



**EQUINOX**

prva nepremičninska družba na Ljubljanski borzi

**EQUINOX**

Predstavitev rezultatov poslovanja  
družbe Equinox Nepremičnine d.d. za Q3 2023



# Makroekonomsko okolje



Ohlajanje gospodarske aktivnosti



Še vedno visoka inflacija →  
daljše obdobje višjih obrestnih  
mer



Pogoji financiranja se še naprej  
zaostrejujejo



Tudi poslovne banke pričele višati  
depozitne obrestne mere



Padec števila transakcij z  
nepremičninami – kje so cene  
danes?

# EQUINOX

## Ključni poslovni dogodki v Q3 2023

- ✓ Prvič izplačan variabilni del najemnine pri hotelih
- ✓ Podpis prvih pogodb za prenovo 3. in 4. nadstropja v Grand Hotelu Union
- ✓ Podpis pogodbe o nakupu petih stanovanj – cena: 1.200 EUR / m<sup>2</sup>
- ✓ Prenova dodatnih poslovnih prostorov v stolpnici Delo za obstoječega najemnika

# Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega izida



Čisti prihodki od prodaje + **1,2%**

EBITDA + **12%**

FFO + **19,4%**

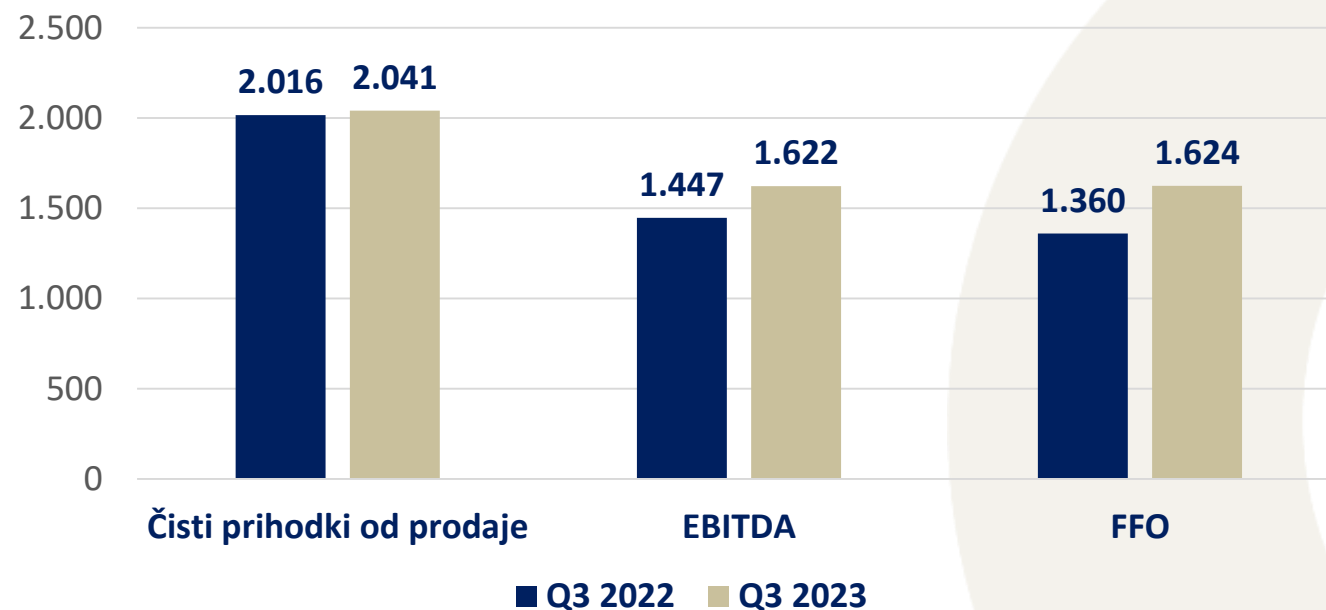
## Ključni podatki o poslovanju Equinox d.d.

Q3 2023

Q3 2022

(v 000 EUR)

Čisti prihodki od prodaje	2.041	2.016
EBITDA	1.622	1.447
- EBITDA marža	79,4%	71,8%
FFO	1.624	1.360
- FFO marža	79,5%	67,4%
- na delnico	0,91	0,76



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.

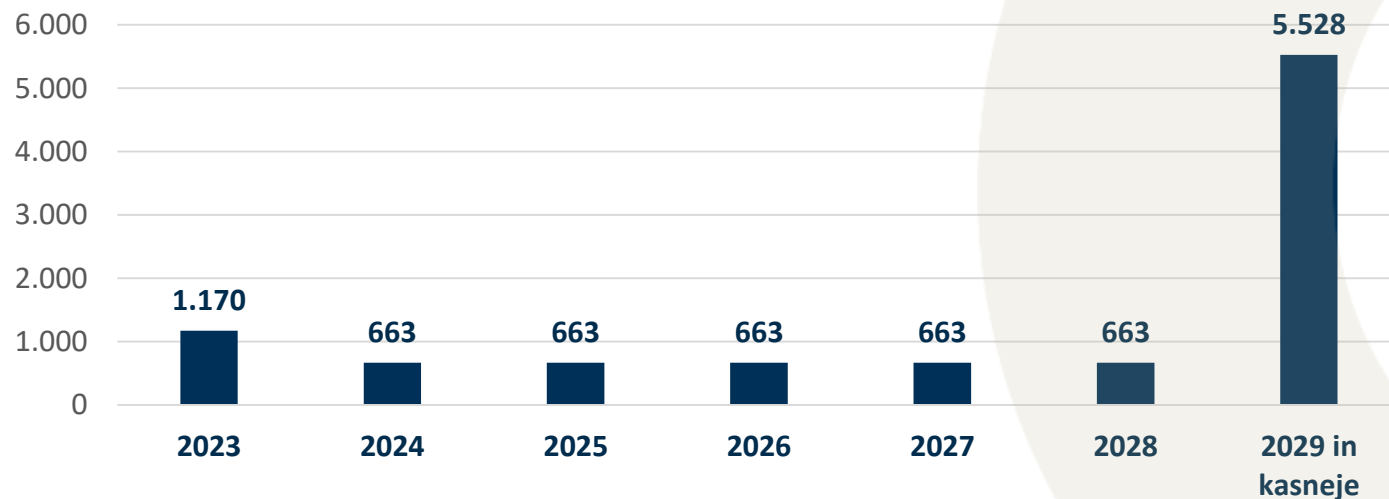
# Rezultati EQUINOX

Zmanjšanje dolga –  
dokončno poplačilo  
obveznice



Finančni dolg	30.09.2023	30.09.2022
<b>v 000 EUR</b>	<b>10.014</b>	<b>14.719</b>
Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo	6.097	4.753
Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo	2.957	3.507
<b>Razmerje zadolženost/ vrednost sredstev (LTV)</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>
<b>v 000 EUR</b>	<b>120.695</b>	<b>115.386</b>
LTV - primarna likvidnost	5,1%	4,1%
LTV - sekundarna likvidnost	2,5%	3,0%
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

EQNX portfelj VP

Primerjava  
z benchmarkom  
1-9 2023



**EQNX: + 11,23% vs Benchmark: + 2,35%**



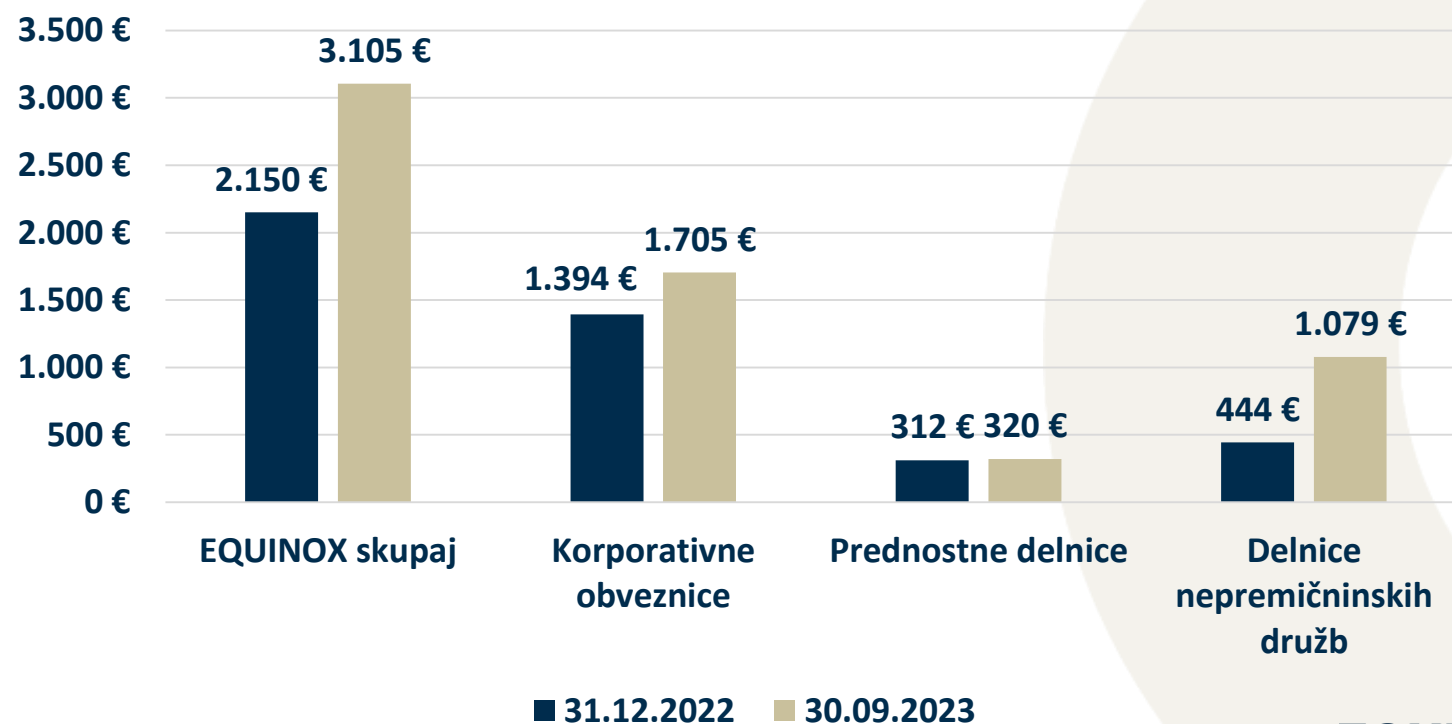
# Rezultati EQUINOX

Povečali smo  
sekundarno  
likvidnost



Naložbeni razred	30.09.2023	31.12.2022
<b>Inštrumenti s fiksnim donosom</b>	2.025.965 €	1.706.289 €
Korporativne obveznice	1.705.160 €	1.394.170 €
Prednostne delnice	320.805 €	312.119 €
<b>Delniške naložbe</b>	1.079.733 €	444.409 €
Delnice nepremičninskih družb	1.079.733 €	444.409 €
<b>EQUINOX skupaj</b>	<b>3.105.699 €</b>	<b>2.150.699 €</b>

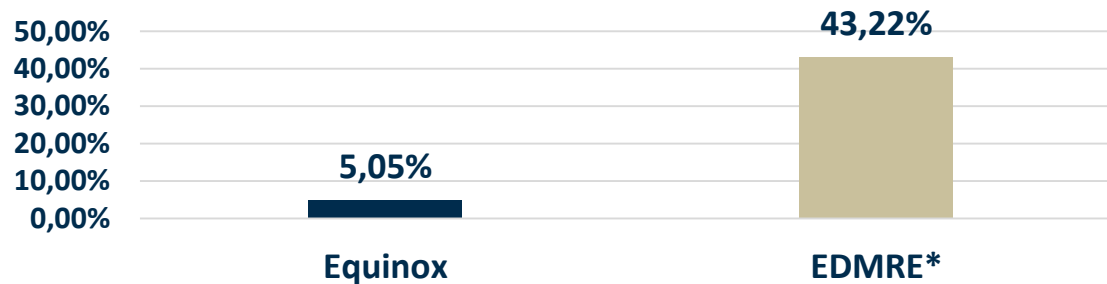
Pregled sekundarne likvidnosti v 000 EUR



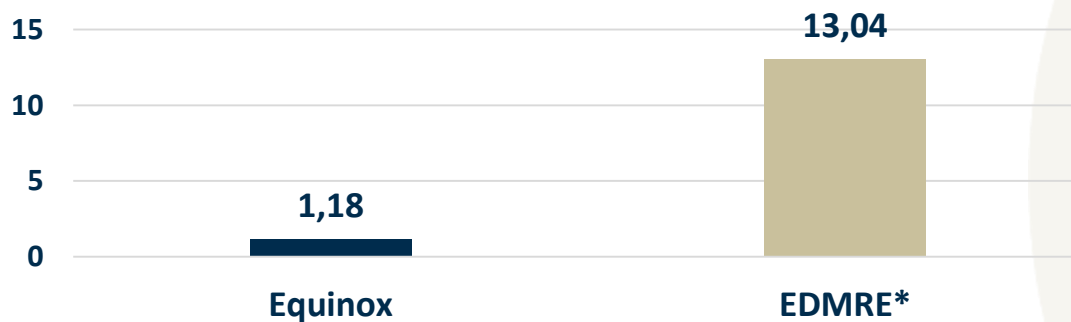


# Kazalniki zadolženosti – primerjava Equinox in tuje nepremičninske družbe

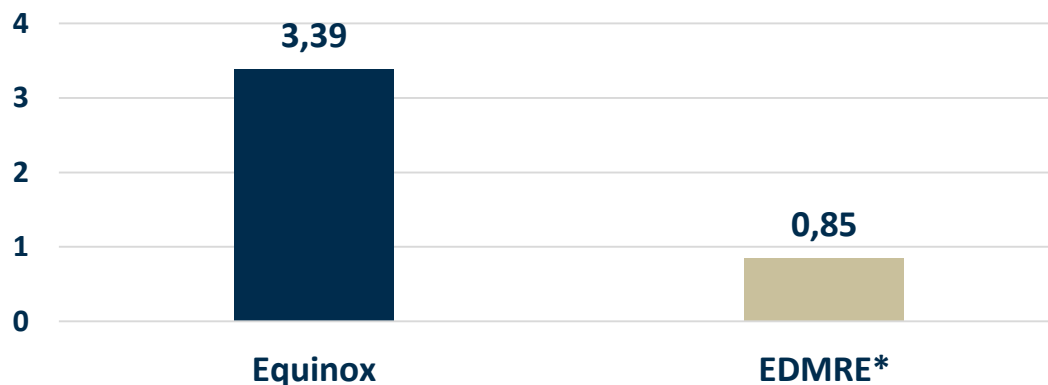
### Neto dolg / sredstva\*\* na dan 30.9.2023



### Neto dolg / EBITDA\*\*\* na dan 30.9.2023



### Current ratio - likvidnost\*\*\*\* na dan 30.9.2023



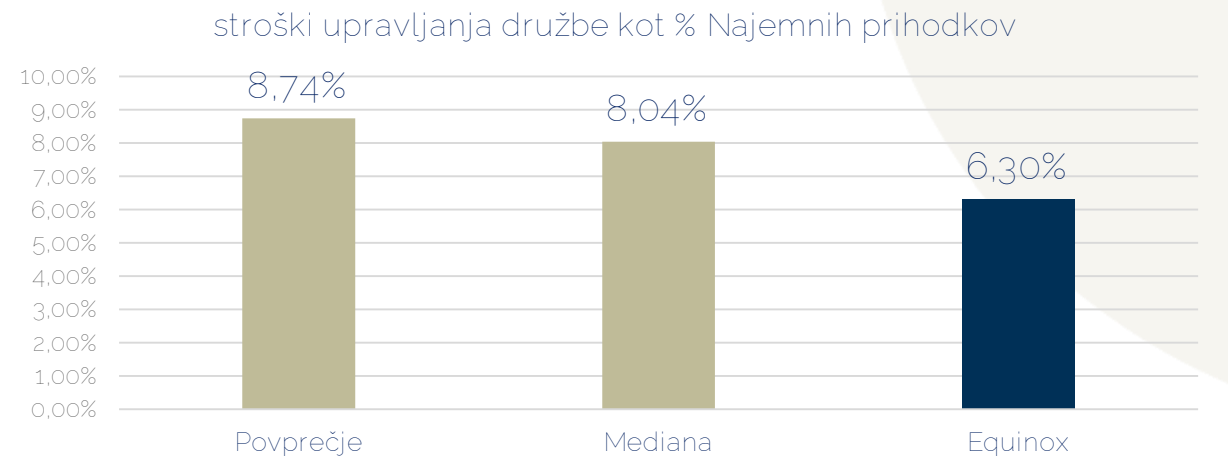
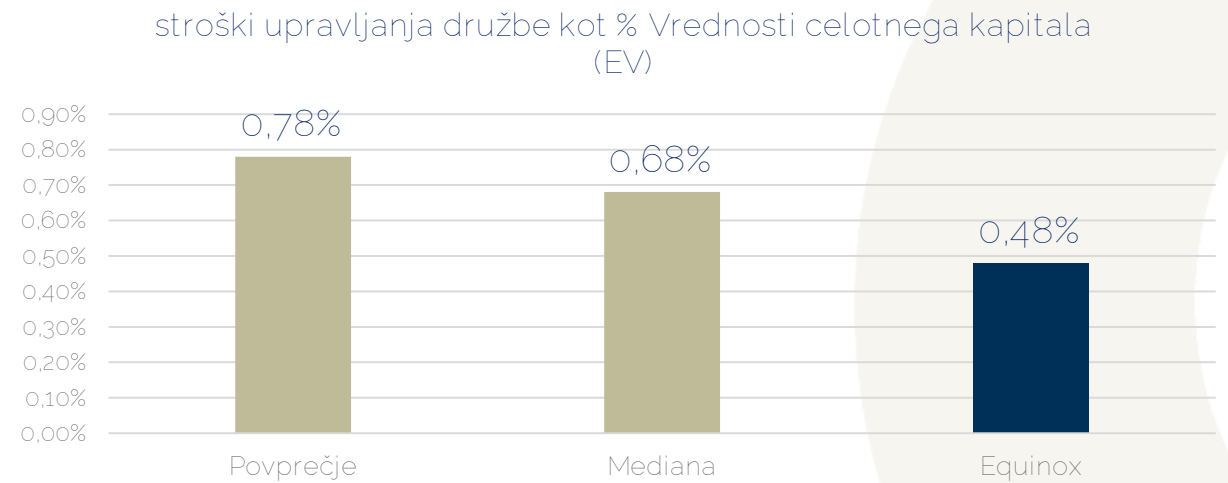
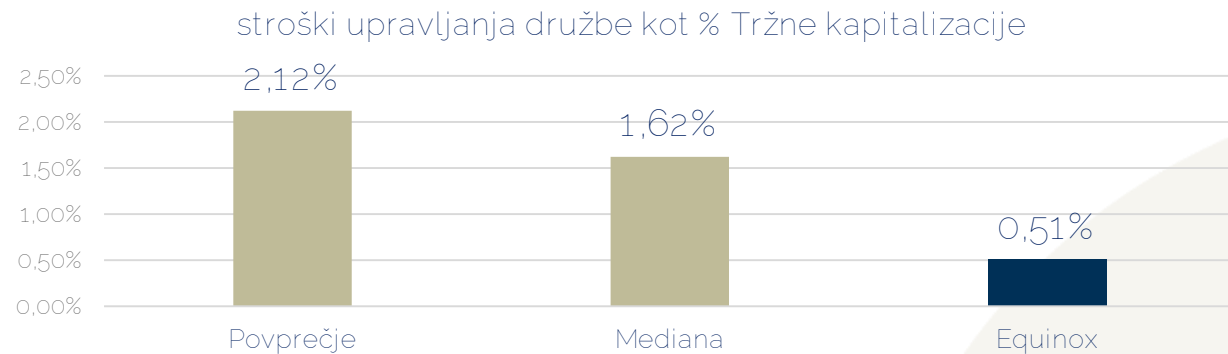
\*EDMRE - Bloomberg European Real Estate Index

\*\* Pri izračunu upoštevana poštena vrednost sredstev Equinox d.d. na dan 30.9.2023

\*\*\* EBITDA zadnjih 12 mesecev

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

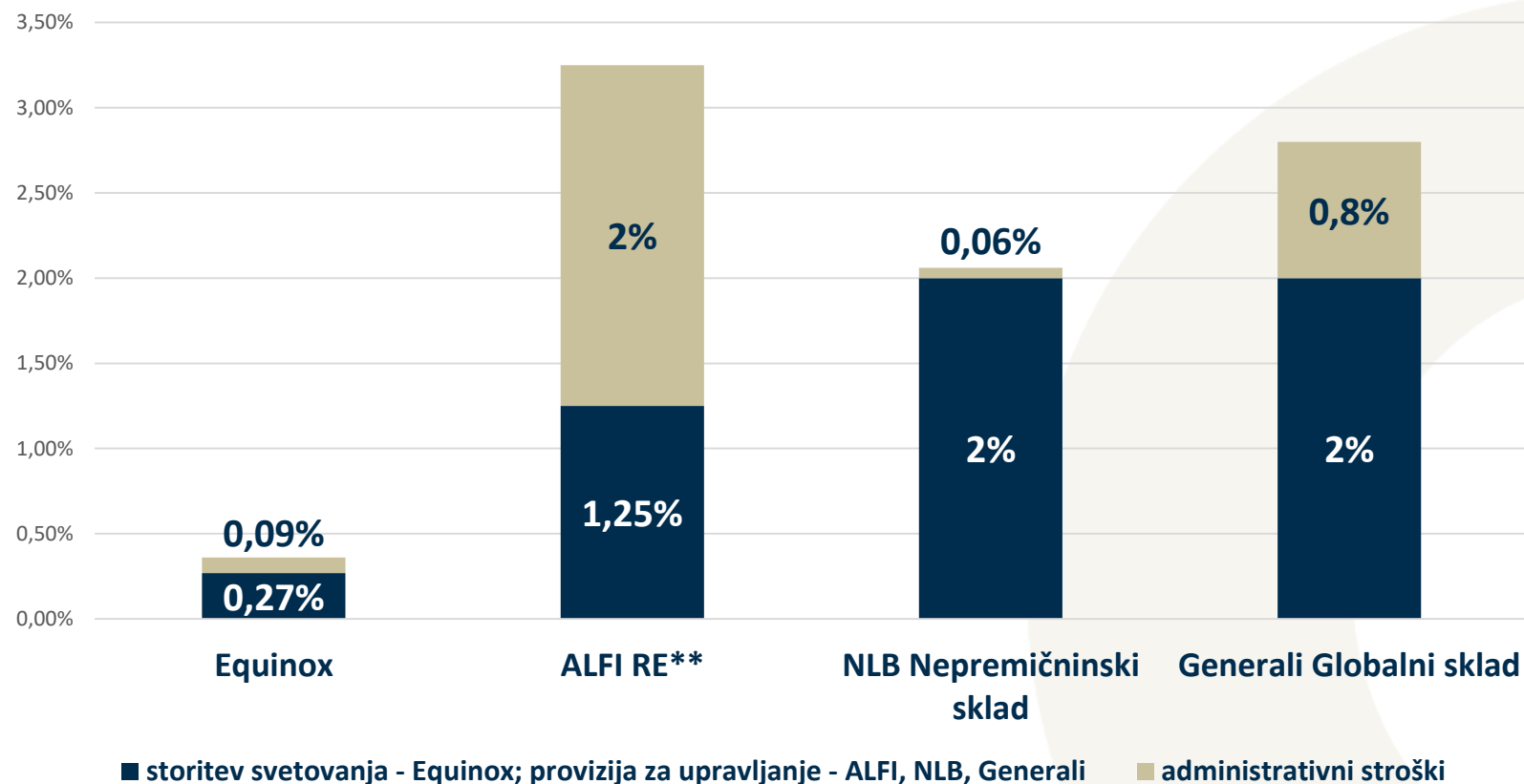
# Stroškovna učinkovitost – primerjava Equinox in tuje nepremičninske družbe



Vir: Bloomberg; lastni izračun

# 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



### Knjigovodska in poštena vrednost kapitala

Knjigovodska vrednost	30.09.2023		30.06.2023		31.03.2023		31.12.2022	
Sredstva	54.352.134	100,0%	53.663.057	100,0%	59.613.102	100%	60.027.318	100%
- opredmetena osnovna sredstva	0	0,0%	0	0,0%	2.446.977	4,1%	2.652.602	4,4%
- naložbene nepremičnine	37.696.872	69,4%	38.655.763	72,0%	37.457.833	62,8%	37.516.608	62,5%
<b>Kapital</b>	<b>39.911.649</b>	<b>73,4%</b>	<b>38.963.444</b>	<b>72,6%</b>	<b>39.397.454</b>	<b>66,1%</b>	<b>41.264.985</b>	<b>68,7%</b>

Poštena vrednost	30.09.2023		30.06.2023		31.03.2023		31.12.2022	
Sredstva	135.135.262	100%	133.487.294	100%	133.923.292	100%	134.073.108	100%
- hotelske nepremičnine	96.647.000	71,5%	96.647.000	72,4%	93.214.000	69,6%	93.214.000	69,5%
- ostale nepremičnine	21.833.000	16,2%	21.833.000	16,4%	21.001.000	15,7%	21.001.000	15,7%
- ostala naložbe	16.655.262	12,3%	15.007.294	11,2%	19.708.292	14,7%	19.858.108	14,8%
<b>Kapital</b>	<b>120.694.777</b>		<b>118.787.681</b>	<b>89,0%</b>	<b>113.707.644</b>	<b>84,9%</b>	<b>115.310.775</b>	<b>86,0%</b>

### Neto vrednost sredstev (NAV)

120.694.777

118.787.681

113.707.644

115.310.775

### Neto vrednost sredstev (NAV) na delnico

67,3

66,2

63,4

64,3

# Rezultati EQUINOX

Rast neto vrednosti sredstev  
(NAV)

30.6.2022 – 30.6.2023

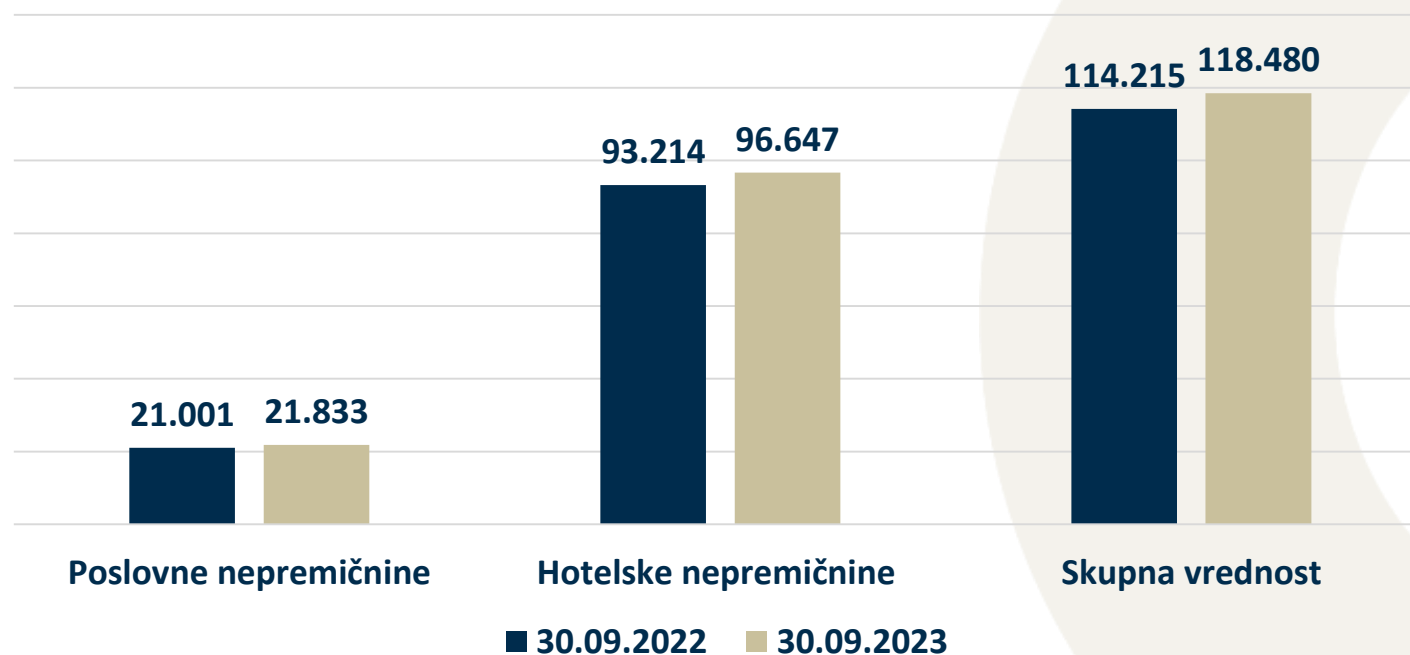
+ 3,8%



## Ocenjena poštena vrednost naložbenih nepremičnin in opreme na dan 30.6.2023

	v 000 EUR	v %
Hotelske nepremičnine	96.647	81,57%
Poslovne nepremičnine	21.833	18,43%
<b>Skupaj:</b>	<b>118.480</b>	<b>100%</b>

Oceno vrednosti je opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti podjetij z licenco SIR.



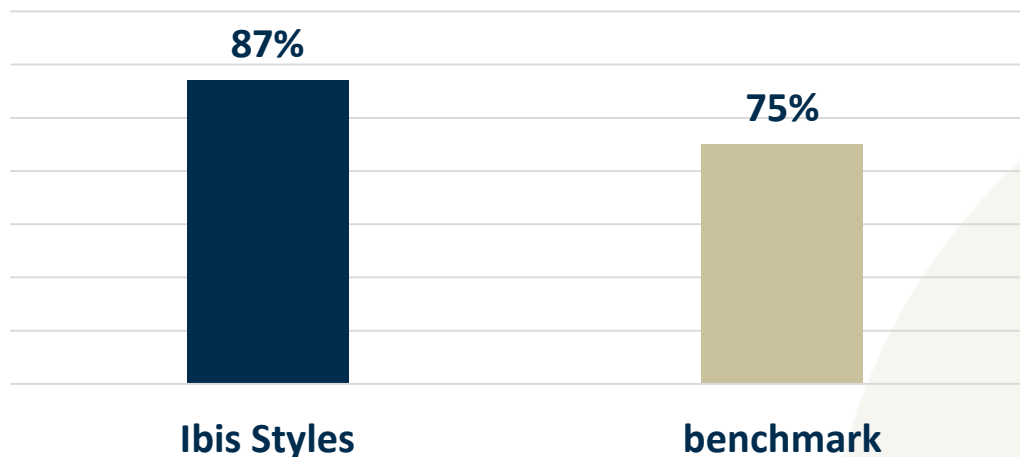
# EQUINOX

## Variabilni del najemnine



Prvi del variabilnega dela izplačan v oktobru 2023 ni upoštevan v rezultatih Q3 2023

### Hotelska zasedenost v Ljubljani 1-9 2023



Minimalna najemnina	1 - 12 mesecev	13 - 24 mesecev	25 mesec in naprej
	100%	120,37%	165,34%



Variabilni del najemnine	1 - 12 mesecev	13 - 24 mesecev	25 mesec in naprej
Sobni prihodki	26%	28%	30%
Ostali prihodki	9%	10%	11%

# EQUINOX

## Delnica EQNX



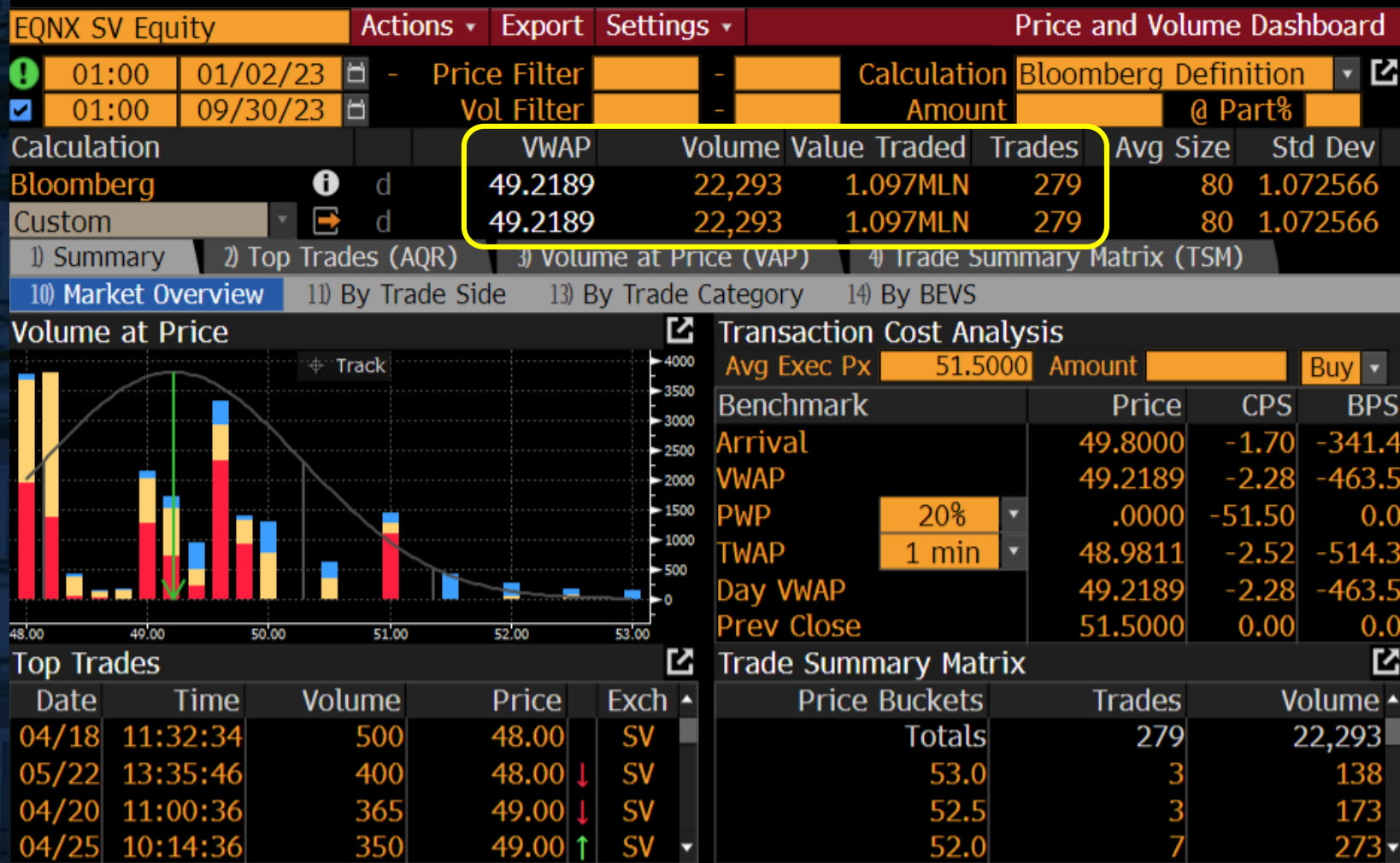
- ✓ Najvišja cena delnice v zgodovini – 53,00 EUR
- ✓ Od začetka kotacije povečali število delničarjev za 54%
- ✓ Od začetka kotacije porast cene za 40%
- ✓ Odkup lastnih delnic: 2.599 lotov, oz. 0,15% celote, oz. 125.000 EUR
- ✓ Povečanje deleža/ uteži v indeksu SBI TOP

# EQUINOX

## Delnica EQNX



### Promet z delnico 1-9 2023



Promet z delnico v 1-9 2023

Št. poslov z delnico: 279  
Promet z delnico v lotih: 22.293  
Promet z delnico v EUR: 1.097.000 EUR  
Povprečna cena delnice v 1-9 2023: 49,22 EUR

Dosežki delnice v Q3 2023:

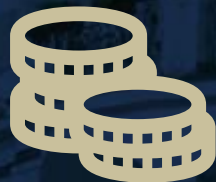
Najvišja cena v zgodovini: 53,00 EUR  
Št. delničarjev na 30.9.2023: 509  
V 1-9 2023 odkup lastnih delnic: 2.599 lotov -  
0,15% celote - 125.000 EUR



# EQUINOX

Nova ocena poštene vrednosti delnice EQNX  
+ 4,6%

Dividenda +3,3%  
oz 1,43 EUR/delnico

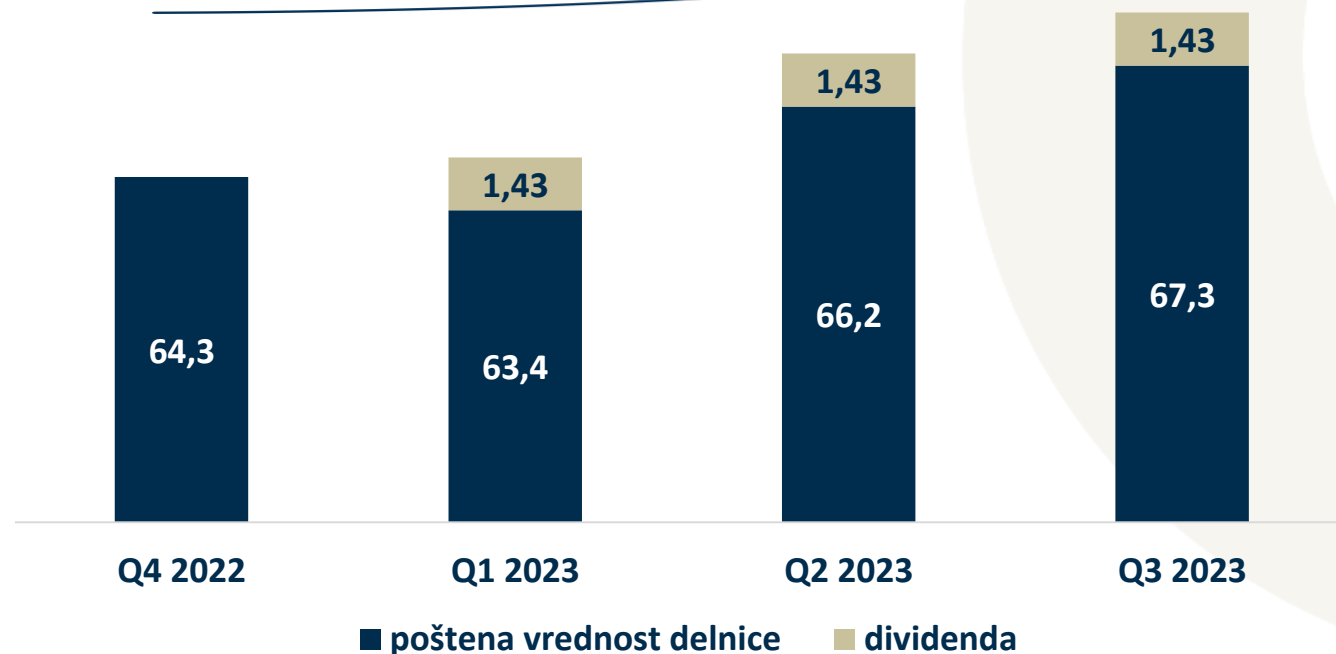


## Poštena vrednost delnice na dan 30.9.2023

Ocena poštene vrednosti delnice 67,30 EUR/delnice

Rast poštene vrednosti na delnico v zadnjih 4 Q + 4,6 %

Poštena vrednost delnice + dividenda



**EQUINOX**

Ključni podatki  
in poslovanje družbe v Q3 2023



# Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega izida



<b>IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA</b>	<b>30.6.2023- 30.9.2023</b>	<b>30.6.2022- 30.9.2022</b>
Čisti prihodki od prodaje	2.041.418	2.016.164
Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	142.144	160.584
Čisti prihodki od najemnin	1.899.274	1.855.581
Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prih.)	7.789	9.872
<b>Stroški blaga, materiala in storitev</b>	<b>355.576</b>	<b>509.903</b>
Stroški potrošnega materiala in energije	128.237	157.734
Stroški storitev	227.339	352.169
<b>Odpisi vrednosti</b>	<b>822.222</b>	<b>825.876</b>
Amortizacija	822.222	825.876
Drugi poslovni odhodki	72.122	69.195
Finančni prihodki iz deležev	84.108	-287.820
Finančni prihodki iz drugih naložb	84.108	-291.585
<b>Finančni prihodki iz danih posojil</b>	<b>160.870</b>	<b>47.467</b>
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	0	25.621
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	160.870	21.846
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	1.189	0
<b>Finančni odhodki iz finančnih obveznosti</b>	<b>107.483</b>	<b>89.833</b>
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	124.129	46.942
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	-16.646	42.891
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	25	0
<b>POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO</b>	<b>937.946</b>	<b>299.181</b>
Davek od dobička	145.234	0
<b>ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA</b>	<b>802.061</b>	<b>299.181</b>

# Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja:  
sredstva



POSTAVKA	30.09.2023	30.09.2022
<b>Nekratkoročna sredstva</b>	<b>47.850.267</b>	<b>50.704.150,07</b>
Neopredmetena sredstva	40.514	47.470
Dolgoročne premoženjske pravice	40.514	47.470
Opredmetena osnovna sredstva	0	2.719.452
Naložbene nepremičnine	37.696.872	37.481.443
Nekratkoročne finančne naložbe	10.107.055	10.329.323
Nekratkoročne poslovne terjatve	5.826	5.846
Odložene terjatve za davek	0	120.616
<b>Kratkoročna sredstva</b>	<b>6.501.867</b>	<b>9.717.846</b>
Kratkoročne finančne naložbe	1.595.418	90.838
Kratkoročna posojila	1.595.418	90.838
Kratkoročne poslovne terjatve	851.898	447.540
Druga kratkoročna sredstva	136.944	711.327
Denarna sredstva	3.917.608	8.468.141
<b>SREDSTVA SKUPAJ</b>	<b>54.352.134</b>	<b>60.421.996</b>

# Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja:  
obveznosti do virov  
sredstev



POSTAVKA	30.09.2023	30.09.2022
<b>Kapital</b>	<b>39.911.649</b>	<b>41.372.236</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	4.784.331	4.909.324
Zakonske rezerve	580.282	580.282
Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	106.108	0
Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	-124.993	0
Druge rezerve iz dobička	4.222.934	4.329.042
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	1.248.092	566.377
Preneseni čisti poslovni izid	12.547.130	14.400.373
Čisti poslovni izid poslovnega leta	1.068.151	1.232.217
<b>Odloženi prihodki</b>	<b>28.149</b>	<b>92.372</b>
Odloženi prihodki	28.149	92.372
<b>Nekratkoročne obveznosti</b>	<b>12.493.748</b>	<b>12.652.255</b>
Nekratkoročne finančne obveznosti	8.844.191	9.065.301
Nekratkoročne finančne obveznosti do bank	8.844.191	9.065.301
Druge nekratkoročne finančne obveznosti	0	0
Nekratkoročne poslovne obveznosti	3.649.557	3.586.954
Druge nekratkoročne poslovne obveznosti	3.649.557	3.586.954
<b>Kratkoročne obveznosti</b>	<b>1.918.588</b>	<b>6.305.133</b>
Kratkoročne finančne obveznosti	1.170.000	5.653.682
Kratkoročne finančne obveznosti do bank	0	5.653.682
Druge kratkoročne finančne obveznosti	1.170.000	0
Kratkoročne poslovne obveznosti	748.588	651.451
Kratkoročne obveznosti do družb v skupini	36.079	91.209
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	218.978	92.332
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	493.531	467.910
<b>KRATKOROČNE IN NEKRATKOROČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ</b>	<b>14.440.485</b>	<b>19.049.761</b>
<b>KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ</b>	<b>54.352.134</b>	<b>60.421.996</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)