



NEREVIDIRANO POLLETNO POROČILO

družbe EQUINOX d.d.

za obdobje 1. 1. do 30. 6.

2024

EQUINOX





Kazalo



1.	UVOD	4
1.1	KLJUČNI PODATKI	4
1.2	PISMO GLAVNEGA IZVRŠNEGA DIREKTORJA	7
1.3	IZJAVA O ODGOVORNOSTI IZVRŠNEGA DIREKTORJA	7
2.	POSLOVNO POROČILO	8
2.1	Lastniška struktura in delnica	8
2.2	Poročilo o poslovanju	9
2.3	Pomembnejši poslovni dogodki v obdobju 1.1. – 30.6.2024	9
2.4	Pomembnejši poslovni dogodki po zaključku obračunskega obdobja	9
2.5	Pričakovan razvoj v bodoče	10
2.6	Posli s povezanimi strankami	10
2.7	UPRAVLJANJE S TVEGANJI	11
2.7.1	Strateška in poslovna tveganja	13
2.7.2	Operativna tveganja	14
2.7.3	Finančna tveganja	15
3.	POLLETNI RAČUNOVODSKI IZKAZI	16
3.1	POLLETNI RAČUNOVODSKI IZKAZI DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.	17
3.1.1	IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	17
3.1.2	IZKAZ DRUGEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA	18
3.1.3	IZKAZ FINANČNEGA POLOŽAJA	19
3.1.4	IZKAZ GIBANJA KAPITALA	21
3.1.5	IZKAZ DENARNIH TOKOV	23
3.1.6	POJASNILA K POLLETNIM RAČUNOVODSKIM IZKAZOM DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.	24
3.1.7	DOGODKI PO DATUMU IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA	26
4.	STIKI Z DRUŽBO EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.	27

1. UVOD

1.1 KLJUČNI PODATKI

Ključni podatki o poslovanju Equinox d.d. (v 000 EUR)	H1 2024	H1 2023
Čisti prihodki od prodaje	3.549	3.471
EBITDA	2.696	2.534
- EBITDA marža	75,97%	72,99%
FFO	3.024	2.855
- 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.

Knjigovodska in poštena vrednost kapitala (v 000)						
Knjigovodska vrednost	30.6.2024		31.3.2024		31.12.2023	
Sredstva	51.158	100%	54.407	100%	53.277	100%
- opredmetena osnovna sredstva	0	0,0%	35	0,1%	0	0,0%
- naložbene nepremičnine	35.811	70,0%	37.095	68,2%	36.868	69,2%
Kapital	37.603	72,6%	40.542	74,5%	39.830	74,8%

Poštena vrednost	30.6.2024		31.3.2024		31.12.2023	
Sredstva	138.794	100%	135.756	100%	134.889	100,0%
- hotelske nepremičnine	99.094	71,4%	96.647	71,2%	96.647	71,6%
- ostale nepremičnine	24.352	17,5%	21.833	16,1%	21.833	16,2%
- ostale naložbe	15.348	11,1%	17.276	12,7%	16.409	12,2%
Kapital	125.238	90,2%	121.892	84,9%	121.442	90,0%
Neto vrednost sredstev (NAV)	125.238		121.892		121.442	
Neto vrednost sredstev (NAV) na delnico	69,8		67,9		67,7	

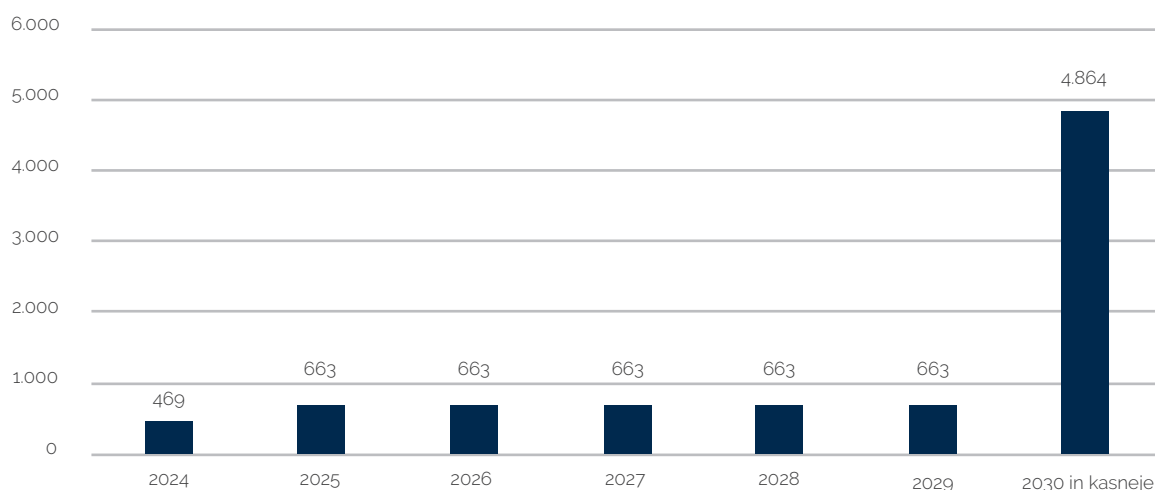
Sprememba glede na pretekli kvartal 2,7%
Sprememba glede na 31.12.2023 3,1%

Ocenjena poštena vrednost naložbenih nepremičnin in opreme na dan 30.6.2024	v 000 EUR	v %
Hotelske nepremičnine	99.094	80,3%
Poslovne nepremičnine	24.352	19,7%
Skupaj:	123.446	100%

Oceno vrednosti je opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti podjetij z veljavno licenco Slovenskega inštituta za revizijo.

Finančni dolg	30.06.2024	31.03.2024	31.12.2023
(v 000 EUR)	8.650	8.513	8.844
Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo	8.584	8.057	5.191
Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo	3.070	1.719	1.789
Neto vrednost sredstev (NAV)	30.06.2024	31.03.2024	31.12.2023
v 000 EUR	125.238	121.892	121.442
LTV - primarna likvidnost	6,9%	6,6%	4,3%
LTV - sekundarna likvidnost	2,5%	1,4%	1,5%
Ciljni LTV skladno s strateškim planom	25,0%	25,0%	25,0%
Maksimalen LTV skladno s strateškim planom	35,0%	35,0%	35,0%

Zapadlost glavnih finančnih obveznosti





1.2 PISMO GLAVNEGA IZVRŠNEGA DIREKTORJA

Spoštovane delničarke in spoštovani delničarji,

poslovni rezultati v prvem polletju so solidni in skladni s pričakovanji. Smo pa dosegli izjemno pomemben premik na področju razvijanja lastnih nepremičnin. Eden največjih projektov sprememb namembnosti v Sloveniji je tu. Stolpnica Delo, Črna vdova ali Dom družbeno političnega tiska dobiva novo podobo. Del zgradbe bomo spremenili v poslovne apartmaje. Kljub velikim birokratskim preprekam, kljub nemogočim zemljiškopravnim omejitvam, smo vendarle uspeli. Degradirani hiši, ki je tako ali drugače igrala izjemno pomembno vlogo v zgodovini Slovenije smo vdihnili novo vsebino. V veliko čast in ponos mi je, da je Equinox ne samo z uvrstitvijo na borzo, ampak tudi s

tem projektom oral ledino v Sloveniji. O ESG-ju nimam posebno dobrega mnenja, a je sama sprememba namembnosti obstoječe zgradbe povezana z bistveno manjšo porabo resursov kot če bi zgradili nov objekt. Če se poskušam izraziti v novoreku: Revitalizacija degradiranega območja Likozarjeve ulice in Doma družbeno političnega tiska je torej izjemno družbeno in finančno odgovoren projekt. Vam vsem skupaj pa se za vaše zaupanje najlepše zahvaljujem.

Izvršni direktor, Matej Rigelnik
V Ljubljani, 7.2.2024

1.3 IZJAVA O ODGOVORNOSTI IZVRŠNEGA DIREKTORJA

Izvršni direktor potrjuje nerevidirane polletne računovodske izkaze družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. za obdobje 1.1.2024 - 30.6.2024.

Izvršni direktor zagotavlja, da je nerevidirano polletno poročilo družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. skupaj z vsemi sestavnimi deli, vključno z računovodskim poročilom in izjavo o upravljanju družbe, sestavljeno in objavljeno skladno z Zakonom o gospodarskih družbah in z mednarodnimi standardi računovodskega poročanja.

Izvršni direktor potrjuje, da so bile pri izdelavi računovodskih izkazov dosledno uporabljene ustrezne računovodske usmeritve, da so bile računovodske ocene izdelane po načelu previdnosti in dobrega gospodarjenja in da računovodski izkazi predstavljajo resničen in pošten prikaz sredstev in obveznosti, finančnega položaja, poslovnega izida, finančne uspešnosti in denarnih tokov družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. V poslovno poročilo je vključen pošten prikaz razvoja in izida poslovanja skupine ter njenega finančnega

položaja, vključno z opisom bistvenih vrst tveganja, ki sta jim družbi v skupini vključeni v konsolidacijo, izpostavljeni.

Izvršni direktor je odgovoren tudi za ustrezno vodenje računovodstva, za sprejem ustreznih ukrepov za zavarovanje premoženja in drugih sredstev ter potrjuje, da so računovodski izkazi skupaj s pojasnili izdelani na podlagi predpostavke o nadaljnjem poslovanju skupine.

Davčne oblasti lahko kadarkoli v petih letih po poteku leta, v katerem je treba davek odmeriti, preverijo poslovanje družb, kar lahko posledično pomeni nastanek dodatne obveznosti plačila davka, zamudnih obresti in kazni iz naslova davka in dajatev. Upravni odbor družbe ni seznanjen z okoliščinami, ki bi lahko povzročile morebitno pomembno obveznost iz tega naslova.

Ljubljana, 26.7.2024
Izvršni direktor Matej Rigelnik

2. POSLOVNO POROČILO

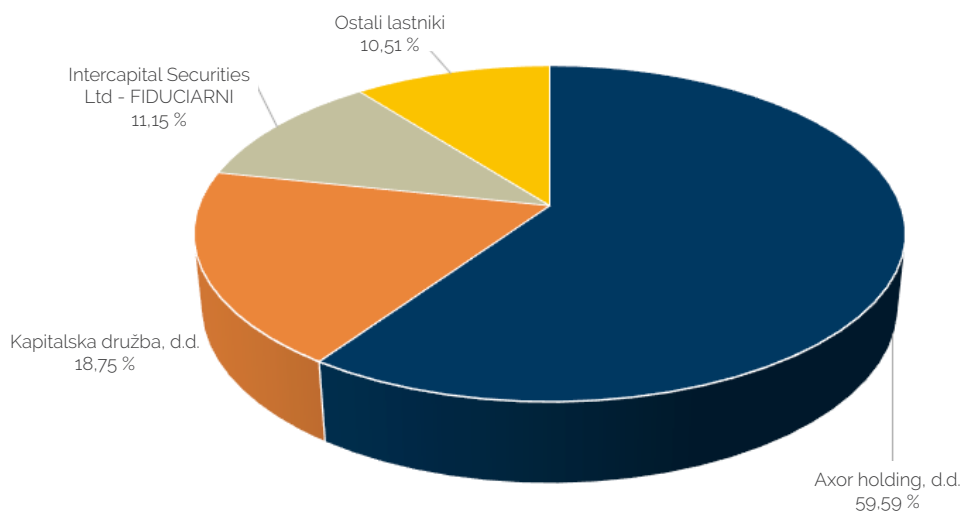
2.1 Lastniška struktura in delnica

Osnovni kapital družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je na dan 30.6.2024 znašal 5.691.826,00 evrov in je bil razdeljen na 1.793.869 navadnih prosto prenosljivih imenskih kosovnih delnic. Delnice imajo oznako EQNX in ISIN kodo SLO031117813.

Na dan 30.6.2024 je bilo v delniški knjigi družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d., vpisanih 538 delničarjev.

Struktura največjih imetnikov vrednostnih papirjev družbe na dan 30.6.2024:

LASTNIŠKA STRUKTURA	Št. delnic	% lastništva	% glasovalnih pravic
1 Axor holding, d.d.	1.068.994	59,59%	59,76%
2 Kapitalska družba, d.d.	336.421	18,75%	18,81%
3 Intercapital Securities Ltd - FIDUCIARNI	200.049	11,15%	11,18%
4 Bolko Radovan	10.816	0,60%	0,60%
5 Klemenc Jelka	7.100	0,40%	0,40%
6 Hernaus Alojz	6.300	0,35%	0,35%
7 Fevžer Aleš	6.195	0,35%	0,35%
8 Trefalt Andrej	5.750	0,32%	0,32%
9 Janežič Jože	5.125	0,29%	0,29%
10 EQUINOX d.d. - lastne delnice	5.048	0,28%	0,28%
Lastne delnice	5.048	0,28%	0,0%
Ostali lastniki	137.067	7,64%	7,7%
SKUPAJ	1.793.869	100,00%	100,00%



V obdobju 1.1.2024–30.6.2024 je družba pridobila 2.009 lastnih delnic.

Glavni izvršni direktor in člani upravnega odbora na dan 30.6.2024 niso imeli v lasti delnic družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d.

Knjigovodska vrednost delnice družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je na dan 30.6.2024 znašala 21,02 EUR, ocenjena poštena vrednost delnice (net asset value, NAV) pa 69,80 EUR. Tržna cena delnice na Ljubljanski borzi je bila na dan 30.6.2024 56,50 EUR. Delnica je na borzi kotirala z 19,1-odstotnim diskontom.

2.2 Poročilo o poslovanju

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je v obdobju od 1.1. do 30.6.2024 imela v lasti štiri hotele (Grand hotel Union, uHotel, Hotel Lev in The Fuzzy Log), ki imajo skupaj 677 sob oziroma nastanitvenih kapacitet in nepremičnino Modna hiša v Ljubljani, del nepremičnine na Pražakovi ulici v Ljubljani, poslovni prostor na Vošnjakovi ulici 5 in poslovni prostor na Dalmatinovi uli

ci 4a, ter poslovne prostore v stolpnici Delo na Dunajski cesti 5 v Ljubljani.

Vsi hoteli v lasti družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. so oddani tujima hotelskima verigama z dolgoročnimi najemnimi pogodbama – 20 let, v skupni vrednosti najmanj 122 mio EUR.

2.3 Pomembnejši poslovni dogodki v obdobju 1.1. – 30.6.2024

- › Meseca marca 2024 je družba končala celovito prenovo 3. in 4. nadstropja v Grand Hotelu Union – 60 popolnoma prenovljenih sob. Po končani prenovi je družba skladno s podpisano najemno pogodbo pričela obračunavati tudi višjo mesečno najemnino.
- › Dne 12.6.2024 je potekala šesta redna skupščina delničarjev družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., kjer so delničarji potrdili izplačilo dividende v skupnem znesku 3.024.949,59 EUR oz. 1,69 EUR na delnico, kar je 18,6% več kot v letu predtem.
- › Ker želi družba del dobička vračati svojim delničarjem tudi z odkupi lastnih delnic, je v prvi polovici leta na organiziranem trgu odkupila nadaljnjih 2.009 delnic, skupaj od sprejetja skupščinskega sklepa lani že 5.194.
- › Projekt spremembe obstoječe poslovne stavbe v nov stanovanjsko – poslovni objekt; Nama Kočevje prehaja v sklepno fazo. Poslovni del v pritličju je zaključen, izgradnja stanovanj v 1. in 2. nadstropju pa je v sklepni fazi.
- › Družba je meseca marca uspešno zaključila strateški projekt Murska Sobota.

2.4 Pomembnejši poslovni dogodki po zaključku obračunskega obdobja

Družba je meseca julija pridobila pravnomočno gradbeno dovoljenje za prenovo 1.100 kvadratnih metrov v Delovi stolpnici v apartmaje. Z omenjeno prenovo bo družba pridobila 30 novih najemnih apartmajev. S

tem bo družba nadaljevala z enim izmed strateških ciljev in sicer prenove oziroma spremembe (ang: »redevelopment«) dela obstoječega nepremičninskega portfelja iz pisarn v apartmaje.

2.5 Pričakovan razvoj v bodoče

Strateški cilj družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je zagotavljanje ustrezne skupne donosnosti (tako kapitalске kot dividendne) za delničarje ob sprejemljivem nivoju tveganja ter ciljni razpršenosti nepremičninskega portfelja. Strateški cilj je postati največja kotirajoča nepremičninska družba sprva v Sloveniji, ter nato v regiji.

Družba posluje na trgu upravljanja lastnih nepremičnin v Sloveniji z namenom nadaljnega oddajanja le-teh. Poslovanje družbe je primarno usmerjeno na upravljanje obstoječih nepremičnin, katerih pretežna

dejavnost predstavlja hotelske nepremičnine in manjši del poslovnih prostorov. Strateški cilj je tudi prenova oziroma sprememba (ang: redevelopment) dela obstoječega nepremičninskega portfelja iz pisarn v stanovanja oz. apartmaje, primer tovrstnega projekta v letošnjem letu je projekt Nama Kočevje, kjer EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. sodeluje pri spremembi obstoječe poslovne stavbe v nov stanovanjsko – poslovni objekt. Cilj je, da Delo 2.0 postane sinonim trajne naravnosti, okoljske ozaveščenosti in skupnost najemnikov, sosedov in lokalnega okolja, ki se bodo tu počutili kot doma.

2.6 Posli s povezanimi strankami

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d., je bila na dan 30.6.2024 del skupine Axor holding, d.d. Axor Holding d.d. je končna obvladujoča družba.

Povezane stranke družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d., v obdobju 1-6/2024 predstavljajo glavna obvladujoča družba Axor holding, d.d. Ljubljana (družba Axor holding d.d. ima na dan 30.6.2024 70,74% delež v naložbi EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d.)

Povezani stranki sta tudi KAPITALSKA DRUŽBA d.d., ki ima 18,75 % delež v naložbi EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. in EQUINOX PARTNERS d.o.o.

Transakcije med povezanimi strankami se izvajajo po tržnih pogojih.

Podrobno pojasnilo o poslih s povezanimi osebami se nahaja v računovodskem delu tega poročila.



Upravljanje
s tveganji

2.7 UPRAVLJANJE S TVEGANJI

V družb EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. posebno pozornost namenjamo upravljanju tveganj, ki zajema ugotavljanje, merjenje, obvladovanje in spremljanje tveganj, ki jim je ali bi jim lahko bila družba izpostavljena pri svojem poslovanju.

Največja strateška tveganja družbe, ki bi lahko vodila v nedoseganje ciljev, so:

- > Potencialno znižanje cen prodanih sob zaradi znižanja gospodarske rasti v Evropi, predvsem morebitni negativni vpliv na njen pogodbeno določen variabilni del med najemniki in družbo
- > Tveganje spremenjenih poslovnih navad podjetij kot posledica COVID-19 v obliki dela od doma in morebiten vpliv na višino najemnin poslovnih prostorov in stopnjo oddanosti poslovnih nepremičnin
- > Tveganje spremenjenih poslovnih navad podjetij kot posledica COVID-19 v obliki dela od doma in morebiten vpliv na višino najemnin poslovnih prostorov in stopnjo oddanosti poslovnih nepremičnin
- > Tveganje spremembe obrestne mere: podjetje ima najeta posojila s fiksno in variabilno obrestno mero. Sprememba obrestne mere bi lahko pomembno vplivala na višino stroškov financiranja ter tržno neto sedanjo vrednost finančnih obveznosti in obrestne zamenjave IRS.

Upravljanje s tveganji je ključni element poslovanja sleherne družbe. Tveganja poslovanja družbe se bodo odražala v nestanovitnosti cene delnice. V spodnji tabeli so prikazani vsi ključni elementi posameznega tipa tveganj, ki se bo odražal v prihodnjem gibanju cene delnice Equinox.

Za zagotavljanje obvladovanja tveganj in doseganje operativne učinkovitosti, je definirana najmanjša, ciljna in največja izpostavljenost portfelja naložb do posamezne naložbe. Večja izpostavljenost do posamezne

naložbe lahko pomeni večjo operativno učinkovitost, vendar negativno vpliva na tveganje velike izpostavljenosti portfelja do posamezne naložbe in obratno, manjša izpostavljenost zmanjšuje operativno učinkovitost, vendar zmanjšuje tudi tveganje izpostavljenosti do posamezne naložbe. Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. bo zasledovala sledečo ciljno strukturo velikosti svojih naložb:

- > Minimalna vrednost posamezne naložbe: 0,5% tržne vrednosti sredstev, ciljano nad 1% tržne vrednosti sredstev družbe
- > Ciljna vrednost posamezne naložbe: med 5%-20% tržne vrednosti sredstev družbe
- > Maksimalna vrednost posamezne naložbe znaša do 40% celotne tržne vrednosti sredstev

Zaradi učinkovitejšega upravljanja s tveganji smo definirali posebno kategorijo naložb, ki ne ustvarjajo denarnih tokov oziroma ne ustvarjajo zadostnih denarnih tokov t.i. »non income generating assets« in sicer sem spadajo:

- > Izgradnja nepremičninskih projektov, če ni v naprej sklenjenih najemnih pogodb.
- > Razvoj nepremičninskih projektov, če ni v naprej sklenjenih najemnih pogodb.
- > Nepremičnine, ki ne nosijo denarnih tokov.

Predstavitev ključnih tveganj in sistem njihovega obvladovanja je prikazana v spodnji tabeli. Tveganja delimo na strateška in poslovna tveganja, operativna tveganja ter finančna tveganja ter jih v nadaljevanju prikazujemo vseobsegajoče. Potrebno je vzeti v obzir, da je družba identificirala tveganja tudi že v luči bodočega delovanja nepremičninske družbe.

Na datum bilance stanja 30.6.2024 in v obdobju poslovanja družbe 1.1.-30.6.2024 so bila relevantna operativna tveganja (vzdrževanje nepremičnin in zadovoljstvo najemnikov) ter finančna tveganja (likvidnostno in kreditno tveganje).

2.7.1 **Strateška in poslovna tveganja**

Vrsta tveganja	Opis tveganja	Ukrepi za zmanjševanje tveganj	Ocena tveganja Vpliv	Verjetnost
Makroekonomsko tveganje	Upad gospodarske rasti in povpraševanja po poslovnih nepremičninah ter posledično upad najemnin ter vrednosti nepremičnin.	Razpršitev portfelja na različne segmente nepremičninskega trga, ki med seboj niso popolnoma korelirani.	Velik	Srednja
Tveganje ocene vrednosti nepremičnin	Zaradi napačnega vrednotenja nepremičnin lahko posledično prihaja do napačnega prikaza vrednosti portfelja	Za potrebe vrednotenja nepremičninskega portfelja se bodo uporabljali najbolj renomirani ocenjevalci vrednosti. Prav tako je portfelj nepremičnin lociran na najbolj likvidnem nepremičninskem trgu v Sloveniji.	Srednji	Srednja
Strukturne spremembe povpraševanja po nepremičninah	Zaradi nenadnih ali strukturnih sprememb povpraševanja po posameznih segmentih nepremičninskega portfelja pride do upada najemnih prihodkov.	Za posamezne nepremičnine obstaja srednjeročni načrt alternativne izrabe prostora za druge namene kar bo podjetju omogočalo doseganje prihodkov iz naslova najemnih razmerij.	Srednji	Srednja
Stroški kapitala	V primeru, ko bo zaradi večjih investicijskih projektov prišlo do potrebe po dodatnem lastniškem kapitalu, lahko pride na kapitalskem trgu zaradi neugodnih razmer do povišanja stroškov kapitala za družbo.	Družba si prizadeva skozi zagotavljanje likvidnosti na sekundarnem trgu, stabilno dividendno politiko, transparentnim načinom poslovanja ves čas optimizirati in izboljševati stroške tako lastniškega kot dolžniškega kapitala.	Velik	Srednja
Koncentracija portfelja	Trenutni portfelj nepremičnin je skoncentriran 75% v hotelskem segmentu nepremičnin. Prav tako je nepremičninski portfelj geografsko zelo skoncentriran. Prav tako so koncentrirani tudi posamezni najemniki. Izpostavljenost do največjih najemnikov je relativno visoka.	Naložbena politika predvideva zmanjšanje izpostavljenosti do segmenta hotelskih nepremičnin pod 40% do leta 2026. Prav tako je predvidena geografska razpršitev portfelja. Delež največjih najemnikov se bo v prihodnje postopoma zmanjševal in največji novi najemnik bo predstavljal največ 10% vseh najemnih prihodkov.	Velik	Srednja
Likvidnost nepremičninskega trga	Določeni segmenti nepremičninskega trga so lahko v določenih delih gospodarskega cikla zelo nelikvidni kar lahko povzroči visoke transakcijske stroške pri morebitni prodaji nepremičnin.	Trenutni portfelj nepremičnin je lociran v geografsko najbolj likvidnem nepremičninskem trgu v Ljubljani. Tudi nekratkoročno bo Equinox investiral v segmente nepremičninskega trga, ki bodo likvidni in ki bodo omogočali relativno hitro prodajo portfelja in nizke transakcijske stroške.	Velik	Velika

2.7.2 Operativna tveganja

Vrsta tveganja	Opis tveganja	Ukrepi za zmanjševanje tveganj	Ocena tveganja Vpliv	Verjetnost
Izvedba	Pri razvoju nepremičninskih projektov lahko pride do časovnega zamika, podražitve projektov, zakonskih sprememb in drugih omejitev ali preprek, ki lahko negativno vplivajo na donosnost projektov.	Z večanjem naložbenega portfelja se bo delež posameznih naložb oziroma novih investicijskih projektov zmanjševal in posledično se bodo relativno zmanjšali negativni vplivi iz morebitnega zamika pri izvedbi ali drugih omejitev samega projekta. Prav zato bo Equinox pred investicijo v čim večji meri poskušal oceniti tveganja v zvezi z razvojem projektov.	Majhen	Srednja
Vzdrževanje nepremičnin	Nepremičnine zahtevajo redna vlaganja in morajo zadoščati najnovejšim standardom, da zadostujejo zahtevam najemnikov in morebitnih kupcev.	Equinox ima za vse nepremičnine v portfelju pripravljane nekratkoročne investicijske in vzdrževalne načrte, ki ta tveganja zmanjšujejo.	Majhen	Majhna
Zadovoljstvo najemnikov	Nezadovoljstvo najemnikov lahko nekratkoročno povzroči, da se po izteku najemnih pogodb le te ne podaljšajo kar lahko pri- pelje do zmanjšanja zasedenosti nepremičnin in upada prihodkov.	Equinox bo vzdrževal nekratkoročne partnerske odnose z svojimi najemniki in s tem zagotavljal stabilnost prihodkov iz najemnin. Letno se z največjimi najemniki izvajajo redni sestanki in ugotavlja njihovo zadovoljstvo.	Velik	Majhna
Nezgode/ naravne katastrofe	Požari, poplave, potresi, neurja in druge naravne katastrofe ali nezgode imajo lahko izjemno negativen vpliv na poslovanja najemnikov in posledično družbe.	Praktično vsa tveganja povezana z naravnimi katastrofami in nezgodami so zavarovana. Prav tako je zavarovan tudi morebitni izpad prihodkov iz naslova opravljanja dejavnosti v teh nepremičninah.	Velik	Majhna

2.7.3 Finančna tveganja

Vrsta tveganja	Opis tveganja	Ukrepi za zmanjševanje tveganj	Ocena tveganja Vpliv	Verjetnost
Poročanje	Morebitno napačno, nepravočasno ali zavajajoče poročanje izkazov poslovanja lahko pripelje do negativnih posledic pri zunanjih in notranjih deležnikih.	Equinox bo javna delniška družba, ki bo svoje rezultate poslovanja redno objavljala na spletnih straneh borze. Rezultati bodo objavljeni kvartalno. Letno poročilo bo revidirano s strani renomirane revizijske hiše.	Majhen	Majhna
Likvidnostno tveganje	Zaradi morebiti premajhnih likvidnih sredstev lahko pride do težav pri plačilu pogodbenih obveznosti, kar lahko povzroči stroške financiranja. Med likvidnostna tveganja sodijo tudi tveganja nespoštovanja bančnih zavez pri posojilih.	Equinox bo na podlagi letnih planov poslovanja pripravljala tudi mesečne likvidnostne plane. Vzdrževal bo ustrezno ročnost svojih obveznosti. Do morebitnega refinanciranja bo pristopil zgodaj in si s tem zagotovil ustrezne vire. Družba vodi aktivno politiko komunikacije s posojilodajalci in z ustreznimi aneksi redno uravnava spremembe v bančnih zavezah.	Srednja	Majhna
Valutno tveganje	Zaradi sprememb tečajev predstavlja nevarnost finančne izgube zaradi sprememb vrednosti ene valute v primerjavi z drugo.	Equinox ne posluje oziroma ni izpostavljen poslovanju s tujimi valutami z izjemo manjšega dela portfelja kjer bo Equinox kupoval delnice nepremičninskih skladov na ameriški borzi.	Majhen	Majhna
Obrestno tveganje	Nepremičninska vlaganja zahtevajo dolgoročne vire financiranja. Posledično lahko zaradi sprememb na kapitalskih trgih pride do povišanja oziroma drastičnega znižanja obrestnih mer kar lahko pripelje do prejšnjega povišanja stroškov financiranja.	Equinox bo vodil preudarno politiko financiranja in s kombinacijo ščitenja obrestnih mer ter obrestno odprtih pozicij zagotavljal ustrezno nizko obrestno tveganje.	Srednja	Srednja
Kreditno tveganje	Vse odprte postavke iz naslova najemnih razmerij potencialno predstavljajo kreditno tveganje in tveganje neplačil.	Equinox bo zasledoval portfeljsko politiko, ki bo zmanjšala izpostavljenost do največjih najemnikov. Dolgoročni cilj je, da največji novi najemnik ne predstavlja več kot 10% vseh prihodkov iz naslova najemnin. Equinox na dan 30.6.2024 vodi aktivno politiko spremljanja poslovanja najemnikov prek javno dostopnih podatkov ter v primeru poslabšanja bonitetnih ocen aktivno ukrepa. Dodatno zavarovanje proti neplačilu predstavljajo tudi varščine ki so jih dolžni zagotoviti najemniki.	Velik	Srednja



Polletni
računovodski
izrazi

3. POLLETNI RAČUNOVODSKI IZKAZI

3.1 POLLETNI RAČUNOVODSKI IZKAZI DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.

3.1.1 IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA

IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	Pojasnila	1.1.2024- 30.6.2024	1.1.2023- 30.6.2023
1. Čisti prihodki od prodaje		3.549.070	3.471.247
Čisti prihodki od prodaje storitev razen najemnin		329.513	343.280
Čisti prihodki od najemnin		3.219.557	3.127.967
2. Sprememba vrednosti zalog proizvodov in nedokončane proizvodnje		0	0
3. Usredstveni lastni proizvodi in lastne storitve		0	0
4. Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prih.)		93.401	82.094
5. Stroški blaga, materiala in storitev		758.250	818.462
Stroški porabljenega materiala		0	0
Nabavna vrednost prodanega blaga		0	0
Stroški potrošnega materiala in energije		249.623	303.008
Stroški storitev		508.626	515.455
6. Stroški dela		0	0
7. Odpisi vrednosti		2.527.419	2.562.586
Amortizacija		1.957.955	1.673.489
Prevrednotovalni poslovni odhodki		569.463	889.097
8. Drugi poslovni odhodki (drugi stroški poslovanja)		187.959	201.169
9. Finančni prihodki iz deležev		442.537	112.765
Finančni prihodki iz drugih naložb		442.537	112.765
10. Finančni prihodki iz danih posojil		566.576	514.262
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini		0	0
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim		566.576	514.262
11. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev		2.776	1.840
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev, danih družbam v skupini		0	0
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih		2.776	1.840
12. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb		0	0
13. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti		232.337	281.367
Finančni odhodki iz posojil prejetih od bank		232.337	197.066
Finančni odhodki iz drugih finančnih naložb		0	84.301
14. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti		160	242
15. POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO		948.236	318.381
Davek iz dobička		-93.317	-26.325
Odloženi davki (prihodek)		-89.151	-25.966
16. ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA		765.768	266.090

3.1.2 IZKAZ DRUGEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA

IZKAZ VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA v EUR	30.6.2024	30.6.2023
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	765.768	266.090
Spremembe presežka iz prevrednotenja finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo	136.995	96.510
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki bo lahko v prihodnje pripoznan v izkazu poslovnega izida (po davku)	902.763	362.600
Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	0	0
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki v prihodnje ne bo pripoznan v izkazu poslovnega izida (po davku)	0	0
Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja (po davku)	902.763	362.600

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov in jih je treba brati v povezavi z njimi.

3.1.3 IZKAZ FINANČNEGA POLOŽAJA

POSTAVKA v EUR	Pojasnila	30.6.2024	30.6.2023
Nekratkoročna sredstva		46.509.618	48.067.998
Neopredmetena sredstva		23.576	41.243
Dolgoročne premoženjske pravice		750	28.144
Druge dolgoročne aktivne časovne razmejitev		22.827	13.099
Opredmetena osnovna sredstva		0	0
Zemljišča in zgradbe		0	0
a) Zemljišča		0	0
b) Zgradbe		0	0
Druge naprave in oprema		0	0
Osnovna sredstva, ki se pridobivajo		0	0
a) Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi		0	0
b) Preujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev		0	0
Naložbene nepremičnine		35.810.781	38.655.763
Nekratkoročne finančne naložbe		10.672.662	9.346.469
Nekratkoročne finančne naložbe, razen posojil		6.592.662	3.547.837
a) Druge delnice in deleži		6.406.030	3.288.471
b) Druge nekratkoročne finančne naložbe		186.632	259.366
Nekratkoročna posojila		4.080.000	5.798.632
a) Nekratkoročna posojila družbam v skupini		0	0
b) Druga nekratkoročna posojila		4.080.000	5.798.632
Nekratkoročne poslovne terjatve		2.599	4.913
Nekratkoročne poslovne terjatve do drugih		2.599	4.913
Odložene terjatve za davek		0	19.611
Kratkoročna sredstva		4.648.874	5.595.059
Zaloge		0	0
1. Material		0	0
2. Proizvodi in trgovsko blago		0	0
3. Preujmi za zaloge		0	0
Kratkoročne finančne naložbe		3.102.467	1.220.230
Kratkoročna posojila		3.102.467	1.220.230
a) Kratkoročna posojila družbam v skupini		0	0
b) Druga kratkoročna posojila		2.978.836	1.220.230
c) Kratkoročni dani depoziti		123.631	0
Kratkoročne poslovne terjatve		1.237.565	559.646
Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini		0	121
Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev		1.008.322	326.786
Kratkoročne poslovne terjatve do drugih		229.243	232.740
Druga kratkoročna sredstva		243.648	268.907
Denarna sredstva		65.195	3.546.277
SREDSTVA SKUPAJ		51.158.492	53.663.057

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov in jih je treba brati v povezavi z njimi.

POSTAVKA v EUR	Pojasnila	30.6.2024	30.6.2023
Kapital		37.603.129	38.963.444
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	12.547.130
Čisti poslovni izid poslovnega leta		765.768	266.090
Odloženi prihodki		238.967	44.205
Rezervacije		0	0
Odloženi prihodki		238.967	44.205
Nekratkoročne obveznosti		12.051.827	12.482.584
Nekratkoročne finančne obveznosti		8.180.876	8.844.191
1. Nekratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini		0	0
2. Nekratkoročne finančne obveznosti do bank		8.180.876	8.844.191
3. 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
Odložene obveznosti za davek		0	0
Kratkoročne obveznosti		1.264.569	2.172.824
Kratkoročne finančne obveznosti		505.871	1.405.072
Kratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini		137.000	1350000
Kratkoročne finančne obveznosti do bank		368.871	31.878
Druge kratkoročne finančne obveznosti		0	23.195
Kratkoročne poslovne obveznosti		758.698	767.752
Kratkoročne poslovne 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
KRATKOROČNE IN NEKRATKOROČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ		13.555.363	14.699.613
KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ		51.158.492	53.663.057

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov in jih je treba brati v povezavi z njimi.

3.1.4 IZKAZ GIBANJA KAPITALA

IZKAZ GIBANJA KAPITALA ZA OBDOBJE 1.1.2024-30.6.2024 v EUR

	Vpoklicani kapital		Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička			Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti		Preneseni čisti poslovni izid		Čisti poslovni izid poslovnega leta		Skupaj KAPITAL	
	I		II	III			IV		V		VI		VII	
	Osnovni kapital	Nevpoklicani kapital (kot odbitna postavka)	Zakonske rezerve	Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	Statutarne rezerve	Druge rezerve iz dobička	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	Preneseni čisti dobiček	Prenesena čista izguba	Čisti dobiček poslovnega leta	Čista izguba poslovnega leta	"SKUPAJ KAPITAL"	
	I/1	I/2	II	III/1	III/2	III/3	III/4	III/5	IV	V/1	V/2	VI/1	VI/2	VII
A.2	Začetno stanje poročevalskega obdobja 31.12.2023	5.691.826	14.572.118	580.282	153.558	-153.558		4.175.484	1.394.076	12.547.130		869.122		39.830.038
B.1	Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki					-104.724				-3.024.950				-3.129.673
a)	Nakup lastnih delnic in lastnih poslovnih deležev	0	0	0	0	-104.724	0	0	0	0	0	0	0	-104.724
b)	Izplačilo dividend	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.024.950	0	0	0	-3.024.950
B.2	Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	0	0	0	0	0	0	0	136.995	0	0	765.768	0	902.763
a)	Vnos čistega poslovnega izida poslovnega leta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	765.768	0	765.768
b)	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti - naložbe v kapitalske instrumente	0	0	0	0	0	0	0	136.995	0	0	0	0	136.995
c)	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti - aktuarski izračun	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.3	Spremembe v kapitalu	0	0	0	0	104.724	0	0	562.684	0	201.715	0	-869.122	0
a)	Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala	0	0	0	0	0	0	667.407	0	201.715	0	-869.122	0	0
b)	Oblikovanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže iz drugih sestavin kapitala	0	0	0	0	104.724	0	0	-104.724	0	0	0	0	0
C.	Končno stanje poročevalskega obdobja 30.6.2024	5.691.826	14.572.118	580.282	258.282	-258.282		4.738.168	1.531.071	9.723.895		765.768		37.603.129
	BILANČNI DOBIČEK/BILANČNA IZGUBA									9.723.895	0	765.768	0	10.489.663

IZKAZ GIBANJA KAPITALA ZA OBDOBJE 1.1.2023-30.6.2023 v EUR

	Vpoklicani kapital		Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička			Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti			Preneseni čisti poslovni izid		Čisti poslovni izid poslovnega leta		Skupaj KAPITAL
	I		II	III			IV			V		VI		VII
	Osnovni kapital	Nevpoklicani kapital (kot odbitna postavka)	Zakonske rezerve	Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	Statutarne rezerve	Druge rezerve iz dobička	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	Preneseni čisti dobiček	Prenesena čista izguba	Čisti dobiček poslovnega leta	Čista izguba poslovnega leta	"SKUPAJ KAPITAL"	
	I/1	I/2	II	III/1	III/2	III/3	III/4	III/5	IV	V/1	V/2	VI/1	VI/2	VII
A.2 Začetno stanje poročevalskega obdobja 31.12.2022	5.691.826		14.572.118	580.282				4.329.042	979.353	14.400.373		711.989		41.264.984
B.1 Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki				98.908	-98.908			-98.908		-2.565.233				-2.664.141
a) Nakup lastnih delnic in lastnih poslovnih deležev	0	0	0	0	98.908	-98.908	0	-98.908	0	0	0	0	0	-98.908
b) Izplačilo dividend	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2.565.233	0	0	0	-2.565.233
B.2 Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	0	0	0	0	0	0	0	0	96.510	0	0	266.090	0	362.600
a) Vnos čistega poslovnega izida poslovnega leta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	266.090	0	266.090
b) Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti - naložbe v kapitalske instrumente	0	0	0	0	0	0	0	0	96.510	0	0	0	0	96.510
c) Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti - aktuarski izračun	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.3 Spremembe v kapitalu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	711.989	0	-711.989	0	0
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala	0	0	0	0	0	0	0	0	0	711.989	0	-711.989	0	0
b) Oblikovanje rezerv za lastne delnice in lastne poslovne deleže iz drugih sestavin kapitala	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Končno stanje poročevalskega obdobja 31.12.2023	5.691.826		14.572.118	580.282	98.908	-98.908		4.230.134	1.075.863	12.547.130		266.090		38.963.444
BILANČNI DOBIČEK/BILANČNA IZGUBA										12.547.130	0	266.090	0	12.813.219

3.1.5 IZKAZ DENARNIH TOKOV v EUR

	30.6.2024	30.6.2023
DENARNI TOKOVI PRI POSLOVANJU		
Postavke izkaza poslovnega izida		
Dobiček pred obdavčitvijo	948.236	318.381
Neto stroški financiranja	0	0
Dobički pridruženih družb	0	0
Nabrana amortizacija neopredmetenih sredstev	250	1.458
Nabrana amortizacija naložbenih nepremičnin	2.527.419	2.357.125
Nabrana amortizacija opredmetenih osnovnih sredstev	0	204.004
Nabrana amortizacija zalog in terjatev	0	0
Dobiček iz rednega delovanja pred spremembami v obratnem kapitalu	3.475.905	2.880.968
Spremembe pri obratnih sredstev		
Povečanje /zmanjšanje poslovnih in drugih terjatev	-675.605	-822.187
Povečanje /zmanjšanje aktivnih časovnih razmejitev	15.531	265.112
Povečanja/zmanjšanje odloženih terjatev za davek	25.966	25.966
Povečanja/zmanjšanje zalog	0	0
Povečanje /zmanjšanje finančnih naložb za trgovanje	0	0
Povečanje /zmanjšanje drugih sredstev-aktuarski izračun	0	0
Povečanje /zmanjšanje rezervacij	0	96.510
Povečanja/zmanjšanje poslovnih in drugih dolgov	95.927	316.132
Plačani davek od dohodka	-182.468	-52.291
Povečanja/zmanjšanje pasivnih časovnih razmejitev	196.950	-32.111
Denarni tok iz poslovanja	2.952.206	2.678.099
Prejemki od obresti	0	0
Izdatki za obresti	0	0
Prebitek prejemkov pri poslovanju in prebitek izdatkov pri poslovanju	2.952.206	2.678.099
DENARNI TOKOVI PRI NALOŽBENJU		
Prejemki pri naložbenju	8.594.889	6.451.970
Prejemki od odtujitve za prodajo razpoložljivih finančnih naložb	8.594.889	6.451.970
Prejemki od dobljenih deležev v dobičku pridruženih družb	0	0
Izdatki pri naložbenju	-12.127.312	-9.380.794
Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	0	0
Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	-3.995.764	-1.047.683
Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	0	0
Izdatki za pridobitev dolgoročnih finančnih naložb	-8.131.548	-8.333.111
Prebitek prejemkov pri naložbenju in prebitek izdatkov pri naložbenju	-3.532.423	-2.928.824

DENARNI TOKOVI PRI FINANCIRANJU	-2.900.865	-7.010.882
Prejemki pri financiranju	10.637.765	3.352.876
Prejemki od povečanja dolgoročnih finančnih obveznosti	0	0
Prejemki od povečanja kratkoročnih finančnih obveznosti	10.637.765	3.352.876
Izdatki pri financiranju	-13.538.630	-10.363.758
Izdatki za dividende in nakup lastnih delnic	-3.287.048	-2.664.141
Izdatki za odplačila dolgoročnih finančnih obveznosti	0	-6
Izdatki za odplačila kratkoročnih finančnih obveznosti	-10.251.582	-7.699.611
Prebitek prejemkov pri financiranju in prebitek izdatkov pri financiranju	-2.900.865	-7.010.882
Pobotane tečajne razlike	0	0
GIBANJE DENARJA IN DENARNIH USTREZNIKOV		
Na začetku obdobja	3.546.277	10.807.884
Povečanje - zmanjšanje denarja in denarnih ustreznikov	-3.481.081	-7.261.607
Na koncu obdobja	65.195	3.546.277

Računovodske usmeritve in pojasnila so sestavni del računovodskih izkazov in jih je treba brati v povezavi z njimi.

3.1.6 POJASNILA K POLLETNIM RAČUNOVODSKIM IZKAZOM DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.

V skladu z veljavno zakonodajo in na podlagi Pravil Ljubljanske borze, d. d. ter priporočil javnim delničnim družbam za obveščanje, družba EQUINOX NEPREMIČNINE d. d. objavlja nerevidirano polletno poročilo o poslovanju družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d. d. za obdobje 1.1. – 30.6.2024.

Polletni računovodski izkazi za obdobje, ki se je končalo 30. junija 2024, so pripravljene v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja (MSRP). Poročilo o poslovanju družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d. d. za obdobje 1.1.-30.6.2024 je nerevidirano.

Nerevidirano polletno poročilo družba objavlja na elektronskem sistemu obveščanja Ljubljanske borze vrednostnih papirjev (SEOnet) ter na spletni strani <https://www.equinox.si/vlagatelj>, kjer bo objavljeno še 10 let po dnevu objave.

Delničarje ter zainteresirano javnost družba obvešča o vseh za družbo pomembnih dogodkih na spletni strani Ljubljanske borze, svojih spletnih straneh, oziroma na drug način, kadar zakon ali predpis to določa.

Pojasnilo 1: Podlaga za sestavitev ter podreditev računovodskih izkazov ter osnovne računovodske usmeritve

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d. d. je zavezana k izdelavi računovodskih izkazov, ki jih je dolžna pripraviti v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja (v nadaljevanju MSRP) in pojasnili odbora za pojasnjevanje MSRP (v nadaljevanju OPMSRP), ki so bili sprejeti s strani Evropske unije ter v skladu z določili Zakona o gospodarskih družbah. Računovodski izkazi družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d. d. za obdobje, ki se je končalo 30.6.2024, so sestavljeni v evrih in so pripravljene na podlagi izvirnih vrednosti bilančnih postavk, razen finančnih sredstev, izmerjenih po pošteni vrednosti skozi izkaz poslovnega izida in finančnih naložb, razpoložljivih za prodajo, ki so bile vrednotene po pošteni vrednosti.

Pojasnilo 2: Izkaz poslovnega izida

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d. d. je v prvi polovici letošnjega leta dosegla čiste prihodke od prodaje v višini 3.549.070 evrov, kar je 2,2 odstotka več kot v enakem obdobju lani. Družba ustvarja prihodke predvsem iz najemnin od oddajanja nepremičnin v najem ter zaračunavanja stroškov najemnikom. Stroški blaga, materiala in storitev so se glede na enako obdobje lani znižali za 7,4 odstotka. Družba nima zaposlenih zato tudi nima stroškov dela.

EBITDA je v prvem polletju znašala 2.696.262 evrov kar

je 6,4 odstotka več kot v enakem obdobju lani. Družba je dosegla 75,97 odstotno EBITDA maržo.

Na finančnem delu so celotni finančni prihodki znašali 1.011.890 evrov in so se glede na lani zvišali za 56,8%. Rast je posledica rasti obrestnih mer, dodatno odobrenih posojil strateškemu projektu in dogovorjeni spremembi pogojev obračunavanja obresti in obrestne mere na strateških projektih.

Finančni odhodki so zaradi rasti obrestnih mer v prvi polovici letošnjega leta zrasli na 232.337 evrov.

Čisti dobiček je v prvem polletju znašal 765.768 evrov in je bil glede na prvo polovico lanskega leta višji za skoraj 3-krat.

Pojasnilo 3: Izkaz finančnega položaja

Bilančna vsota družbe je na dan 30.6.2024 znašala 51.158.492 evrov in se je glede na konec leta 2023 znižala za 4 odstotke. Padec bilančne vsote je posledica izplačila dividend in redne amortizacije nepremičnin. Vrednost naložbenih nepremičnin tako na 30.6.2024 znaša 35.810.781 evrov, kar je 2,9 odstotka manj kot konec leta.

Celotna vrednost nekratkoročnih sredstev je upadla za 0,8 odstotka. Preostala nekratkoročna sredstva predstavljajo dana posojila za strateške projekte ter dolgoročne finančne naložbe.

Vrednost kratkoročnih sredstev se je glede na konec leta 2023 znižala za 27,1 odstotkov in sicer iz 6.376.884 evrov na 4.648.874 evrov. Padec je posledica padca denarnih sredstev zaradi izplačila dividend in investicij.

Celotni kapital družbe je na dan 30.6.2023 znašal 37.603.129 evrov in je bil glede na konec leta 2023 nižji za 2.226.909 evrov. Padec je posledica izplačila dividend.

Nekratkoročne finančne obveznosti družbe se v prvem polletju letos niso bistveno spremenile, opazneje pa so se znižale kratkoročne finančne obveznosti, ki so na dan 30.6.2023 znašale samo še 1.264.569 evrov.

Pojasnilo 4: Čisti dobiček in dobiček na delnico

Čisti dobiček na delnico je v prvem polletju 2024 znašal 0,43 evra, v enakem obdobju lani pa 0,15 evra na delnico.

Pojasnilo 5: Dividende, izdaje delnic ter odkupi lastnih delnic

Delničarji družbe so na skupščini družbe potrdili izplačilo dividend v skupnem znesku 3.024.949,59 EUR oz. 1,69 EUR na delnico, kar je 18,6% več kot v letu predtem. V prvi polovici leta je družba na organiziranem trgu odkupila nadaljnjih 2.009 delnic.

Pojasnilo 6: Finančne obveznosti

Celotne finančne obveznosti družbe so na 30.6.2024 znašale 8.686.747 evrov in so se glede na konec leta 2023 znižale za 2,3 odstotka. Ob upoštevanju denarnih sredstev in depozitov je znašal neto dolg zgolj 2,5 odstotka ocenjene poštene neto vrednosti sredstev (NAV).

Družba je v letu 2022 uspešno refinancirala bančna posojila. Posojilo je zavarovano z hipoteko na nepremičnini Lev. Glavnica posojila zapada v plačilo v enakih mesečnih obrokih, pri čemer zadnji obrok zapade v plačilo 30.4.2037.

Pojasnilo 7: Transakcije s povezanimi strankami

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d. d., je del Skupine Axor holding, d.d.. Axor holding d.d. je končna obvladujoča družba.

Povezane stranke družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. v obdobju 1.1.2024 – 30.6.2024 predstavljajo glavna obvladujoča družba Axor holding d. d., Ljubljana (družba Axor holding d. d., Ljubljana ima 70,74 % delež v naložbi EQUINOX NEPREMIČNIN d.d.). Povezana stranka je tudi KAPITALSKA DRUŽBA, d. d., ki ima 18,75 % delež v naložbi EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. in družba EQUINOX PARTNERS, d. o. o.. Transakcije med povezanimi strankami se izvajajo po tržnih pogojih. V nadaljevanju so navedene transakcije z obvladujočo družbo Axor holding d. d., UNION HOTELS COLLECTION, d.d. ter EQUINOX PARTNERS, d. o. o.. Pomembnih transakcij s KAPITALSKO DRUŽBO d. d. pa v obdobju 1.1.2024 – 30.6.2024 ni bilo.

Transakcije s povezanimi strankami	AXOR holding d.d.	Union Hotels Collection d.d.	Equinox partners d.o.o.	SKUPAJ
Transakcije s povezanimi strankami - PRIHODKI				
Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev - domači trg	0	0	0	0
Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala - domači trg	0	0	0	0
Čisti prihodki od najemnin v skupini	391	0	0	391
Drugi poslovni prihodki v skupini	0	0	0	0
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupinam	0	0	0	0
SKUPAJ	391	0	0	391
Transakcije s povezanimi strankami - ODHODKI				
Stroški storitev v skupini	0	10.541	181.107	191.648
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri NDS	0	0	0	0
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini	0	0	0	0
SKUPAJ	0	10.541	181.107	191.648
Transakcije s povezanimi strankami - TERJATVE				
Dolgoročna posojila dana družbam v skupini	0	0	0	0
Dolgoročne poslovne terjatve do družb v skupini	0	0	0	0
Kratkoročna dana posojila družbam v skupini	0	0	0	0
Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	0	0	0	0
SKUPAJ	0	0	0	0
Transakcije s povezanimi strankami - OBVEZNOSTI				
Dolgoročne finančne obveznosti do družb v skupini	0	0	0	0
Dolgoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	0	0	0	0
Kratkoročna posojila dobljena pri družbah v skupini	137.000	0	0	137.000
Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	79	0	36.000	36.079
SKUPAJ	137.079	0	36.000	173.079
Transakcije s povezanimi strankami - IZPLAČILO DIVIDEND				
Izplačilo dividend za poslovno leto ...	2.144.600	0	0	2.144.600
SKUPAJ	2.144.600	0	0	2.144.600

3.1.7 DOGODKI PO DATUMU IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA

Drugih pomembnih poslovnih dogodkov razen že razkritih v poslovnem delu polletnega poročila, ki bi zahtevali popravek medletnih izkazov ali dodatna razkritja k njimi po zaključku obračunskega obdobja družba ni zabeležila.



Stiki z družbo
EQUINOX
NEPREMIČNINE d.d.

4. STIKI Z DRUŽBO EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.

KDO JE KDO V DRUŽBI EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.

Upravni odbor

Predsednik: Peter Krivc

Namestnica predsednika: Tadeja Čelar

Član: Matej Rigelnik

Izvršni direktor

Matej Rigelnik - izvršni direktor

Družba ima enotirni sistem upravljanja.

SEZNAM DRUŽB SKUPINE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.

EQUINOX NEPREMIČNINE d.d.

Dunajska cesta 5, Ljubljana

e-mail: info@eqnx.si

<http://www.eqnx.si>

Družba nima podružnic.

