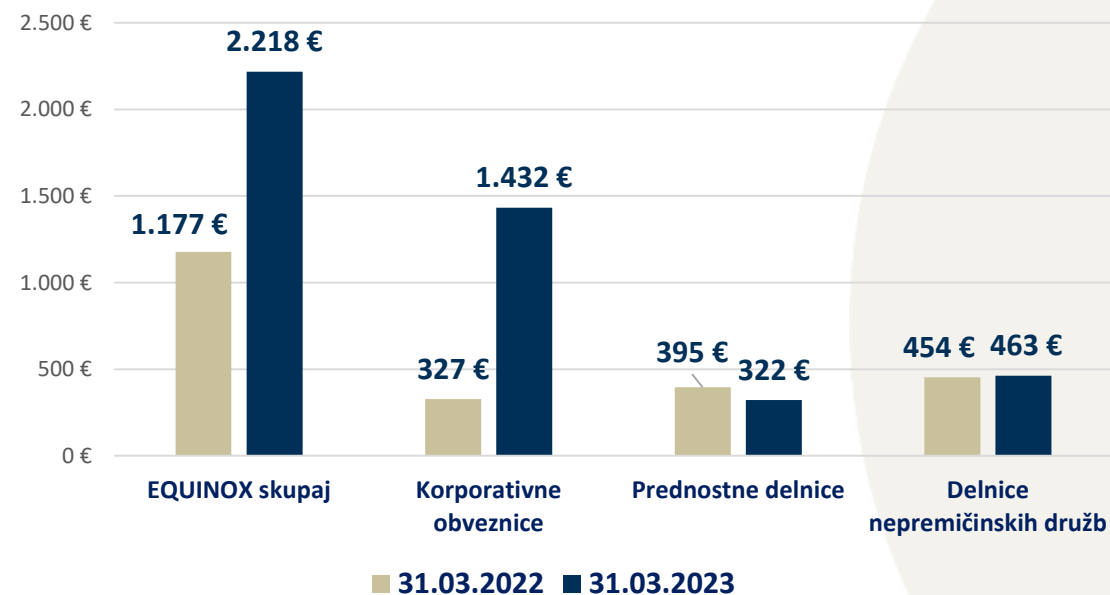
Rezultati EQUINOX

Povečali smo
sekundarno
likvidnost



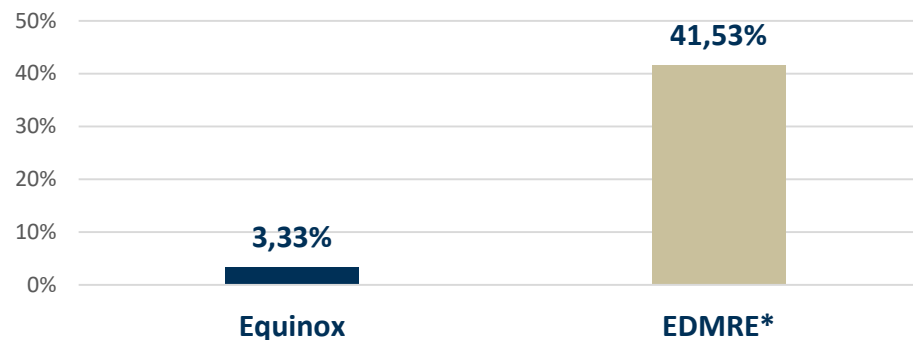
Naložbeni razred	31.03.2023	31.03.2022
Inštrumenti s fiksnim donosom	1.755.131 €	722.813 €
Korporativne obveznice	1.432.442 €	327.116 €
Prednostne delnice	322.689 €	395.697 €
Delniške naložbe	463.235 €	454.589 €
Delnice nepremičninskih družb	463.235 €	454.589 €
EQUINOX skupaj	2.218.366 €	1.177.402 €

Pregled sekundarne likvidnosti v 000 EUR

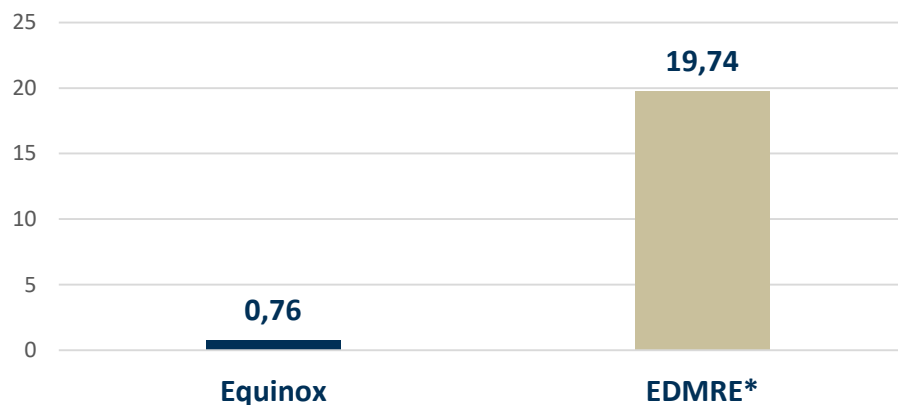


Kazalniki zadolženosti – primerjava Equinox in tuje nepremičninske družbe

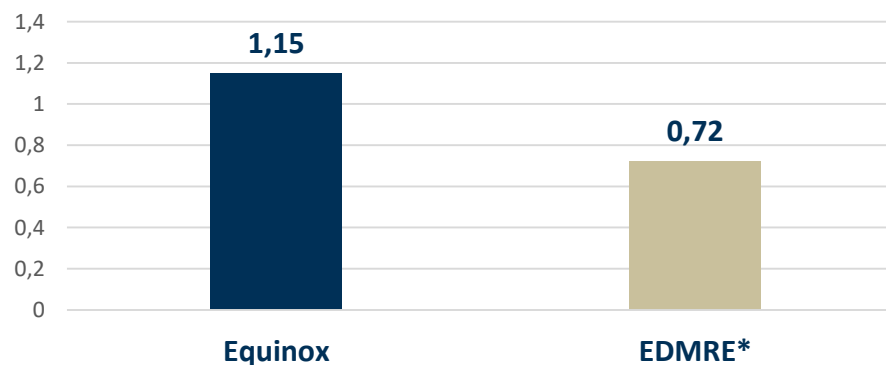
Neto dolg / sredstva** na dan 31.3.2023



Neto dolg / EBITDA*** na dan 31.3.2023



Current ratio - likvidnost**** na dan 31.3.2023



*EDMRE - Bloomberg European Real Estate Index

** Pri izračunu upoštevana poštena vrednost sredstev Equinox d.d. na dan 31.3.2023

*** EBITDA zadnjih 12 mesecev

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

Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja



Kapital

Knjigovodska in poštena vrednost kapitala

Knjigovodska vrednost	31.03.2023		31.12.2022	
Sredstva	59.613.102	100%	60.027.318	100%
-opredmetena osnovna sredstva	2.446.977	4,1%	2.652.602	4,4%
- naložbene nepremičnine	37.457.833	62,8%	37.516.608	62,5%
Kapital	39.397.454	66,1%	41.264.985	68,7%
Poštena vrednost				
	31.03.2023		31.12.2022	
Sredstva	133.923.292	100%	134.073.108	100%
- hotelske nepremičnine	93.214.000	69,6%	93.214.000	69,5%
- ostale nepremičnine	21.001.000	15,7%	21.001.000	15,7%
- ostala naložbe	19.708.292	14,7%	19.858.108	14,8%
Kapital	113.707.644	84,9%	115.310.775	86,0%
Neto vrednost sredstev (NAV)	113.707.644		115.310.775	
Neto vrednost sredstev (NAV) na delnico	63,4		64,3	

EQUINOX

Dejavniki rasti v prihodnosti



- ✓ Oddane vse hotelske in vse poslovne nepremičnine
- ✓ Stabilna in vzdržna dividendna politika
→ 50% - 70% kazalnika FFO
- ✓ Odkup lastnih delnic – do 10% za 36 mesecev
- ✓ Uvrstitev delnice Equinox v indeks SBI TOP
- ✓ Investicijski cikel in novi projekti v znesku 18 mio. EUR v naslednjih 8 letih
- ✓ Vrednotenje nepremičninskega portfelja EQNX: povprečna cena m² v portfelju je 1.300 eur/ m²

EQUINOX

Delnica EQNX



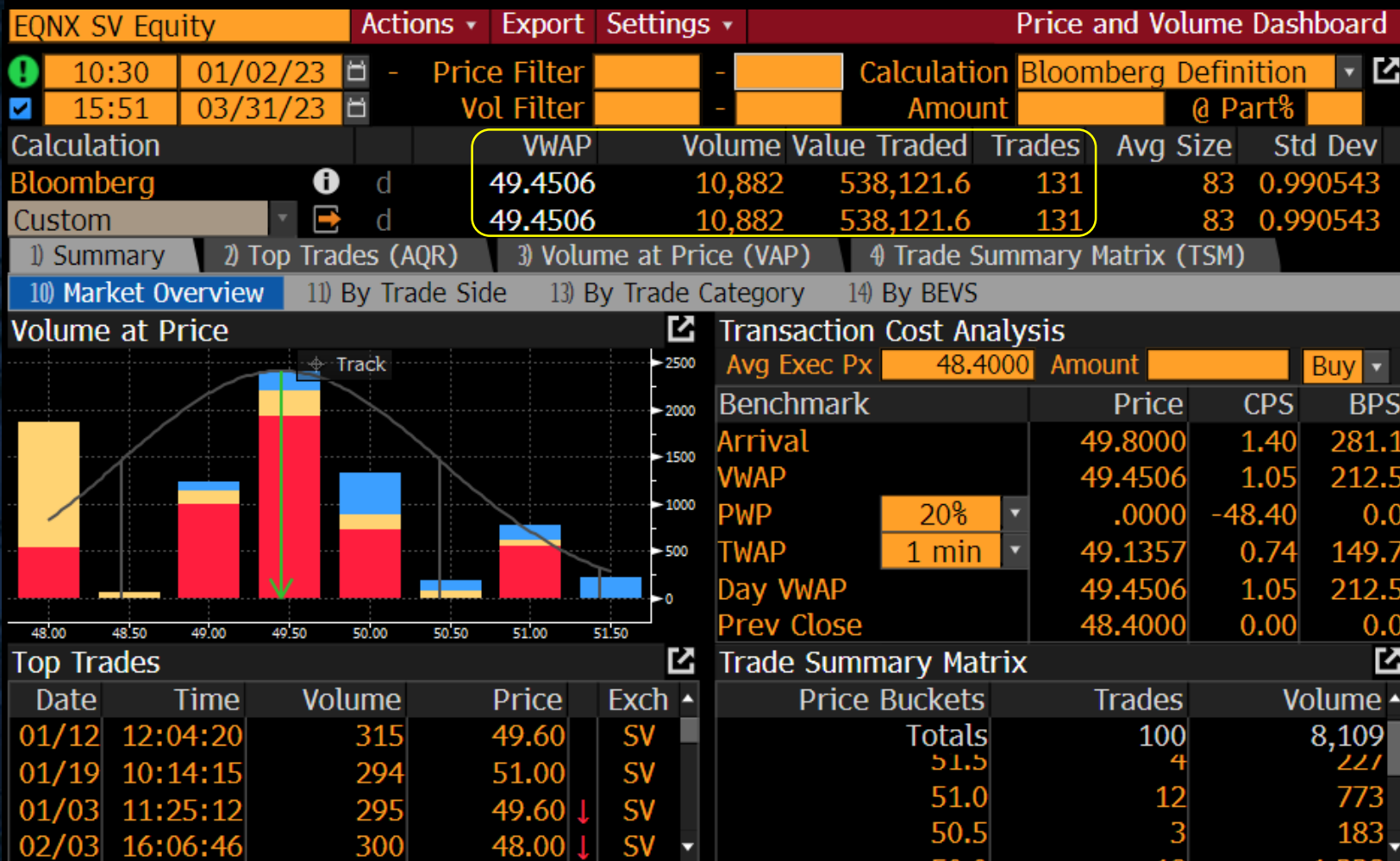
- ✓ 31.1.2023 – prva obletnica kotacije na ljubljanski borzi
- ✓ 10.1.2023 – vstop v indeks SBI TOP
- ✓ Od začetka kotacije povečali število delničarjev za 49%
- ✓ Od začetka kotacije porast cene za 28%
- ✓ Vstop v lastništvo prvih institucionalnih vlagateljev

EQUINOX

Delnica EQNX



Promet z delnico v Q1 2023



Št. poslov z delnico: 131
Promet z delnico v lotih: 10.882
Promet z delnico v EUR: 538.000 EUR
Povprečna cena delnice v Q1 2023: 49.45 EUR

Uvrstitev delnice indeks v SBI TOP dne 10.1.2023
Povečanje št. delničarjev v Q1 2023 na 500
Dvig povprečne cene sklenjenih poslov + 14.5%

EQUINOX

Ključni podatki
in poslovanje družbe v Q1 2023



Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega izida



Dobiček

POSTAVKA	31.12.2022 - 31.03.2023	31.12.2021 - 31.03.2022
Čisti prihodki od prodaje	1.832.352	1.590.177
Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	160.570	171.160
Čisti prihodki od najemnin	1.671.782	1.419.017
Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prih.)	63.970	19.780
Stroški blaga, materiala in storitev	459.040	376.173
Stroški potrošnega materiala in energije	183.164	160.512
Stroški storitev	275.876	215.661
Odpisi vrednosti	848.206	845.754
Amortizacija	848.206	845.754
Drugi poslovni odhodki	102.998	69.276
Finančni prihodki iz deležev	54.116	169.742
Finančni prihodki iz drugih naložb	54.116	169.742
Finančni prihodki iz danih posojil	280.525	7.049
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	0	7.049
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	280.525	35.645
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	376	0
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	141.554	21.575
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	99.636	21.567
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	41.918	8
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	238	0
POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO	679.303	473.970
Davek od dobička	0	0
ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	679.303	473.970

Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja:
sredstva



POSTAVKA	31.03.2023	31.12.2022
Nekratkoročna sredstva	50.814.414	48.306.424
Neopredmetena sredstva	41.971	42.700
Dolgoročne premoženjske pravice	41.971	42.700
Opredmetena osnovna sredstva	2.446.977	2.652.602
Naložbene nepremičnine	37.457.833	37.516.608
Nekratkoročne finančne naložbe	10.818.347	8.045.933
Nekratkoročne poslovne terjatve	3.709	3.004
Odložene terjatve za davek	45.577	45.577
Kratkoročna sredstva	8.798.688	11.720.894
Kratkoročne finančne naložbe	1.149.827	639.625
Kratkoročna posojila	1.149.827	639.625
Kratkoročne poslovne terjatve	537.208	269.590
Druga kratkoročna sredstva	363.707	3.795
Denarna sredstva	6.747.946	10.807.884
SREDSTVA SKUPAJ	59.613.102	60.027.318

Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja:
obveznosti do virov
sredstev



POSTAVKA	31.03.2023	31.12.2022
Kapital	39.397.454	41.264.985
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 pošteni vrednosti	997.753	979.353
Preneseni čisti poslovni izid	12.547.130	14.400.373
Čisti poslovni izid poslovnega leta	679.303	711.989
Odloženi prihodki	60.260	76.316
Odloženi prihodki	60.260	76.316
Nekratkoročne obveznosti	12.479.619	12.471.675
Nekratkoročne finančne obveznosti	8.844.191	8.844.196
Nekratkoročne finančne obveznosti do bank	8.844.191	8.844.196
Druge nekratkoročne finančne obveznosti	0	0
Nekratkoročne poslovne obveznosti	3.635.429	3.627.479
Druge nekratkoročne poslovne obveznosti	3.635.429	3.627.479
Kratkoročne obveznosti	7.675.768	6.214.342
Kratkoročne finančne obveznosti	6.496.244	5.751.808
Kratkoročne finančne obveznosti do bank	365.833	663.315
Druge kratkoročne finančne obveznosti	6.130.411	5.088.493
Kratkoročne poslovne obveznosti	1.179.524	462.534
Kratkoročne obveznosti do družb v skupini	36.000	11.857
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	458.238	119.591
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	685.286	331.086
KRATKOROČNE IN NEKRATKOROČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ	20.215.648	18.762.333
KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ	59.613.102	60.027.318



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