

EQUINOX

DOBRODOŠLI



EQUINOX

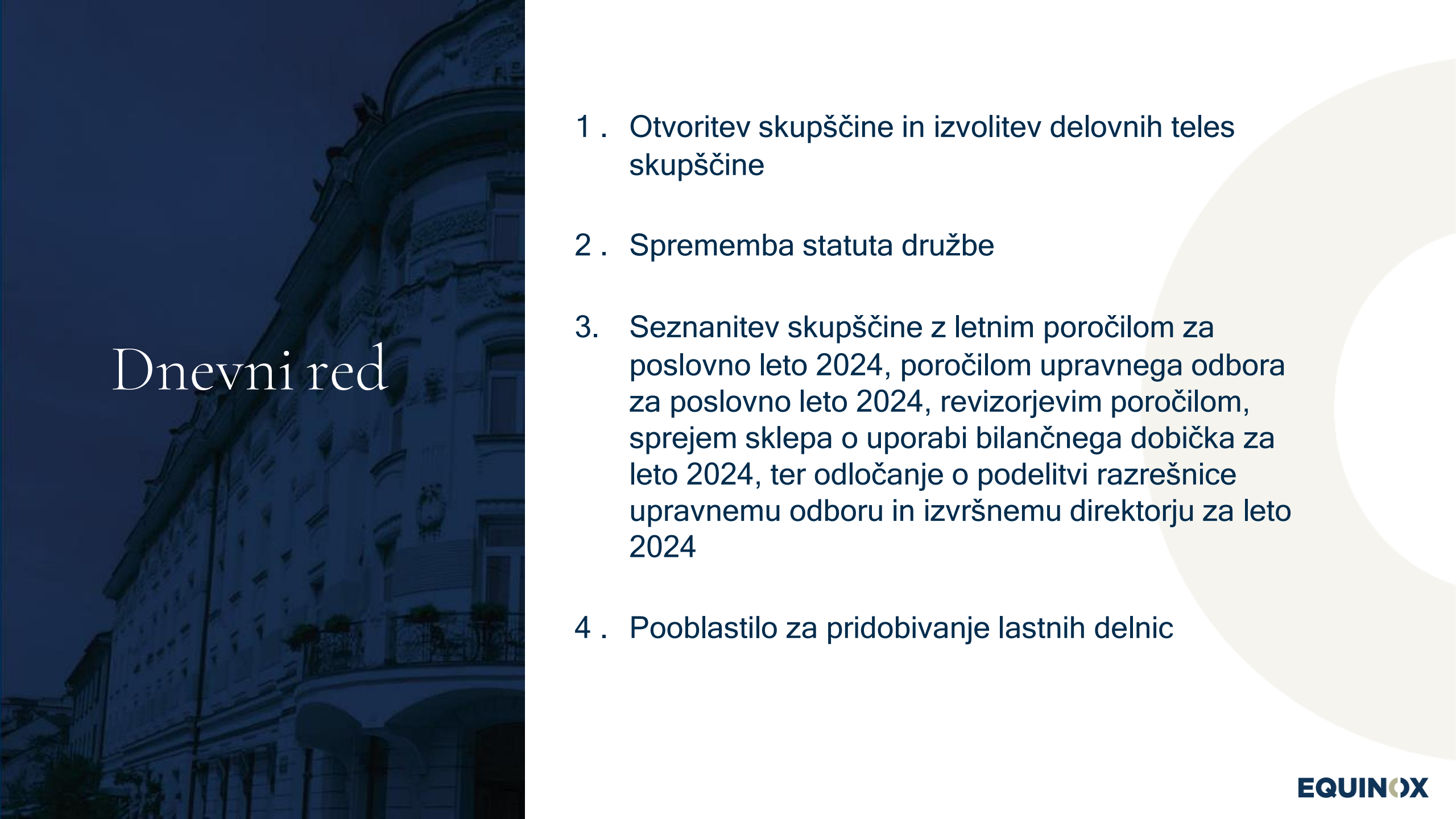
7. REDNA SKUPŠČINA

Družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d.,
Dunajska cesta 5, 1000 Ljubljana

četrtek, 12.06.2025 ob 17:00

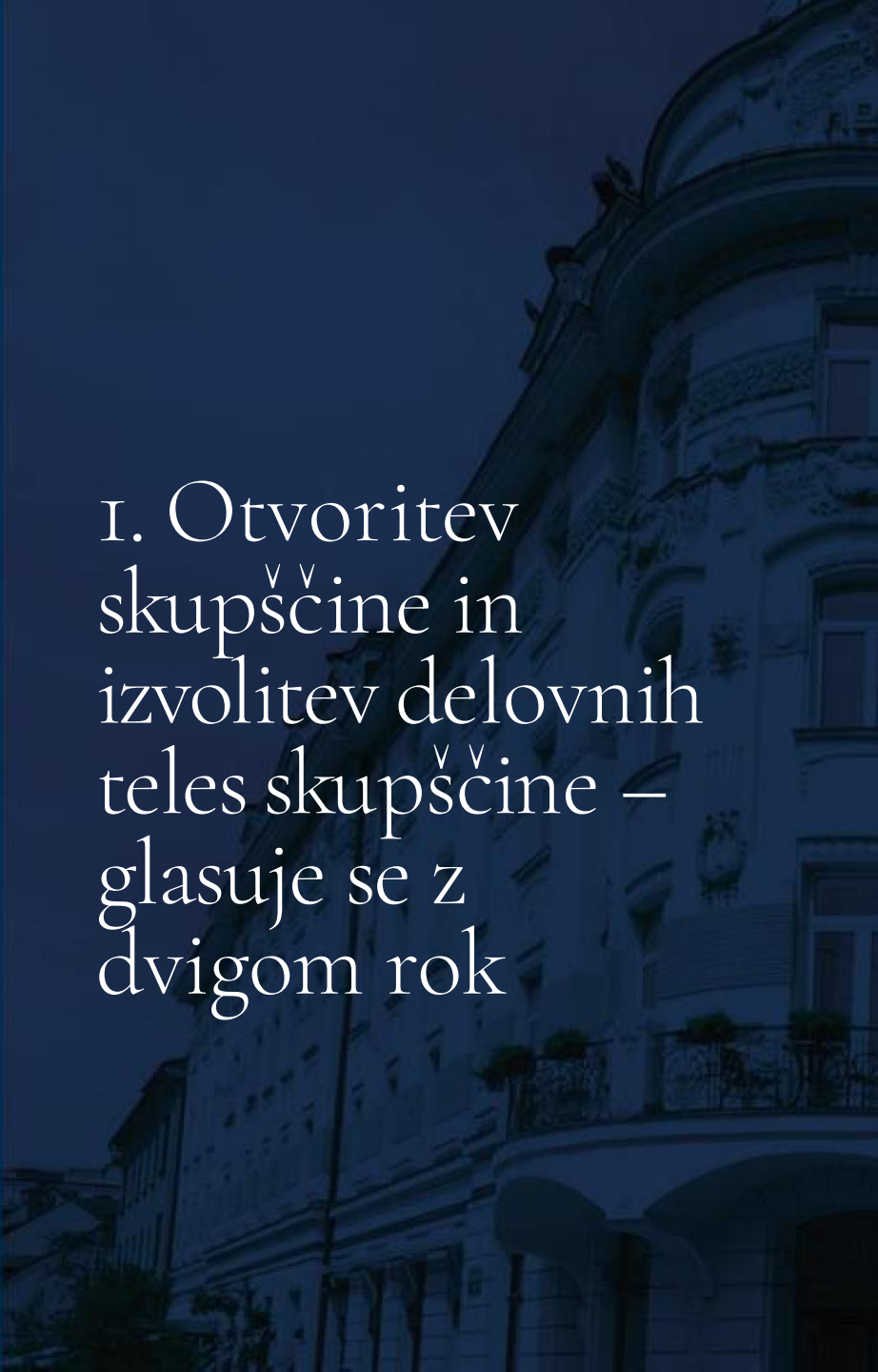
v prostorih stolpnice DELO, Dunajska 5, 1000 Ljubljana





Dnevni red

- 1 . Otvoritev skupščine in izvolitev delovnih teles skupščine
- 2 . Sprememba statuta družbe
3. Seznanitev skupščine z letnim poročilom za poslovno leto 2024, poročilom upravnega odbora za poslovno leto 2024, revizorjevim poročilom, sprejem sklepa o uporabi bilančnega dobička za leto 2024, ter odločanje o podelitvi razrešnice upravnemu odboru in izvršnemu direktorju za leto 2024
- 4 . Pooblastilo za pridobivanje lastnih delnic



I. Otvoritev
skupščine in
izvolitev delovnih
teles skupščine –
glasuje se z
dvigom rok

Predlog sklepa 1 :

1. Za predsednika skupščine se izvoli g. mag. Ronnie Christopher Horvat.
2. Za preštevalca glasov se izvolita g. Miloš Likovnik in ga. Ana Puc.
3. Skupščina se seznani, da bo notarski zapisnik skupščine sestavil notar Miro Košak iz Ljubljane.

2. Sprememba statuta družbe

Predlog sklepa 2 :

1. Besedilo točke 2.1 statuta družbe se spremeni tako, da se razširi seznam dejavnosti, za katere je registrirana družba, s sledečimi dejavnostmi:

35.110 Proizvodnja električne energije iz
neobnovljivih virov

35.120 Proizvodnja električne energije iz
obnovljivih virov

35.130 Prenos električne energije

35.140 Distribucija električne energije

35.150 Trgovanje z električno energijo

35.160 Shranjevanje električne energije

3. Seznanimatev skupščine z letnim poročilom za poslovno leto 2024, poročilom upravnega odbora za poslovno leto 2024, revizorjevim poročilom, sprejem sklepa o uporabi bilančnega dobička za leto 2024, ter odločanje o podelitvi razrešnice upravnemu odboru in izvršnemu direktorju za leto 2024



Obrazložitev predloga sklepa št. 3.1.

Ključni poslovni dogodki v letu 2024

- ✓ Nadaljevanje **zniževanja zadolženosti družbe**
- ✓ Brez pomembnejših plačil glavnice v naslednjih 10 letih
- ✓ Nadaljnje **izboljšanje učinkovitosti** upravljanja družbe
- ✓ **Rast prihodkov**
- ✓ **Oddaja v dolgoročni najem** večine prostorov v poslovni stavbi Delo v Ljubljani

Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega izida

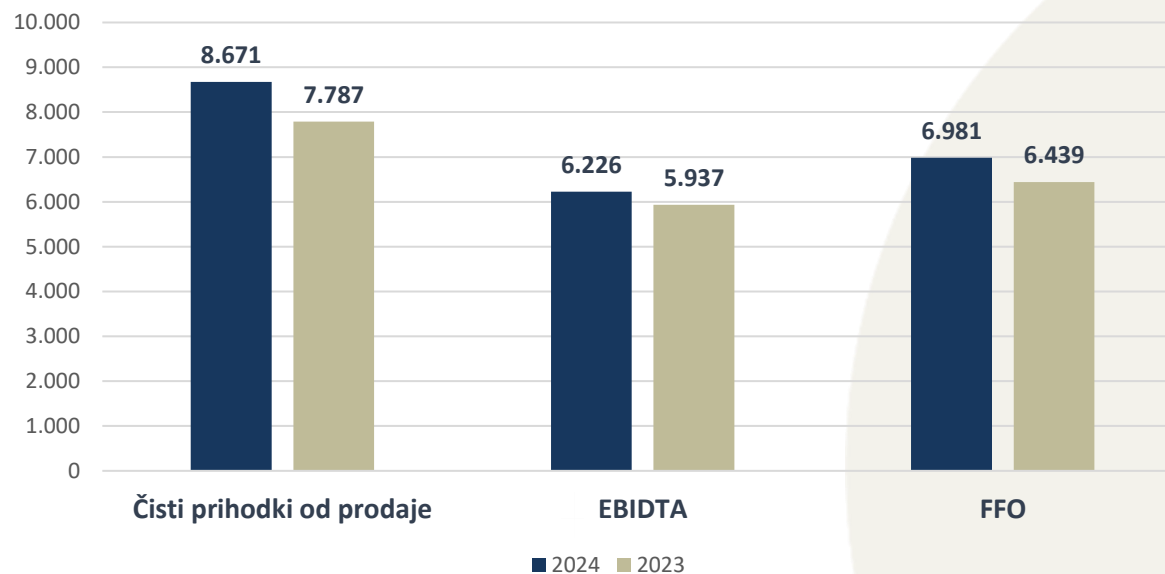


Čisti prihodki od prodaje + 11%
EBITDA + 5%
FFO + 8%

Gradivo k sklepu št. 3.1.

Ključni podatki o poslovanju Equinox d.d. (v 000 EUR)

	2024	2023
Čisti prihodki od prodaje	8.671	7.787
EBITDA*	6.226	5.937
- EBITDA marža	71,8%	76,2%
FFO**	6.981	6.439
- na delnico	3,89	3,59



* EBITDA Upoštevani tudi prevrednotovalni poslovni odhodki

** 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 (kot na primer prevrednotovalni poslovni odhodki), ki jih je družba imela v poslovnem letu. FFO se uporablja kot osnova za delitev dividend delničarjem družbe.

EQUINOX

Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja

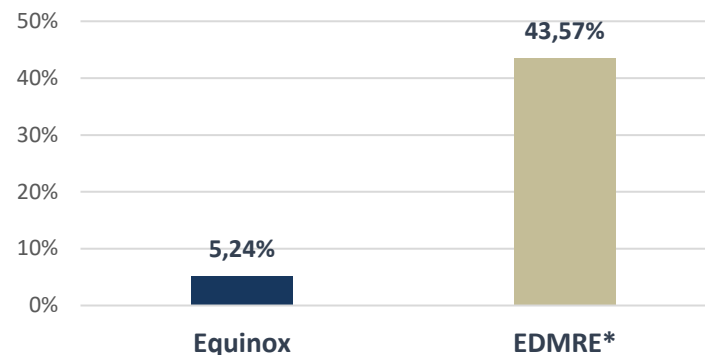
Indeks neto
vrednosti sredstev
(NAV) na delnico:
+ 4,7%

Knjigovodska in poštena vrednost kapitala (v 000)		31.12.2024		31.12.2023	
Knjigovodska vrednost					
Sredstva	51.399	100%	53.277	100%	
- opredmetena osnovna sredstva	0	0,0%	0	0,0%	
- naložbene nepremičnine	34.197	66,5%	36.868	69,2%	
Kapital	37.947	73,8%	39.830	74,8%	
Poštena vrednost		31.12.2024		31.12.2023	
Sredstva	140.648	100%	134.889	100%	
- hotelske nepremičnine	99.094	70,5%	96.647	71,6%	
- ostale nepremičnine	24.352	17,3%	21.833	16,2%	
- ostale naložbe	17.202	12,2%	16.409	12,2%	
Kapital	127.196	90,4%	121.442	90,0%	
Neto vrednost sredstev (NAV)	127.196		121.442		
Neto vrednost sredstev (NAV) na delnico	70,9		67,7		

Kazalniki zadolženosti – primerjava Equinox in tuje nepremičninske družbe

Gradivo k sklepu št. 3.1.

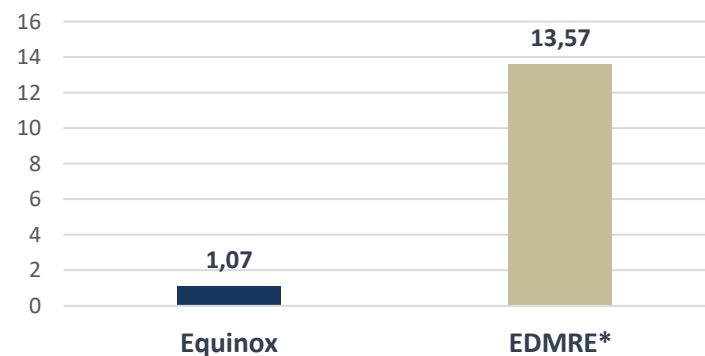
Neto dolg / sredstva** na dan
31.12.2024



*EDMRE - Bloomberg European Real Estate Index na dan 31.12.2024

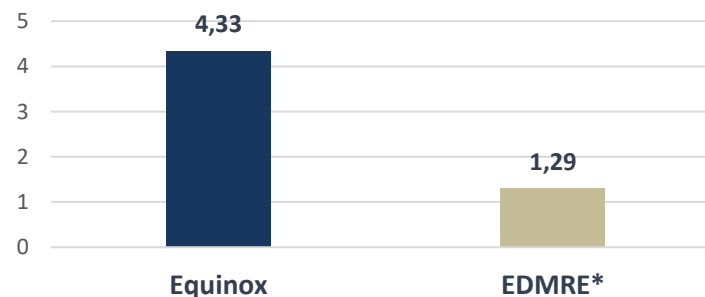
** Pri izračunu upoštevana poštena vrednost sredstev Equinox d.d. na dan 31.12.2024

Neto dolg / EBITDA*** na dan
31.12.2024



*** EBITDA zadnjih 12 mesecev

Current ratio - likvidnost**** na dan
31.12.2024

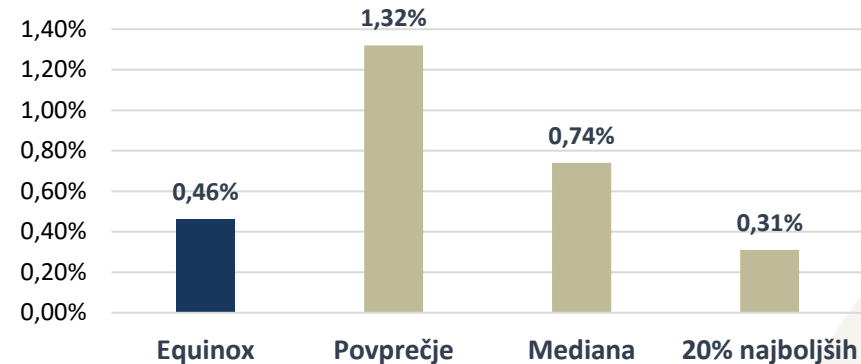


**** Current ratio = kratkoročna sredstva / kratkoročne obveznosti; upoštevane knjigovodske vrednosti

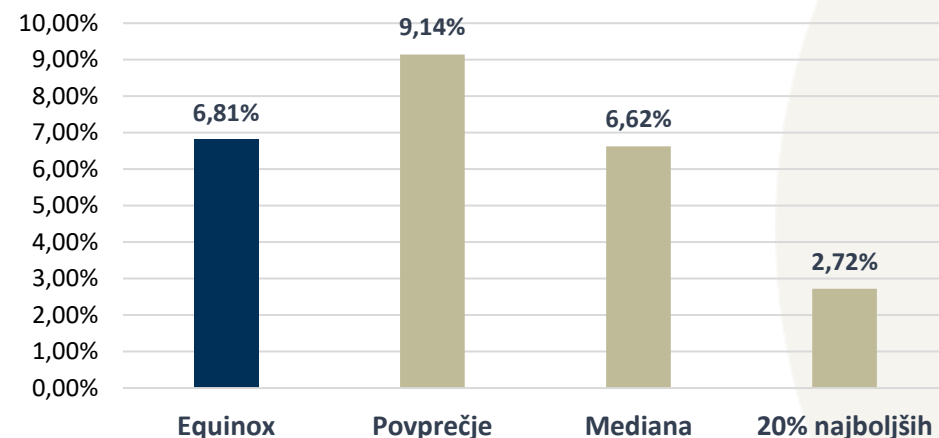
Stroškovna učinkovitost – primerjava Equinox in tuje nepremičninske družbe

Gradivo k sklepu št. 3.1.

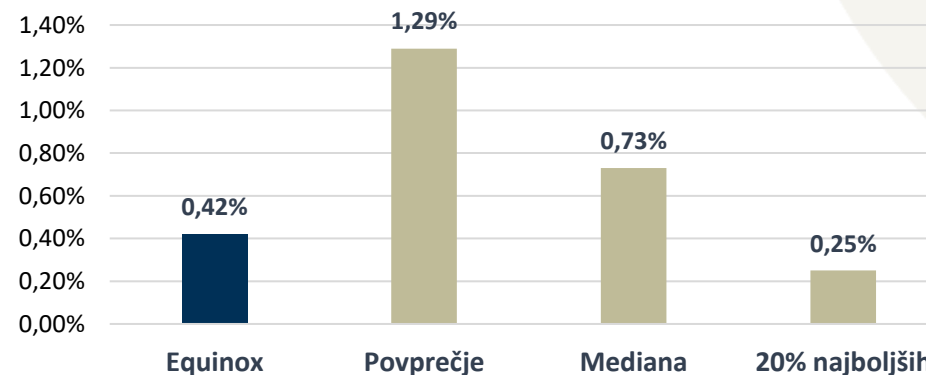
Stroški upravljanja družbe kot % tržne kapitalizacije



Stroški upravljanja družbe kot % najemnih prihodkov



Stroški upravljanja družbe kot % vrednosti celotnega kapitala (EV)



Vir: Bloomberg; lastni izračun

EQUINOX

EQUINOX

Ključni poslovni
dogodki
v Q1 2025

Gradivo k sklepu št. 3.1.

Zaključek prenove 67 sob v uHotelu

- ✓ Popolna prenova je potekla od novembra 2024 → marec 2025
- ✓ Prenove vseh 224 sob do leta 2028
- ✓ Po prenovi sledi rast najemnine +16%



EQUINOX

Ključni poslovni
dogodki
v Q1 2025

Gradivo k sklepu št. 3.1.

Projekt popolne prenove (ang. redevelopment) poslovnih prostorov v Delovi stolpnici v apartmaje za najem - 30 enot

- ✓ 17.07.2024 pridobljeno gradbeno dovoljenje
- ✓ 30.09.2024 končana gradnja
- ✓ 17.02.2025 izdano uporabno dovoljenje
- ✓ 100% zasedenost, poleti kratkoročno oddajanje



EQUINOX

Rezultati Q1 2025 EQUINOX

Izkaz poslovnega izida



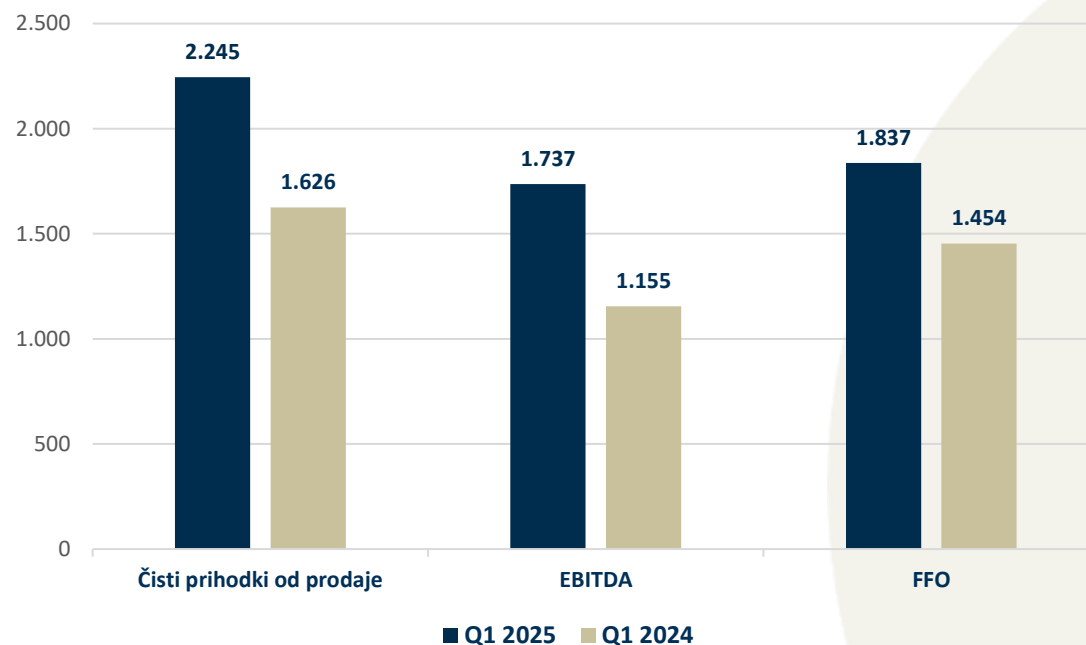
Čisti prihodki od prodaje + 38,1%
EBITDA + 50,4%
FFO +26,3%

Gradivo k sklepu št. 3.1.

Ključni podatki o poslovanju Equinox d.d.

(v 000 EUR)

	Q1 2025	Q1 2024
Čisti prihodki od prodaje	2.245	1.626
EBITDA	1.737	1.155
- EBITDA marža	77,4%	71,0%
FFO	1.837	1.454
- FFO marža	81,8%	89,4%
- na delnico	1,02	0,81



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.

EQUINOX

Rezultati Q1 2025

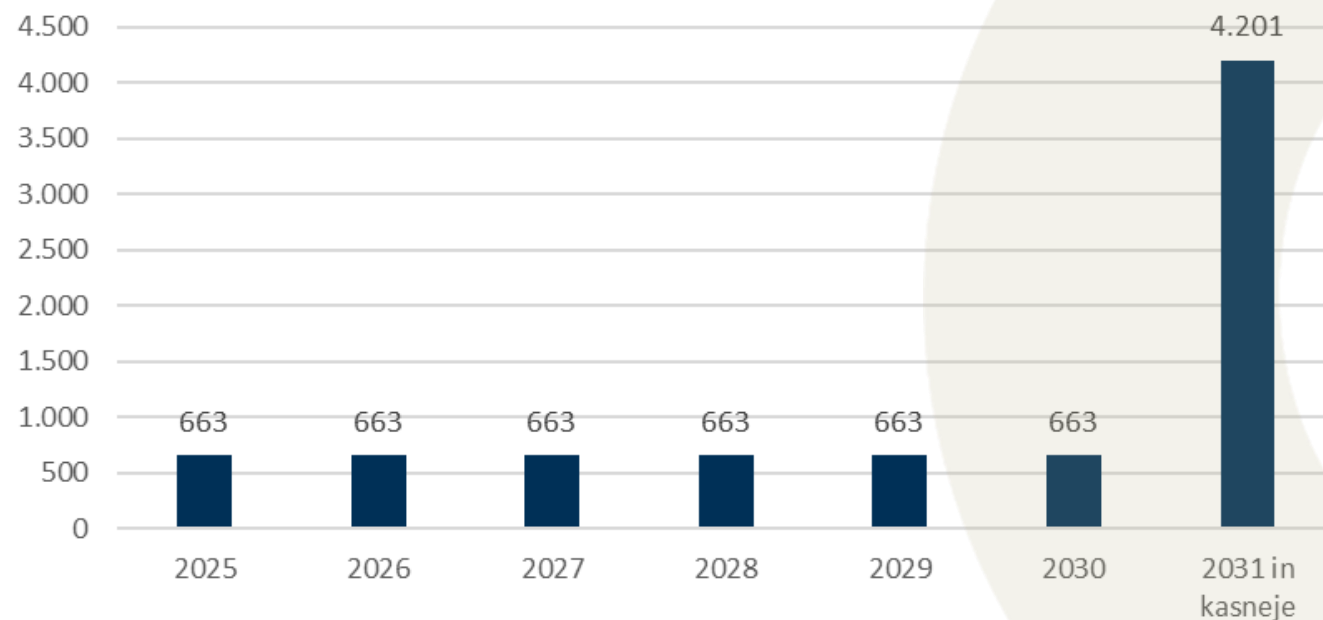
EQUINOX

Nadaljnje zniževanje
zadolženosti družbe

Gradivo k sklepu št. 3.1.

	31.03.2025	31.03.2024
Finančni dolg	7.928.166	8.512.533
Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo	7.673.380	8.057.277
Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo	-150.108	1.718.942
Neto vrednost sredstev (NAV)	127.493.302	121.891.851
LTV - primarna likvidnost	6,0%	6,6%
LTV - sekundarna likvidnost	-0,1%	1,4%
Ciljni LTV skladno s strateškim planom	25,0%	25,0%
Maksimalen LTV skladno s strateškim planom	35,0%	35,0%

Zapadlost glavnih finančnih obveznosti





3.1. Letno poročilo za poslovno leto 2024

Predlog sklepa 3.1.:

Skupščina se seznani z letnim poročilom za poslovno leto 2024, poročilom upravnega odbora in revizorjevim poročilom.

Obrazložitev predloga sklepa št. 3.2.

Poročilo o prejemkih

Obrazložitev sklepa:

Kot izhaja iz Pojasnila št. 26. na strani 67. revidiranega letnega poročila družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za leto 2024, izvršni direktor ter člani upravnega odbora v letu 2024 niso prejeli nobenih prejemkov.



3.2. Poročilo o prejemkih

Predlog sklepa 3.2.:

Skupščina se seznani in potrjuje poročilo o prejemkih, kot izhaja iz revidiranega letnega poročila za leto 2024.



3.3. Razrešnica izvršnemu direktorju

Predlog sklepa 3.3.:

Skupščina potrjuje in odobrava delo izvršnega direktorja v poslovnem letu 2024 ter mu podeljuje razrešnico.



3.4. Razrešnica upravnemu odboru

Predlog sklepa 3.4.:

Skupščina potrjuje in odobrava delo upravnega odbora v poslovnem letu 2024 ter mu podeljuje razrešnico.

Obrazložitev
predloga
sklepa 3.5.

Uporaba
bilančnega
dobička

Gradivo k sklepu št. 35.



Donosnost delnice



**KAPITALSKA
DONOSNOST**



Rast cene delnice



**DIVIDENDNA
DONOSNOST**



Udeležba lastnikov
delnic družbe pri
dobičku podjetja

Donosnost delnice:



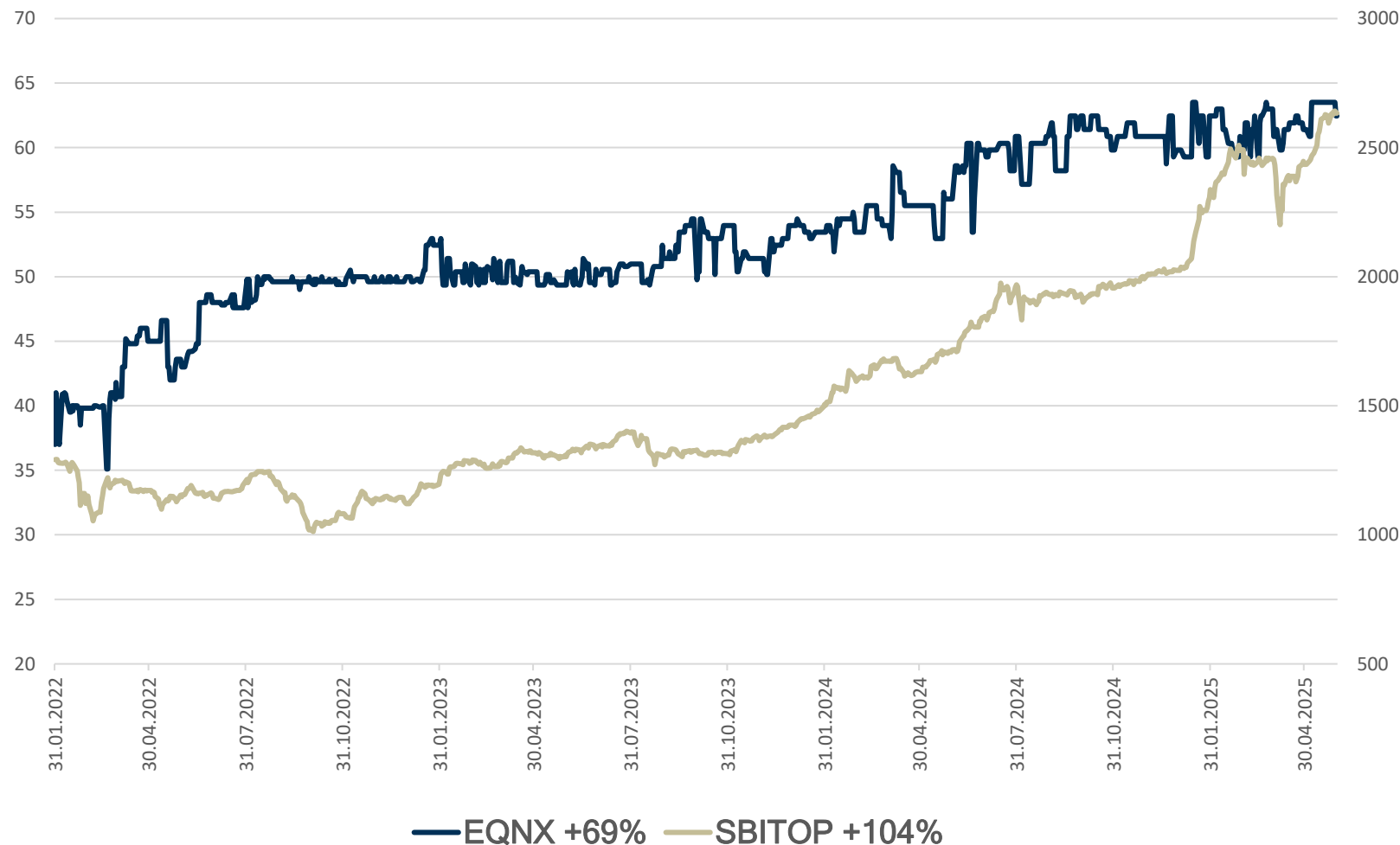
Kapitalska: 60%



Skupna: 69%

Primerjava EQNX in SBITOP
Od začetka kotacije

Gibanje tečaja EQNX/SBITOP od začetka kotacije 31.1.2022



Donosnost delnice:



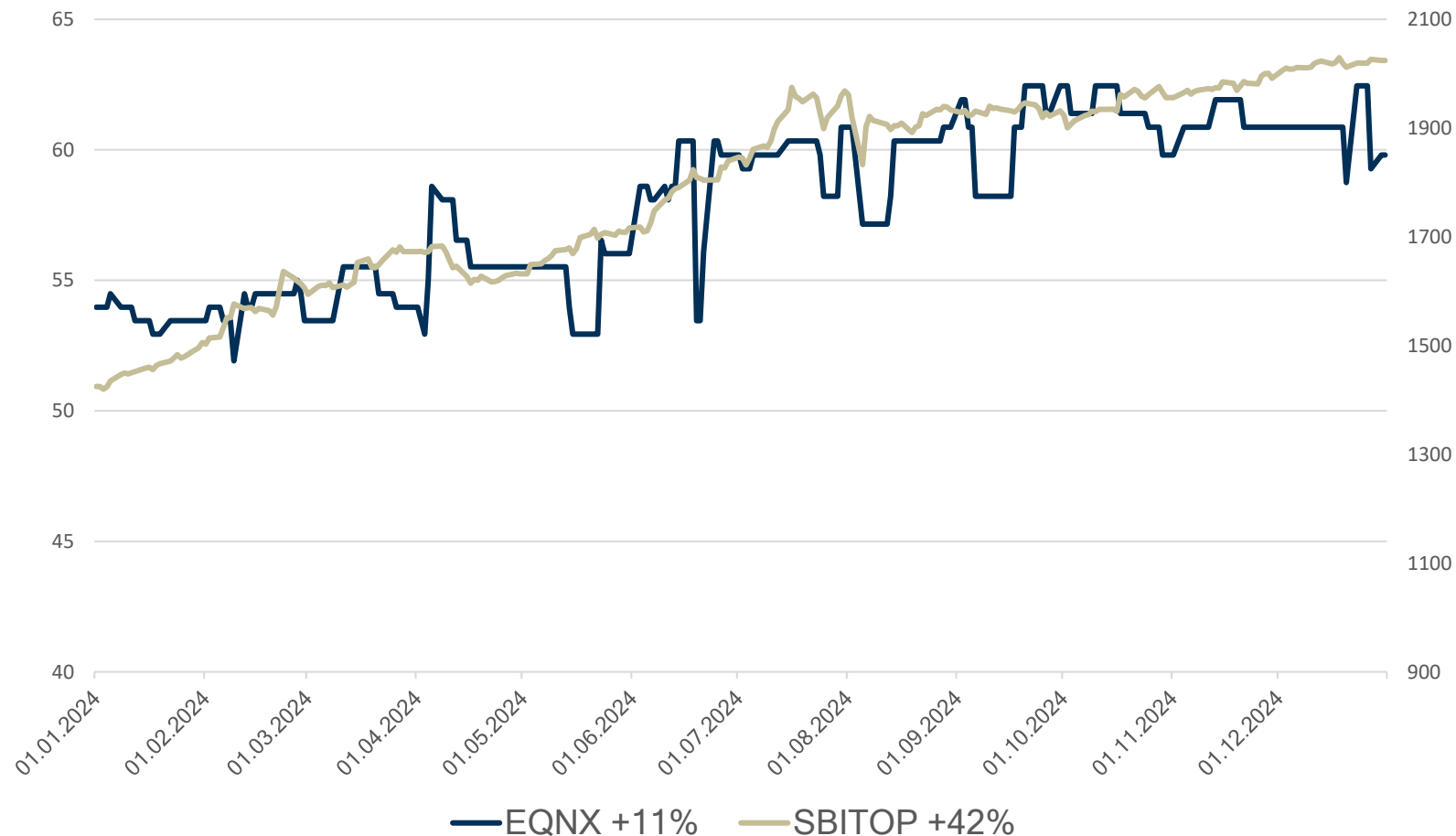
Kapitalska: 8%



Skupna: 11%

Primerjava EQNX in SBITOP
Leto 2024

Skupna donosnost EQNX/SBITOP 2024



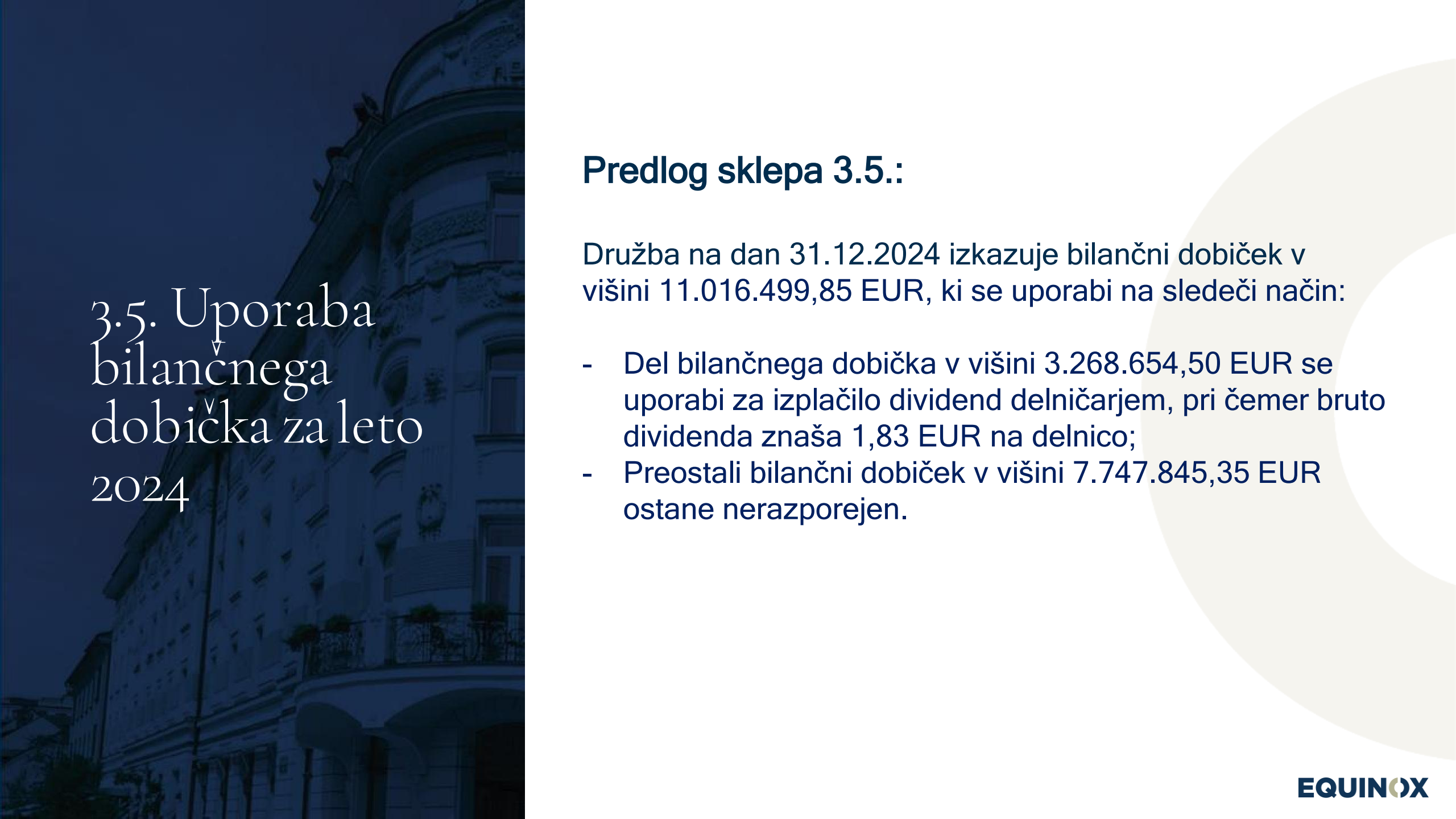
EQUINOX



Izračun dividende

- ✓ **Kazalec FFO** - glavno merilo in osnova za izplačilo dividend delničarjem - najširše spremljan kazalec poslovanja nepremičninskih družb
- ✓ FFO 2024 Equinox je znašal 6.981.190 EUR
- ✓ **Predlog izplačila delničarjem 50% FFO - lastne delnice**

3.268.654,50 EUR



3.5. Uporaba bilančnega dobička za leto 2024

Predlog sklepa 3.5.:

Družba na dan 31.12.2024 izkazuje bilančni dobiček v višini 11.016.499,85 EUR, ki se uporabi na sledeči način:

- Del bilančnega dobička v višini 3.268.654,50 EUR se uporabi za izplačilo dividend delničarjem, pri čemer bruto dividenda znaša 1,83 EUR na delnico;
- Preostali bilančni dobiček v višini 7.747.845,35 EUR ostane nerazporejen.

Donosnost
delnice:



Kapitalska



Dividendna

PREDLOG IZPLAČILA DIVIDENDE



+ 27,43% v primerjavi z letom 2022



+ 8,28% v primerjavi z letom 2023



1,83 EUR na delnico

Donosnost
delnice:



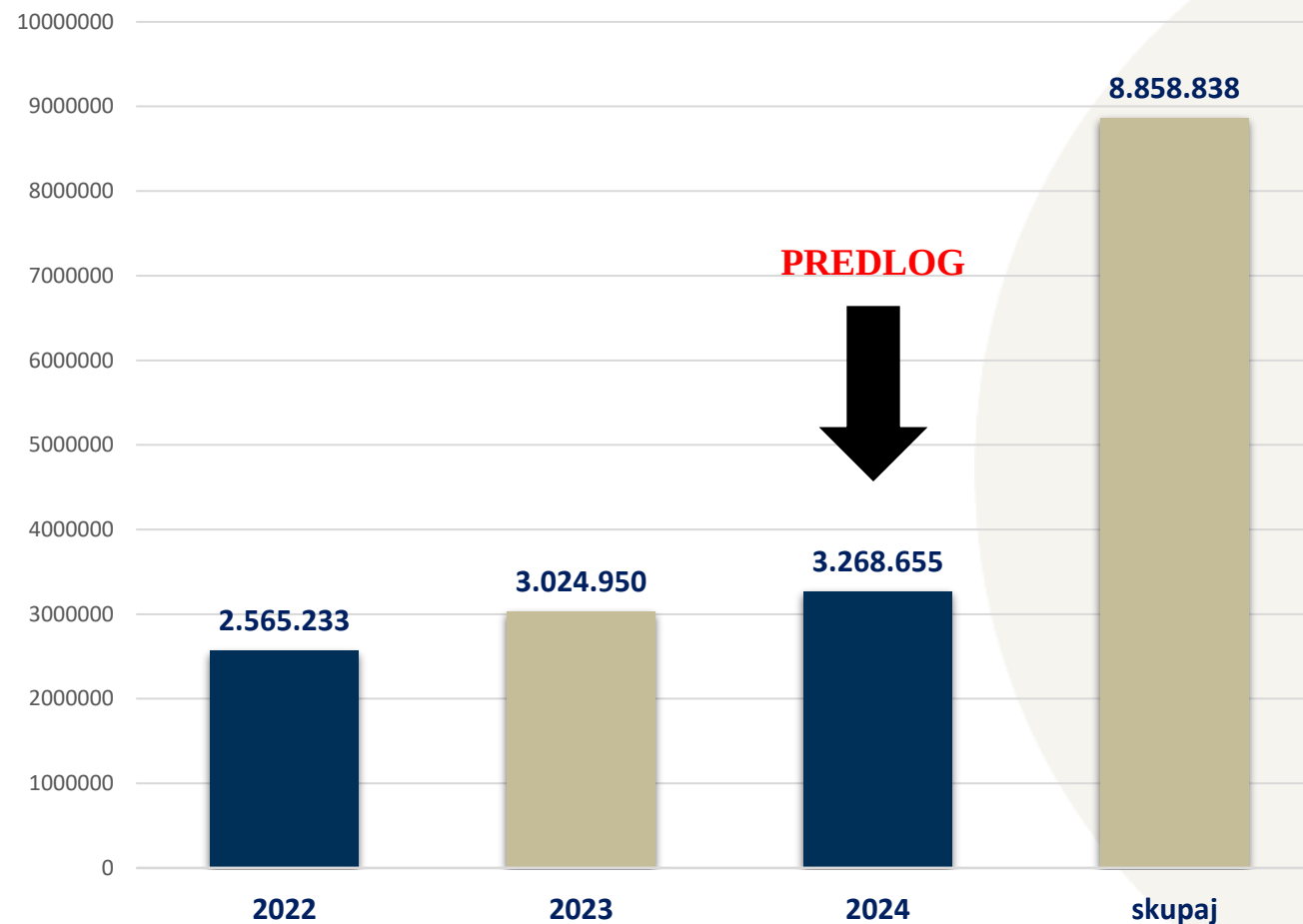
Kapitalska



Dividendna

Gradivo k sklepu št. 4.1.

Izplačilo delničarjem v EUR



V treh letih skupaj izplačano: **8.858.838 EUR**

EQUINOX

Število delničarjev:

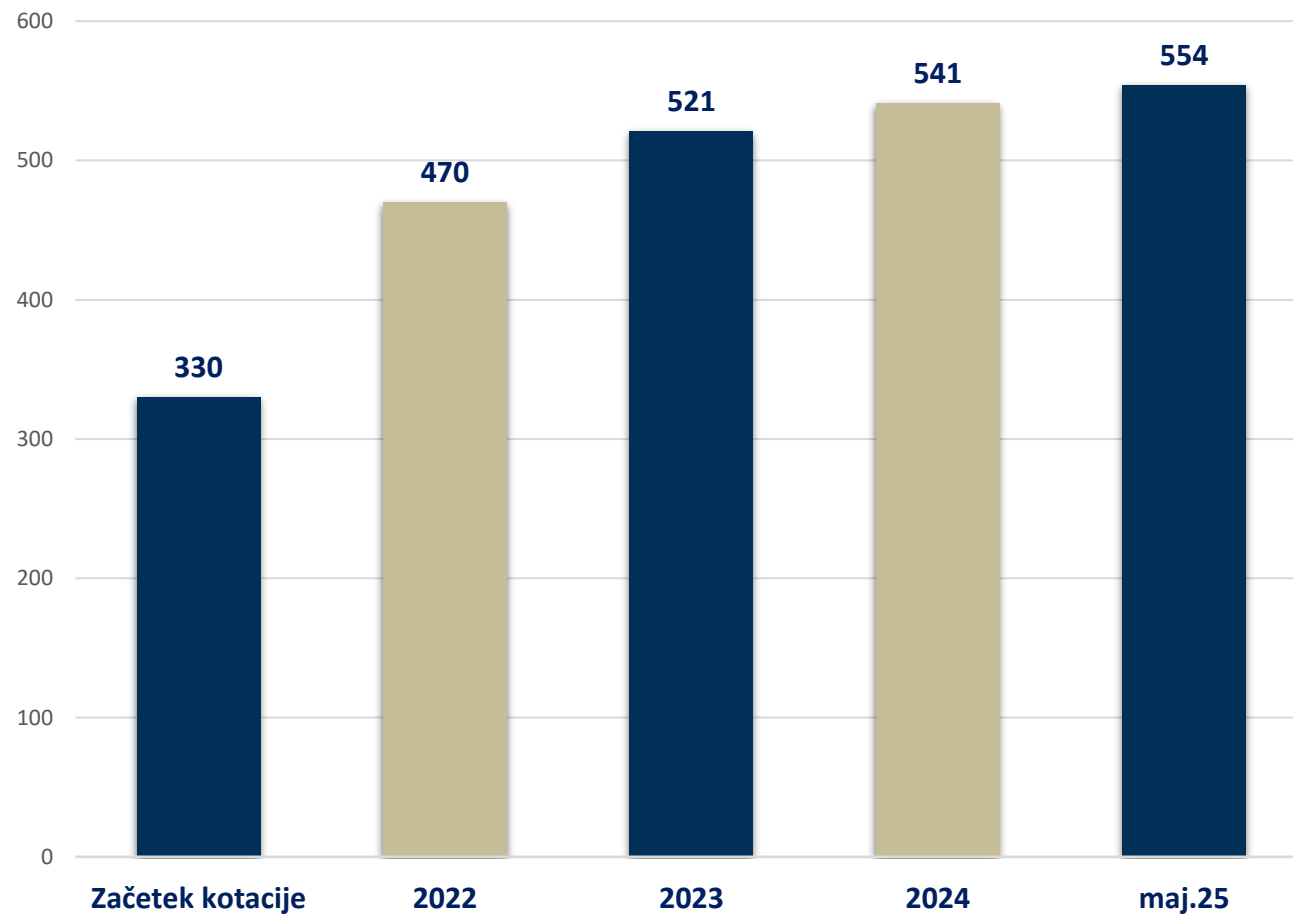


Od začetka kotacije:

+ 68%

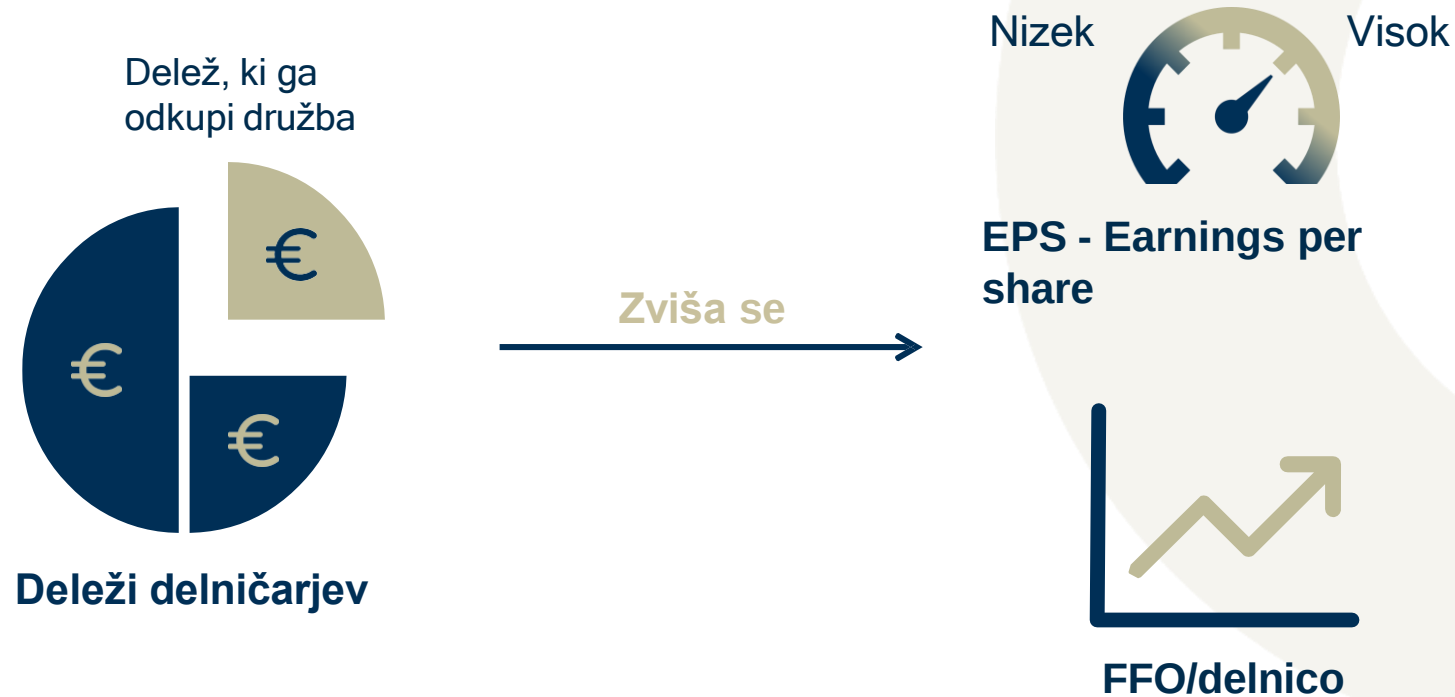
Gradivo k sklepu št. 4.1.

Gibanje števila delničarjev



Kaj je odkup lastnih delnic?

Družba odkupi lastne delnice z namenom povečanja vrednosti za delničarje - zmanjša št. delnic na trgu in s tem dvigne vse kazalce, ki se merijo na delnico - FFO na delnico, EPS - Earnings per share...



Družba odkupila: 8.026 lastnih delnic*

* Stanje v delniški knjigi na dan 12.06.2025

Gradivo k sklepu št. 4.1.

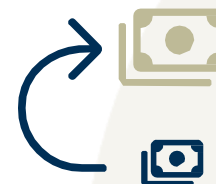
ZAKAJ JE POMEMBEN ZA DRUŽBO IN DELNIČARJE?



Davčni vidik



Ugled družbe



Povišanje
vrednosti sredstev



Povečanje
likvidnosti
delnice na borzi



4. Pooblastilo za pridobivanje lastnih delnic

Predlog sklepa 4.1.:

Skupščina družbe pooblašča upravni odbor družbe za pridobivanje lastnih delnic in odsvojitve lastnih delnic, in sicer pod sledečimi pogoji:

- a) Upravni odbor družbe se pooblasti za pridobivanje lastnih delnic, pri tem pa skupni delež vseh lastnih delnic ne sme, skupaj z lastnimi delnicami, ki jih družba že ima, preseči 10 % osnovnega kapitala družbe oziroma 179.386 delnic.
- b) Pooblastilo za pridobivanje lastnih delnic velja za 36 mesecev od datuma sprejema tega sklepa.

4. Pooblastilo za pridobivanje lastnih delnic

c) Družba lahko lastne delnice pridobiva s posli, sklenjenimi na organiziranem trgu vrednostnih papirjev, in sicer po vsakokratni tržni ceni. Lastne delnice lahko pridobiva tudi izven organiziranega trga vrednostnih papirjev. Pri pridobivanju delnic na organiziranem trgu ali izven organiziranega trga vrednostnih papirjev nakupna cena delnic ne sme biti nižja od **20,00 EUR** na delnico ter ne sme biti višja od **71,00 EUR** na delnico.

d) Družba lahko lastne delnice, pridobljene na podlagi tega pooblastila, uporabi za naslednje namene:

- za zamenjavo v lastniške deleže v drugih družbah ali v okviru pridobivanja naložb;
- za odprodajo strateškemu partnerju;
- za prodajo na organiziranem trgu.



4. Pooblastilo za pridobivanje lastnih delnic

e) Prednostna pravica obstoječih delničarjev se pri odsvojitvi lastnih delnic v skladu s točko d) tega sklepa v celoti izključi.

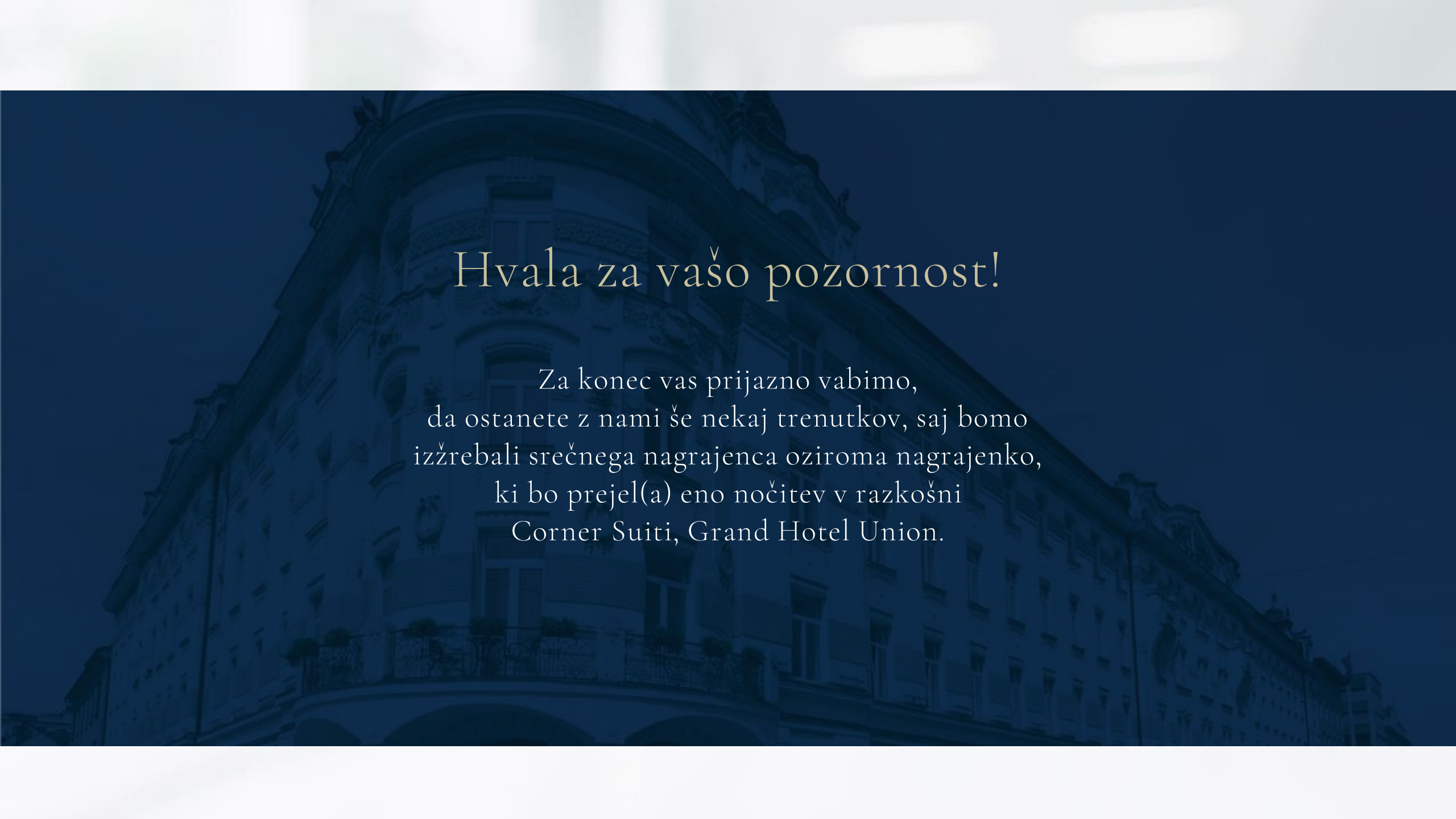
f) Upravni odbor družbe je pooblaščen, da s sklepom umakne lastne delnice brez nadaljnega sklepanja skupščine o zmanjšanju osnovnega kapitala.



4. Pooblastilo za pridobivanje lastnih delnic

Predlog sklepa 4.2.:

Z dnem sprejema točke 4.1. preneha veljati sklep skupščine o pooblastilu za pridobivanje lastnih delnic ki je bil sprejet na 4. redni skupščini dne 12.01.2023.

A low-angle, dark blue-tinted photograph of the Grand Hotel Union in Ljubljana, Slovenia. The building's ornate facade, featuring many windows and decorative architectural elements, is visible against a clear sky. The image serves as the background for the text.

Hvala za vašo pozornost!

Za konec vas prijazno vabimo,
da ostanete z nami še nekaj trenutkov, saj bomo
izzrebali srečnega nagrajenca oziroma nagrajenko,
ki bo prejel(a) eno nočitev v razkošni
Corner Suiti, Grand Hotel Union.



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