

EQUINOX

Ocena poslovanja družbe
Equinox nepremičnine d.d.
za poslovno leto 2021 in
plan poslovanja družbe za leto 2022

EQNX



Ključni podatki o poslovanju družbe Equinox nepremičnine d.d. v poslovnem letu 2021 in plan poslovanja za leto 2022

FFO na delnico (2021): 1,58 EUR

FFO na delnico (plan 2022): 2,62 EUR

EBITDA marža (2021): 64,1%

EBITDA marža (plan 2022): 79,6%

Ključni podatki

Ključni podatki o poslovanju Equinox d.d. (v 000 EUR)	3.5.2021 - 31.12.2021	3.5.2021 - 30.6.2021	Plan 2022
Čisti prihodki od prodaje	4.476	1.284	6.231
EBITDA	2.868	802	4.960
- EBITDA marža	64,1%	62,5%	79,6%
FFO	2.839	902	4.760
- na delnico	1,58	0,50	2,65

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 odštejajo ali prištejejo vsi enkratni dogodki, ki jih je družba imela v poslovnem letu. FFO se uporablja kot osnova za delitev dividend delničarjem družbe.

Ocenjena poštena vrednost naložbenih nepremičnin in opreme na dan 30.6.2021

	v EUR	v %	v EUR na m2
Hotelske nepremičnine	86.302.000	85,2%	1.688
Poslovne nepremičnine	14.962.000	14,8%	1.150
Skupaj:	101.264.000	100%	1.579

Oceno vrednosti je opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti podjetij z licenco SIR; Ocenjene vrednosti nepremičnin je v revidiranem medoletnem poročilu družbe Equinox d.d. za obdobje 3.5. do 30.6.2021 pregledal in potrdil revizor Ernst & Young. Vrednost na kvadratni meter je izračunana na podlagi ocenjene vrednosti nepremičnin deljene s številom kvadratnih metrov.

Neto vrednost sredstev (NAV):

57,7 EUR na delnico.

Struktura naložb

- hotelske nepremičnine: 72,9%

- ostale nepremičnine: 12,6%

- ostale naložbe 14,5%

Knjigovodska in poštena vrednost kapitala

Knjigovodska vrednost	31.12.2021		30.06.2021	
Sredstva	54.948.352	100%	56.566.726	100%
-opredmetena osnovna sredstva	1.403.625	2,6%	2.241.020	4,0%
- naložbene nepremičnine	36.419.368	66,3%	37.740.825	66,7%
Kapital	40.008.566	72,8%	40.011.085	70,7%

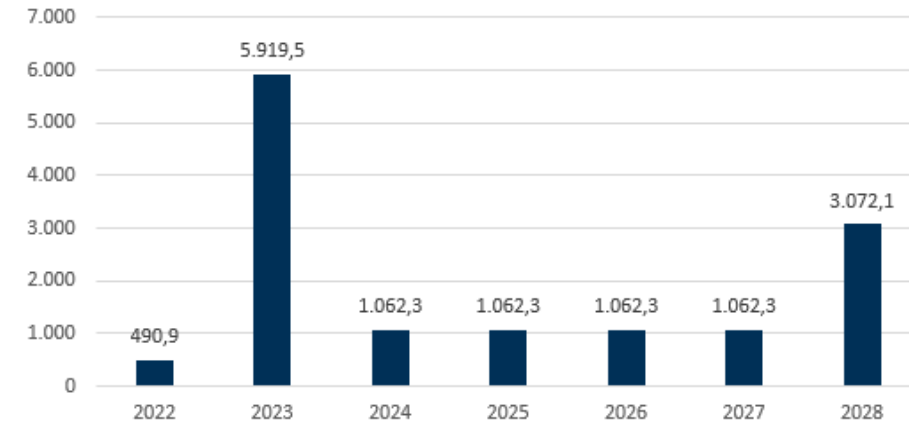
Poštena vrednost	31.12.2021		30.06.2021	
Sredstva	118.389.358	100%	117.848.881	100%
- hotelske nepremičnine	86.302.000	72,9%	86.302.000	73,2%
- ostale nepremičnine	14.962.000	12,6%	14.962.000	12,7%
- ostala naložbe	17.125.358	14,5%	16.584.881	14,1%
Kapital	103.449.572	87,4%	101.293.240	86,0%

Neto vrednost sredstev (NAV)	103.449.572	101.293.240
Neto vrednost sredstev (NAV) na delnico	57,7	56,5



v 000 EUR

Zapadlost finančnih obveznosti

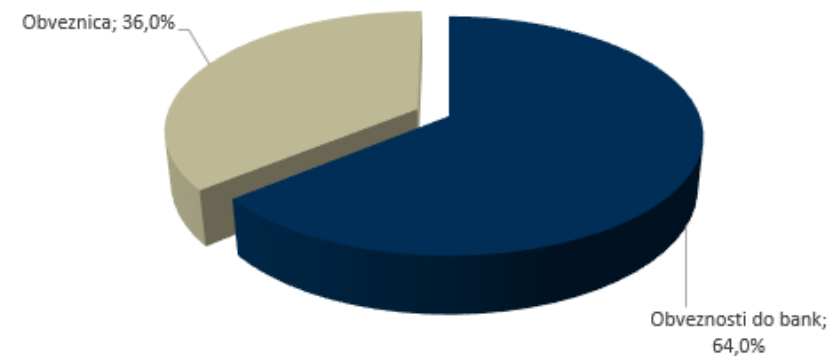


Povprečan ponderirana zapadlost posojil v letih

3,35

Zapadlost finančnih obveznosti	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Bančni viri	490.908	919.479	1.062.337	1.062.337	1.062.337	1.062.337	3.072.087
Obveznica	0	5.000.000	0	0	0	0	0
Skupaj	490.908	5.919.479	1.062.337	1.062.337	1.062.337	1.062.337	3.072.087

Struktura finančnih obveznosti



Finančni dolg: 13,98 mio EUR

Neto dolg (primarna likvidnost): 7,3 mio EUR

Neto dolg (sekundarna likvidnost): 6,3 mio EUR

LTV – primarna likvidnost: 7,0%

LTV – sekundarna likvidnost: 6,1%

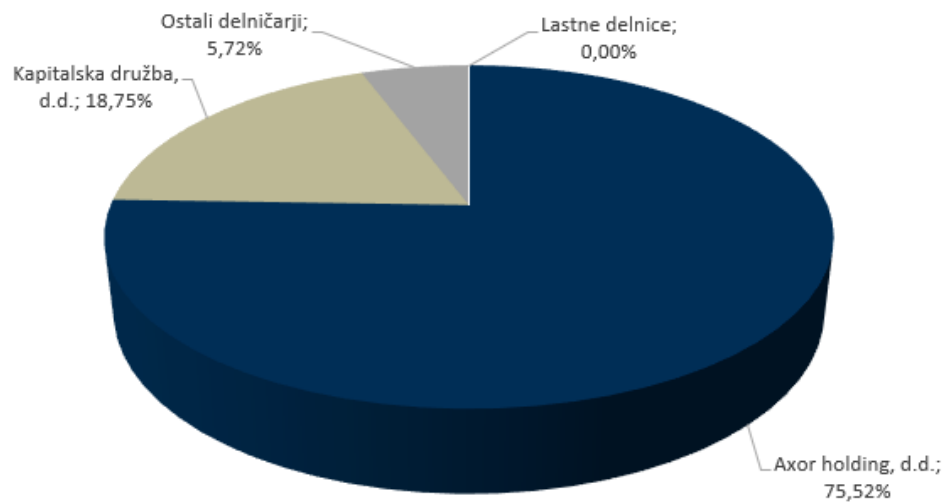
Denar in denarni ustrezniki	31.12.2021	30.06.2021
Denarna sredstva in depoziti	6.697.020	8.187.798
Vrednostni papirji nepremičninskih družb	993.344	0

Finančni dolg	13.980.650	14.191.599
Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo	7.283.630	6.003.801
Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo	6.290.286	6.003.801

Neto vrednost sredstev (NAV)	103.449.572	101.293.240
LTV - primarna likvidnost	7,0%	5,9%
LTV - sekundarna likvidnost	6,1%	5,9%
Ciljni LTV skladno s strateškim planom	25,0%	25,0%
Maksimalen LTV skladno s strateškim planom	35,0%	35,0%

Lastniška struktura družba
Equinox nepremičnine d.d. na
dan 31.12.2021

Lastniška struktura	Št. delnic	% lastništva
1 Axor holding, d.d.	1.354.767	75,52%
2 Kapitalska družba, d.d.	336.421	18,75%
3 Union Hotels Collection, d.d.	29.091	1,62%
4 Raiffeisen Bank International AG	5.809	0,32%
5 Clarinos d.o.o.	3.100	0,17%
6 Fiscusio d.o.o.	2.335	0,13%
7 Valentič Bojan	2.055	0,11%
8 Strgar Andrej	1.500	0,08%
9 Stal-Ribič d.o.o.	1.305	0,07%
10 Klemenčič Anica	1.263	0,07%
Ostali delničarji	56.223	3,13%
Lastne delnice	0	0,00%
Skupaj	1.793.869	100%



Nerevidrana ocena izkaza poslovnega izida družbe za leto 2021

Poslovanje v letu 2021 je bilo pod vplivom enkratnih dogodkov:

- Ustanovitev družbe
- Kotacija delnic na borzi

POSTAVKA	3.5.2021 - 31.12.2021	3.5.2021 - 30.6.2021
Čisti prihodki od prodaje	4.476.406	1.284.389
Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	464.765	28.797
Čisti prihodki od najemnin	4.011.641	1.255.592
Drugi poslovni prihodki	57.298	18.738
Stroški blaga, materiala in storitev	1.330.884	461.288
Stroški potrošnega materiala in energije	320.203	110.617
Stroški storitev	1.010.681	350.671
Odpisi vrednosti	2.530.852	592.826
Amortizacija	2.289.546	592.826
Drugi poslovni odhodki	335.077	39.539
Finančni prihodki iz deležev	110.819	8.749
Finančni prihodki iz drugih naložb	110.819	8.749
Finančni prihodki iz danih posojil	19.059	4.452
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	19.059	4.452
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	222.239	63.169
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	78.440	34.292
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	143.799	28.877
Drugi prihodki in odhodki	63.952	
POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO	308.482	159.506
Davek od dobička	0	-149.532
ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	308.482	309.038

Nerevidirana ocena sredstev družbe
na dan 31.12.2021

Družba vrednoti naložbene
nepremičnine po modelu nabavne
vrednosti in jih amortizira
(maksimalne davčno priznane
amortizacijske stopnje)

POSTAVKA	31.12.2021	3.05.2021
Nekratkoročna sredstva	44.093.961	44.442.136
Neopredmetena sredstva	51.072	79.558
Opredmetena osnovna sredstva	1.403.625	2.332.698
Naložbene nepremičnine	36.419.368	38.223.353
Nekratkoročne finančne naložbe	6.217.162	3.806.527
Nekratkoročne poslovne terjatve	2.734	0
Odložene terjatve za davek	0	0
Kratkoročna sredstva	10.854.391	10.545.754
Kratkoročne finančne naložbe	10.003.502	389.711
Kratkoročna posojila	10.003.502	389.711
Kratkoročne poslovne terjatve	317.529	8.122.710
Druga kratkoročna sredstva	336.339	2.033.333
Denarna sredstva	197.020	0
SREDSTVA SKUPAJ	54.948.352	54.987.890

Nerevidirana ocena obveznosti do virov sredstev družbe na dan 31.12.2021.

Pretekli neizplačani dobički znašajo 19,3 mio EUR.

Družba vodi konzervativno politiko dolžniškega financiranja.

POSTAVKA	31.12.2021	3.05.2021
Kapital	40.008.566	39.701.423
Vpoklicani kapital	5.691.826	5.691.826
Osnovni kapital	5.691.826	5.691.826
Kapitalske rezerve	14.683.998	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	374.513	487.733
Preneseni čisti poslovni izid	14.040.422	13.732.966
Čisti poslovni izid poslovnega leta	308.483	307.456
Odloženi prihodki	140.539	183.937
Odloženi prihodki	140.539	183.937
Nekratkoročne obveznosti	13.542.845	13.635.413
Nekratkoročne finančne obveznosti	13.442.158	13.568.185
Nekratkoročne finančne obveznosti do bank	8.281.822	8.568.185
Druge nekratkoročne finančne obveznosti	5.160.336	5.000.000
Nekratkoročne poslovne obveznosti	100.687	67.228
Druge nekratkoročne poslovne obveznosti	100.687	67.228
Kratkoročne obveznosti	1.256.401	1.467.117
Kratkoročne finančne obveznosti	538.492	847.146
Kratkoročne finančne obveznosti do bank	538.492	702.762
Druge kratkoročne finančne obveznosti	0	144.384
Kratkoročne poslovne obveznosti	717.909	619.971
Kratkoročne obveznosti do družb v skupini	85.434	0
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	112.296	571.692
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	520.178	48.279
KRATKOROČNE IN NEKRATKOROČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ	14.799.247	15.102.530
KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ	54.948.352	54.987.890

Plan poslovanja družbe za poslovno leto 2022

Celotni prihodki: 6,6 mio EUR

- najemnine: 6,2 mio EUR
- - drugi prihodki 0,4 mio EUR

EBITDA: 4,96 mio EUR

EBITDA marža: 79,6%

FFO: 4,76 mio EUR

FFO na delnico: 2,65 EUR

Plan poslovanja	2022
IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	v 000 EUR
CELOTNI PRIHODKI	6.612
Čisti prihodki od prodaje	6.231
- od tega prihodki od najemnin hoteli	4.000
- od tega prihodki od najemnin ostali	1.483
- od tega prihodki od najemnin garaže	148
- od tega prihodki od novih projektov	600
Drugi poslovni prihodki (prefakturirani stroški)	382
Stroški blaga, materiala in storitev	1.552
- od tega stroški najemnin	0
- od tega stroški nepremičnin	642
- od tega upravljalska provizija	600
- od tega OPEX	310
Stroški dela	0
Odpisi vrednosti	4.247
Drugi poslovni odhodki	100
CELOTNI ODHODKI	5.899
POSLOVNI IZID IZ POSLOVANJA - EBIT	713
EBITDA	4.960
FFO	4.760
Finančni prihodki	45
Finančni odhodki	245
Finančni izid	-200
Poslovni izid iz rednega poslovanja	513
Drugi prihodki in odhodki	0
Poslovni izid pred obdavčitvijo	513
Čisti poslovni izid	513

Primerljiv tržni indeks (benchmark)

Podjetje za spremljanje poslovanja in vrednotenje ključnih finančnih in poslovnih parametrov uporablja indeks Bloomberg Europe Dev Mkt Real Estate Lrg & Mid Cap Index EUR (Bloomberg oznaka: EDMRE Index)

Naziv	Bloomberg oznaka	EV/Sales	EV/EBITDA	LTV	Dividendna donosnost
Bloomberg Europe Dev Mkt Real Estate Lrg & Mid Cap Index EUR	EDMRE Index	21,2	32,0	40,4%	3,29%

Dan zajema podatkov: 4.2.2022

Najbolj centralno pozicioniran
portfelj nepremičnin izmed
vseh držav članic EU



**Nepremičninski
portfelj družbe
vsebuje 4 hotele in
4 poslovne zgradbe
v Ljubljani**



EQUINOX

Hotelske nepremičnine



GRAND HOTEL
UNION



uHOTEL



Hotelske nepremičnine



HOTEL LEV



THE FUZZY LOG



Poslovne nepremičnine



**Poslovni prostori
Delo**



Modna hiša



**Poslovni prostori
Kompas**



**Poslovni prostori
Nomago**



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