

An aerial, high-angle photograph of a large, historic building with a curved facade, likely a hotel or government building, illuminated at night. The building features many windows and a prominent central section. The image is dark, with the building's lights providing the primary illumination. The text 'EQUINOX' is overlaid in the center.

# EQUINOX

*prva nepremičninska družba v Sloveniji*



Predstavitev polletnih rezultatov  
poslovanja družbe Equinox Nepremičnine d.d.  
in nova ocena poštene vrednosti



# Makroekonomsko okolje



**Inflacija se postopoma umirja**



**Obrestne mere** se nižajo, kar pomaga pri stabilizaciji in rasti nepremičninskega trga



**Nepremičninski trg ostaja močan** s potencialom rasti cen, kljub omejenemu številu poslov



**Turizem v Ljubljani nadaljuje trend rasti**, vendar je 2025 rast nekoliko počasnejša.

# EQUINOX

Ključni poslovni  
dogodki  
v H1 2025

## 7. redna skupščina družbe:

- ✓ Potrjeno izplačilo dividende v višini **1,83 EUR na delnico**
  - 8,28% več kot v minulem letu
- ✓ **Sprejetje novega programa odkupa lastnih delnic:**
  - Od sprejetja prvega programa odkupa lastnih delnic do dne 30.06.2025 smo odkupili že **8.057 lastnih delnic**
- ✓ Sprememba statuta družbe:
  - Razširitev seznama dejavnosti, za katerega je registrirana družba

# EQUINOX

Ključni poslovni  
dogodki  
v H1 2025

## ✓ Zaključek prenove 67 sob v uHotelu (prizidek)

- Popolna prenova je potekala od novembra 2024 do marca 2025
- Prenova vseh 224 sob je predvidena do leta 2028
- Po prenovi sledi rast najemnine +16%





# EQUINOX

Ključni poslovni  
dogodki  
v H1 2025

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

- Gradbeno dovoljenje za prenovo je bilo pridobljeno 17. julija 2024
- Gradbena dela so bila uspešno zaključena do 30. septembra 2024
- 17. februarja 2025 je bilo izdano uporabno dovoljenje
- V obdobju do 30. junija 2025 smo beležili 97% zasedenost, v poletnem času poteka tudi kratkoročno oddajanje





# Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega izida



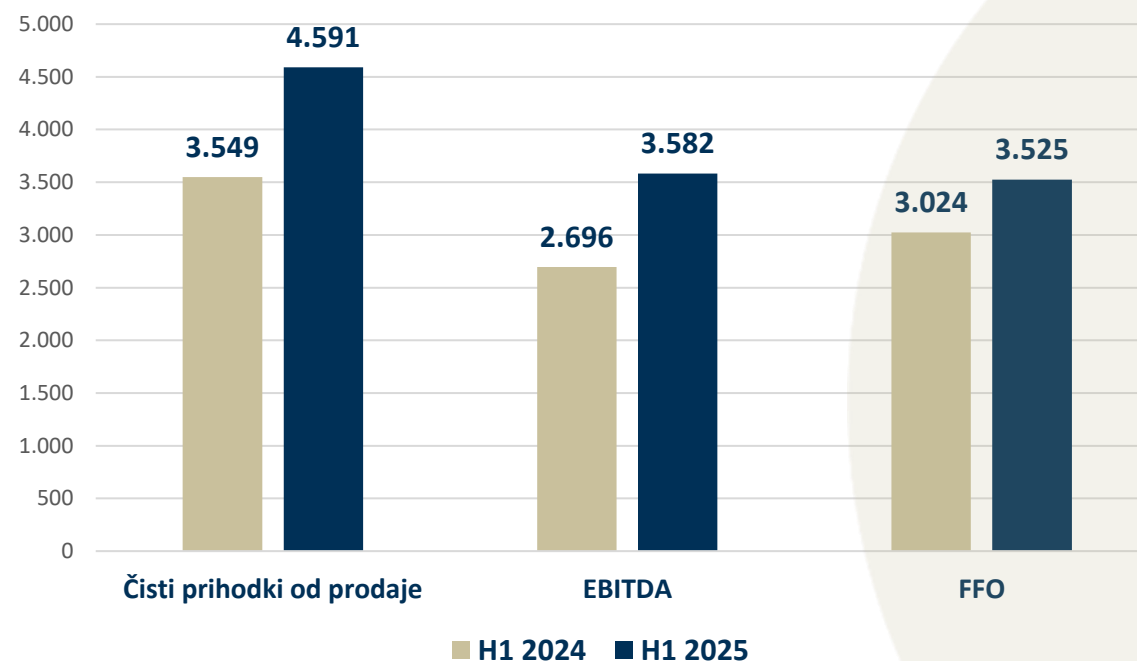
Čisti prihodki od prodaje + **29,4%**  
EBITDA + **32,8%**  
FFO + **16,6%**

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

H1 2025

H1 2024

|                           |        |        |
|---------------------------|--------|--------|
| Čisti prihodki od prodaje | 4.591  | 3.549  |
| EBITDA                    | 3.582  | 2.696  |
| - EBITDA marža            | 78,01% | 75,97% |
| FFO                       | 3.525  | 3.024  |
| - FFO marža               | 76,8%  | 85,2%  |
| - na delnico              | 1,97   | 1,69   |



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

## Bilanca stanja



### Knjigovodska in poštena vrednost kapitala

| Knjigovodska vrednost                          | 30.06.2025         |              | 31.12.2024         |              | 30.06.2024         |              |
|------------------------------------------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|
| Sredstva                                       | 52.210.767         | 100%         | 51.398.698         | 100%         | 51.158.492         | 100%         |
| -opredmetena osnovna sredstva                  | 0                  | 0,0%         | 0                  | 0,0%         | 0                  | 0,0%         |
| - naložbene nepremičnine                       | 33.013.157         | 63,2%        | 34.196.852         | 66,5%        | 35.810.781         | 70,0%        |
| <b>Kapital</b>                                 | <b>35.542.476</b>  | <b>68,1%</b> | <b>37.947.255</b>  | <b>73,8%</b> | <b>37.603.129</b>  | <b>73,5%</b> |
|                                                |                    |              |                    |              |                    |              |
| Poštena vrednost                               | 30.06.2024         |              | 31.12.2024         |              | 30.06.2024         |              |
| Sredstva                                       | 151.026.610        | 100%         | 140.647.846        | 100%         | 138.793.711        | 100%         |
| - hotelske nepremičnine                        | 103.758.000        | 68,7%        | 99.094.000         | 70,5%        | 99.094.000         | 71,4%        |
| - ostale nepremičnine                          | 28.071.000         | 18,6%        | 24.352.000         | 17,3%        | 24.352.000         | 17,5%        |
| - ostala naložbe                               | 19.197.610         | 12,7%        | 17.201.846         | 12,2%        | 15.347.711         | 11,1%        |
| <b>Kapital</b>                                 | <b>134.358.319</b> | <b>89,0%</b> | <b>127.196.403</b> | <b>90,4%</b> | <b>125.238.348</b> | <b>90,2%</b> |
| <b>Neto vrednost sredstev (NAV)</b>            | <b>134.358.319</b> |              | <b>127.196.403</b> |              | <b>125.238.348</b> |              |
| <b>Neto vrednost sredstev (NAV) na delnico</b> | <b>74,9</b>        |              | <b>70,9</b>        |              | <b>69,8</b>        |              |

→ Sprememba glede na 31.12.2024: +5,6%

→ Sprememba glede na 30.06.2024: +7,3%

# Rezultati EQUINOX

Rast neto vrednosti sredstev  
(NAV)

30.06.2025 – 30.6.2024

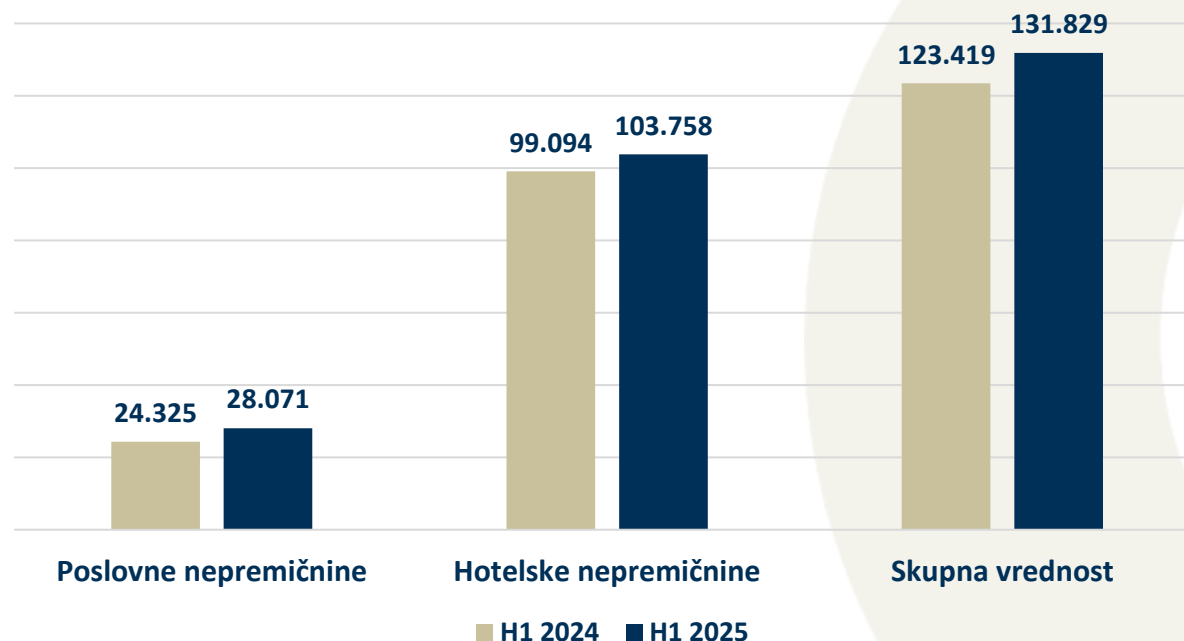
+ 6,8%



Ocenjena poštna  
vrednost naložbenih  
nepremičnin in  
opreme na dan  
30.6.2025

|                       | v 000 EUR      | delež v %   | razlika 2024-2025 |
|-----------------------|----------------|-------------|-------------------|
| Hotelske nepremičnine | 103.758        | 78,7%       | +4,7%             |
| Poslovne nepremičnine | 28.071         | 21,3%       | +15,3%            |
| <b>Skupaj:</b>        | <b>131.829</b> | <b>100%</b> | <b>+6,8%</b>      |

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



# EQUINOX

Povzetek ocenjenih  
vrednosti  
nepremičnin dne  
30.06.2025

## Hotelske nepremičnine

|                   | 2024                          | 2025                         |                  |             |
|-------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------|-------------|
| NEPREMIČNINA      | Ocenjena poštena vrednost (€) | Ocenjena poštena vrednost(€) | razlika          | rast        |
| Grand Hotel Union | 68.272.000                    | 72.053.000                   | 3.781.000        | 5,5%        |
| Hotel Lev         | 26.970.000                    | 27.586.000                   | 616.000          | 2,3%        |
| The Fuzzy Log     | 3.852.000                     | 4.119.000                    | 267.000          | 6,9%        |
| <b>skupaj</b>     | <b>98.104.000</b>             | <b>103.758.000</b>           | <b>4.664.000</b> | <b>4,7%</b> |

## Poslovne (in stanovanjske) nepremičnine

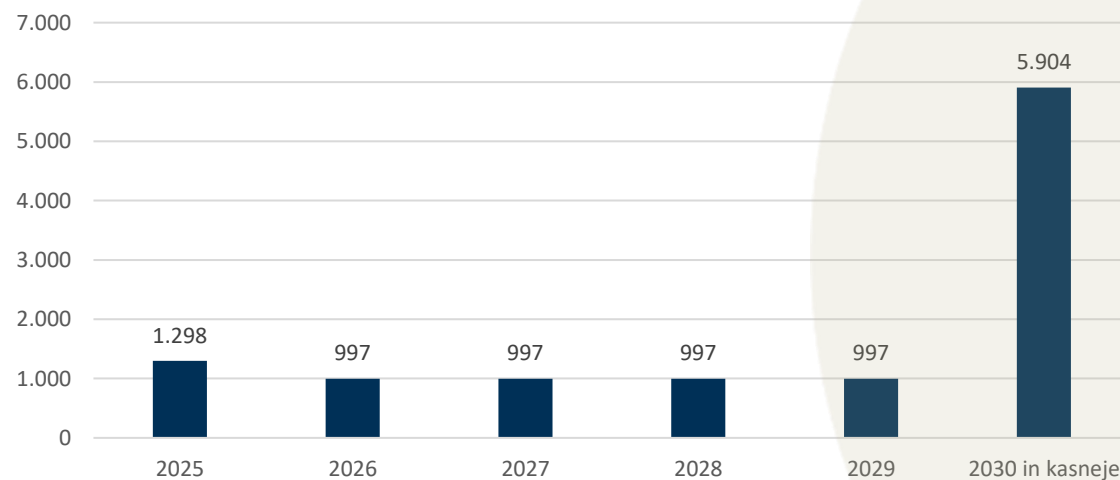
|                                | 2024                          | 2025                          |                  |              |
|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------|--------------|
| NEPREMIČNINA                   | Ocenjena poštena vrednost (€) | Ocenjena poštena vrednost (€) | razlika          | rast         |
| Modna hiša                     | 2.374.000                     | 2.578.000                     | 204.000          | 8,6%         |
| Dom družbeno političnega tiska | 10.065.000                    | 12.760.000                    | 2.695.000        | 26,8%        |
| Dalmatinova ulica 4a           | 136.000                       | 148.000                       | 12.000           | 8,8%         |
| Nazorjeva 4 - stanovanje       | 486.000                       | 508.000                       | 22.000           | 4,5%         |
| Miklošičeva 1 - pisarne        | 1.523.000                     | 1.598.000                     | 75.000           | 4,9%         |
| Pražakova 4                    | 6.588.000                     | 7.133.000                     | 545.000          | 8,3%         |
| Vošnjakova 3 - Nomago          | 1.485.000                     | 1.626.000                     | 141.000          | 9,5%         |
| Vošnjakova 1 - Casino Lev      | 967.000                       | 977.000                       | 10.000           | 1,0%         |
| Vošnjakova 5 - Tehnolev        | 666.000                       | 676.000                       | 10.000           | 1,5%         |
| zemljišče Stanežiče            | 62.000                        | 67.000                        | 5.000            | 8,1%         |
| <b>skupaj</b>                  | <b>24.352.000</b>             | <b>28.071.000</b>             | <b>3.719.000</b> | <b>15,3%</b> |

# Rezultati EQUINOX

Neto dolg – skupaj s  
sekundarno likvidnostjo

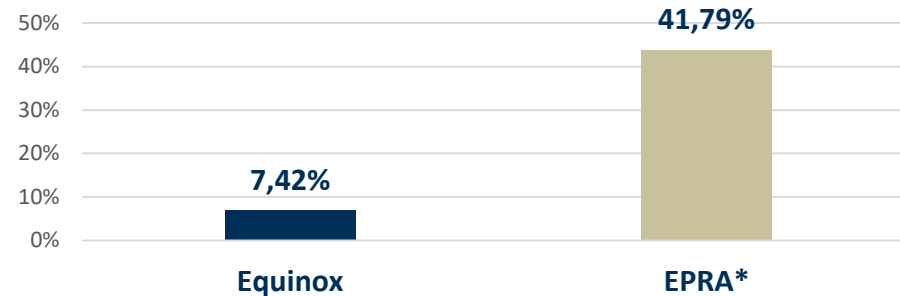
|                                              |                    |                    |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Finančni dolg</b>                         | <b>11.189.125</b>  | <b>8.649.533</b>   |
| Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo   | 10.875.667         | 8.584.338          |
| Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo | 1.749.525          | 3.070.096          |
| <b>Neto vrednost sredstev (NAV)</b>          | <b>134.358.319</b> | <b>125.238.348</b> |
| LTV - primarna likvidnost                    | 8,1%               | 6,9%               |
| LTV - sekundarna likvidnost                  | 1,3%               | 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

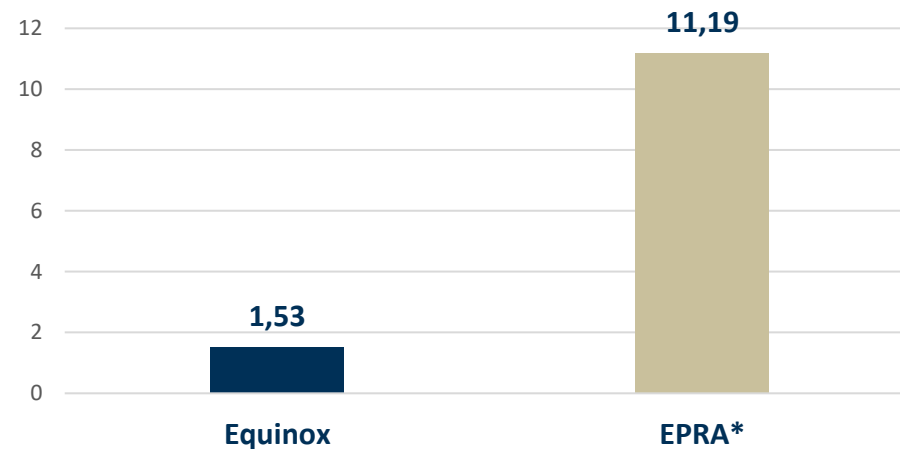


# Kazalniki zadolženosti – primerjava Equinox in tuje nepremičninske družbe

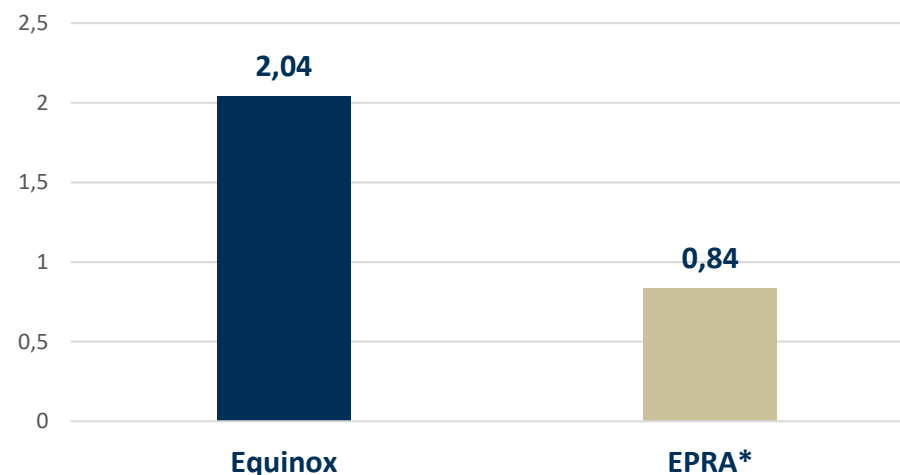
Dolg / sredstva \*\* na dan 30.6.2025



Neto dolg / EBITDA \*\*\* na dan 30.6.2025



Current ratio - likvidnost\*\*\*\* na dan 30.6.2025



Vir: Bloomberg; lastni izračun

\*EPRA - European Public  
Real Estate Association

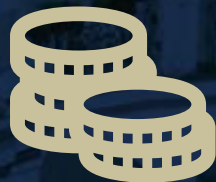
\*\* Pri izračunu  
upoštevana poštena  
vrednost sredstev  
Equinox d.d. na dan  
30.6.2025

\*\*\* EBITDA zadnjih 12  
mesecev

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

# EQUINOX

Nova ocena poštene  
vrednosti delnice  
EQNX + 7,3%

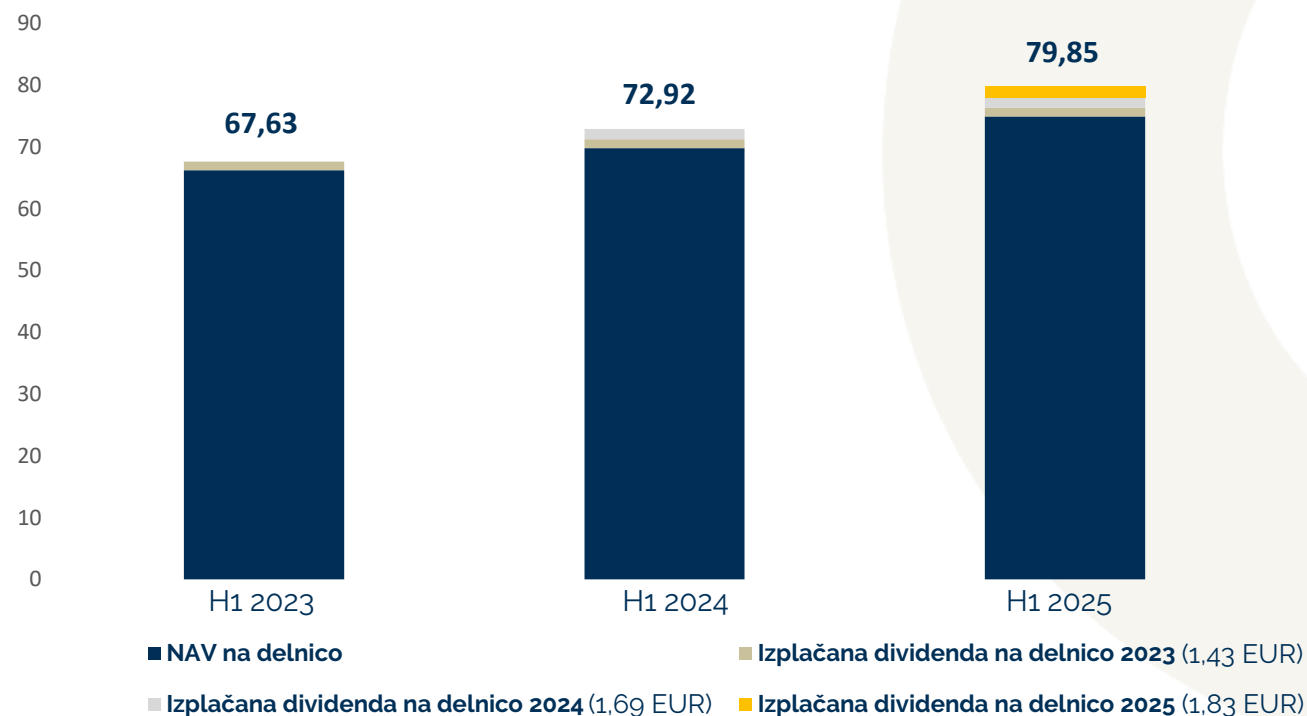


## Poštena vrednost delnice na dan 30. 6. 2025

**Ocena poštene vrednosti delnice 74,9 EUR/delnice**

Rast poštene vrednosti na delnico v primerjavi s H1 2024 + 7,3 %

Ocena poštene vrednosti delnice in izplačana dividende



# EQUINOX

## Delnica EQNX



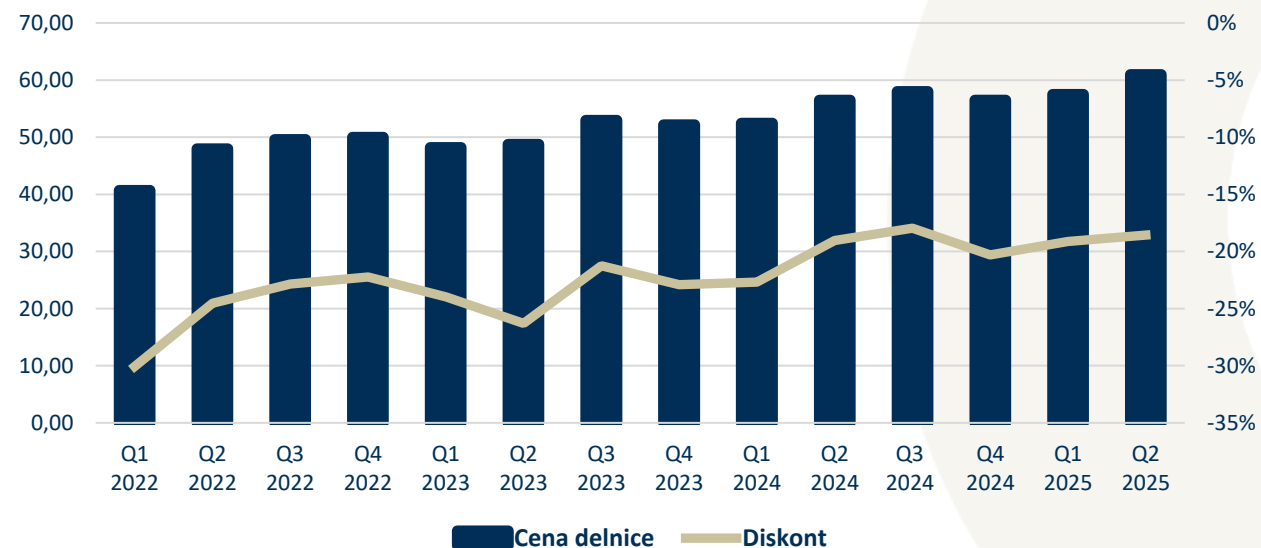
- ✓ **31.1.2025 – tretja obletnica kotacije na ljubljanski borzi**
- ✓ **Delnica je uvrščena v slovenski borzni indeks SBI TOP**
- ✓ **Od začetka kotacije povečali število delničarjev za 68%**
- ✓ **Od začetka kotacije porast cene delnice 65%**
- ✓ **Tržna cena delnice na dan 30.6.2025 je znašala 61,00 EUR**
- ✓ **Od začetka odkupovanja lastnih delnic družba do 30.6.2025 odkupila 8.057 delnic**
- ✓ **Ocenjena poštena vrednost delnice na dan 30.6.2025 znaša 74,9 EUR (ang. NAV)**

# EQUINOX

## Gibanje vrednosti delnice EQNX



Na dan 30.06.2025 je delnica EQNX trgovala z 19% diskontom



# Upravljanje s tveganji



Strateška in poslovna tveganja



Operativna tveganja



Finančna tveganja

## Strateška in poslovna tveganja

| VRSTE TVEGANJ                                                                         |                                                     | VPLIV                                                                                 | VERJETNOST                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Makroekonomsko tveganje                             |    |    |
|    | Tveganje ocene vrednosti nepremičnin                |    |    |
|    | Strukturne spremembe povpraševanja po nepremičninah |    |    |
|   | Stroški kapitala                                    |   |   |
|  | Koncentracija portfelja                             |  |  |
|  | Likvidnost nepremičninskega trga                    |  |  |

# Upravljanje s tveganji



Strateška in poslovna tveganja



Operativna tveganja



Finančna tveganja

## Operativna tveganja

### VRSTE TVEGANJ



Izvedba



Vzdrževanje nepremičnin



Zadovoljstvo najemnikov



Nezgoda/naravna katasrofa

### VPLIV VERJETNOST



# Upravljanje s tveganji



Strateška in poslovna tveganja



Operativna tveganja



Finančna tveganja

## Finančna tveganja

### VRSTE TVEGANJ



Poročanje



Likvidnostno tveganje



Valutno tveganje



Obrestno tveganje



Kreditno tveganje

### VPLIV

### VERJETNOST



# EQUINOX

## Pričakovan razvoj v prihodnje

- ✓ **Nadaljevanje prenove poslovne stolpnice Delo:** Osredotočenost na celovito prenovo pritličnih prostorov z namenom izboljšanja uporabniške izkušnje in funkcionalnosti objekta



EQUINOX

# EQUINOX

Pričakovan razvoj  
v prihodnje

- ✓ **Nadaljevanje prenove hotelskih nepremičnin:** Posodobitev javnih prostorov Grand Hotela Union in prenova hotela uHotel kot ključna koraka za dvig kakovosti storitev in večjo dodano vrednost nepremičninskega portfelja.



*vzorčni sobi uHotel*



- ✓ **Diverzifikacija naložbenega portfelja:** Strateško širjenje naložb v vrednostne papirje za izboljšanje likvidnosti in doseganje dolgoročne donosnosti ob obvladovanem tveganju



# Ključni podatki in poslovanje družbe v H1 2025



# Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega izida



| POSTAVKA                                                        | 31.12.2024-<br>30.6.2025 | 31.12.2023-<br>30.6.2024 |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Čisti prihodki od prodaje                                       | 4.591.224                | 3.549.070                |
| Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin | 346.956                  | 329.513                  |
| Čisti prihodki od najemnin                                      | 4.244.268                | 3.219.557                |
| Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prih.) | 15.298                   | 93.401                   |
| Stroški blaga, materiala in storitev                            | 816.980                  | 758.250                  |
| Stroški potrošnega materiala in energije                        | 258.869                  | 249.623                  |
| Stroški storitev                                                | 558.111                  | 508.626                  |
| Odpisi vrednosti                                                | 2.530.266                | 2.527.419                |
| Amortizacija                                                    | 1.929.508                | 2.527.419                |
| Drugi poslovni odhodki                                          | 207.928                  | 187.959                  |
| Finančni prihodki iz deležev                                    | 349.132                  | 442.537                  |
| Finančni prihodki iz drugih naložb                              | 349.132                  | 442.537                  |
| Finančni prihodki iz danih posojil                              | 216.612                  | 566.576                  |
| Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini           | 0                        | 0                        |
| Finančni prihodki iz posojil, danih drugim                      | 216.612                  | 566.576                  |
| Finančni prihodki iz poslovnih terjatev                         | 197                      | 2.776                    |
| Finančni odhodki iz finančnih obveznosti                        | 203.013                  | 232.337                  |
| Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank                   | 162.318                  | 232.337                  |
| Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti                 | 40.695                   |                          |
| Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti                        | 767                      | 160                      |
| Drugi prihodki                                                  | 0                        | 0                        |
| Drugi odhodki                                                   | 0                        | 0                        |
| POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO                                 | 1.413.510                | 948.236                  |
| Davek od dobička                                                | -419.211                 | -93.317                  |
| Odloženi davki                                                  | 0                        | -89.151                  |
| ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA                        | 994.298                  | 765.768                  |

# Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja:  
sredstva



| POSTAVKA                        | 30.06.2025        | 30.06.2024        |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Nekratkoročna sredstva</b>   | <b>47.250.165</b> | <b>46.509.618</b> |
| Neopredmetena sredstva          | 8.657             | 23.576            |
| Dolgoročne premoženjske pravice | 8.657             | 23.576            |
| Opredmetena osnovna sredstva    | 0                 | 0                 |
| Naložbene nepremičnine          | 33.013.157        | 35.810.781        |
| Nekratkoročne finančne naložbe  | 14.219.823        | 10.672.662        |
| Nekratkoročne poslovne terjatve | 8.527             | 2.599             |
| Odložene terjatve za davek      | 0                 | 0                 |
|                                 |                   |                   |
| <b>Kratkoročna sredstva</b>     | <b>4.960.603</b>  | <b>4.648.874</b>  |
| Kratkoročne finančne naložbe    | 3.099.734         | 3.102.467         |
| Kratkoročna posojila            | 3.099.734         | 3.102.467         |
| Kratkoročne poslovne terjatve   | 1.291.254         | 1.237.565         |
| Druga kratkoročna sredstva      | 256.156           | 243.648           |
| Denarna sredstva                | 313.458           | 65.195            |
| <b>SREDSTVA SKUPAJ</b>          | <b>52.210.767</b> | <b>51.158.492</b> |

# Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja:  
obveznosti do virov  
sredstev



| POSTAVKA                                                        | 30.06.2025        | 30.06.2024        |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kapital</b>                                                  | <b>35.542.476</b> | <b>37.603.129</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                                              | 5.155.624         | 5.318.450         |
| Zakonske rezerve                                                | 580.282           | 580.282           |
| Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže             | 421.108           | 258.282           |
| Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka) | -421.108          | -258.282          |
| Druge rezerve iz dobička                                        | 4.575.342         | 4.738.168         |
| Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti         | 851.859           | 1.531.071         |
| Preneseni čisti poslovni izid                                   | 8.276.751         | 9.723.895         |
| Čisti poslovni izid poslovnega leta                             | 994.298           | 765.768           |
| <b>Odloženi prihodki</b>                                        | <b>212.167</b>    | <b>238.967</b>    |
| Odloženi prihodki                                               | 212.167           | 238.967           |
| <b>Nekratkoročne obveznosti</b>                                 | <b>14.027.082</b> | <b>12.051.827</b> |
| Nekratkoročne finančne obveznosti                               | 10.131.069        | 8.180.876         |
| Nekratkoročne finančne obveznosti do bank                       | 9.890.801         | 8.180.876         |
| Druge nekratkoročne finančne obveznosti                         | 0                 | 0                 |
| Odložene obveznosti za davek                                    | 240.268           | 0                 |
| Nekratkoročne poslovne obveznosti                               | 3.896.013         | 3.870.952         |
| Druge nekratkoročne poslovne obveznosti                         | 3.896.013         | 3.870.952         |
| <b>Kratkoročne obveznosti</b>                                   | <b>2.429.043</b>  | <b>1.264.569</b>  |
| Kratkoročne finančne obveznosti                                 | 1.328.516         | 505.871           |
| Kratkoročne finančne obveznosti do bank                         | 528.516           | 368.871           |
| Druge kratkoročne finančne obveznosti                           | 800.000           | 137.000           |
| Kratkoročne poslovne obveznosti                                 | 1.100.527         | 758.698           |
| Kratkoročne obveznosti do družb v skupini                       | 36.079            | 36.079            |
| Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev                 | 226.758           | 303.570           |
| Druge kratkoročne poslovne obveznosti                           | 837.690           | 419.048           |
| <b>KRA TKOROČNE IN NEKRA TKOROOČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ</b>        | <b>16.668.291</b> | <b>13.555.363</b> |
| <b>KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ</b>                             | <b>52.210.767</b> | <b>51.158.492</b> |



# EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d.

prva nepremičninska družba v Sloveniji

KONTAKT:

Equinox partners, d.o.o.  
info@eqnx.si

Slovenska cesta 56,  
1000 Ljubljana

**eqnx.si**