

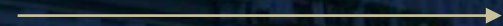


**EQUINOX**

*prva nepremičninska družba v Sloveniji*

**EQUINOX**

Predstavitev polletnih rezultatov  
poslovanja družbe Equinox Nepremičnine d.d.  
in nova ocena poštene vrednosti



# Makroekonomsko okolje



**Inflacija se znižuje**



**Pričakovano znižanje obrestnih  
mer – pozitivno za vrednost  
nepremičnin**



**V SLO se nadaljuje rast vseh tipov  
nepremičnin ob manjšem št.  
transakcij**



**Rast št. tujih turistov v LJ preko  
25% / nivoji nad l.2019**



# EQUINOX

Ključni poslovni  
dogodki  
v H1 2024

✓ **Končanje celovite prenove 3. in 4. nadstropja Grand Hotela Union:**

- 60 popolnomo prenovljenih sob
- Skladno s podpisano najmeno pogodbo višja mesečna najemnina



✓ **6. redna skupščina družbe: potrditev dveh sklepov:**

- Potrjeno izplačilo dividende v višini 1,69 EUR na delnico
- 18,6% več kot v minulem letu

✓ **Nadaljevanje programa odkupa lastnih delnic:**

- Odkup 2.009 delnic, od sprejetja skupščinskega sklepa lani že 5.194 lastnih delnic

# Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega izida



Čisti prihodki od prodaje + 2,2%

EBITDA + 6,4%

FFO + 5,9%

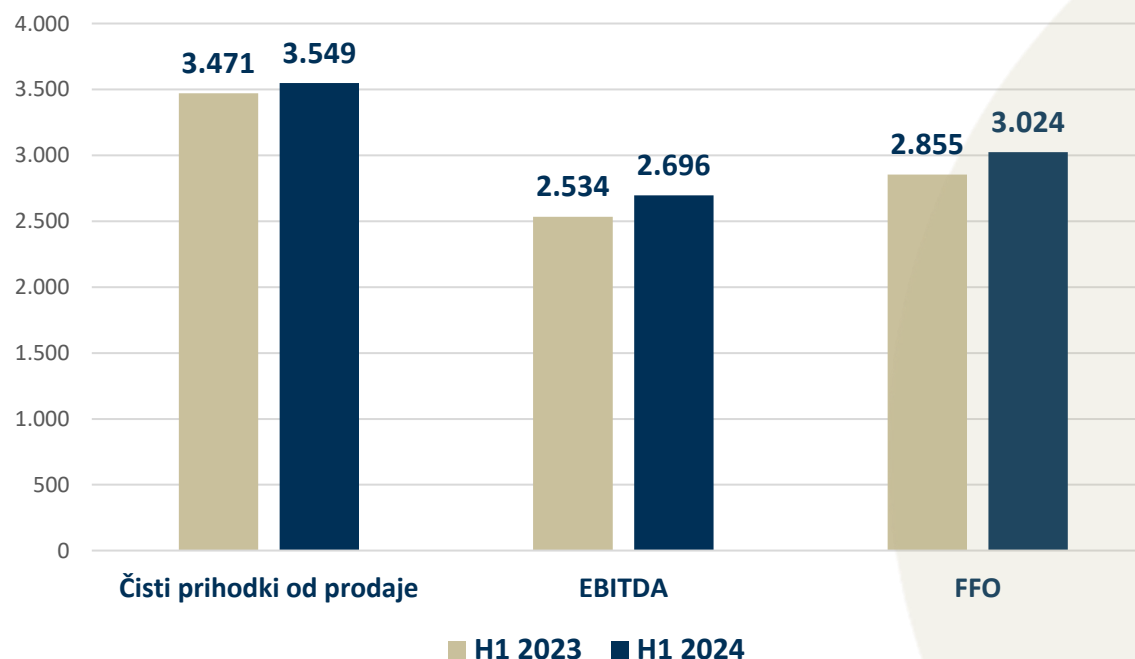
## Ključni podatki o poslovanju Equinox d.d.

H1 2024

H1 2023

(v 000 EUR)

Čisti prihodki od prodaje	3.549	3.471
EBITDA	2.696	2.534
- EBITDA marža	75,97%	72,99%
FFO	3.024	2.855
- FFO marža	85,2%	82,2%
- na delnico	1,69	1,59



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

## Bilanca stanja



### Knjigovodska in poštena vrednost kapitala

Knjigovodska vrednost	30.06.2024		31.03.2024		31.12.2023	
Sredstva	51.158.492	100,0%	54.406.930	100%	53.276.720	100,0%
- opredmetena osnovna sredstva	0	0,0%	35.219	0,1%	0	0,0%
- naložbene nepremičnine	35.810.781	70,0%	37.095.215	68,2%	36.867.733	69,2%
<b>Kapital</b>	<b>37.603.129</b>	<b>73,5%</b>	<b>40.542.285</b>	<b>74,5%</b>	<b>39.830.038</b>	<b>74,8%</b>
<b>Poštena vrednost</b>	<b>30.06.2024</b>		<b>31.03.2023</b>		<b>31.12.2023</b>	
Sredstva	138.793.711	100%	135.756.496	100%	134.888.987	100%
- hotelske nepremičnine	99.094.000	71,4%	96.647.000	71,2%	96.647.000	71,6%
- ostale nepremičnine	24.352.000	17,5%	21.833.000	16,1%	21.833.000	16,2%
- ostala naložbe	15.347.711	11,1%	17.276.496	12,7%	16.408.987	12,2%
<b>Kapital</b>	<b>125.238.348</b>	<b>90,2%</b>	<b>121.891.851</b>	<b>89,8%</b>	<b>121.442.305</b>	<b>90,0%</b>
<b>Neto vrednost sredstev (NAV)</b>	<b>125.238.348</b>		<b>121.891.851</b>		<b>121.442.305</b>	
<b>Neto vrednost sredstev (NAV) na delnico</b>	<b>69,8</b>		<b>67,9</b>		<b>67,7</b>	

# Rezultati EQUINOX

Rast neto vrednosti sredstev  
(NAV)

30.06.2024 – 30.6.2023

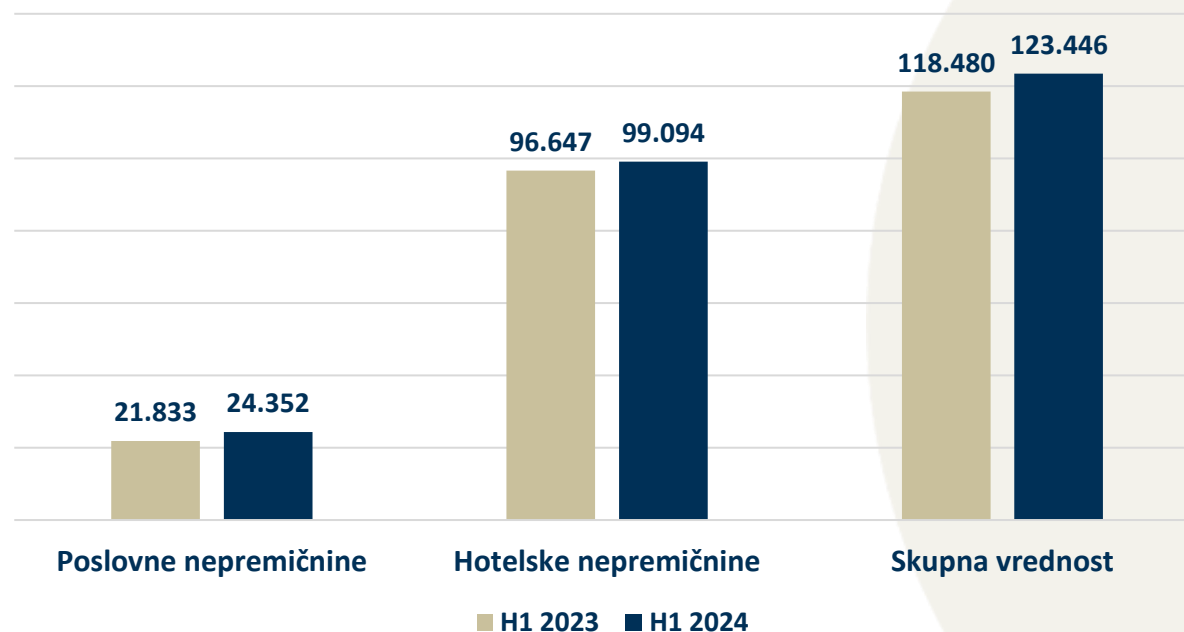
+ 5,4%



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

	v 000 EUR	v %
Hotelske nepremičnine	99.094	80,3%
Poslovne nepremičnine	24.352	19,7%
<b>Skupaj:</b>	<b>123.446</b>	<b>100%</b>

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





# EQUINOX

## Povzetek ocenjenih vrednosti nepremičnin

### Hotelske nepremičnine

NEPREMIČNINA	2023	2024	razlika	rast
	poštena vrednost zmanjšana za stroške prodaje (€)	poštena vrednost zmanjšana za stroške prodaje (€)		
Grand Hotel Union	64.938.000	67.590.000	2.652.000	4,1%
Hotel Lev	26.380.000	26.700.000	320.000	1,2%
The Fuzzy Log	3.713.000	3.814.000	101.000	2,7%
<b>skupaj</b>	<b>95.031.000</b>	<b>98.104.000</b>	<b>3.073.000</b>	<b>3,2%</b>

### Poslovne in (stanovanjske) nepremičnine

NEPREMIČNINA	2023	2024	razlika	rast
	poštena vrednost zmanjšana za stroške prodaje (€)	poštena vrednost zmanjšana za stroške prodaje (€)		
Modna hiša	2.244.000	2.351.000	107.000	4,8%
Dom družbeno političnega tiska	8.632.000	9.965.000	1.333.000	15,4%
Dalmatinova ulica 4a	125.000	135.000	10.000	8,0%
Nazorjeva 4 - stanovanje	475.000	481.000	6.000	1,3%
Miklošičeva 1 - pisarne	1.476.000	1.507.000	31.000	2,1%
Pražakova 4	6.249.000	6.522.000	273.000	4,4%
Vošnjakova 3 - Nomago	1.402.000	1.470.000	68.000	4,9%
Vošnjakova 1 - Casino Lev	953.000	957.000	4.000	0,4%
Vošnjakova 5 - Tehnolev	650.000	660.000	10.000	1,5%
zemljišče Stanežiče	58.000	61.000	3.000	5,2%
<b>skupaj</b>	<b>22.264.000</b>	<b>24.109.000</b>	<b>1.845.000</b>	<b>8,3%</b>

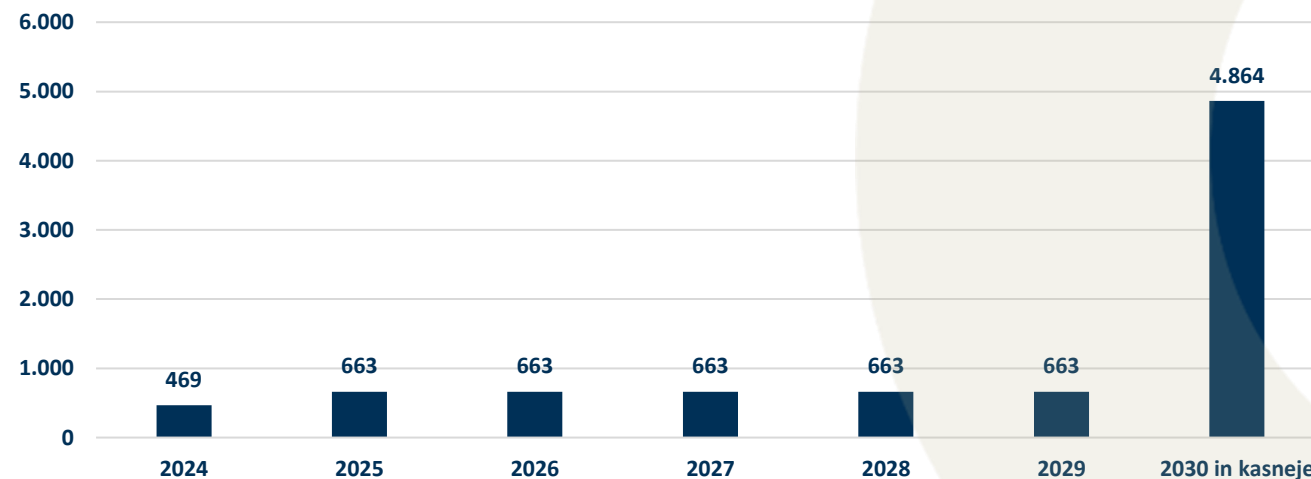


# Rezultati EQUINOX

Neto dolg – skupaj s  
sekundarno likvidnostjo  
**REKORDNO nizek**

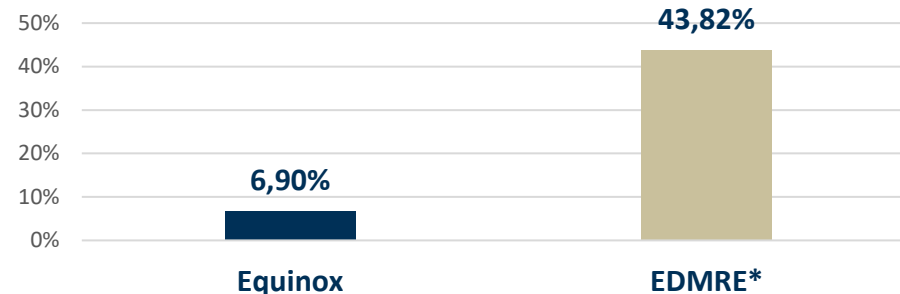
Denar in denarni ustrezniki	30.06.2024	30.06.2023
Denarna sredstva in depoziti	65.195	3.546.277
Instrumenti denarnega trga	0	0
Vrednostni papirji nepremičninskih družb	5.514.241,95	2.386.711,00
<b>Skupaj</b>	<b>5.579.437</b>	<b>5.932.988</b>
<b>Finančni dolg</b>	<b>8.649.533</b>	<b>10.194.191</b>
Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo	8.584.338	6.647.914
Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo	3.070.096	4.261.203
<b>Neto vrednost sredstev (NAV)</b>	<b>125.238.348</b>	<b>118.787.681</b>
LTV - primarna likvidnost	6,9%	5,6%
LTV - sekundarna likvidnost	2,5%	3,6%
<b>Ciljni LTV skladno s strateškim planom</b>	<b>25,0%</b>	<b>25,0%</b>
<b>Maksimalen LTV skladno s strateškim planom</b>	<b>35,0%</b>	<b>35,0%</b>

Zapadlost glavnice finančnih obveznosti

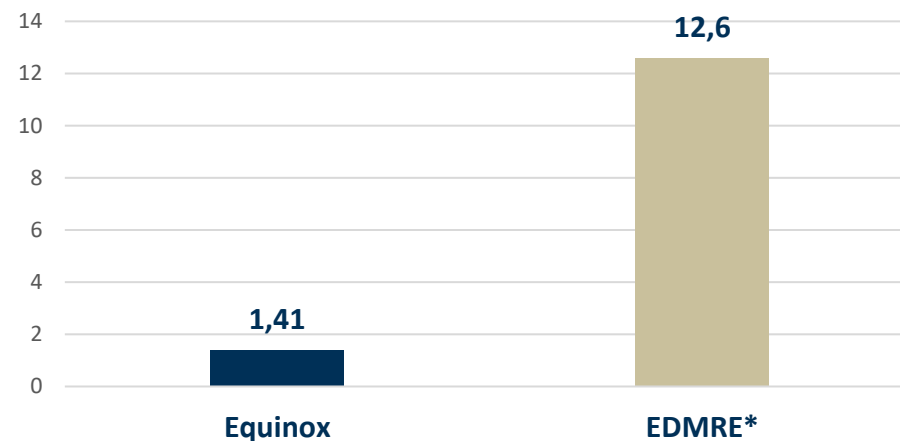


# Kazalniki zadolženosti – primerjava Equinox in tuje nepremičninske družbe

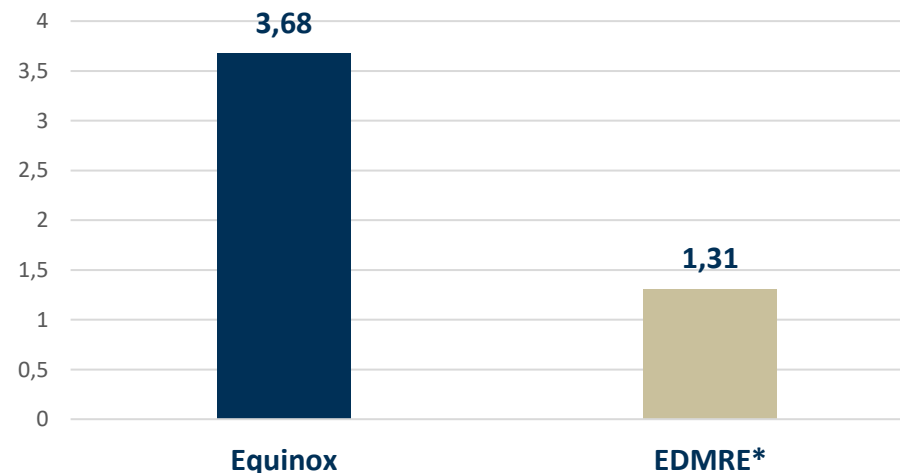
Neto dolg / sredstva\*\* na dan 30.6.2024



Neto dolg / EBITDA\*\*\* na dan 30.6.2024



Current ratio - likvidnost\*\*\*\* na dan 30.6.2024



\*EDMRE - Bloomberg European Real Estate Index

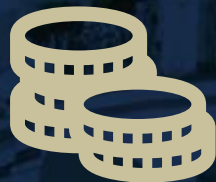
\*\* Pri izračunu upoštevana poštena vrednost sredstev Equinox d.d. na dan 30.6.2024

\*\*\* EBITDA zadnjih 12 mesecev

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

# EQUINOX

Nova ocena poštene vrednosti delnice  
EQNX + 5,4%

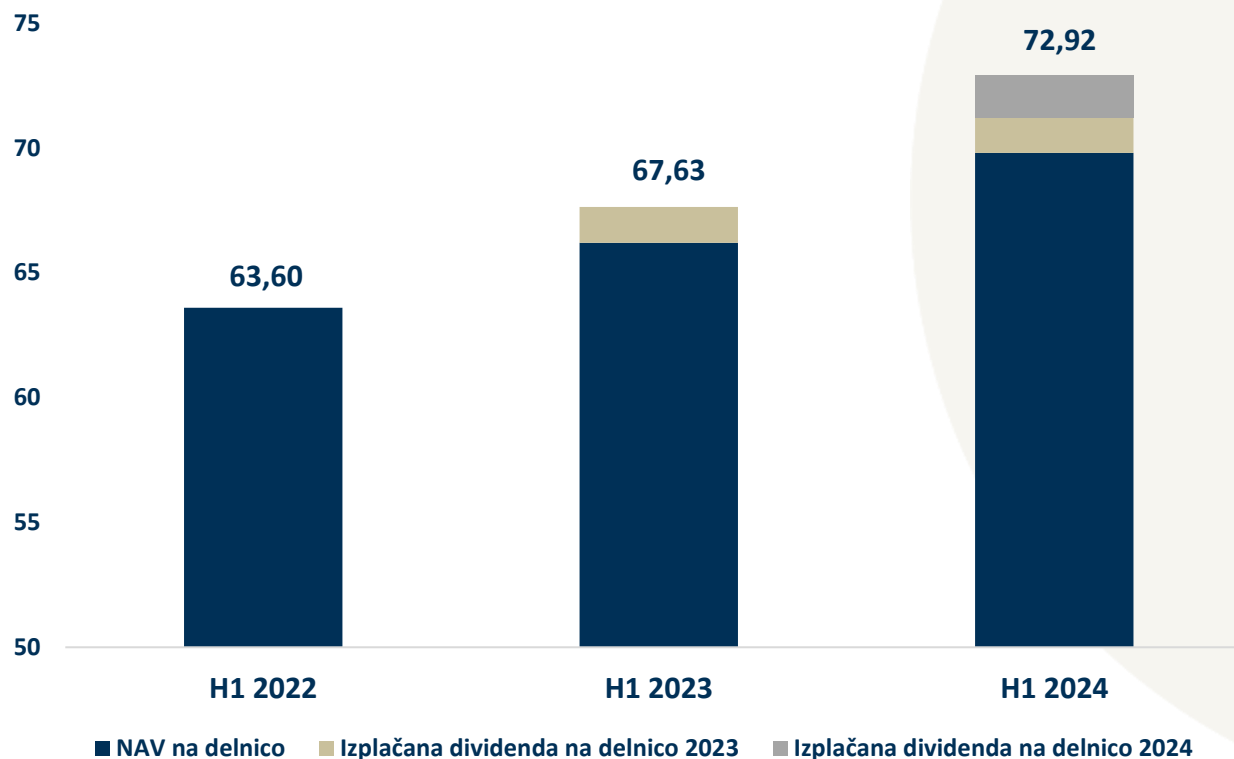


## Poštена vrednost delnice na dan 30. 6. 2024

Ocena poštene vrednosti delnice 69,80 EUR/delnice

Rast poštene vrednosti na delnico v primerjavi s H1 2024/H1 2023 + 5,4 %

Ocena poštene vrednosti delnice in izplačana dividenda



# EQUINOX

## Delnica EQNX



- ✓ **31.1.2024 – druga obletnica kotacije na ljubljanski borzi**
- ✓ **Od začetka kotacije povečali število delničarjev za 63%**
- ✓ **Od začetka kotacije porast cene delnice 41%**
- ✓ **Od začetka odkupovanja lastnih delnic družba do 30.6.2024 odkupila 5.194 delnic**
- ✓ **Ocenjena poštena vrednost delnice na dan 30.6.2024 znaša 69,80 EUR (ang.NAV) / tržna cena na dan 30.6.2024 znašala 56,50 EUR**

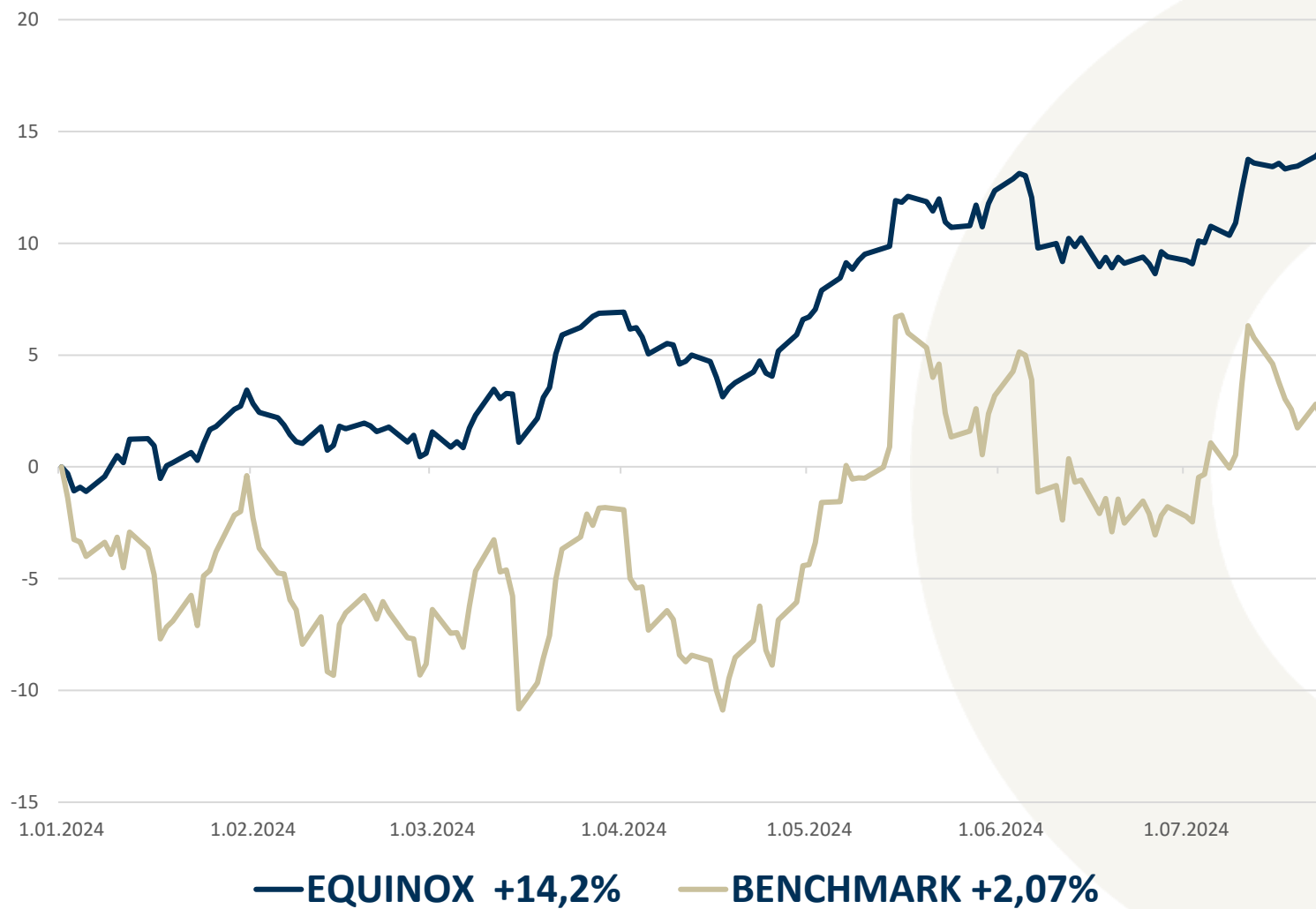


# EQUINOX

## EQNX naložbeni portfelj



EQUINOX naložbeni portfelj / Index EDMRE v letu 2024



# DELO

Znana podoba.  
Nova zgodba.





# DELO 2.0

Znana podoba.  
Nova zgodba.

✓ Delo 2.0. Znana podoba. Nova zgodba.

➤ Popolna prenova ikonične Delove stolpnice

➤ Novi poslovni prostori, kineziološki center, restavracija,...

 **Outbrain**

**EQUITO**



**BLACKBOX CENTER**



**MOVIT**

# DELO 2

Znana podoba.  
Nova zgodba.

✓ Delo 2.0. Znana podoba. Nova zgodba.

Stanje pred prenovo





# DELO 2

Znana podoba.  
Nova zgodba.

✓ Delo 2.0. Znana podoba. Nova zgodba.

Delo 2.0





# DELO 2

Znana podoba.  
Nova zgodba.

## ✓ Delo 2.0. Znana podoba. Nova zgodba.

- Eden največji projektov *redevelopmenta* v Sloveniji
- Popolna prenova poslovnih prostorov v 30 najemnih apartmajev

Trenutno



Kmalu



**EQUINOX**

Ključni podatki  
in poslovanje družbe v H1 2024





# Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega izida



POSTAVKA	31.12.2023- 30.6.2024	31.12.2022 - 30.06.2023
Čisti prihodki od prodaje	3.549.070	3.471.247
Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	329.513	343.280
Čisti prihodki od najemnin	3.219.557	3.127.967
Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prih.)	93.401	82.094
Stroški blaga, materiala in storitev	758.250	818.462
Stroški potrošnega materiala in energije	249.623	303.008
Stroški storitev	508.626	515.454
Odpisi vrednosti	2.527.419	2.562.586
Amortizacija	2.527.419	2.562.586
Drugi poslovni odhodki	187.959	201.169
Finančni prihodki iz deležev	442.537	129.410
Finančni prihodki iz drugih naložb	442.537	129.410
Finančni prihodki iz danih posojil	566.576	514.262
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	0	122.715
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	566.576	391.547
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	2.776	1.840
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	232.337	298.013
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	232.337	197.066
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti		100.947
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	160	242
Drugi prihodki	0	0
Drugi odhodki	0	0
<b>POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO</b>	<b>948.236</b>	<b>318.381</b>
Davek od dobička	-93.317	26.325
Odloženi davki	-89.151	25.966
<b>ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA</b>	<b>765.768</b>	<b>266.090</b>



# Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja:  
sredstva



POSTAVKA	30.06.2024	30.06.2023
<b>Nekratkoročna sredstva</b>	<b>46.509.618</b>	<b>48.067.998</b>
Neopredmetena sredstva	23.576	41.243
Dolgoročne premoženjske pravice	23.576	41.243
Opredmetena osnovna sredstva	0	0
Naložbene nepremičnine	35.810.781	38.655.763
Nekratkoročne finančne naložbe	10.672.662	9.346.469
Nekratkoročne poslovne terjatve	2.599	4.913
Odložene terjatve za davek	0	19.610
<b>Kratkoročna sredstva</b>	<b>4.648.874</b>	<b>5.595.059</b>
Kratkoročne finančne naložbe	3.102.467	1.220.230
Kratkoročna posojila	3.102.467	1.220.230
Kratkoročne poslovne terjatve	1.237.565	559.646
Druga kratkoročna sredstva	243.648	268.906
Denarna sredstva	65.195	3.546.277
<b>SREDSTVA SKUPAJ</b>	<b>51.158.492</b>	<b>53.663.057</b>

# Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja:  
obveznosti do virov  
sredstev



POSTAVKA	30.06.2024	30.06.2023
<b>Kapital</b>	<b>37.603.129</b>	<b>38.963.444</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	5.318.450	4.810.416
Zakonske rezerve	580.282	580.282
Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	258.282	98.908
Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	-258.282	-98.908
Druge rezerve iz dobička	4.738.168	4.230.134
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	1.531.071	1.075.863
Preneseni čisti poslovni izid	9.723.895	12.547.132
Čisti poslovni izid poslovnega leta	765.768	266.090
<b>Odloženi prihodki</b>	<b>238.967</b>	<b>44.205</b>
Odloženi prihodki	238.967	44.205
<b>Nekratkoročne obveznosti</b>	<b>12.051.827</b>	<b>12.482.584</b>
Nekratkoročne finančne obveznosti	8.180.876	8.844.190
Nekratkoročne finančne obveznosti do bank	8.180.876	8.844.190
Druge nekratkoročne finančne obveznosti	0	0
Nekratkoročne poslovne obveznosti	3.870.952	3.638.394
Druge nekratkoročne poslovne obveznosti	3.870.952	3.638.394
<b>Kratkoročne obveznosti</b>	<b>1.264.569</b>	<b>2.172.824</b>
Kratkoročne finančne obveznosti	505.871	1.405.073
Kratkoročne finančne obveznosti do bank	368.871	31.878
Druge kratkoročne finančne obveznosti	137.000	1.373.195
Kratkoročne poslovne obveznosti	758.698	767.751
Kratkoročne obveznosti do družb v skupini	36.079	36.079
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	303.570	465.498
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	419.048	266.174
<b>KRATKOROČNE IN NEKRATKOROČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ</b>	<b>13.555.363</b>	<b>14.699.613</b>
<b>KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ</b>	<b>51.158.492</b>	<b>53.663.057</b>

# Upravljanje s tveganji



Strateška in poslovna tveganja



Operativna tveganja



Finančna tveganja

# Strateška in poslovna tveganja

VRSTE TVEGANJ	VPLIV	VERJETNOST
 Makroekonomsko tveganje		
 Tveganje ocene vrednosti nepremičnin		
 Strukturne spremembe povpraševanja po nepremičninah		
 Stroški kapitala		!
 Koncentracija portfelja		
 Likvidnost nepremičninskega trga		



# Upravljanje s tveganji



Strateška in poslovna tveganja



Operativna tveganja



Finančna tveganja

# Operativna tveganja

## VRSTE TVEGANJ



Izvedba



Vzdrževanje nepremičnin



Zadovoljstvo najemnikov



Nezgoda/naravna katasrofa

## VPLIV VERJETNOST



# Upravljanje s tveganji



Strateška in poslovna tveganja



Operativna tveganja



Finančna tveganja

# Finančna tveganja

## VRSTE TVEGANJ



Poročanje



Likvidnostno tveganje



Valutno tveganje



Obrestno tveganje



Kreditno tveganje

## VPLIV

## VERJETNOST





# 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)