



EQUINOX

prva nepremičninska družba v Sloveniji

EQUINOX

Rezultati poslovanja družbe
Equinox Nepremičnine d.d. za Q1 2024



Makroekonomsko okolje



Zniževanje napovedi
gospodarskih rasti doma in po
svetu



Inflacija vztraja / pričakovano
manjše število znižanj obrestnih
mer



Rast cen nepremičnin doma / v
tujini zniževanje cen nepremičnin



Ljubljana podira turistične rekorde

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**

Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega izida



Čisti prihodki od prodaje - 11,3%

EBITDA - 13,4%

FFO - 4,8%

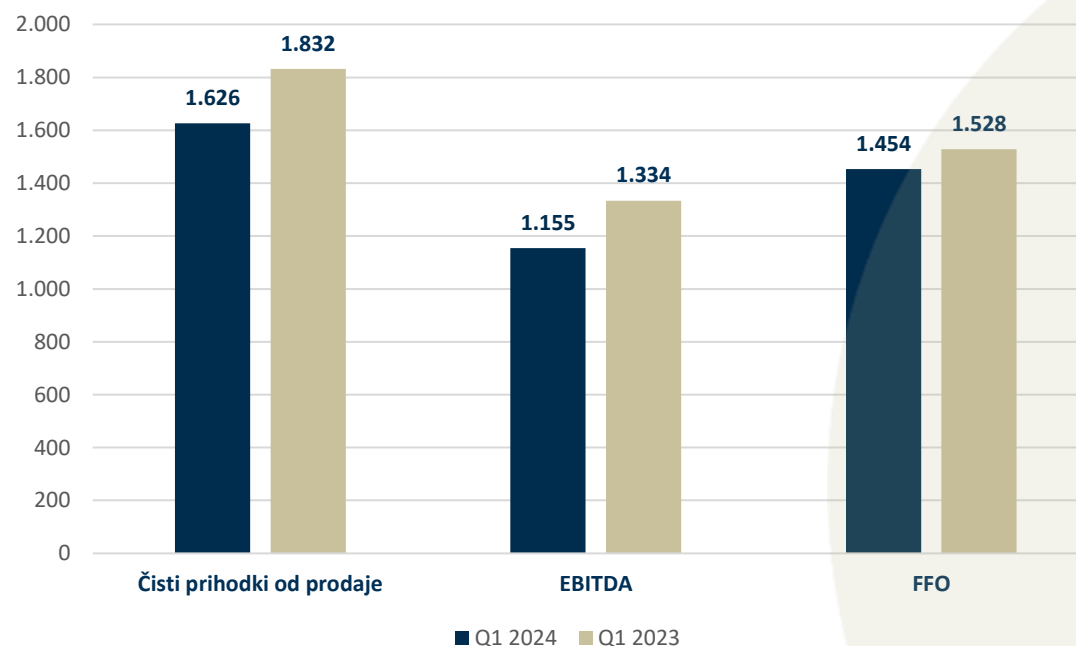
Ključni podatki o poslovanju Equinox d.d.

Q1 2024

Q1 2023

(v 000 EUR)

Čisti prihodki od prodaje	1.626	1.832
EBITDA	1.155	1.334
- EBITDA marža	71,0%	72,8%
FFO	1.454	1.528
- FFO marža	89,4%	83,4%
- na delnico	0,81	0,85



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

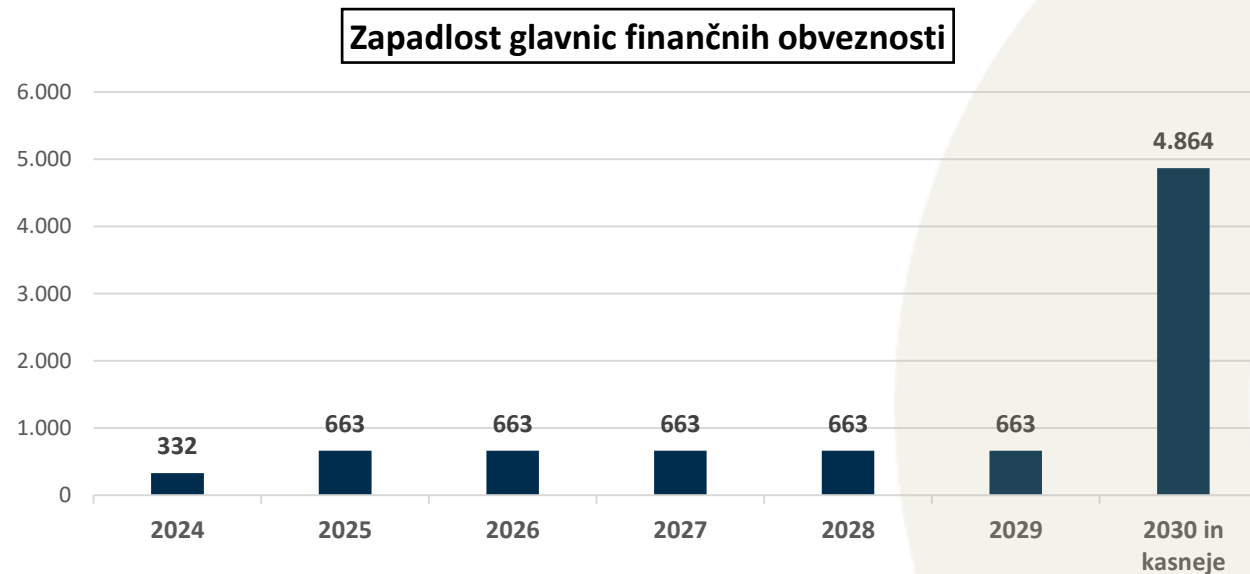
Zaključen investicijski
cikel

Razvezava depozitov

Izpad najemnin

Nadaljnje zniževanje
zadolženosti družbe

	31.03.2024	31.12.2023
Finančni dolg v 000 EUR	8.512.533	8.844.191
Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo	8.057.277	5.190.894
Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo	1.718.942	1.789.225
Neto vrednost sredstev (NAV)	121.891.851	121.442.305
LTV - primarna likvidnost	6,6%	4,3%
LTV - sekundarna likvidnost	1,4%	1,5%
Ciljni LTV skladno s strateškim planom	25,0%	25,0%
Maksimalen LTV skladno s strateškim planom	35,0%	35,0%



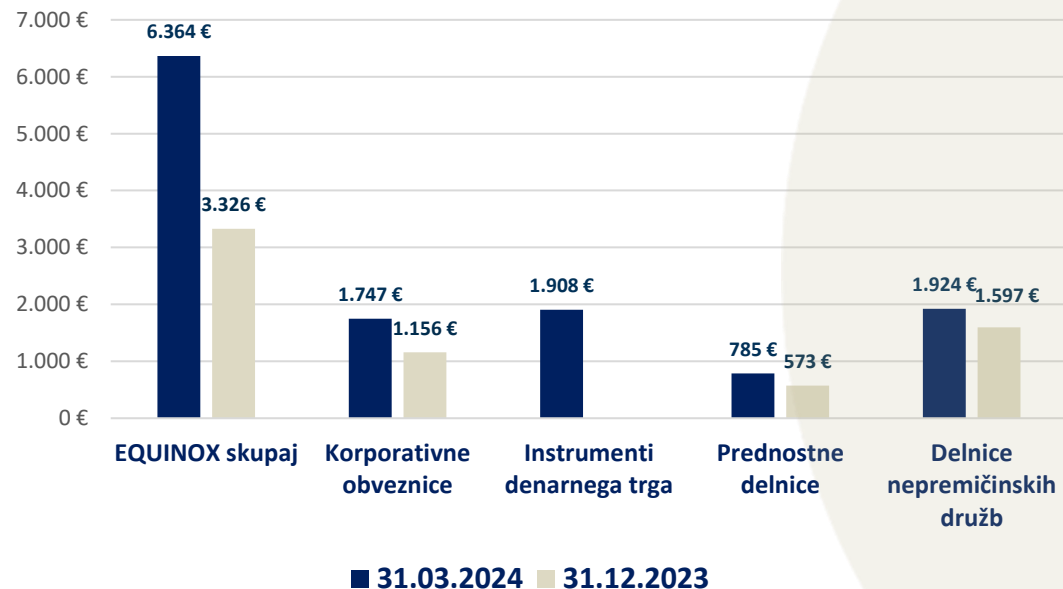
Rezultati EQUINOX

Povečali smo
sekundarno
likvidnost



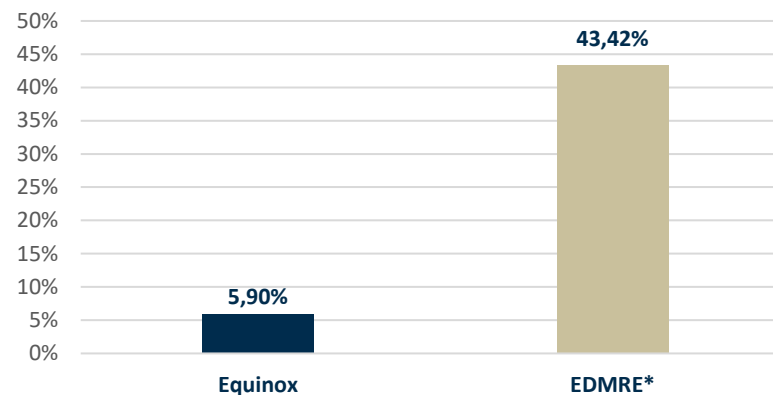
Naložbeni razred	31.03.2024	31.12.2023
Inštrumenti s fiksnim donosom	4.439.519,10 €	1.728.593,14 €
Korporativne obveznice	1.747.329,76 €	1.155.857,60 €
Instrumenti denarnega trga	1.907.629,32 €	
Prednostne delnice	784.560,02 €	572.735,54 €
Delniške naložbe	1.923.570,17 €	1.596.878,86 €
Delnice nepremičinskih družb	1.923.570,17 €	1.596.878,86 €
EQUINOX	6.363.089,27 €	3.325.472,00 €

Pregled sekundarne likvidnosti v 000 EUR

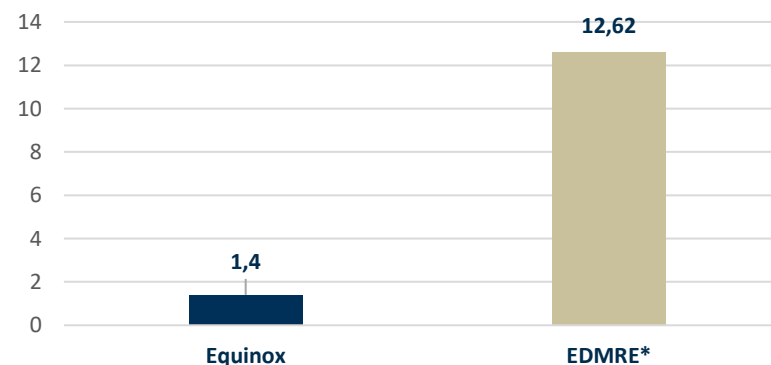


Kazalniki zadolženosti – primerjava Equinox in tuje nepremičninske družbe

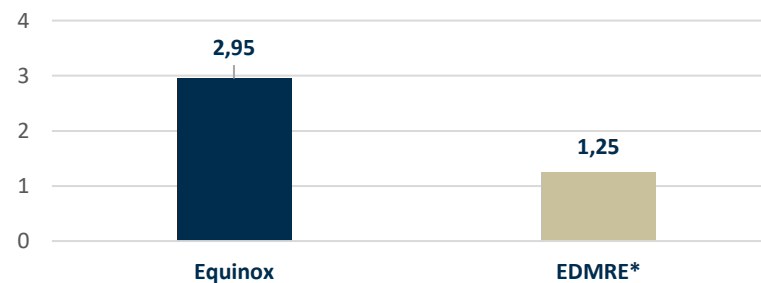
Neto dolg / sredstva** na dan 31.3.2024



Neto dolg / EBITDA*** na dan 31.3.2024



Current ratio - likvidnost**** na dan
31.3.2024



*EDMRE - Bloomberg
European Real Estate
Index

** Pri izračunu
upoštevana poštena
vrednost sredstev
Equinox d.d. na dan
31.3.2024

*** 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	31.03.2024		31.12.2023	
Sredstva	54.406.930	100%	53.276.720	100%
-opredmetena osnovna sredstva	35.219	0,1%	0	0,0%
- naložbene nepremičnine	37.095.215	68,2%	36.867.733	69,2%
Kapital	40.542.285	74,5%	39.830.038	74,8%

Poštena vrednost

	31.03.2023		31.12.2023	
Sredstva	135.756.496	100%	134.888.987	100%
- hotelske nepremičnine	96.647.000	71,2%	96.647.000	71,6%
- ostale nepremičnine	21.833.000	16,1%	21.833.000	16,2%
- ostala naložbe	17.276.496	12,7%	16.408.987	12,2%
Kapital	121.891.851	89,8%	121.442.305	90,0%

Neto vrednost sredstev (NAV)

121.891.851

121.442.305

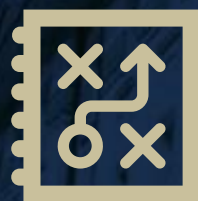
Neto vrednost sredstev (NAV) na delnico

67,9

67,7

EQUINOX

Dejavniki rasti v prihodnosti



- ✓ Po zaključku prenove Grand Hotela Union dvig najemnine za 16,3%
- ✓ Stabilna in vzdržna dividendna politika
50% - 70% kazalnika FFO
- ✓ Odkup lastnih delnic – do 10% za 36 mesecev
- ✓ Investicijski cikel in novi projekti v znesku 18 mio. EUR v naslednjih 8 letih
- ✓ Proučujemo več potencialnih projektov doma in v tujini
- ✓ Izboljšani pogoji financiranja

EQUINOX

Delnica EQNX



- ✓ **Zvišanje števila delničarjev v primerjavi s Q1 2023 + 7% (528 delničarjev)**
- ✓ **Od začetka kotacije povečali število delničarjev za 60%**
- ✓ **Porast cene delnice v primerjavi s Q1 2023 + 8,9% (brez dividende)**
- ✓ **Primerjava od začetka kotacije med delnico EQNX in EDMRE*:**
 - **Delnica EQNX + 50,04%****
 - **Index EDMRE – 36,73%****

*EDMRE - Bloomberg European Real Estate Index

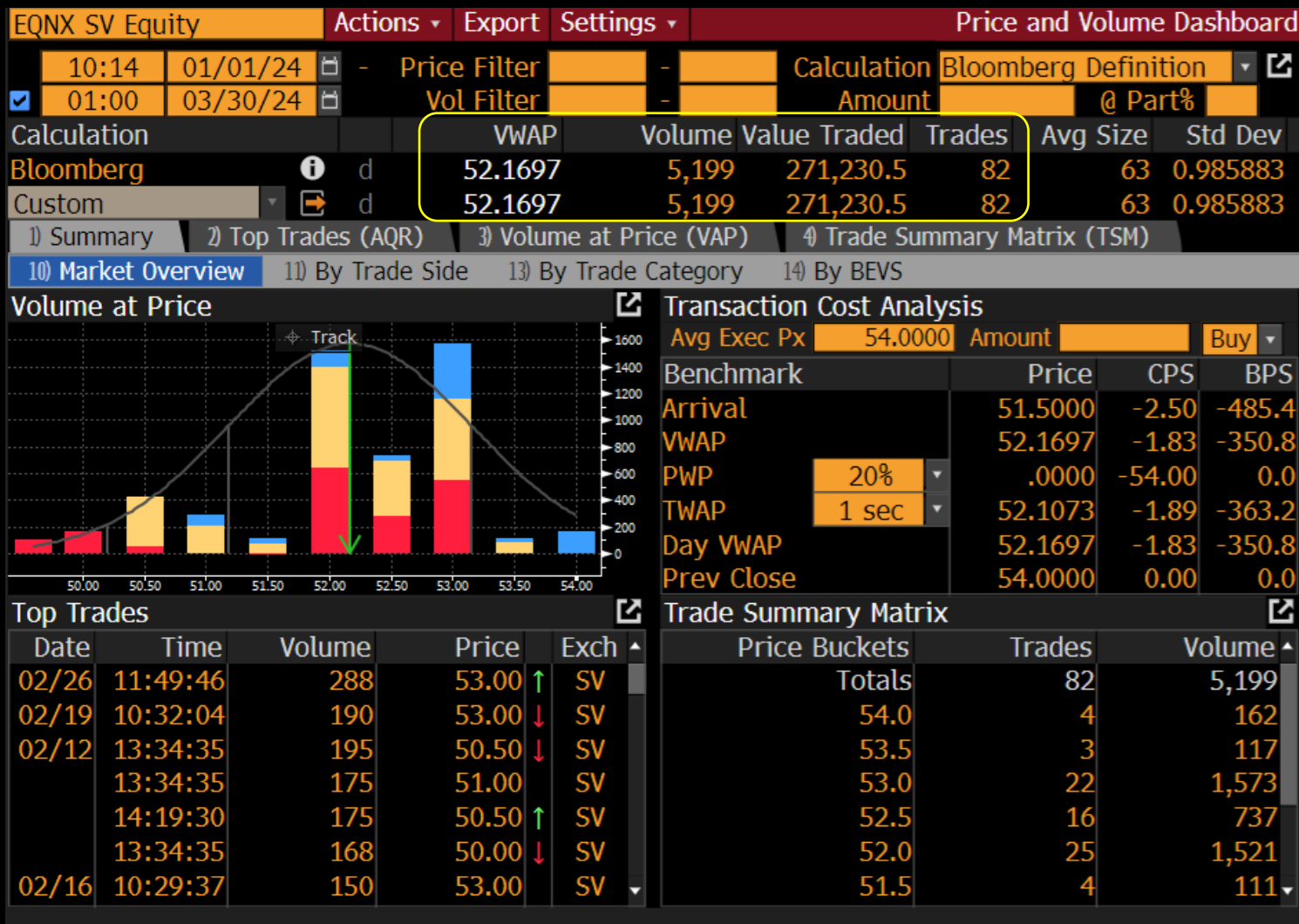
**skupni donos (kapitalski + dividendni)

EQUINOX

Delnica EQNX



Promet z delnico v Q1 2024



Št. poslov z delnico: **82**

Promet z delnico v lotih: **5.199**

Promet z delnico v EUR: **271.231 EUR**

Povprečna cena delnice v Q1 2024: **52,17 EUR**

EQUINOX

Ključni podatki
in poslovanje družbe v Q1 2024



Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega izida



Dobiček

POSTAVKA	31.12.2023- 31.3.2024	31.12.2022 - 31.03.2023
Čisti prihodki od prodaje	1.625.987	1.832.352
Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	151.991	160.570
Čisti prihodki od najemnin	1.473.995	1.671.782
Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prih.)	18.254	63.970
Stroški blaga, materiala in storitev	393.651	459.040
Stroški potrošnega materiala in energije	145.562	183.164
Stroški storitev	248.089	275.876
Odpisi vrednosti	982.568	848.206
Amortizacija	982.568	848.206
Drugi poslovni odhodki	95.409	102.998
Finančni prihodki iz deležev	80.937	54.116
Finančni prihodki iz drugih naložb	80.937	54.116
Finančni prihodki iz danih posojil	336.599	280.525
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	0	97.659
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	336.599	182.866
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	459	376
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	118.962	141.554
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	118.962	99.636
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	0	41.918
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	1	238
POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO	471.643	679.303
Davek od dobička	0	0
ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	471.643	679.303

Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja:
sredstva



POSTAVKA	31.03.2024	31.12.2023
Nekratkoročna sredstva	49.503.920	46.899.836
Neopredmetena sredstva	10.699	10.824
Dolgoročne premoženjske pravice	10.699	10.824
Opredmetena osnovna sredstva	35.219	0
Naložbene nepremičnine	37.095.215	36.867.733
Nekratkoročne finančne naložbe	12.273.636	9.921.288
Nekratkoročne poslovne terjatve	0	10.840
Odložene terjatve za davek	89.151	89.151
Kratkoročna sredstva	4.903.010	6.376.884
Kratkoročne finančne naložbe	3.383.631	2.106.300
Kratkoročna posojila	3.383.631	2.106.300
Kratkoročne poslovne terjatve	684.685	614.012
Druga kratkoročna sredstva	379.437	3.275
Denarna sredstva	455.257	3.653.297
SREDSTVA SKUPAJ	54.406.930	53.276.720

Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja:
obveznosti do virov
sredstev



POSTAVKA	31.03.2024	31.12.2023
Kapital	40.542.285	39.830.038
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	4.715.202	4.755.766
Zakonske rezerve	580.282	580.282
Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	194.122	153.558
Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	-194.122	-153.558
Druge rezerve iz dobička	4.134.920	4.175.484
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	1.674.976	1.394.076
Preneseni čisti poslovni izid	13.416.252	12.547.130
Čisti poslovni izid poslovnega leta	471.911	869.122
Odloženi prihodki	238.967	251.060
Odloženi prihodki	238.967	251.060
Nekratkoročne obveznosti	11.965.823	11.839.074
Nekratkoročne finančne obveznosti	8.180.876	8.180.876
Nekratkoročne finančne obveznosti do bank	8.180.876	8.180.876
Druge nekratkoročne finančne obveznosti	0	0
Nekratkoročne poslovne obveznosti	3.784.947	3.658.199
Druge nekratkoročne poslovne obveznosti	3.784.947	3.658.199
Kratkoročne obveznosti	1.659.856	1.356.548
Kratkoročne finančne obveznosti	331.657	705.141
Kratkoročne finančne obveznosti do bank	331.657	705.141
Druge kratkoročne finančne obveznosti	0	0
Kratkoročne poslovne obveznosti	1.328.198	651.407
Kratkoročne obveznosti do družb v skupini	79	36.079
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	508.750	275.095
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	819.369	340.233
KRATKOROČNE IN NEKRATKOROČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ	13.864.645	13.446.682
KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ	54.406.930	53.276.720



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