



UNION HOTELI

UNION HOTELI d.d.

Predstavitev družbe Union hoteli d.d. vlagateljem

Na podlagi določil Pravil Ljubljanske borze, d.d., Ljubljana in veljavne zakonodaje družba Union hoteli d.d., Miklošičeva cesta 1, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Union hoteli), objavlja naslednje obvestilo:

V okviru priprav na morebitno izdajo obveznic, družba Union hoteli organizira predstavitve za vlagatelje. V priponki tega obvestila objavljamo gradivo, ki bo na predstavitvah predstavljeno vlagateljem.

Družba Union hoteli je za organizacijo sondiranja trga in morebitne izdaje obveznic pooblastila Novo Ljubljansko banko d.d., Ljubljana.

Sporočilo bo od dneva objave dalje do zakonsko določenega roka (5 let) razvidno tudi na spletnih straneh družbe <https://www.uhcollection.si/sl/>.

Glavni izvršni direktor
Matej Rigelnik

Datum: 03.06.2020

Pripeti dokumenti: [Predstavitev obveznic družbe Union Hoteli](#)

Predstavitev obveznic družbe Union Hoteli d.d. in poslovanja skupine Union Hoteli



GRAND HOTEL UNION



uHOTEL



HOTEL LEV



CENTRAL HOTEL



THE FUZZY LOG



UNION HOTELS
COLLECTION

Junij 2020



Izjava o omejitvi odgovornosti

Ta dokument je zaupen in ga je družba Union Hoteli d.d. pripravila izključno za predstavitev rezultatov poslovanja Skupine Union Hoteli. Ta dokument je prepovedano kopirati, posredovati ali razpečevati komurkoli in v katerekoli namene.

Predstavitev vsebuje podatke o rezultatih poslovanja Skupine Union Hoteli in njenih poslovnih področij.

Vir vseh podatkov so računovodski izkazi Skupine Union Hoteli. Podatki so bili pridobljeni po stanju na datum tega dokumenta in se lahko spremenijo brez posebnega obvestila.

Podatki so prikazani v evrih (EUR), razen če je navedeno drugače.

V predstavitvi so navedene opredelitve in pomeni, ki se v njej uporabljajo.

Finančni kazalniki iz tega dokumenta se ne smejo uporabljati za presojo izpolnjevanja pogodbenih zavez.

Predlagani pogoji in opis postopka prve prodaje obveznic (1/4)

Vrsta vrednostnega papirja	Navadna imenska obveznica, nominirana v EUR, izdana kot nematerializirani vrednostni papir v centralnem registru pri KDD.		
Izdajatelj	Union hoteli d.d., Miklošičeva cesta 1, 1000 Ljubljana.		
Namen izdaje	Diverzifikacija dolgoročnih virov financiranja.		
Skupna nominalna vrednost izdaje	Predvidoma med 8 in 10 mio EUR.		
Nominalna vrednost lota	100.000,00 EUR.		
Ročnost	Predvidoma 3 leta.		
Izplačilo obresti in glavnice	Obresti se plačujejo letno, glavnica zapade v celoti na datum zapadlosti obveznice.		
Predvidena donosnost do dospelja*	Predvidoma med 3,2 % in 3,6 %.		
Referenčni finančni instrument (na dan 2.6.2020)	Donosnost	Trenutni pribitek nad referenčnim finančnim instrumentom	
3L IRS	- 31 b.t.	351 b.t. – 391 b.t.	
3L SLOREP	- 24 b.t.	344 b.t. – 384 b.t.	
ACCOR 09/17/23	237 b.t.	83 b.t. – 123 b.t.	

* Končna obrestna mera bo odvisna od rezultatov testiranja trga ter tržnih razmer pred začetkom prve prodaje

Predlagani pogoji in opis postopka prve prodaje obveznic (2/4)

Način prve prodaje	Javna prodajo obveznic z uporabo izjem od objave prospekta skladno z ZTFI-1.
Predviden datum izdaje obveznic	Junij 2020
Mesto trgovanja	Ljubljanska borza.
Ciljni trgi vlagateljev	Profesionalne in primerne nasprotne stranke po ZTFI-1.
Možnost predčasnega odplačila	Izdajatelj bo imel pravico predčasno izplačati glavnico obveznic predvidoma kadarkoli v roku zadnjih dveh mesecev pred zapadlostjo obveznic.
Veljavno pravo	Slovensko pravo.
Status obveznic	Obveznosti izdajatelja iz obveznic so neposredne, nepogojne, nezavarovane in nepodrejene in bodo glede vrstnega reda poplačila vselej enakovredne (pari passu) med seboj in vsaj enakovredne vsem drugim obstoječim in bodočim nezavarovanim in nepodrejenim obveznostim Izdajatelja.

Predlagani pogoji in opis postopka prve prodaje obveznic (3/4)

Zaveze izdajatelja (zavezujoče za vse družbe skupine UH):

Predlagamo, da obveznice vsebujejo naslednje zaveze in omejitve, razen običajnih izjem:

1. Vrednost neto finančnega dolga ne sme preseči vrednosti 12 mio EUR;
2. Vrednost bruto finančnega dolga ne sme preseči vrednosti 25 mio EUR;
3. Prepoved izdaje zavarovanih obveznic;
4. Prepoved dajanja posojil izven skupine;
5. Prepoved dajanja poroštev izven skupine;
6. Prepoved izplačila dividend izven skupine in odkupov lastnih delnic, razen če kazalnik neto finančni dolg / EBITDA ne presega 3 ter za transakcije, ki jih zahtevajo veljavni predpisi;
7. Prepoved statusnih preoblikovanj izven skupine izdajatelja, razen oddelitev, če vse udeležene družbe jamčijo za obveznosti iz obveznic v celotni vrednosti izdaje obveznic;
8. Prepoved pridobivanja deležev izven običajne gospodarske dejavnosti izdajatelja ali člana skupine.

Prenehanje zavez izdajatelja

Če Izdajatelj vsem imetnikom ponudi odkup obveznic najmanj v višini cene 100,00 % obveznic in natečenih obresti ter izplača kupnino za obveznice, prenehajo zgoraj našteve zaveze, razen 3. zaveze, za vse neodkupljene obveznice. Po dnevu prenehanja zavez se obrestna mera poveča za 30 bt.

Predlagani pogoji in opis postopka prve prodaje obveznic (4/4)

Kršitve ali neizpolnjevanje zavez (veljajo za vse družbe skupine UH):

Če nastopi katera od navedenih kršitev, je vsak imetnik obveznic upravičen zahtevati izplačilo glavnice in natečenih obresti:

- Neizplačilo obveznosti iz obveznic;
- Kršitev zavez ali drugih obveznosti iz obveznic;
- Navzkrižna kršitev drugih obveznosti iz finančnega dolga;
- Insolventnost ali prenehanje izdajatelja ali druge podobne okoliščine skladno s pravom RS.

Odločanje imetnikov obveznic

Obveznice bodo vsebovale določila o možnih spremembah nekaterih pogojev obveznic z ustrezno večino skupnega nominalnega zneska izdanih obveznic.

Začetek ponudbe obveznic

Okoli 10.6.2020.

Rok za oddajo ponudb

Okoli 17.6.2020.

Vplačila

24.6.2020.

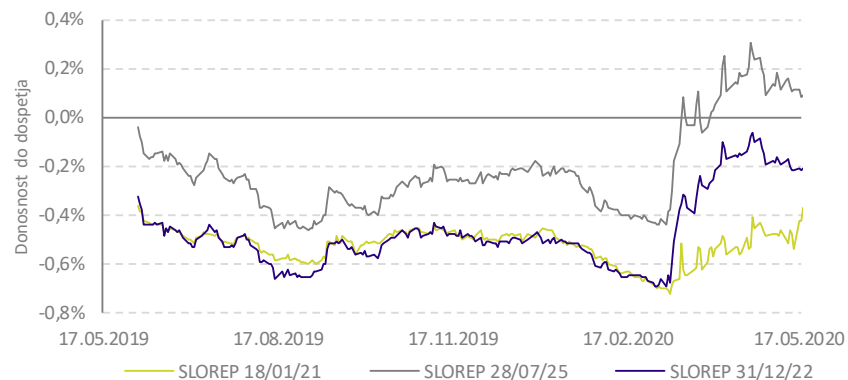
Pregled razmer na finančnih trgih – slovenski kapitalski trg

Primerjava donosnosti obveznic RS z vrednostjo IRS različnih ročnosti na dan 2.6.2020

Ročnost (v letih)	Donosnost obveznic RS	Donosnost IRS	Razlika (v b.t.)
1	-0,5%	-0,3%	-20,2
2	-0,3%	-0,3%	0,6
3	-0,2%	-0,3%	7,2
4	-0,1%	-0,3%	18,3
5	-0,1%	-0,3%	20,2
6	0,0%	-0,2%	22,0
7	0,1%	-0,2%	27,4
8	0,2%	-0,2%	37,7
9	0,3%	-0,1%	47,3
10	0,4%	-0,1%	51,8

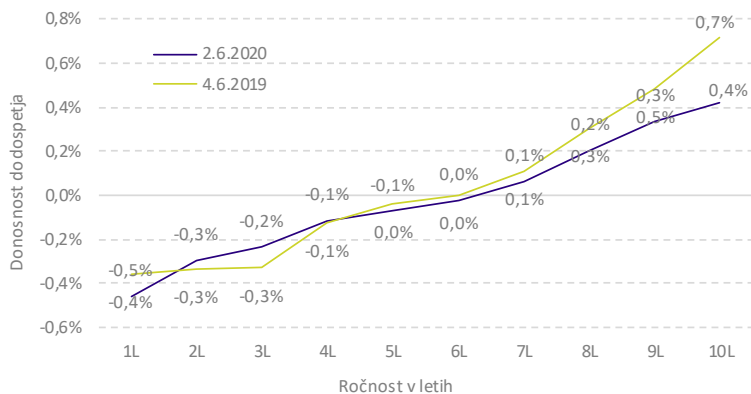
Vir: Bloomberg

Donosnost do dospelja obveznic RS različnih ročnosti v zadnjih 12 mesecih



Vir: Bloomberg

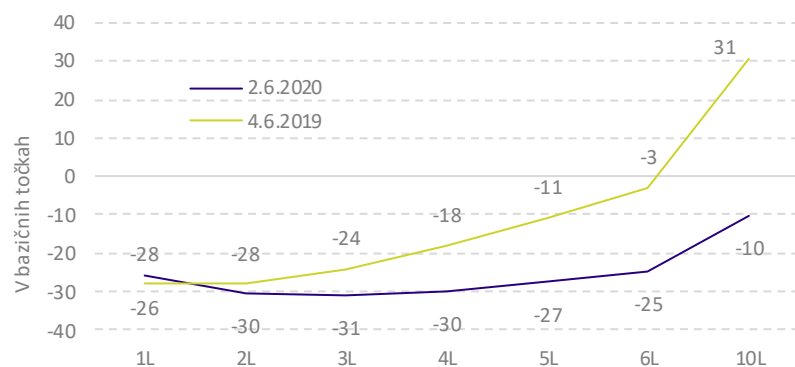
Primerjava krivulj donosnosti obveznic RS različne ročnosti s predhodnim letom



Vir: Bloomberg



Primerjava krivulj donosnosti IRS različnih ročnosti s predhodnim letom



Vir: Bloomberg



Pregled razmer na finančnih trgih – primerljive EUR obveznice

Osnovni podatki o primerljivih evro obveznicah (2.6.2020)

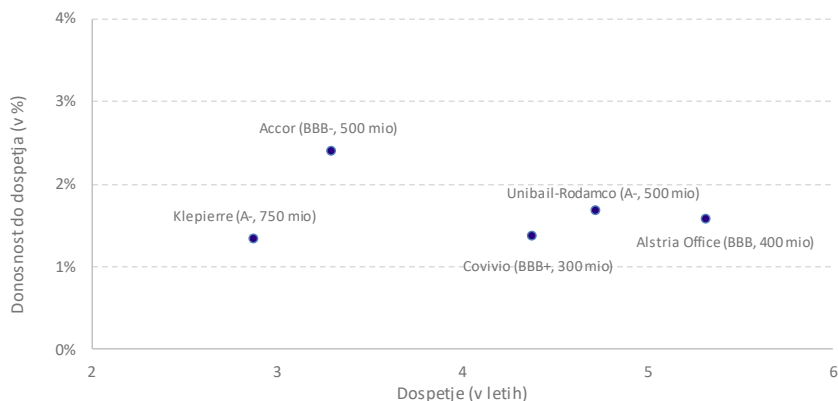
Izdajatelj	Velikost izdaje (mio)	Ročnost (v letih)	Bonitetna ocena (SP / M / F)	YTM	Pribitek nad državo (b.t.)	Pribitek nad IRS (b.t.)	Panoga
ACCOR	500	3,3	BBB- / n.a / BBB-	2,4%	295	271	Hotelirstvo
COVIVIO	300	4,4	BBB+ / n.a / n.a	1,4%	184	167	REIT
UNIBAIL-RODAMCO	500	4,7	A- / n.a / A-u	1,7%	216	196	REIT
KLEPIERRE	750	2,9	A- / n.a / n.a	1,3%	188	164	REIT
ALSTRIA OFFICE	400	5,3	BBB / n.a / n.a	1,6%	221	186	REIT

* REIT: Real Estate Investment Trust
Vir: Bloomberg

Med podatke o primerljivih evro obveznicah so vključene tudi REIT obveznice, saj Union Hotels del prihodkov ustvarjajo tudi z upravljanjem nepremičnin.

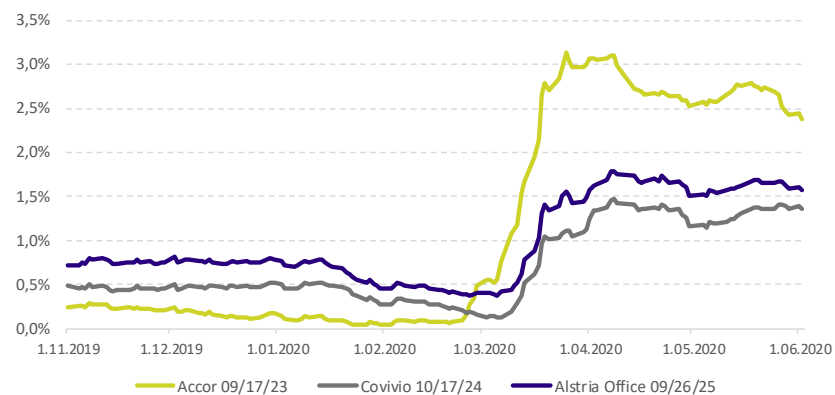
Donosnosti prikazanih REIT obveznic so nižje v primerjavi z obveznicami iz hotelirske panoge, saj so le-te podprte z visokim deležem premoženja.

Točkovni prikaz primerljivih obveznic kot krivulja donosnosti



Vir: Bloomberg

Primerjava krivulj donosnosti primerljivih podjetniških obveznic v polletju



Vir: Bloomberg

Poslovanje Skupine Union Hoteli in konkurenca

Skupina Union Hoteli in konkurenca

Finančni podatki in kazalniki Skupine Union Hoteli in primerljivih podjetij v hotelirstvu (zadnji razpoložljivi podatki)

	Union hoteli	ACCOR SA	COVIVIO	UNIBAIL-RODAMCO-	KLEPIERRE	ALSTRIA OFFICE
Država	Slovenija	Francija	Francija	Francija	Francija	Nemčija
Bonitetna ocena (SP / Moodys / Fitch)	n.a.	BBB- / n.a. / BBB-	BBB+ / n.a. / n.a.	A- / (P)A3 / A-	A- / n.a. / n.a.	BBB / n.a. / n.a.
Osnovni finančni podatki						
EBITDA	11	1.003.000	1.873.150	1.256.501	519.000	621.159
EBIT	6	678.000	1.799.974	1.894.700	500.700	590.640
Čisti dobiček	4	464.000	746.987	1.031.100	324.900	581.221
Sredstva	55	13.904.000	25.719.762	64.527.200	24.638.000	5.029.328
<i>dobro ime</i>	0	1.995.000	143.286	2.863.100	602.900	0
<i>neopredmetena sredstva</i>	0	5.044.000	166.757	4.157.900	631.400	232
<i>opredmetena sredstva*</i>	46	1.163.000	20.635.246	47.462.100	21.440.600	4.438.597
Kapital	44	6.514.000	12.358.343	32.141.500	12.258.000	3.175.555
Neto dolg	1	1.395.000	9.854.574	25.014.500	9.414.100	1.419.085
Zadolženost in kapitaliziranost						
Neto dolg / EBITDA	0,08	1,39	5,26	19,91	18,14	2,28
Kapital / sredstva	79,9%	46,8%	48,0%	49,8%	49,8%	63,1%
Neto dolg / kapital**	0,02	0,21	0,80	0,78	0,77	0,45
Opredmetena sredstva / sredstva	83,9%	8,4%	80,2%	73,6%	87,0%	88,3%
Dobičkonosnost in donosnost						
ROE	10,1%	7,1%	6,0%	3,2%	2,7%	18,3%
ROA	8,1%	3,5%	3,0%	2,4%	1,3%	12,0%
Altman Z score	2,61	2,58	0,90	0,67	0,55	1,62

posle iz naslova upravljanja nepremičnin
Vir: Union Hoteli, Bloomberg

KLJUČNE PRIMERJAVE

- Znatno manjša velikost skupine Union Hoteli
- REIT podjetja izkazujejo visok delež opredmetenih sredstev v celotnih sredstvih, hkrati pa te investicijske družbe izkazujejo visoko zadolženost v skladu s poslovnim modelom
- Visok delež opredmetenih sredstev glede na celotna sredstva skupine Union Hoteli, povsem primerljiv z deležem REIT podjetij (vezano tudi na dejavnost upravljanja nepremičnin); 84,0% in hkrati ena najnižjih zadolženosti skupine Union Hoteli v hotelski panogi
- Višji delež kapitala skupine Union Hoteli



Osnovni podatki o družbi Union hoteli

Zgodovina družbe Union hoteli – 115 let tradicije

1902 - 1918

7. oktobra 1902 v Ljubljani ustanovijo Delniško stavbinsko družbo Union. Po pičlih 18 mesecih gradnje pod taktirko uglednega arhitekta Josipa Vancaša 28. oktobra leta 1905 sledi svečano odprtje Grand hotela Union. Secesijski Grand hotel Union je ob otvoritvi veljal za enega največjih in najbolj sodobnih hotelov v jugovzhodnem delu Evrope. Premrlovo uglasbitev Zdravljice so prvič javno izvedli 18. novembra 1917 v veliki dvorani Hotela Union.

1918 - 1990

V veliki dvorani Grand hotela Union je bila 29. avgusta 1931 premiera prvega slovenskega celovečernega igralnega filma V kraljestvu zlatoroga. Kinematograf Union (imenovan tudi kino Union) je svoja vrata odprl za obiskovalce oktobra 1935, Leta 1968 je Grand hotel Union hotel dobil prizidek, leta 1979 pa še sosednji Holiday Inn – danes uHotel

1990 - 2008

V letu 2002 se izvrši obnova in začetek delovanja Unionske dvorane in s tem kongresnega centra Grand hotela Union. 2002 sledi prevzem Grand hotela Union, d.d. s strani družbe AC Kapital, d.o.o. in podpis pogodbe o nakupu družbe Kompas Magistrat. 20. aprila 2004 je bila k Grand hotelu Union, d.d., pripojena družba Kompas Magistrat, d.o.o. z Astral hotelom (današnji Central hotel). V jeseni 2004 pa je bil od lastnikov Hotela Lev, d.d., odkupljen 58% delež tega hotela.

2008 - 2019

V letih med 2008 in 2013 se izvede prenova in posodobitev hotelskih sob sedanjega uHotela (nekdanji Grand hotel Union Business) in delna prenova sob Grand hotela Union. V oktobru 2012 Republika Slovenija gosti visoki obisk angleške kraljice Elizabete II. Njeno visočanstvo je nastanjeno v času obiska v kraljevem apartmaju Grand hotela Union. Družba Hotel Lev je uradno pripojena Grand hotelu Union, d.d. v letu 2012. Leto 2018 prinese največji investicijski cikel v zadnjih 15 letih in vključuje celovito prenavo in povečanje kapacitet v Central hotelu ter vzporedno še prenavo javnih prostorov ter 78 hotelskih sob Hotela Lev, vključno s povečanjem hotelskih kapacitet ter odprtjem sejnega centra TehnoLev v letu 2019.

V Grand hotelu Union so med drugimi španski kralj Juan Carlos, nekdanji igralec Roger Moore

prebivali angleška kraljica Elizabeta II., švedski kralj Karel XVI. Gustav, ameriški predsednik Bill Clinton, voznik formule 1 Finec Mika Hakkinen, ter številni ministri, predsedniki vlad in držav.



Vir: Union Hoteli



Družba Union hoteli

Osrednja družba hotelirske panoge v Ljubljani s stoletno tradicijo

Grand hotel Union



- 4-zvezdični superior hotel s stoletno tradicijo in klasično arhitekturno eleganco.
 - Lokacija ob Prešernovem trgu.
 - Hotel nudi tudi raznovrstne konferenčne dvorane, salone za organizacije dogodkov, concierge ekipo, Spa & Wellness in znamenito Kavarno Union.
- 4-zvezdični hotel z dolgoletno tradicijo in brezčasno eleganco in retro pridihom.
 - Lokacija v središču Ljubljane.
 - Hotel nudi tudi večnamenske dvorane za raznovrstne dogodke, od konferenc, sprejemov in gala dogodkov.

Central hotel



- 3-zvezdični superior hotel z modernim dizajnom in inovativnim pristopom storitev ter s poudarkom na zabavi in druženju.
 - Lokacija v središču Ljubljane.
 - Hotel nudi tudi bar in teraso ter co-working prostor.
- 4-zvezdični hotel s poudarkom na udobju in priročnosti.
 - Lokacija ob Prešernovem trgu.
 - Hotel nudi tudi Wellness center in kapacitete za razne dogodke, ki si jih deli s sestrskim Grand hotelom Union.

The Fuzzy Log



- Urbani hibrid med hotelom in hostlom s poudarkom na družabnem vzdušju in ekoloških inovacijah z unikatnimi nastanitvenimi enotami, kot so kabin logi, šotori in splane kapsule.
- Lokacija v središču Ljubljane
- Nudi tudi fitness, savno, masažni bazen ter co-working prostor.

Hotel Lev



uHotel



Vir: Union Hoteli



Družba Union hoteli

Nepremičninska dejavnost postaja vse pomembnejša dejavnost družbe. Vse nepremičnine se nahajajo na prvovrstnih centralnih lokacijah v Ljubljani. Dobičkonosnost te dejavnosti je visoka in se je v času COVID-19 krize izkazala kot stabilna.

Kompas



- Poslovna nepremičnina
- Lokacija na Pražakovi ulici
- Družba Union hoteli so 90 % etažni lastnik nepremičnine (razen parkirne hiše)
- V lasti 7.200 m²

- Poslovna nepremičnina
- Lokacija na Vošnjakovi ulici
- Družba Union hoteli so 100% lastnik
- V lasti 800 m²

Burda



Delo



- Poslovna nepremičnina
- Lokacija na Dunajski cesti
- Družba Union hoteli so 25 % etažni lastnik nepremičnine
- V lasti 3.000 m²

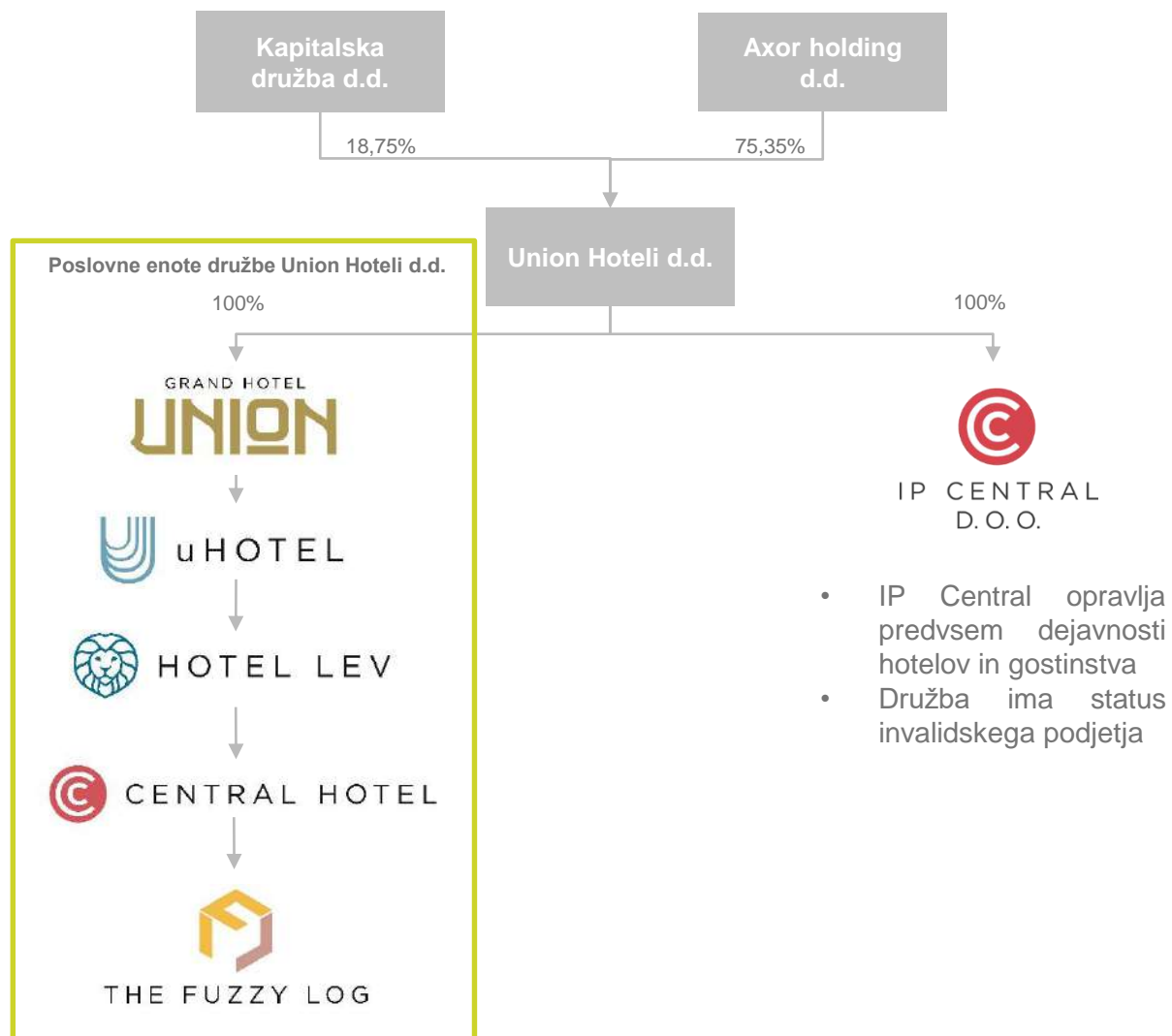
- Poslovna nepremičnina
- Lokacija na Nazarjevi ulici
- Družba Union hoteli so 100% lastnik
- V lasti 1.900 m²

Modna hiša



Vir: Union Hoteli

Korporativno upravljanje skupine Union Hoteli



Vir: Union Hoteli

Ključni finančni podatki skupine Union hoteli

Letni finančni podatki – Poslovni izid

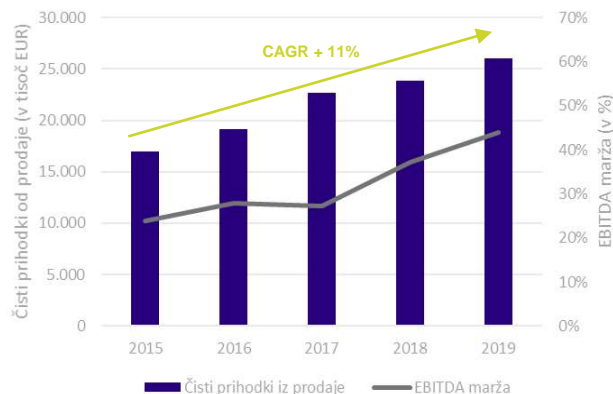
v tisoč EUR	2015	2016	2017	2018	2019
Čisti prihodi iz prodaje	16.957	19.152	22.634	23.859	25.995
Rast prodaje (v %)	16%	12,9%	18,2%	5,4%	9,0%
Stroški blaga, materiala in storitev	6.911	7.135	8.254	7.840	8.902
Stroški blaga, materiala in storitev v prodaji (v %)	41%	37%	36%	33%	34%
Stroški dela	6.035	6.674	7.421	7.276	6.600
Stroški dela v prodaji (v %)	36%	35%	33%	30%	25%
Odpisi vrednosti	2.113	2.197	2.416	3.955	5.627
EBITDA	4.030	5.319	6.186	8.853	11.362
EBITDA marža	23,8%	27,8%	27,3%	37,1%	43,7%
EBIT	1.776	3.017	3.561	4.898	8.320
Marža (v %)	10,5%	15,8%	15,7%	20,5%	32,0%
Poslovni izid pred davki	1.584	2.876	3.481	4.801	5.438
Čisti poslovni izid	1.350	2.417	2.817	3.908	4.402

* Revidirani finančni podatki za leto 2019
Vir: Union Hoteli

KLJUČNI Poudarki

- Vsakoletna stabilna rast prihodkov; 2019: 9,0%
- Vsakoletna optimizacija stroškov blaga, materiala in storitev; 2019: 34% prihodkov
- Vsakoletna optimizacija stroškov dela; 2019: 25% prihodkov
- Stabilna rast EBITDA in EBITDA marža; 11.362 tisoč EUR; 43,7%

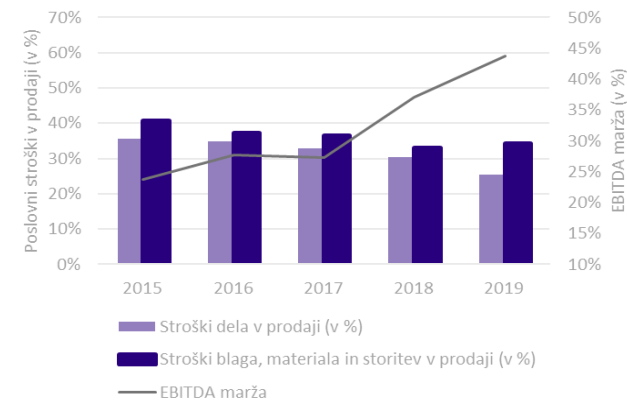
Rast čistih prihodkov in EBITDA marže v letih 2015-2019



Vir: Union Hoteli



Optimizacija poslovnih stroškov in rast EBITDA marže v letih 2015-2019



UNION HOTELS
COLLECTION

Ključni finančni podatki skupine Union hoteli

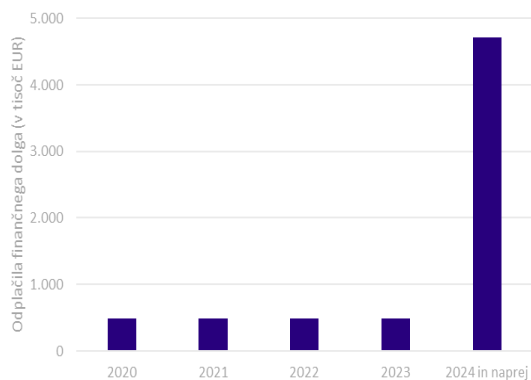
Letni finančni podatki - Premoženjski rezultat

v tisoč EUR	2015	2016	2017	2018	2019
Sredstva	42.834	43.881	44.630	49.591	54.968
Dolgoročna sredstva	39.727	38.792	38.297	41.512	47.100
Opredmetena osnovna sredstva	35.800	34.701	34.196	36.142	40.739
Naložbene nepremičnine	3.715	3.627	3.622	4.353	5.406
Opredmetena osnovna sredstva in naložbene nepremičnine v sredstvih	92%	87%	85%	82%	84%
Denar	1.153	2.862	4.154	6.045	6.145
Kapital	31.973	33.775	36.176	40.030	43.852
Kapital v sredstvih	74,6%	77,0%	81,1%	80,7%	79,8%
Finančni dolg	7.110	5.617	3.687	4.267	6.923
Neto finančni dolg (NFD)	5.957	2.755	-467	-1.778	778
NFD/EBITDA	1,5	0,5	-0,1	-0,2	0,1

* Revidirani finančni podatki za leto 2019

Vir: Union Hoteli

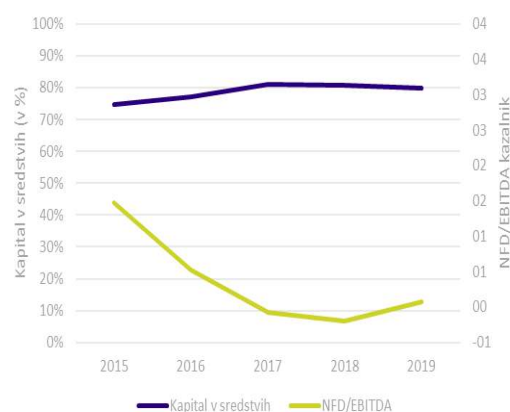
Amortizacijski načrt obstoječega finančnega dolga za leta 2020-2024 in naprej



Vir: Union Hoteli



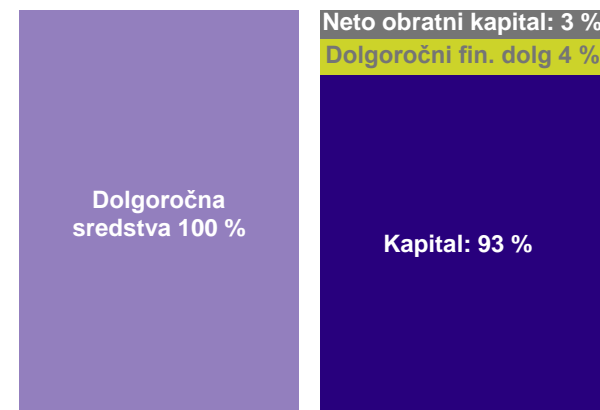
Kapital v sredstvih in zadolženost v letih 2015-2019



KLJUČNI Poudarki

- Več kot 80% sredstev predstavljajo osnovna sredstva in naložbene nepremičnine
- Močna kapitalska struktura; 79,8%
- Neto finančni dolg; 778 tisoč EUR, kar predstavlja 0,1x EBITDA
- Finančni položaj ostaja stabilen in ustrezno strukturiran

Struktura neto bilance stanja na dan 31.12.2019



Aktiva

Pasiva

UNION HOTELS
COLLECTION

Pregled sredstev

Več kot 80 % vrednosti sredstev predstavljajo nepremičnine v centru Ljubljane

GRAND HOTEL UNION



HOTEL LEV



DELO



uHOTEL



≈ 84% vseh sredstev

MODNA HIŠA



CENTRAL HOTEL



KOMPAS



BURDA



Ključni finančni podatki skupine Union hoteli

Medletni kvartalni finančni podatki – Q1 2019/2020 primerjava

v tisoč EUR	R 1-3 2019	R 1-3 2020
POSLOVNI IZID		
Čisti prihodki iz prodaje	3.673	2.856
Rast v %	n.p.	-22,2%
Kosmati donos iz poslovanja	3.862	2.962
EBITDA	482	442
Marža v %	13,1%	15,5%
Amortizacija	807	936
EBIT	-325	-494
Marža v %	-8,8%	-17,3%
Poslovni izid pred davki	-444	-542
Čisti poslovni izid	-444	-542
PREMOŽENJSKI POLOŽAJ		
Sredstva	53.521	56.086
Denarna sredstva	6.787	3.383
Kapital	39.493	43.354
Kapital v sredstvih	73,8%	77,3%
Finančna zadolženost	7.036	8.026
Neto finančni dolg (NFD)	249	4.643
NFD/EBITDA (zadnjih 12 mesecev-TTM)	n.p.	0,4

* Podatki za 1-3 2018 niso prikazani, saj niso povsem primerljivi zaradi spremenjenega sistema poročanja
Vir: Union Hoteli

KLJUČNI POUDARKI

- EBITDA skupine Union hoteli je bil v prvem kvartalu 2020 nekoliko nižji kot v prvem kvartalu predhodnega leta, vendar pa je skupina na podlagi racionalizacije poslovanja v preteklih letih in v letu 2020 znižala poslovne stroške in s tem dvignila EBITDA maržo.
- Neto finančni dolg je ostal na nizki ravni glede na dosežen EBITDA (EBITDA tekočih 12 mesecev)
- Stanje denarja in denarnih ustreznikov se je ob koncu Q1 2020 znižalo v primerjavi z 31.12.2019 zaradi dokončanja investicij v obnove, pri čemer je EBITDA za to obdobje pozitiven. Kljub pozitivnem EBITDA si je skupina na novo dodatno zagotovila vir financiranja (revolving kredit v višini 2M EUR) in aktivno spremlja možnosti za pridobitev dodatnih dolgoročnih virov.

Vir: Union Hoteli



Razvoj podjetja v letih 2017 – 2020: obnove in nakupi nepremičnin

V preteklih letih so bili Union hoteli med bolj aktivnimi družbami pri vlaganjih v preobrazbo, izboljšave in povečevanje hotelskih in poslovnih objektov



Tehno Lev

Grand Hotel Union



The Fuzzy Log



Hotel Lev

Obnova hotelov Lev, Central in Grand Hotel Union

- Prenova javnih prostorov, kongresnega centra in povečanje kapacitet,
- vpeljava koncepta avtomatiziranega hotela: The Fuzzy Log – pred zaključkom,
- obnova GHU pred zaključkom.

Nakupi nepremičnin

- Poslovni objekt Kompas (Pražakova 4) – 7.500 m²,
- stolpnica Delo (Črna vdova) – 25 % etažnih površin / 3.000 m²,
- Modna hiša (Nazorjeva ulica / Ajdovščina) – 1.900 m².

Obnove poslovnih nepremičnin

- Poslovni prostori Burda (Vošnjakova ulica)
- Poslovni prostori Kompas (Pražakova ulica)

Vir: Union Hoteli

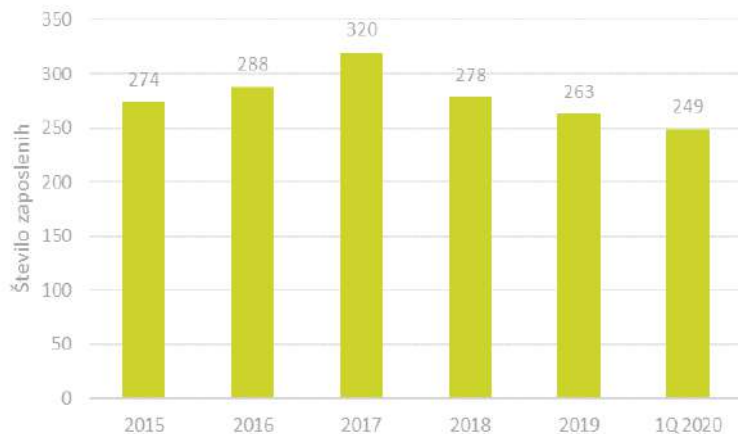


Razvoj podjetja v letih 2017 – 2020: učinkovitost in usmeritev k strankam

Bistveno izboljšanje dobičkonosnosti in učinkovitosti povečuje konkurenčnost

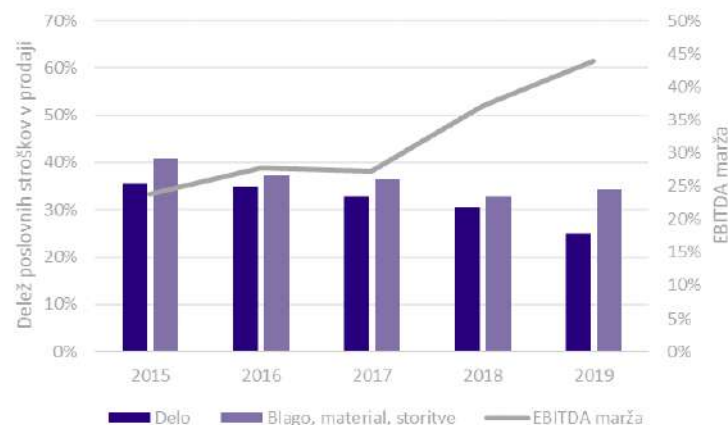
Stroški dela / prodaja (2015/2019): - 10 o.t.

Stroški blaga, materiala, storitev / prodaja (2015/2019): - 7 o.t.



EBITDA marža (2015/2019): + 20 o.t.

Število zaposlenih (2017/1Q 2020): - 71 (- 22 %)



Digitalizacija

- Robotizacija zalednih služb,
- self check-in oziroma prek terminalov (The Fuzzy Log in Central),
- spremljanje porabe časa zaposlenih v delovnih procesih,
- sprememba ERP,
- upravljanje sob (digitalno spremljanje čistoče, vzdrževalnih del, itd.).

Trženje in prodaja

- Tržno profiliranje hotelov od treh zvezdic (The Fuzzy Log in Central) do premium,
- upravljanje prihodkov: avtomatsko prilagajanje cen na podlagi statističnih modelov,
- nova celostna grafična podoba in prenova spletnih strani,
- poenostavljen proces rezerviranja sob za goste.

Nepremičninska dejavnost

- Optimizacija izrabe prostora (oddajanje presežnih nepremičnin in strateških nepremičnin).

Vir: Union Hoteli



Nepremičnine za oddajo v najem

Pritličja hotelskih nepremičnin se izkoriščajo za oddajo v komercialne namene



Vir: Union Hoteli

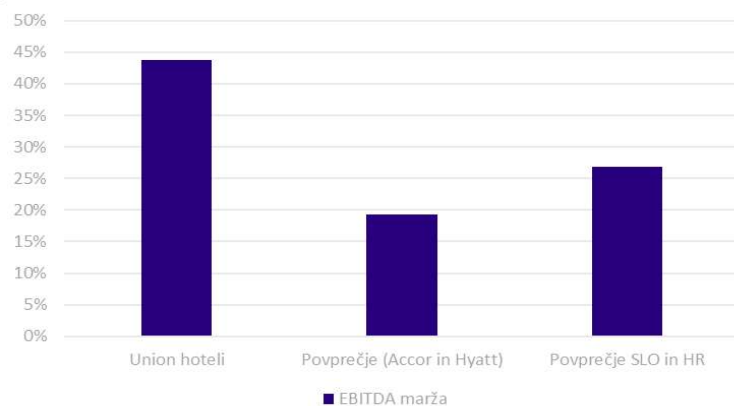
Primerjava kapitaliziranosti in dobičkonosnosti v hotelski industriji

Najvišja dobičkonosnost in največji delež kapitala v virih med prikazanimi podjetji ter najnižja zadolženost (globalno povprečje: 1,4; povprečje Slovenije in Hrvaške: 4,1). Boljše poslovanje od največjih hrvaških hotelirskih družb.

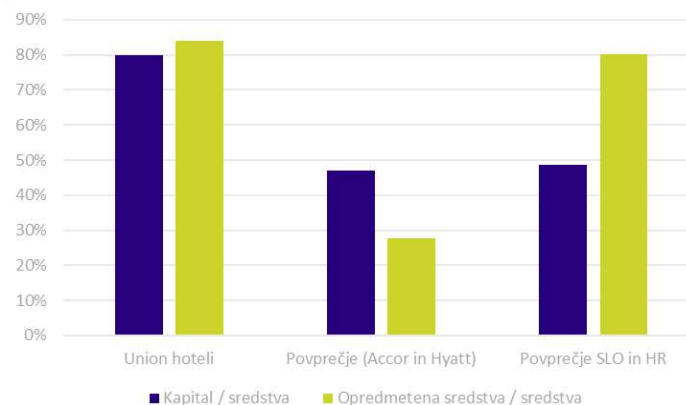
	Union hoteli	Accor	Hyatt Hotels	Valamar	Maistra	Istrabenz turizem	Hotel Slon	Sava turizem	MONS
EBIT / obrestni odhodki	36,98	n.p.	2,63	5,17	5,57	3,61	5,95	7,34	2,10
NFD / EBITDA	0,07	1,39	1,49	2,86	2,72	3,01	6,03	2,96	7,22
Kapital / sredstva	79,8%	46,8%	47,1%	49,6%	56,8%	50,0%	39,7%	61,2%	35,1%
Opredmetena sredstva / sredstva	84,0%	8,4%	46,9%	85,2%	91,1%	81,4%	34,4%	92,8%	96,2%
EBITDA marža	43,7%	24,8%	13,9%	36,4%	35,9%	22,9%	24,1%	20,4%	21,2%

Vir: Union Hoteli, letna poročila slovenskih družb in skupin, Bloomberg

Primerjava EBITDA marže Union Hotelov z globalnim povprečjem in povprečjem Slovenije in Hrvaške za leto 2019 ali 2018



Primerjava kapitaliziranosti in strukture sredstev Union Hotelov z REIT povprečjem v 2019



* Podatki so za leto 2019, z izjemo slovenskih primerljivih podjetij (za leto 2018), ker podatki za leto 2019 še niso objavljeni.

**Opredmetena sredstva vključujejo opredmetena osnovna sredstva, naložbene nepremičnine, nepremičnine, naprave in opremo, itd.

Vir: Union Hoteli, letna poročila slovenskih družb in skupin, Bloomberg

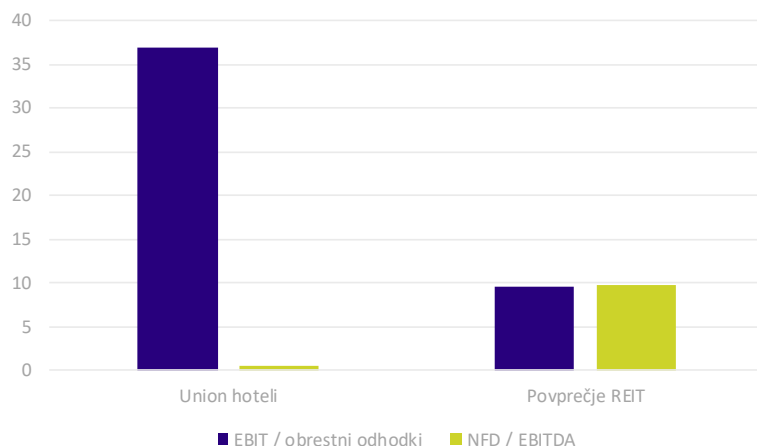
Primerjava z REIT panogo

Bistveno višja kapitaliziranost in podobna struktura sredstev ob bistveno nižji zadolženosti

	Union hoteli	Covivio	Unibail- Rodamco- Westfield	Klepierre	Alstria Office
EBIT / obrestni odhodki	36,98	9,91	3,77	2,68	21,94
NFD / EBITDA	0,07	5,26	13,19	18,14	2,40
Kapital / sredstva	79,8%	48,0%	49,8%	49,8%	63,1%
Opredmetena sredstva / sredstva	84,0%	80,2%	73,6%	87,0%	88,3%

Vir: Union Hoteli, Bloomberg

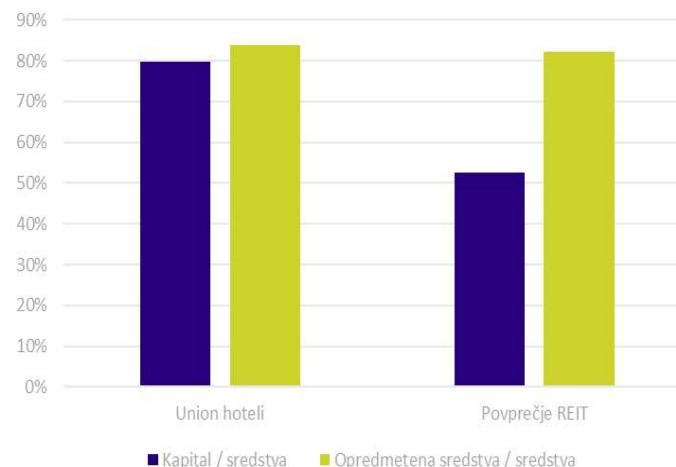
Primerjava profitabilnosti in zadolženosti Union Hotelov z REIT povprečjem v 2019



* Union hoteli: NFD/EBITDA=0,07

Vir: Union Hoteli

Primerjava kapitaliziranosti in strukture sredstev Union



Krizni ukrepi

Hiter odziv in dokaz, da je podjetje sposobno minimizirati stroške v primeru omejitve poslovanja

ZAPIRANJE HOTELOV

- Zaprtje hotelov 16.3.2020
- Redno preverjanje in vzdrževanje stanja v hotelih

INVESTICIJE

- Zaključek investicij v teku (Grand Hotel Union, Hotel Lev in The Fuzzy Log)
- Bodoče investicije se bodo izvajale pod strogimi kriteriji donosnosti

- Union hoteli so bili prva borzna družba, ki je objavila vrsto preventivnih in varnostnih ukrepov
- Fleksibilnost in odzivnost v smeri znižanja stroškov za čas omejitve poslovanja
- Skupina Union hoteli s 1.6.2020 ponovno odpira svoje hotele → prvi se odpira uHotel

DRUGI UKREPI – DRUŽBENA ODGOVORNOST

- Donacija kvalitetnih živil Zvezi prijateljev mladine Ljubljana Moste Polje



UKREPI V ZVEZI Z ZAPOSLENIMI

- Zmanjšanje števila zaposlenih skladno z dolgoročnim razvojnim planom
- Drugi ukrepi vezani na pogodbe o delovnih razmerjih in drugi dogovorjeni ukrepi z zaposlenimi

UKREPI ZA NIŽANJE STROŠKOV PRI DOBAVITELJIH

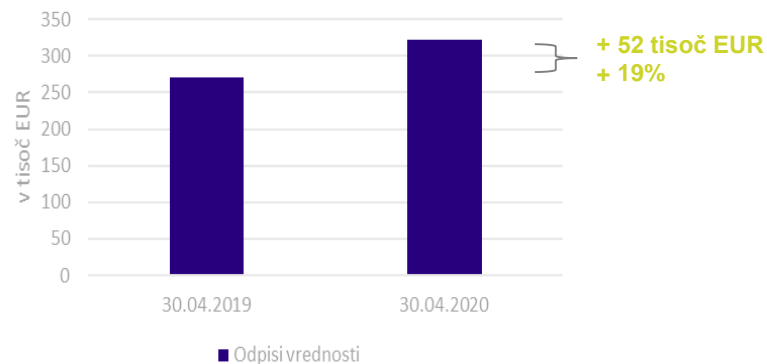
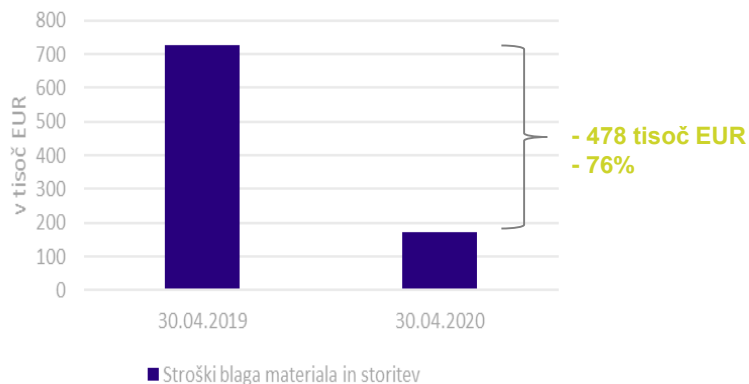
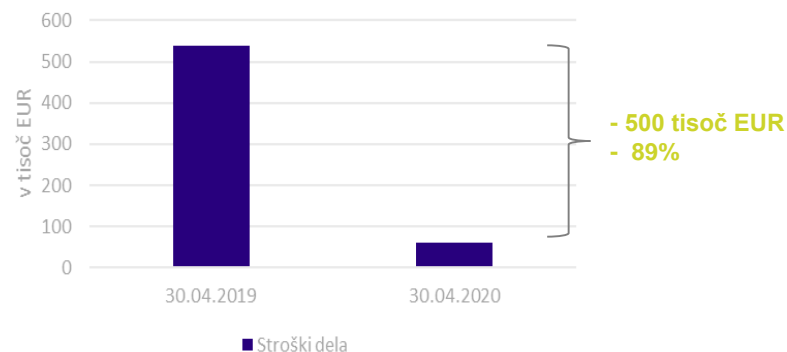
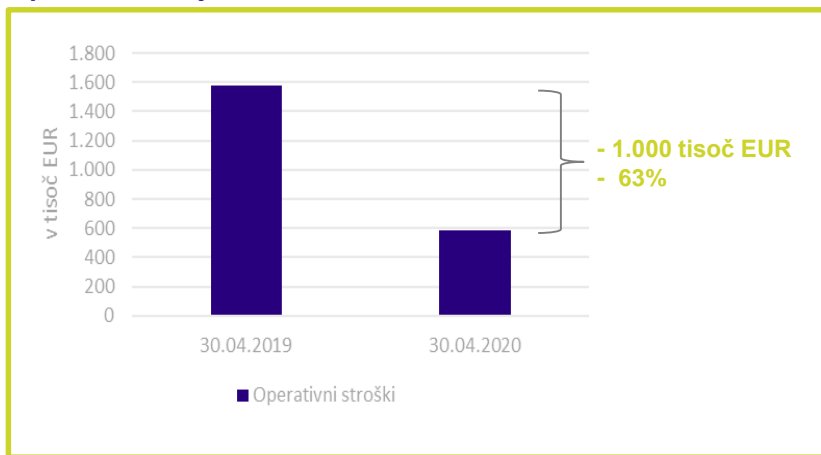
- Dogovorjeno podaljšanje plačilnih rokov pri dobaviteljih

Vir: Union Hoteli



Krizni ukrepi

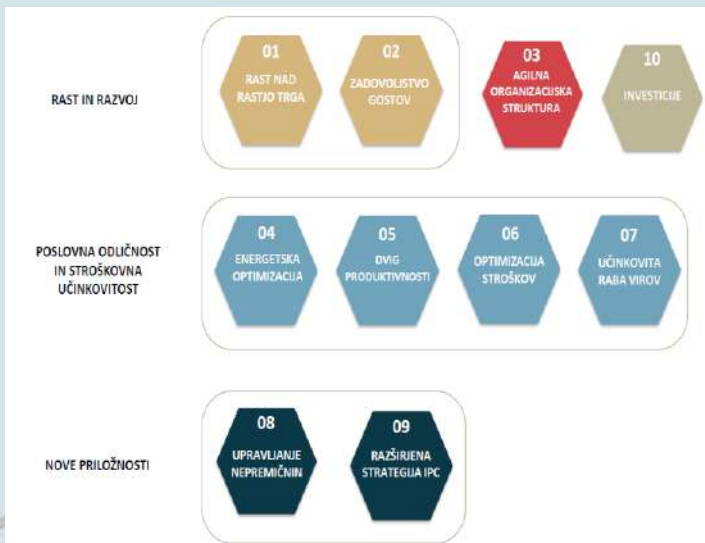
Hiter odziv in dokaz, da je podjetje sposobno minimizirati stroške v primeru omejitve poslovanja



Vir: Union Hoteli

Strategija razvoja do 2024

Vizija strateškega uspeha Skupine Union Hoteli do 2024



Ločitev dejavnosti upravljanja z nepremičninami in hotelirske dejavnosti predstavlja naslednje priložnosti:

- izboljšanje uspešnosti poslovanja kot posledico večje operativne učinkovitosti zaradi osredotočenosti na hotelirsko dejavnost
- možnost hitrejše širitve in s tem globalizacije poslovanja brez potrebnih velikih kapitalskih vložkov
- Osredotočanje na hotelirsko dejavnost pomeni priložnost za dvig kakovosti nujenih storitev prek oblikovanja lastnih standardov poslovanja

Vir: Union Hoteli

Do konca leta 2024, bo Skupina Union Hoteli dosegla tri ključne finančne cilje:

- **EBITDA MARŽA 40% V PRIHODKIH**
- **CELOTNI PRIHODKI V VIŠINI 35,0M EUR**
- **10% ZNIŽANJE STROŠKOV V PRIHODKIH**

Investicije v letu 2020:

- **THE FUZZY LOG** – prenova s povečanjem števila kapsul je bila zaključena maja 2020
- **HOTEL LEV** – prenova s povečanjem števila sob je bila zaključena marca 2020
- **GRAND HOTEL UNION** – prenova 1. nadstropja s povečanjem števila sob, ki bo zaključena julija 2020
- **PISARNE (DUNAJSKA)** – nakup in prenova zaključena februarja 2020
- **PISARNE (PRAŽAKOVA)** – prenova je bila zaključena maja 2020
- **OSTALE INVESTICIJE** – predvsem nakup lastnih IT strežnikov in naprave IBM e-power



Kratek pregled stanja slovenskega turizma



Pregled za leto 2018 in 2019

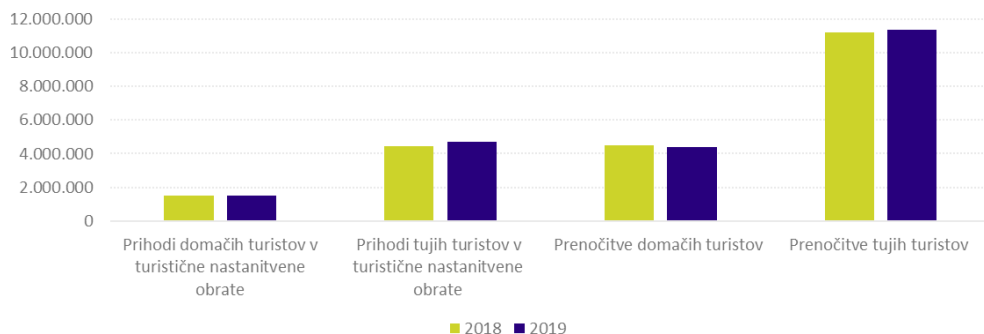
Delež turističnega BDP
v celotnem BDP v 2017*
5,13%

Slovenija v svetu (2018)
Indeks konkurenčnosti v turizmu (WEF) → 41. mesto/136 držav
Indeks globalne varnosti (Global Peace Index) → 11. najbolj varna država na svetu/163 držav

* Zadnji razpoložljivi podatek

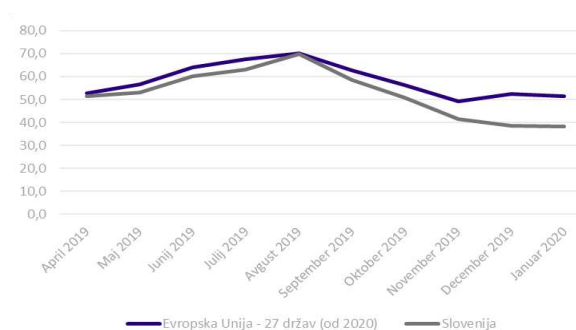
Vir: Statistični urad Republike Slovenije, Global Peace Index 2018; Global Terrorism Index 2018; WEF, 2017

Prihodi in prenočitve domačih in tujih turistov (primerjava 2018/2019)



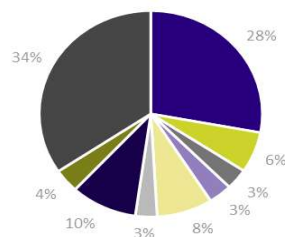
Vir: Statistični urad Republike Slovenije

Neto stopnja zasedenosti sob v hotelih in podobnih nastanitvenih objektih v zadnjem letu v Sloveniji in Evropski Uniji (v %)



Vir: Eurostat

Prenočitve turistov v Sloveniji po državah (2019)



■ Slovenija
■ Češka republika
■ Avstrija
■ Hrvaška
■ Italija
■ Madžarska

Vir: Statistični urad Republike Slovenije



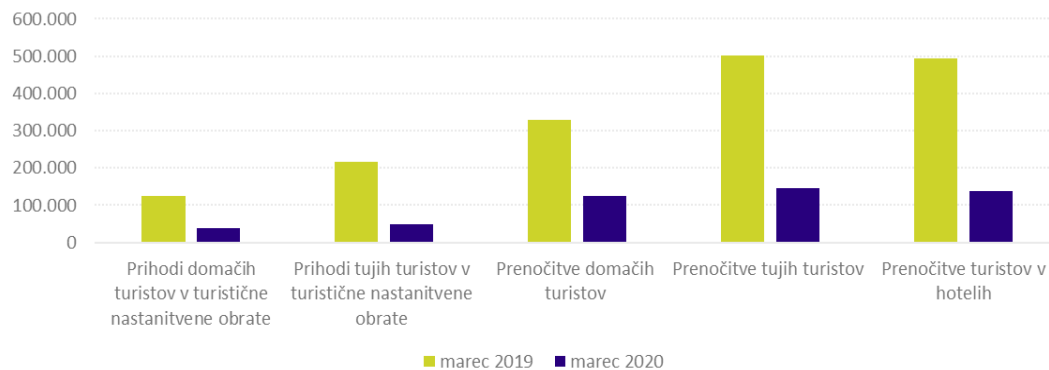
UNION HOTELS
COLLECTION

Kratek pregled stanja slovenskega turizma

Pregled za marec 2019 in marec 2020

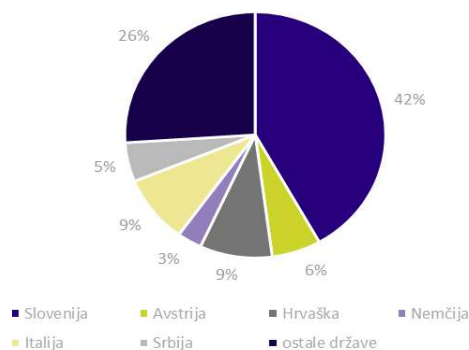


Prihodi in prenočitve domačih in tujih turistov (primerjava marec 2019/2020)



Vir: Statistični urad Republike Slovenije

Prenočitve turistov v Sloveniji po državah (januar-marec 2020)



Vir: Statistični urad Republike Slovenije

Realne stopnje rasti domače potrošnje v % (2012-2021)

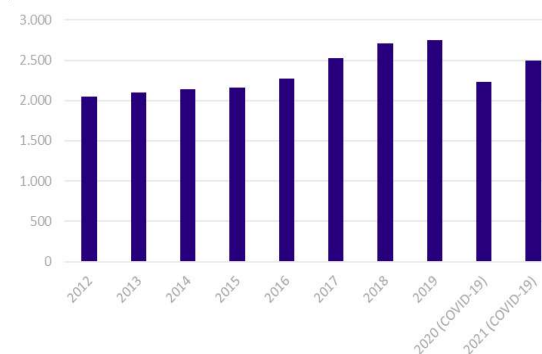


Vir: BS, napoved UMAR

Posledice epidemije koronavirusa na turizmu v marcu 2020

S 16. marcem 2020 je stopil v veljavo vladni Odlok o začasni prepovedi ponujanja in prodajanja blaga in storitev potrošnikom v Republiki Sloveniji. Turistični nastanitveni obrati po tem datumu niso smeli več sprejemati novih gostov.

Izvoz storitev-potovanja v plačilni bilanci Slovenije v M EUR (2012-2021)



Vir: BS, napoved UMAR



UNION HOTELS
COLLECTION

Priloga: povzetek površin in namena rabe nepremičnin

NEPREMIČNINA	POVRŠINA V LASTI (m ²)	DELEŽ NAMENJEN ZA NAJEM (%)
GRAND HOTEL UNION	21.100	16 %
UHOTEL	19.200	2 %
HOTEL LEV	15.000	10 %
KOMPAS	7.200	100 %
CENTRAL HOTEL	5.200	0 %
DELO	3.000	75 %
MODNA HIŠA	1.900	100 %
BURDA	800	100 %
OSTALO	400	100 %
SKUPAJ	73.800	23 %

Vir: Union Hoteli

Razkritje

To predstavitev je pripravila za družbo UNION HOTELI d.d., Miklošičeva cesta 1, 1000 Ljubljana (»**družba**« ali »**Union hoteli**«) Nova Ljubljanska banka d.d., Ljubljana (»**NLB**«), ki družbi kot investicijskemu podjetju nudi storitve na podlagi Zakona o trgu finančnih instrumentov (ZTFI-1). Ta predstavitev je pripravljena izključno za namen informativne predstavitve poslovnega ravnanja družbe. Te predstavitve ni odobril noben regulatorni organ in se je ne sme šteti za niti ne predstavlja nobene ponudbe za prodajo, izdajo ali povabila k nakupu ali kakršnega koli svetovanja pri ponudbi za nakup kakršnih koli vrednostnih papirjev družbe, niti ne predstavlja (ne dokument v celoti ne njegov del) podlage, na katero se sme zanašati ali sklicevati v zvezi z odločitvijo prejemnika dokumenta o naložbi.

Ta predstavitev ne sme veljati za priporočilo za nakup ali prodajo katerega koli finančnega instrumenta družbe in tudi ni del gradiva, namenjenega za sondiranje trga. Ta predstavitev ne vključuje vseh potrebnih informacij, ki bi jih moral prejemnik te predstavitve upoštevati pri odločitvi o nakupu katerega koli od finančnih instrumentov ali sredstev družbe. Vsak prejemnik te predstavitve, ki razmišlja o nakupu katerega koli od finančnih instrumentov ali sredstev družbe, mora opraviti lastno neodvisno analizo finančnega stanja in lastno oceno kreditne sposobnosti družbe. Vsako podjetje ali fizična oseba, ki je zainteresirana za vlaganje v finančne instrumente ali sredstva družb, se mora predhodno posvetovati z dobro usposobljenimi strokovnjaki finančne stroke in tako pridobiti dodatne informacije. Informacije in mnenja v tej predstavitvi so pridobljeni na dan predstavitve in se lahko spremenijo. Prejemnik te predstavitve se ne sme v nobenem primeru zanesti na informacije, ki jih vsebuje ta predstavitev niti na njihovo popolnost, točnost ali nepristranskost.

Ta predstavitev ni bila neodvisno preverjena in v zvezi z le-to (i) se ne daje nobene izjave, zagotovila ali garancije, izrecne ali implicitne, niti s strani ali v imenu družbe niti svetovalca niti katerega koli njenega nadrejenega ali hčerinskega podjetja ali pridruženega podjetja ali katerekoli od njihovih oseb, kot npr. direktorjev, uslužbencev, agentov ali svetovalcev (»oseb na strani družbe ali svetovalca«) in (ii) se ne sme zanašati na resničnost, popolnost, točnost ali nepristranskost informacij ali mnenj, ki jih vsebuje ta predstavitev ali katere koli druge informacije, povezane s tem o družbi, njenim odvisnim podjetjem ali povezanim družbam, bodisi v pisni, ustni, vizualni ali elektronski obliki, posredovane ali dostopne prejemniku. Nihče izmed navedenih ne prevzema nobene odgovornosti za kakršne koli takšne informacije ali mnenja ali za kakršne koli napake ali opustitve ali kakršno koli izgubo, ki izhaja iz kakršne koli uporabe te predstavitve ali njene vsebine. Informacije v tej predstavitvi so predmet popravkov, dopolnitev in sprememb brez predhodnega obvestila.

Razkritje (2)

Ta predstavitev ne vsebuje vseh informacij, potrebnih za oceno družbe. Pri tej predstavitvi niti družba niti svetovalci niti nobena od oseb na strani družbe ali svetovalca ali katera koli druga stranka ne prevzame nobene obveznosti, da popravi ali posodobi to predstavitev ali da prejemniku omogoči dostop do vseh dodatnih informacij, ki se lahko pojavijo v zvezi z njo. Nobena od zgoraj navedenih oseb ne prevzema nobene odgovornosti za vsebino te predstavitve niti ne jamči, izrecno ali implicitno, v zvezi z vsebino te predstavitve. V največji možni meri, ki jo zakon dopušča, te osebe zavračajo vse odgovornosti in odgovornosti, ne glede na to, ali izhajajo iz kršitve obveznosti, pogodbe ali kako drugače, ki bi jih sicer lahko imele v zvezi s to predstavitvijo. Prejemniki vsebine te predstavitve ne smejo razlagati kot pravni, davčni, regulativni, finančni ali računovodski nasvet in se morajo glede teh zadev posvetovati s svojimi svetovalci.

Podatki o industriji, trgu in konkurenčni poziciji, ki so na voljo v tej predstavitvi, so vzeti iz uradnih ali tretjih virov. S strani tretjih pripravljene industrijske publikacije, študije in raziskave na splošno navajajo, da so podatki pridobljeni iz virov, za katere se verjame, da so zanesljivi, vendar za točnost ali popolnost teh podatkov ni nobenega zagotovila. Čeprav svetovalci upravičeno verjame, da je vsako od teh publikacij, študij in raziskav pripravil ugleden vir, svetovalci ni samostojno preveril podatkov, ki jih vsebuje. Poleg tega nekateri podatki o panogi, trgu in konkurenčnem položaju, ki jih vsebuje ta predstavitev, izvirajo iz lastnih notranjih raziskav in ocen svetovalca, ki temeljijo na znanju in izkušnjah svetovalca na trgih, na katerih družba deluje. Čeprav svetovalci upravičeno verjame, da so takšne raziskave in ocene razumne in zanesljive, točnost ali popolnost le-teh ni bila preverjena s strani neodvisnega vira. Skladno s prej navedenem, se ne sme zanašati na noben podatek o panogi, trgu ali konkurenčnem položaju, vsebovanem v tej predstavitvi.

Te predstavitve se ne sme reproducirati, prerazporediti ali posredovati nobeni drugi osebi niti objaviti (niti deloma niti v celoti) za kakršne koli namene brez predhodnega pisnega soglasja svetovalca. Način razširjanja te predstavitve je lahko v nekaterih državah omejen z zakonom ali drugimi predpisi, vključno z (vendar ne omejeno na) ZDA, Kanado, Avstralijo ali Japonsko. Osebe, do katerih je ta predstavitev morda prišla, morajo biti o tem obveščene in upoštevati predhodno navedene omejitve. S sprejetjem te predstavitve prejemnik soglaša, da je zavezan z zgoraj navedenimi omejitvami.

NLB d.d. in z njo povezane osebe so lahko imetnice finančnih instrumentov družbe ali z njo povezanih oseb.

Opis storitev, splošni pogoji poslovanja in cenik storitev NLB d.d. so dostopni na spletni strani <http://www.nlb.si/podjetniske-finance>.

Nadzorna organa svetovalca sta Banka Slovenije, Slovenska 35, 1505 Ljubljana, Slovenija in Agencija za trg vrednostnih papirjev, Poljanski nasip 6, 1000 Ljubljana, Slovenija.