



**EQUINOX**

prva nepremičninska družba na Ljubljanski borzi

**EQUINOX**

Predstavitev rezultatov poslovanja  
družbe Equinox Nepremičnine d.d. za Q3 2024



# Makroekonomsko okolje



**Pozitivna gospodarska rast**



**Inflacija se je močno znižala**



**Pogoji financiranja razmeroma stabilni**



**Občutna rast števila tujih turistov  
– avgusta skoraj 20% več**



**Trend padanja števila transakcij z  
nepremičninami se nadaljuje –  
vpliv na cene?**

# EQUINOX

## Ključni poslovni dogodki v Q3 2024

- ✓ Prvič izplačan variabilni del najemnine največjega najemnika - Hotuse
- ✓ Prenova dodatnih poslovnih prostorov – javni del v stolpnici Delo



- ✓ Podpis dolgoročne najemne pogodba za poslovni prostor Tehnolev
- ✓ Sklepna faza projekta popolne prenove poslovnih prostorov v apartmaje za najem - 30



# Rezultati EQUINOX



Čisti prihodki od prodaje +30,9%  
EBITDA + 3,2%  
FFO + 3,0%

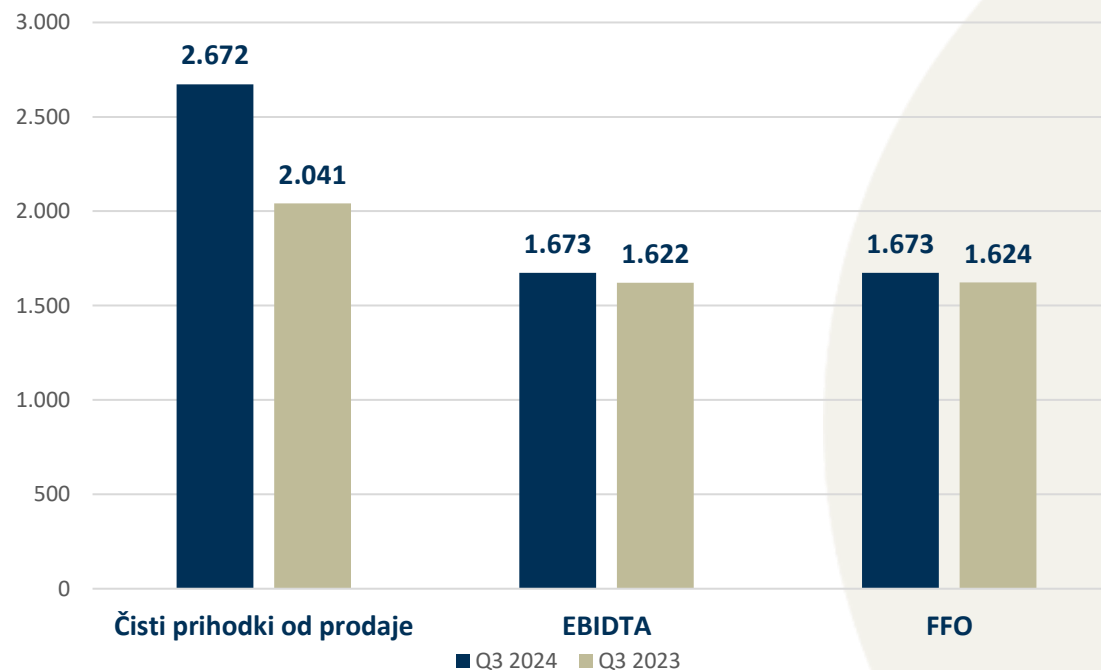
## Ključni podatki o poslovanju Equinox d.d.

Q3 2024

Q3 2023

(v 000 EUR)

Čisti prihodki od prodaje	2.672	2.041
EBITDA	1.673	1.622
- EBITDA marža	62,60%	79,4%
FFO	1.673	1.624
- FFO marža	62,60%	79,5%
- na delnico	0,94	0,91



FFO (angl. Funds From Operations) je najširše spremljan kazalec poslovanja nepremičninskih družb. Izračunan je kot čisti poslovni izid družbe, k kateremu se prišteje amortizacija in od katerega se odštejejo ali prištejejo vsi enkratni dogodki, ki jih je družba imela v poslovnem letu. FFO se uporablja kot osnova za delitev dividend delničarjem družbe.

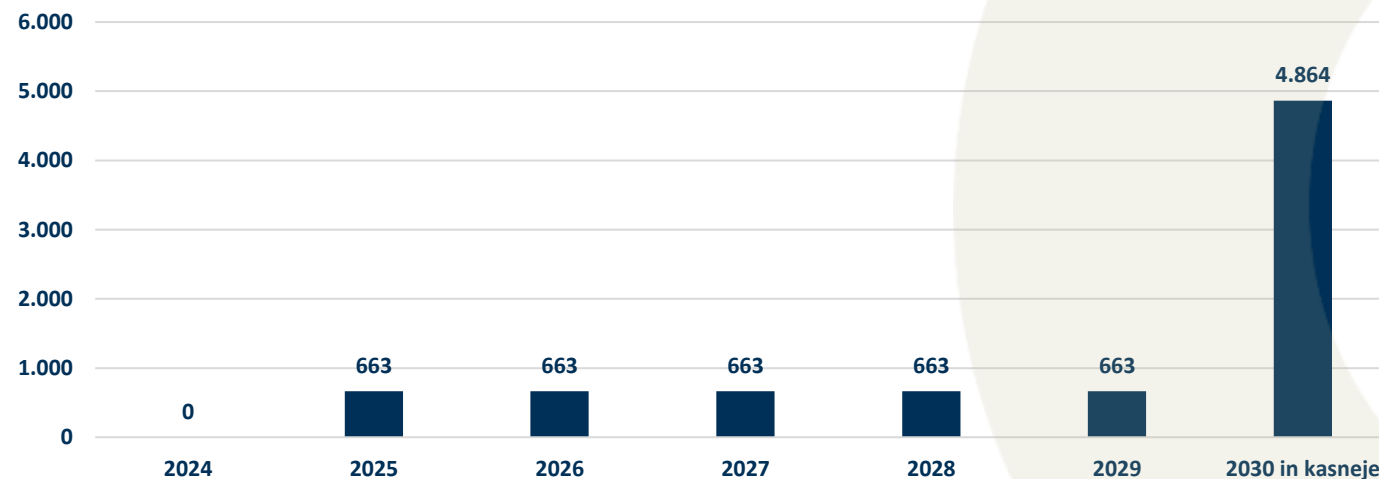
# Rezultati EQUINOX

Najnižja zadolženost  
družbe od kotacije  
na borzi



Finančni dolg	30.09.2024	30.09.2023
<b>v 000 EUR</b>	<b>8.215</b>	<b>10.014</b>
Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo	7.414	6.097
Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo	1.000	2.957
<b>Razmerje zadolženost/ vrednost sredstev (LTV)</b>	<b>30.9.2024</b>	<b>30.09.2023</b>
<b>v 000 EUR</b>	<b>126.825</b>	<b>120.695</b>
LTV - primarna likvidnost	5,8%	5,1%
LTV - sekundarna likvidnost	0,8%	2,5%
Ciljni LTV skladno s strateškim planom	25,0%	25,0%
Maksimalen LTV skladno s strateškim planom	35,0%	35,0%

Zapadlost glavnih finančnih obveznosti

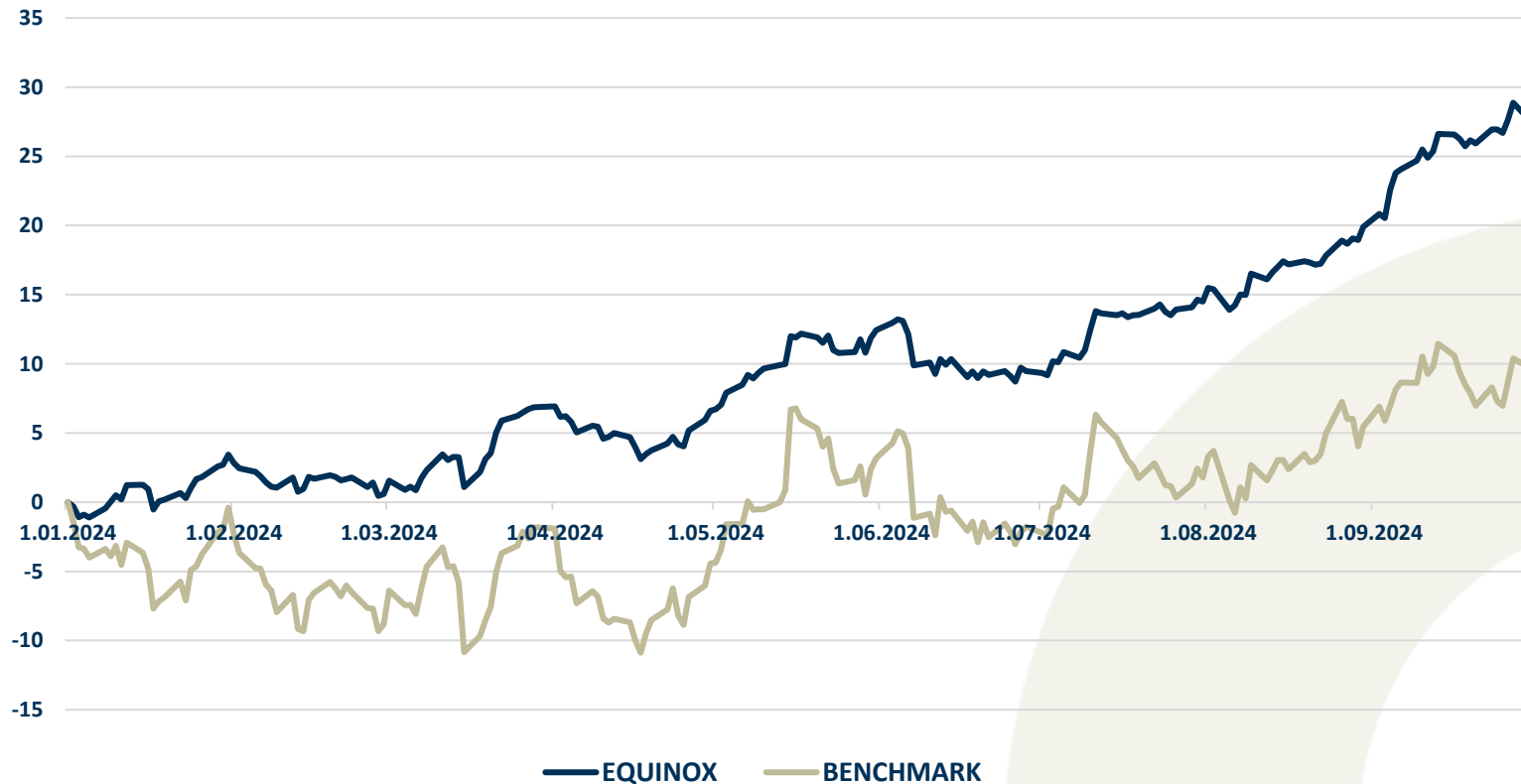


# Rezultati EQUINOX

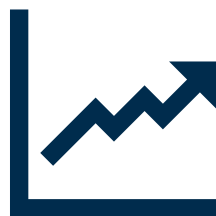
EQNX portfelj VP

Primerjava  
z benchmarkom  
1-9 2024

EQUINOX naložbeni portfelj / Index EDMRE v letu 2024

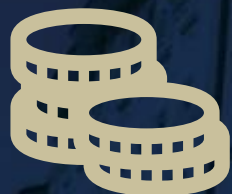


**EQNX: + 27,64% vs Benchmark: + 9,72%**



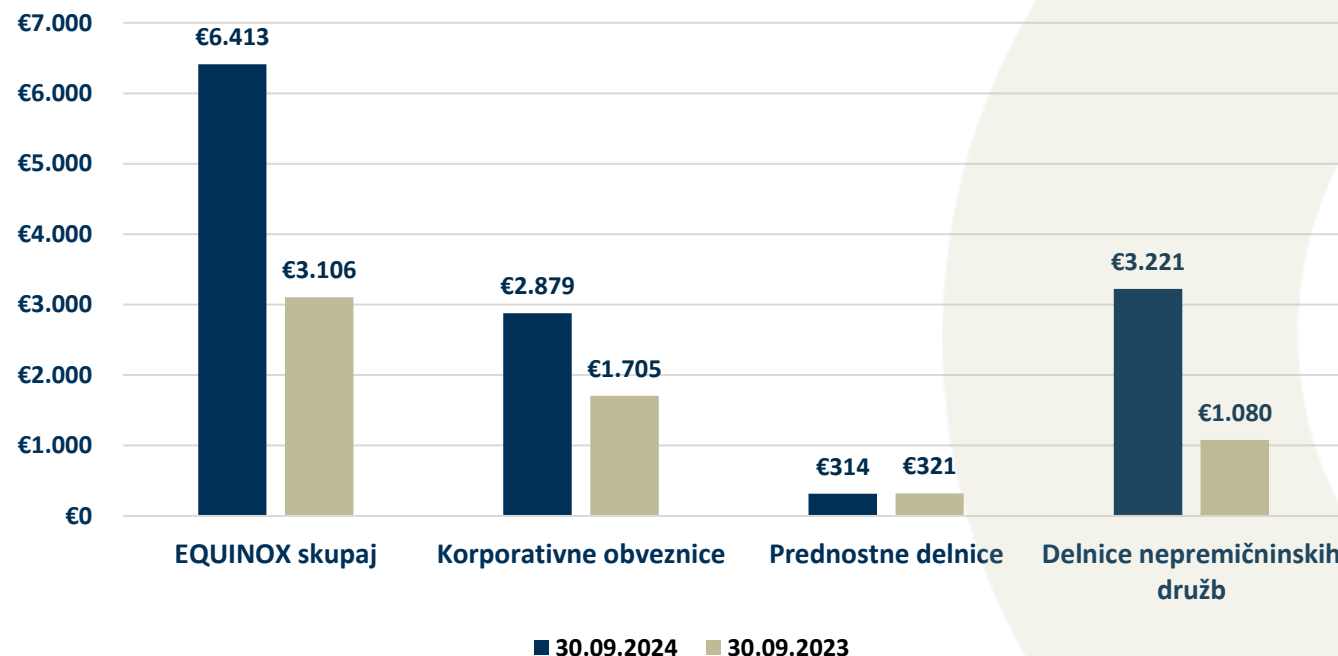
# Rezultati EQUINOX

Povečali smo  
sekundarno  
likvidnost



Naložbeni razred	30.09.2024	30.09.2023
<b>Inštrumenti s fiksnim donosom</b>	3.192.651 €	2.025.965 €
Korporativne obveznice	2.878.947 €	1.705.160 €
Prednostne delnice	313.704 €	320.805 €
<b>Delniške naložbe</b>	3.220.817 €	1.079.733 €
Delnice nepremičninskih družb	3.220.817 €	1.079.733 €
<b>EQUINOX skupaj</b>	<b>6.413.468 €</b>	<b>3.105.699 €</b>

Pregled sekundarne likvidnosti v 000 EUR



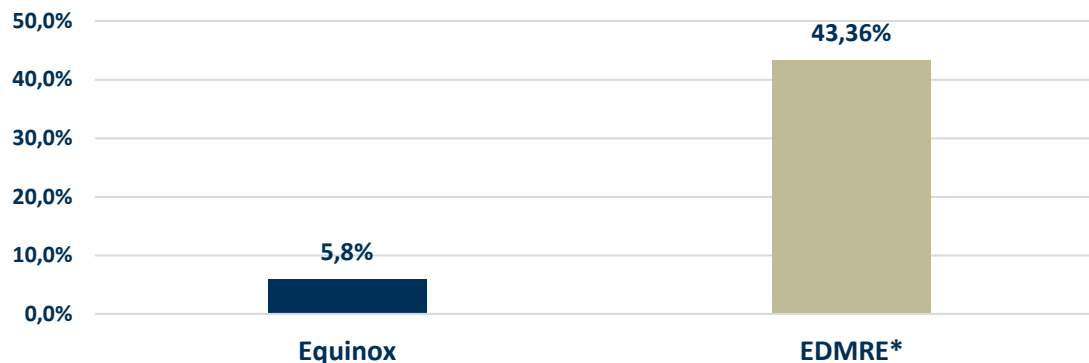


# Rezultati EQUINOX

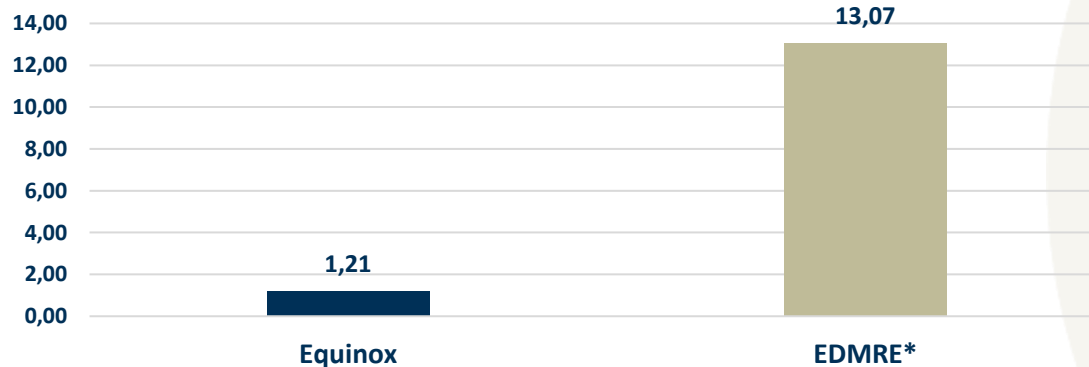
## Kazalniki zadolženosti

## Primerjava med Equinox d.d. in tujimi nepremičninskimi družbami

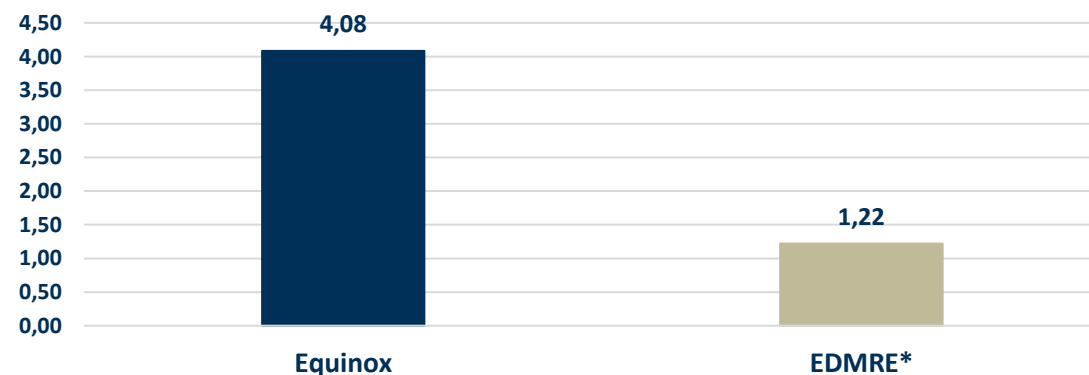
Neto dolg / sredstva\*\* na dan 30.9.2024



Neto dolg/EBITDA\*\*\* 30.9.2024



Current ratio - likvidnost\*\*\*\* na dan 30.09.2024



\*EDMRE - Bloomberg  
European Real Estate  
Index

\*\* Pri izračunu upoštevana  
poštena vrednost  
sredstev Equinox d.d. na  
dan 30.9.2024

\*\*\* EBITDA zadnjih 12  
mesecev

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

Vir: Bloomberg; lastni izračun

**EQUINOX**

# Rezultati EQUINOX

## Bilanca stanja



### Knjigovodska in poštena vrednost kapitala

Knjigovodska vrednost	30.09.2024		30.09.2023	
Sredstva	52.460.109	100%	54.352.134	100%
-opredmetena osnovna sredstva	0	0,0%	0	0,0%
- naložbene nepremičnine	35.443.556	67,6%	37.696.872	69,4%
<b>Kapital</b>	<b>38.822.783</b>	<b>74,0%</b>	<b>39.911.649</b>	<b>73,4%</b>

Poštena vrednost	30.09.2024		30.09.2023	
Sredstva	140.462.553	100%	135.135.262	100%
- hotelske nepremičnine	99.760.000	71,0%	96.647.000	71,5%
- ostale nepremičnine	23.686.000	16,9%	21.833.000	16,2%
- ostala naložbe	17.016.553	12,1%	16.655.262	12,3%
<b>Kapital</b>	<b>126.825.227</b>		<b>120.694.777</b>	
<b>Neto vrednost sredstev (NAV)</b>	<b>126.825.227</b>		<b>120.694.777</b>	
<b>Neto vrednost sredstev (NAV) na delnico</b>	<b>70,7</b>		<b>67,3</b>	

# Rezultati EQUINOX

Rast poštene vrednosti  
naložbenih nepremičnin in  
opreme

30.6.2023 – 30.6.2024

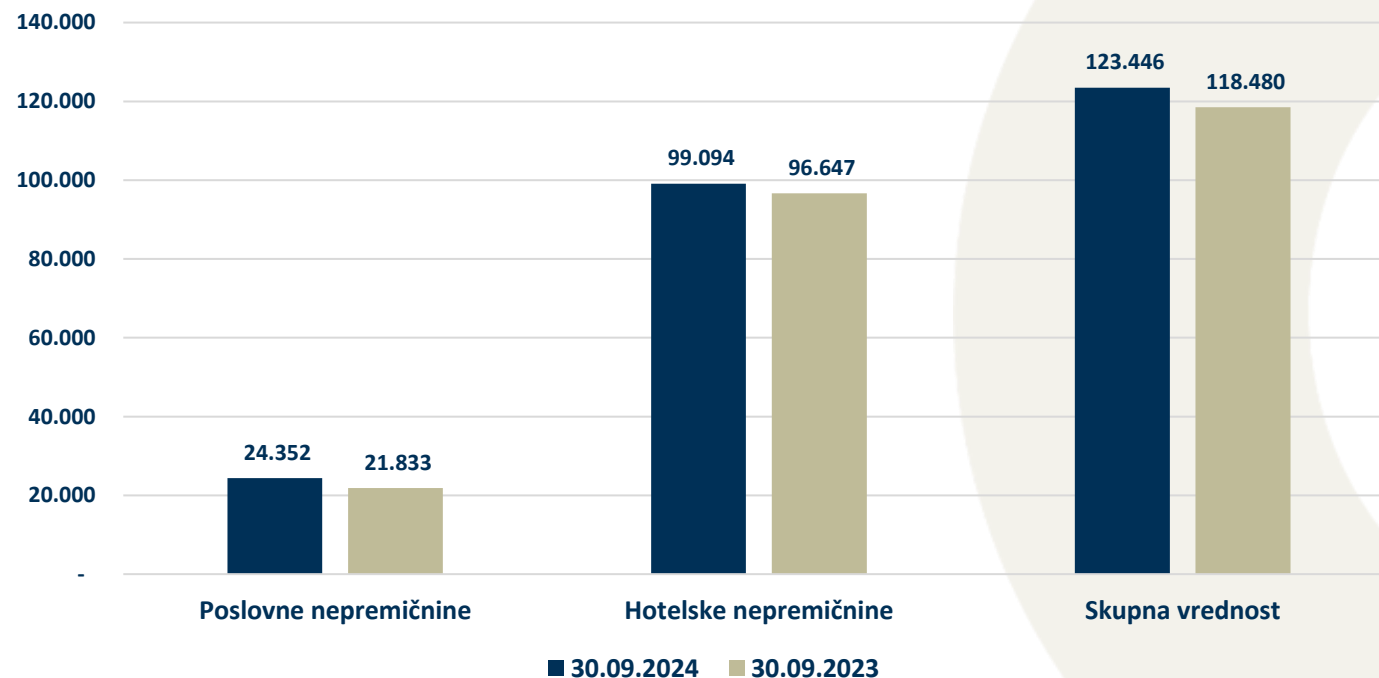
+ 4,2%



## Ocenjena poštena vrednost naložbenih nepremičnin in opreme na dan 30.6.2024

	v 000 EUR	v %
Hotelske nepremičnine	99.760	80,30%
Poslovne nepremičnine	23.686	19,70%
<b>Skupaj:</b>	<b>123.446</b>	<b>100%</b>

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



# EQUINOX

## Delnica EQNX



- ✓ Dosežena najvišja cena delnice– 59,00 EUR
- ✓ Od začetka kotacije povečali število delničarjev za 62%
- ✓ Od začetka kotacije porast cene za 59%
- ✓ Od začetka odkupovanja lastnih delnic družba do 30.9.2024 odkupila 6.569 delnic
- ✓ Ocenjena poštena vrednost delnice na dan 30.9.2024 znaša 70,70 EUR (ang.NAV) / tržna cena na dan 30.9.2024 znašala 59,00 EUR

# EQUINOX

## Delnica EQNX



### Promet z delnico 1-9 2024



#### Promet z delnico v 1-9 2024

Št. poslov z delnico: 170

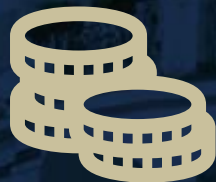
Promet z delnico v lotih: 10.920

Promet z delnico v EUR: 582.411,5 EUR

Povprečna cena delnice v 1-9 2024: 53,33 EUR

# EQUINOX

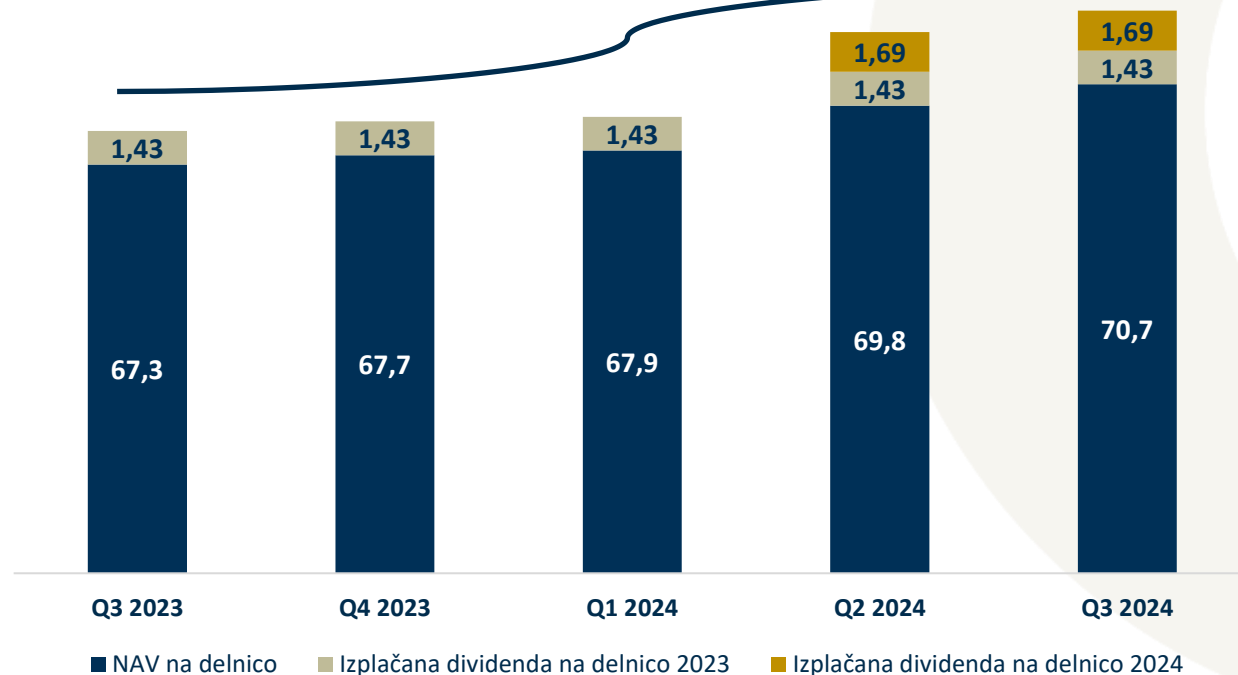
Nova ocena poštene vrednosti delnice  
EQNX + 5,05%



## Poštena vrednost delnice na dan 30.9.2024

Ocena poštene vrednosti delnice 70,70 EUR/delnice

Rast poštene vrednosti 30.09.2023->30.09.2024  
+ 5,05 %



**EQUINOX**

Ključni podatki  
in poslovanje družbe v Q3 2024



# Rezultati EQUINOX

## Izkaz poslovnega izida



### IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA

31.12.2023-  
30.9.2024

31.12.2022-  
30.9.2023

Čisti prihodki od prodaje	6.221.403	5.512.665
Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	895.101	485.424
Čisti prihodki od najemnin	5.326.302	5.027.241
Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prih.)	18.254	89.883
Stroški blaga, materiala in storitev	1.590.990	1.174.038
Stroški potrošnega materiala in energije	786.324	431.245
Stroški storitev	804.666	742.793
Odpisi vrednosti	3.514.975	3.384.808
Amortizacija	3.514.975	3.384.808
Drugi poslovni odhodki	279.625	273.291
Finančni prihodki iz deležev	717.089	213.518
Finančni prihodki iz drugih naložb	717.089	213.518
Finančni prihodki iz danih posojil	634.520	675.132
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	0	0
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	634.520	675.132
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	3.604	3.029
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	367.067	405.496
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	338.922	321.195
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	28.144	84.301
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	532	267
Drugi prihodki	2.375	9.420
Drugi odhodki	6	71
<b>POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO</b>	<b>1.844.052</b>	<b>1.265.676</b>
Davek od dobička	-279.239	-151.948
Odloženi davki	-89.151	-45.577
<b>ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA</b>	<b>1.475.662</b>	<b>1.068.151</b>



# Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja:  
sredstva



POSTAVKA	30.09.2024	30.09.2023
<b>Nekratkoročna sredstva</b>	<b>46.953.850</b>	<b>47.850.267</b>
Neopredmetena sredstva	23.451	40.514
Dolgoročne premoženjske pravice	23.451	40.514
Opredmetena osnovna sredstva	0	0
Naložbene nepremičnine	35.443.556	37.696.872
Nekratkoročne finančne naložbe	11.482.551	10.107.055
Nekratkoročne poslovne terjatve	4.291	5.826
Odložene terjatve za davek	0	0
<b>Kratkoročna sredstva</b>	<b>5.506.259</b>	<b>6.501.867</b>
Kratkoročne finančne naložbe	3.991.655	1.595.418
Kratkoročna posojila	3.991.655	1.595.418
Kratkoročne poslovne terjatve	1.272.522	851.898
Druga kratkoročna sredstva	134.194	136.944
Denarna sredstva	107.888	3.917.608
<b>SREDSTVA SKUPAJ</b>	<b>52.460.109</b>	<b>54.352.134</b>

# Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja:  
obveznosti do virov  
sredstev



POSTAVKA	30.09.2024	30.09.2023
<b>Kapital</b>	<b>38.822.783</b>	<b>39.911.649</b>
Vpoklicani kapital	5.691.826	5.691.826
Osnovni kapital	5.691.826	5.691.826
Kapitalske rezerve	14.572.118	14.572.118
Rezerve iz dobička	5.242.491	4.784.331
Zakonske rezerve	580.282	580.282
Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	334.241	106.108
Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	-334.241	-124.993
Druge rezerve iz dobička	4.662.209	4.222.934
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	2.120.889	1.248.092
Preneseni čisti poslovni izid	9.719.797	12.547.130
Čisti poslovni izid poslovnega leta	1.475.662	1.068.151
<b>Odloženi prihodki</b>	<b>238.967</b>	<b>28.149</b>
Odloženi prihodki	238.967	28.149
<b>Nekratkoročne obveznosti</b>	<b>12.049.532</b>	<b>12.493.748</b>
Nekratkoročne finančne obveznosti	8.180.876	8.844.191
Nekratkoročne finančne obveznosti do bank	8.180.876	8.844.191
Druge nekratkoročne finančne obveznosti	0	0
Nekratkoročne poslovne obveznosti	3.868.657	3.649.557
Druge nekratkoročne poslovne obveznosti	3.868.657	3.649.557
<b>Kratkoročne obveznosti</b>	<b>1.348.827</b>	<b>1.918.588</b>
Kratkoročne finančne obveznosti	34.619	1.170.000
Kratkoročne finančne obveznosti do bank	34.619	0
Druge kratkoročne finančne obveznosti	0	1.170.000
Kratkoročne poslovne obveznosti	1.314.208	748.588
Kratkoročne obveznosti do družb v skupini	36.079	36.079
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	610.104	218.978
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	668.028	493.531
<b>KRATKOROČNE IN NEKRATKOROČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ</b>	<b>13.637.326</b>	<b>14.440.485</b>
<b>KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ</b>	<b>52.460.109</b>	<b>54.352.134</b>



# EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d.

prva nepremičninska družba v Sloveniji

KONTAKT:

Equinox partners, d.o.o.  
+386 31 347 142  
info@eqnx.si

Slovenska cesta 56  
1000 Ljubljana  
Slovenia

[eqnx.si](http://eqnx.si)