



NEREVIDIRANO POLLETNO POROČILO

družbe EQUINOX d.d.

za obdobje 1. 1. do 30. 6.

2025

EQUINOX



Kazalo

1.	UVOD	4
1.1	KLJUČNI PODATKI	4
1.2	PISMO GLAVNEGA IZVRŠNEGA DIREKTORJA	7
1.3	IZJAVA O ODGOVORNOSTI IZVRŠNEGA DIREKTORJA	8
2.	POSLOVNO POROČILO	9
2.1	Lastniška struktura in delnica	10
2.2	Poročilo o poslovanju	10
2.3	Pomembnejši poslovni dogodki v obdobju 1.1. – 30.6.2025	10
2.4	Pomembnejši poslovni dogodki po zaključku obračunskega obdobja	10
2.5	Pričakovan razvoj v bodoče	11
2.6	Posli s povezanimi strankami	11
2.7	UPRAVLJANJE S TVEGANJI	13
2.7.1	Strateška in poslovna tveganja	14
2.7.2	Operativna tveganja	15
2.7.3	Finančna tveganja	16
3.	POLLETNI RAČUNOVODSKI IZKAZI	18
3.1	POLLETNI RAČUNOVODSKI IZKAZI DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.	18
3.1.1	IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	18
3.1.2	IZKAZ DRUGEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA	19
3.1.3	IZKAZ FINANČNEGA POLOŽAJA	20
3.1.4	IZKAZ GIBANJA KAPITALA	22
3.1.5	IZKAZ DENARNIH TOKOV	24
3.1.6	POJASNILA K POLLETNIM RAČUNOVODSKIM IZKAZOM DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.	25
3.1.7	DOGODKI PO DATUMU IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA	27
4.	STIKI Z DRUŽBO EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.	29

1. UVOD

1.1 KLJUČNI PODATKI

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
- 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, h 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	30.6.2025		31.12.2024		30.06.2024	
Sredstva	52.211	100%	51.399	100%	51.158	100%
- opredmetena osnovna sredstva	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
- naložbene nepremičnine	33.013	63,2%	34.197	66,5%	35.811	70,0%
Kapital	35.542	68,1%	37.947	73,8%	37.603	73,5%

Poštena vrednost	30.6.2025		31.12.2024		30.06.2024	
Sredstva	151.027	100%	140.648	100%	138.794	100%
- hotelske nepremičnine	103.758	68,7%	99.094	70,5%	99.094	71,4%
- ostale nepremičnine	28.071	18,6%	24.352	17,3%	24.352	17,5%
- ostale naložbe	19.198	12,7%	17.202	12,2%	15.348	11,1%
Kapital	134.358	89,0%	127.196	90,2%	125.238	90,2%
Neto vrednost sredstev (NAV)	134.358		127.196		125.238	
Neto vrednost sredstev (NAV) na delnico	74,9		70,9		69,8	

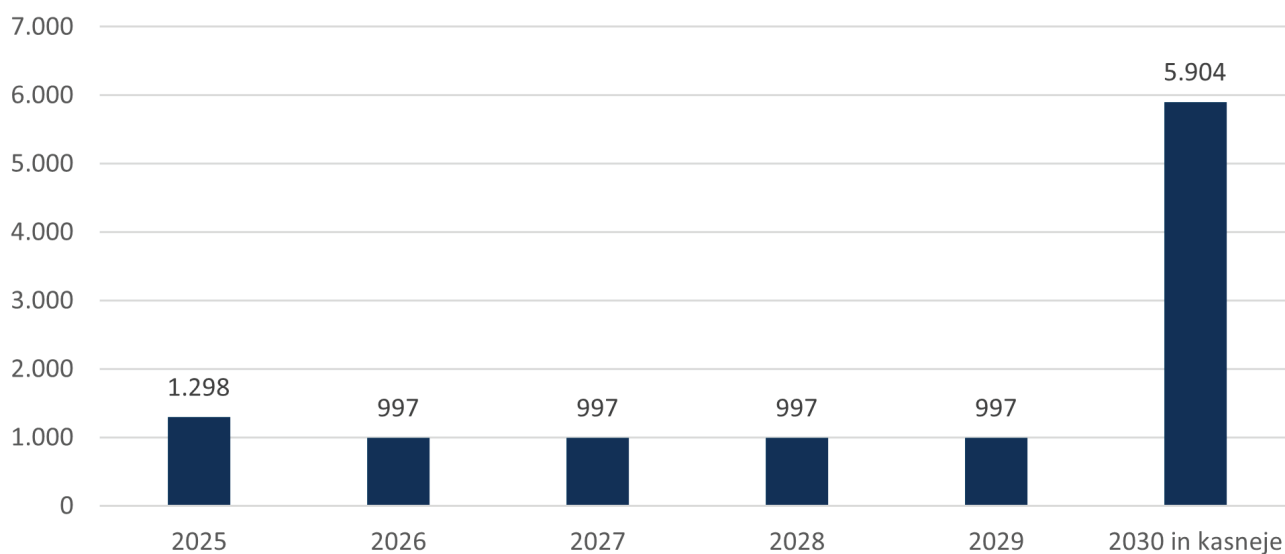
Sprememba glede na 31.12.2024 5,6%
Sprememba glede na 30.06.2024 7,3%

Ocenjena poštena vrednost naložbenih nepremičnin in opreme na dan 30.6.2025	v 000 EUR	v %
Hotelske nepremičnine	103.758	78,7%
Poslovne nepremičnine	28.071	21,3%
Skupaj:	131.829	100%

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

Finančni dolg (v 000 EUR)	30.06.2025	30.06.2024
	11.189	8.650
Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo	10.876	8.583
Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo	1.750	3.070
Neto vrednost sredstev (NAV)	134.358	125.238
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





1.2 PISMO GLAVNEGA IZVRŠNEGA DIREKTORJA

Spoštovane delničarke, spoštovani delničarji,

v prvem polletju leta 2025 je družba Equinox nadaljevala z osredotočeno in dosledno uresničitvijo svoje dolgoročne strategije. Naša vizija – ustvarjati stabilne in donosne nepremičninske projekte z visoko dodano vrednostjo – se uspešno prepleta z dejanskimi rezultati, ki jih z veseljem delimo z vami.

Naš pristop temelji na premišljenem upravljanju obstoječega portfelja in postopni, ciljno usmerjeni nadgradnji posameznih nepremičnin.

Eden takšnih projektov je bila celostna prenova izbranih nadstropij v uHotelu, kjer smo zaključili prenovo prve faze s 67 sodobnimi sobami. Prenova celotnega objekta poteka skladno s časovnico in bo z zaključkom prinesla tudi nadgradnjo najemnih pogojev, kar dolgoročno krepi donosnost naložbe.

V Ljubljani se je že v začetku leta zaključil eden naših najodmevnejših projektov – preureditev poslovnih prostorov v Delovi stolpnici v sodobne apartmaje za oddajo. Objekt je danes skoraj povsem zaseden, povprečna dolžina najemnih razmerij pa kaže, da smo uspeli nagovoriti pravo ciljno skupino.

Takšni rezultati potrjujejo pravilnost odločitve za trajnostno preoblikovanje obstoječih struktur namesto gradnje novih. Poleg razvojnih projektov veliko

pozornosti namenjamo tudi kapitalski učinkovitosti.

V prvi polovici leta smo nadaljevali z odkupi lastnih delnic, kar je poleg izplačane dividende dokaz zavezanosti družbe k vračanju ustvarjene vrednosti lastnikom kapitala. Stabilnost poslovanja potrjuje tudi podpis dolgoročne najemne pogodbe za dodatne poslovne površine v središču mesta – tovrstna zasedenost je v današnjem času dragocen temelj predvidljivosti in varnosti prihodkov.

Ob vsem naštetem smo veseli, da naše delo spremlja tudi podpora vas, naših delničark in delničarjev. Prav vaša pričakovanja so pomembno vodilo pri našem vsakodnevnem delu – da delamo premišljeno, dolgoročno in z občutkom odgovornosti do prostora, v katerem ustvarjamo.

V imenu celotne ekipe se vam iskreno zahvaljujem za zaupanje.

Z vami zremo pogumno naprej.

S spoštovanjem,

Ljubljana, 24.7.2025

Izvršni direktor
Matej Rigelnik

1.3 IZJAVA O ODGOVORNOSTI IZVRŠNEGA DIREKTORJA

Izvršni direktor potrjuje nerevidirane polletne računovodske izkaze družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. za obdobje 1.1.2025 - 30.6.2025.

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. Izvršni direktor družbe ni seznanjen z okoliščinami, ki bi lahko povzročile morebitno pomembno obveznost iz tega naslova.

Ljubljana, 24.7.2025



Izvršni direktor
Matej Rigelnik

2 POSLOVNO POROČILO

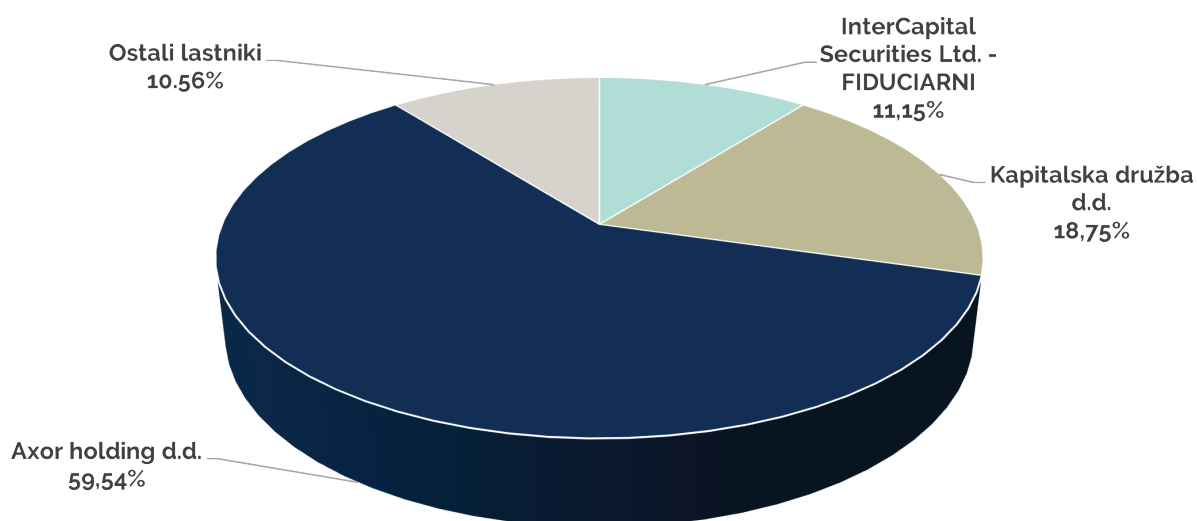
2.1 Lastniška struktura in delnica

Osnovni kapital družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je na dan 30.6.2025 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 SI0031117813.

Na dan 30.6.2025 je bilo v delniški knjigi družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d., vpisanih 557 delničarjev.

Struktura največjih imetnikov vrednostnih papirjev družbe na dan 30.6.2025:

LASTNIŠKA STRUKTURA	Št. delnic	% lastništva	% glasovalnih pravic
1 Axor holding d.d.	1.068.014	59,54%	59,89%
2 Kapitalska družba, d.d.	336.421	18,75%	18,86%
3 Intercapital Securities Ltd. - Fiduciarni	200.001	11,15%	11,22%
4 Bolko Radovan	10.816	0,60%	0,61%
5 Astera d.o.o. Ljubljana	8.420	0,47%	0,47%
6 Equinox d.d.- lastne delnice	8.057	0,45%	0%
7 Klemenc Jelka	7.100	0,40%	0,40%
8 Hernaus Alojz	6.300	0,35%	0,35%
9 Janežič Jože	5.125	0,29%	0,29%
10 Zaplotnik Metod	4.750	0,26%	0,27%
Ostali Lastniki	138.865	7,74%	7,64%
SKUPAJ	1.793.869	100,00%	100,00%



V obdobju 1.1.2025 – 30.6.2025 je družba pridobila 825 lastnih delnic.

Glavni izvršni direktor in člani upravnega odbora na dan 30.6.2025 niso imeli v lasti delnic družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d.

Knjigovodska vrednost delnice družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je na dan 30.6.2025 znašala 19,81 EUR, ocenjena poštena vrednost delnice (Net Asset Value, NAV) pa 74,9 EUR. Tržna cena delnice na Ljubljanski borzi je bila na dan 30.6.2025 61,00 EUR. Delnica je na borzi kotirala z 19-odstotnim diskontom.

2.2 Poročilo o poslovanju

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je v obdobju od 1.1. do 30.6.2025 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 ulici 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 dolgoročnima najemnima pogodbama – 20 let, v skupni vrednosti najmanj 122 mio EUR.

2.3 Pomembnejši poslovni dogodki v obdobju 1.1. – 30.6.2025

- Meseca marca 2025 je družba končala celovito prenovu sob v nadstropjih 3-9 v uHotelu (prizidek) – 67 popolnoma prenovljenih sob. Sledi tudi nadaljnja prenova 134 sob v hotelu. Po končani prenovi bo družba skladno s podpisano najemno pogodbo pričela obračunavati tudi 16% višjo mesečno najemnino.
- Dne 12.6.2025 je potekal sedmi redni skupščina delničarjev družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., kjer so delničarji potrdili izplačilo dividende v skupnem znesku 3.268.654,50 EUR oz. 1,83 EUR na delnico, kar je 8,28% več kot v letu predtem.
- Za celotno 4. nadstropje Delove stolpnice, v skupni izmeri 500 m², je bila sklenjena dolgoročna najemna pogodba za obdobje desetih let. S tem je zagotovljena stabilna in dolgoročna zasedenost prostora ter predvidljiv vir prihodkov iz naslova najemnin.
- Ker želi družba del dobička vračati svojim delničarjem tudi z odkupi lastnih delnic, je v prvi polovici leta na organiziranem trgu odkupila nadaljnjih 825 delnic, skupaj od sprejetja prvega skupščinskega sklepa že 8.057.
- Projekt popolne prenove poslovnih prostorov v Delovi stolpnici v 30 apartmajev za najem je bil tudi uradno zaključen z izdajo uporabnega dovoljenja v mesecu februarju 2025. V obdobju po odprtju se je pokazalo, da se studii najpogosteje oddajajo za srednjeročna obdobja, saj povprečna dolžina najema znaša pet mesecev. V obdobju do 30. 6. smo beležili 97-odstotno zasedenost, kar potrjuje visoko povpraševanje in uspešno realizacijo projekta..

2.4 Pomembnejši poslovni dogodki po zaključku obračunskega obdobja

Dne 16. 7. 2025 je upravni odbor družbe sprejel sklep o potrditvi investicije celovite prenove uHotela, ki predstavlja enega ključnih razvojnih projektov v prihodnjem obdobju. Prenova bo obsegala celovito obnovo 4.300 m² hotelskih sob ter 1.220 m² hodnikov.

Obseg investicije vključuje širok nabor gradbenih in obrtniških del, in sicer: rušitvena in gradbena dela,

keramičarska dela, strojne in elektroinštalacije, suhomontažna dela, slikopleskarska ter tlakarska dela, mizarska in steklarska dela, opremljanje z novo notranjo opremo in pohištvo ter arhitekturno projektiranje. V sklopu pripravljanih aktivnosti sta bili v mesecu juniju 2025 izvedeni in zaključeni tudi vzorčni sobi, ki služita kot referenčni primer za nadaljnjo izvedbo prenove.

S tem projektom se uHotel usmerja v dvig kakovosti nastanitvenih kapacitet in krepitev svoje konkurenčne prednosti na trgu hotelirstva. Prenova bo izvedena

fazno, ob upoštevanju obdobja nižje zasedenosti in z minimalnim vplivom na tekoče poslovanje.

2.5 Pričakovan razvoj v bodoče

Strateški cilj družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je ustvarjanje ustrezne skupne donosnosti za delničarje – tako v obliki kapitalskega dobička kot dividend – ob uravnoteženem tveganju in razpršenem nepremičninskem portfelju. Podjetje si prizadeva postati vodilna kotirajoča nepremičninska družba, sprva na slovenskem trgu in nato širše v regiji.

V prihodnjem obdobju družba načrtuje nadaljevanje prenove poslovne stolpnice Delo, in sicer z osredotočenostjo na prenovo pritličnih prostorov. Hkrati se bodo nadaljevale tudi aktivnosti na področju

prenove hotelskih nepremičnin, zlasti javnih prostorov hotela Grand Hotel Union (GHU) ter prenova hotela uHotel s prizidkom, kar bo dodatno prispevalo k dvigu kakovosti storitev in nenazadnje tudi vrednosti portfelja. Poleg aktivnega upravljanja obstoječih nepremičnin družba strateško širi tudi svoj naložbeni portfelj vrednostnih papirjev, s ciljem izboljšanja likvidnosti in dolgoročne donosnosti. Vse te aktivnosti so usklajene z dolgoročno vizijo družbe o ustvarjanju stabilne rasti ob sprejemljivem tveganju ter krejitvi vloge družbe kot pomembnega akterja na nepremičninskem trgu

2.6 Posli s povezanimi strankami

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d., je bila na dan 30.6.2025 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 2025 predstavljajo glavna obvladujoča družba Axor holding, d.d. Ljubljana (družba Axor holding d.d. ima na dan 30.6.2025 70,69%

delež v naložbi EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d.).

Povezana stranka je tudi 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 družbi EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. posebno pozornost namenimo 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 30.6.2025 in v obdobju poslovanja družbe 1.1.-30.6.2025 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 uporabljajo najbolj renomirani ocenjevalci vrednosti nepremičnin z ustrežno licenco. 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	Nizka
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 78,7% 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. Prav tako je predvidena geografska razpršitev portfelja. Delež največjih najemnikov se bo v prihodnje postopoma zmanjševal.	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	Visoka

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.	Srednji	Nizka
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	Nizka
Zadovoljstvo najemnikov	Nezadovoljstvo najemnikov lahko nekratkoročno povzroči, da se po izteku najemnih pogodb le te ne podaljšajo kar lahko pripelje 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.	Srednji	Nizka
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	Srednja

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	Nizka
Likvidnostno tveganje	Zaradi morebiti premajhnih likvidnih sredstev lahko pride do težav pri plačilu pogodbenih obveznosti, kar lahko poviša stroške financiranja. Med likvidnostna tveganja sodijo tudi tveganja nespoštovanja bančnih zavez pri posojilih.	Equinox bo na podlagi letnih planov poslovanja pripravljati 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.	Srednja	Srednja
Valutno tveganje	Zaradi sprememb tečajev predstavlja nevarnost finančne izgube zaradi sprememb vrednosti ene valute v primerjavi z drugo.	Equinox ni bistveno izpostavljen poslovanju v tujih valutah. Izjema so omejene naložbene aktivnosti v manjšem delu portfelja, kjer se sredstva vlagajo v finančne instrumente, denominirane v tujih valutah.	Majhen	Nizka
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 precejšnjega povišanja stroškov financiranja.	Equinox bo vodil preudarno politiko financiranja in s kombinacijo ščitenja obrestnih mer ter obrestno odprtih pozicij zagotavljal ustrezno nizko obrestno tveganje.	Velik	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 30.6.2025 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 v EUR	Pojasnila	1.1.2025- 30.6.2025	1.1.2024- 30.6.2024
1. Čisti prihodki od prodaje		4.591.224	3.549.070
Čisti prihodki od prodaje storitev razen najemnin		346.956	329.513
Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala		0	0
Čisti prihodki od najemnin		4.244.268	3.219.557
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.)		15.298	93.401
5. Stroški blaga, materiala in storitev		816.980	758.250
Stroški porabljenega materiala		0	0
Nabavna vrednost prodanega blaga		0	0
Stroški potrošnega materiala in energije		258.869	249.623
Stroški storitev		558.111	508.626
6. Stroški dela		0	0
7. Odpisi vrednosti		2.530.266	2.527.419
Amortizacija		1.929.508	1.957.955
Prevrednotovalni poslovni odhodki		600.758	569.463
8. Drugi poslovni odhodki (drugi stroški poslovanja)		207.928	187.959
9. Finančni prihodki iz deležev		349.132	442.537
Finančni prihodki iz drugih naložb		349.132	442.537
10. 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
11. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev		197	2.776
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev, danih družbam v skupini		0	0
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih		197	2.776
12. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb		0	0
13. 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 naložb		40.695	0
14. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti		767	160
15. POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO		1.413.510	948.236
Davek iz dobička		-419.211	-93.317
Odloženi davki (prihodek)		0	-89.151
16. ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA		994.298	765.768

3.1.2 IZKAZ DRUGEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA

IZKAZ VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA v EUR	30.6.2025	30.6.2024
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	994.298	765.768
Spremembe presežka iz prevrednotenja finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo	0	136.995
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki bo lahko v prihodnje pripoznan v izkazu poslovnega izida (po davku)	994.298	902.763
Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	-610.643	0
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki v prihodnje ne bo pripoznan v izkazu poslovnega izida (po davku)	-610.643	0
Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja (po davku)	383.655	902.763

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	30.06.2025	30.06.2024
Nekratkoročna sredstva		47.250.165	46.509.618
Neopredmetena sredstva		8.657	23.576
Nekratkoročne premoženjske pravice		250	750
Druge nekratkoročne aktivne časovne razmejitve		8.407	22.827
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) Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev		0	0
Naložbene nepremičnine		33.013.157	35.810.781
Nekratkoročne finančne naložbe		14.219.823	10.672.662
Nekratkoročne finančne naložbe, razen posojil		10.219.823	6.592.662
a) Druge delnice in deleži		10.137.123	6.406.030
b) Druge nekratkoročne finančne naložbe		82.700	186.632
Nekratkoročna posojila		4.000.000	4.080.000
a) Nekratkoročna posojila družbam v skupini		0	0
b) Druga nekratkoročna posojila		4.000.000	4.080.000
Nekratkoročne poslovne terjatve		8.527	2.599
Nekratkoročne poslovne terjatve do drugih		8.527	2.599
Odložene terjatve za davek		0	0
Kratkoročna sredstva		4.960.603	4.648.874
Zaloge		0	0
1. Material		0	0
2. Proizvodi in trgovsko blago		0	0
3. Predujmi za zaloge		0	0
Kratkoročne finančne naložbe		3.099.734	3.102.467
Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil		0	0
a) Druge delnice in deleži		0	0
Kratkoročna posojila		3.099.734	3.102.467
a) Kratkoročna posojila družbam v skupini		0	0
b) Druga kratkoročna posojila		3.099.734	2.978.836
c) Kratkoročni dani depoziti		0	123.631
Kratkoročne poslovne terjatve		1.291.254	1.237.565
Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini		0	0
Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev		1.060.118	1.008.322
Kratkoročne poslovne terjatve do drugih		231.136	229.243
Druga kratkoročna sredstva		256.156	243.648
Denarna sredstva		313.458	65.195
SREDSTVA SKUPAJ		52.210.767	51.158.492

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

POSTAVKA v EUR	Pojasnila	30.6.2025	30.6.2024
Kapital		35.542.476	37.603.129
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 poštenu 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
Odloženi prihodki		212.167	238.967
Rezervacije		0	0
Odloženi prihodki		212.167	238.967
Nekratkoročne obveznosti		14.027.082	12.051.827
Nekratkoročne finančne obveznosti		9.890.801	8.180.876
1. Nekratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini		0	0
2. Nekratkoročne finančne obveznosti do bank		9.890.801	8.180.876
3. Druge nekratkoročne finančne obveznosti		0	0
Nekratkoročne poslovne obveznosti		3.896.013	3.870.952
Druge nekratkoročne poslovne obveznosti		3.896.013	3.870.952
Odložene obveznosti za davek		240.268	0
Kratkoročne obveznosti		2.429.042	1.264.569
Kratkoročne finančne obveznosti		1.328.516	505.871
Kratkoročne finančne obveznosti do bank		528.516	368.871
Kratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini		800.000	137.000
Kratkoročne poslovne obveznosti		1.100.527	758.698
Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini		49.479	36.079
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev		226.758	303.570
Druge kratkoročne poslovne obveznosti		405.078	325.731
Obveznosti za davek od dobička		419.211	93.317
KRATKOROČNE IN NEKRATKOROČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ		16.668.291	13.555.363
KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ		52.210.767	51.158.492

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 1.1.2025-30.6.2025 v EUR

	Vpoklicani kapital		Kapitalske rezerve		Rezerve iz dobička					Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu 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 poštenu 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 31.12.2024	5.691.826		14.572.118	580.282	372.424	-372.424		4.624.026		1.462.502	9.946.938		1.069.562		37.947.254
B.1 Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki						-48.685					-3.268.655				-3.317.339
a) Nakup lastnih delnic in lastnih poslovnih deležev	0	0	0	0	0	-48.685	0	0	0	0	0	0	0	0	-48.685
b) Izplačilo dividend	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.268.655	0	0	0	-3.268.655
B.2 donos poročevalskega obdobja	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-610.643	0	0	994.298	0	383.655
a) Vnos čistega poslovnega izida poslovnega leta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	994.298	0	994.298
b) Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti - naložbe v kapitalske instrumente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-610.643	0	0	0	0	-610.643
c) Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti - aktuarski izračun	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.3 Spremembe v kapitalu	0	0	0	0	48.685	0	0	-48.685	0	1.598.468	0	0	-1.069.562	0	528.906
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.069.562	0	0	-1.069.562	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	0
c) Druge spremembe v kapitalu	0	0	0	0	48.685	0	0	-48.685	0	528.906	0	0	0	0	528.906
C. Končno stanje poročevalskega obdobja 30.6.2025	5.691.826		14.572.118	580.282	421.108	-421.108		4.575.342		851.859	8.276.751		994.298		35.542.476
BILANČNI DOBIČEK/ BILANČNA IZGUBA											8.276.751		994.298		9.271.049

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 poštenu 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 poštenu 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	0	-104.724	0	0	0	0	0	0	0	-104.724	
b)	Izplačilo dividend	0	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	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	0	765.768	0	765.768	
b)	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti - naložbe v kapitalske instrumente	0	0	0	0	0	0	0	0	136.995	0	0	0	0	136.995	
c)	Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu 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	104.724	0	0	562.684	0	201.715	0	-869.122	0	0	
a)	Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala	0	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	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	

3.1.5 IZKAZ DENARNIH TOKOV v EUR

DENARNI TOKOVI PRI POSLOVANJU	30.06.2025	30.06.2024
Postavke izkaza poslovnega izida		
Dobiček pred obdavčitvijo	1.413.510	948.236
Neto stroški financiranja	0	0
Dobički pridruženih družb	0	0
Nabrana amortizacija neopredmetenih sredstev	250	250
Nabrana amortizacija naložbenih nepremičnin	2.527.419	2.527.419
Nabrana amortizacija opredmetenih osnovnih sredstev	0	0
Nabrana amortizacija zalog in terjatev	0	0
Dobiček iz rednega delovanja pred spremembami v obratnem kapitalu	3.941.179	3.475.905
Spremembe pri obratnih sredstvih		
Povečanje /zmanjšanje poslovnih in drugih terjatev	-59.619	-675.605
Povečanje /zmanjšanje aktivnih časovnih razmejitev	1.911	15.531
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	0
Povečanja/zmanjšanje poslovnih in drugih dolgov	-89.115	95.927
Plačani davek od dohodka	-182.468	-182.468
Povečanja/zmanjšanje pasivnih časovnih razmejitev	-24.612	196.950
Denarni tok iz poslovanja	3.613.242	2.952.206
Prejemki od obresti	0	0
Izdatki za obresti	0	0
Prebitek prejemkov pri poslovanju in prebitek izdatkov pri poslovanju	3.613.242	2.952.206
DENARNI TOKOVI PRI NALOŽBENJU		
Prejemki pri naložbenju	12.793.836	8.594.889
Prejemki od odtujitve za prodajo razpoložljivih finančnih naložb	12.793.836	8.594.889
Prejemki od dobljenih deležev v dobičku pridruženih družb	0	0
Izdatki pri naložbenju	-15.061.197	-12.127.312
Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	0	0
Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	-2.797.624	-3.995.764
Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	0	0
Izdatki za pridobitev dolgoročnih finančnih naložb	-12.263.573	-8.131.548
Prebitek prejemkov pri naložbenju in prebitek izdatkov pri naložbenju	-2.267.361	-3.532.423

DENARNI TOKOVI PRI FINANCIRANJU		
Prejemki pri financiranju	4.115.230	10.637.765
Prejemki od povečanja dolgoročnih finančnih obveznosti	0	0
Prejemki od povečanja kratkoročnih finančnih obveznosti	4.115.230	10.637.765
Izdatki pri financiranju	-5.212.849	-13.538.630
Izdatki za dividende in nakup lastnih delnic	-3.431.482	-3.287.048
Izdatki za odplačila dolgoročnih finančnih obveznosti	0	0
Izdatki za odplačila kratkoročnih finančnih obveznosti	-1.781.367	-10.251.582
Prebitek prejemkov pri financiranju in prebitek izdatkov pri financiranju	-1.097.619	-2.900.865
Pobotane tečajne razlike	0	0
GIBANJE DENARJA IN DENARNIH USTREZNIKOV		
Na začetku obdobja	65.195	3.546.277
Povečanje - zmanjšanje denarja in denarnih ustreznikov	248.263	-3.481.081
Na koncu obdobja	313.458	65.195

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. – 30.6.2025.

Polletni računovodski izkazi za obdobje, ki se je končalo 30. junija 2025, so pripravljeni v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja (MSRP). Poročilo o poslovanju družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za obdobje 1.1.-30.6.2025 je nerevidirano.

Nerevidirano polletno poročilo družba objavlja na elektronskem sistemu obveščanja Ljubljanske borze vrednostnih papirjev (SEOnet) ter na spletni strani <https://www.equinox.si/vlagatelji>, 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 30.6.2025, so sestavljeni v evrih in so pripravljeni 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 4.591.224 evrov, kar je 29,4 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 zvišali za 7,7 odstotka. Družba nima zaposlenih zato tudi nima stroškov dela. Odpisi vrednosti ostajajo na nivoju iz prve polovice 2024.

EBITDA je v prvem polletju znašala 3.581.615 evrov kar je 32,8 odstotka več kot v enakem obdobju lani. Družba je dosegla 78,0 odstotno EBITDA maržo.

Čisti dobiček je v prvem polletju znašal 994.298 evrov in je bil glede na prvo polovico lanskega leta višji za skoraj 30 odstotkov.

Pojasnilo 3: Izkaz finančnega položaja

Bilančna vsota družbe je na dan 30.6.2025 znašala 52.210.767 evrov in se je glede na prvo polovico leta 2024 zvišala za 2 odstotka. Vrednost naložbenih nepremičnin tako na 30.6.2025 znaša 33.013.157 evrov, kar je 7,8 odstotka manj kot junija lani.

Celotna vrednost nekratkoročnih sredstev se je povečala za 4,6 odstotka. Preostala nekratkoročna sredstva predstavljajo dana posojila za strateške projekte ter dolgoročne finančne naložbe.

Vrednost kratkoročnih sredstev se je glede na konec leta 2024 znižala za kar 20,5 odstotka in sicer iz 6.236.076 evrov na 4.960.603 evrov. Padec je posledica padca denarnih sredstev zaradi izplačila dividend in investicij.

Celotni kapital družbe je na dan 30.6.2025 znašal 35.542.476 evrov in je bil glede na konec leta 2024 nižji za 2.404.778 evrov. Padec je posledica izplačila dividend.

Nekratkoročne finančne obveznosti družbe do bank so se v prvem polletju letos zvišale za 31,8 odstotka in sicer iz 7.517.561 evrov na 9.890.801 evrov. Kratkoročne finančne obveznosti pa so na dan 30.6.2025 znašale 1.328.516 evrov.

Pojasnilo 4: Čisti dobiček in dobiček na delnico

Čisti dobiček na delnico je v prvem polletju 2025 znašal 0,55 evra, v enakem obdobju lani pa 0,43 evra na delnico.

Pojasnilo 5: Dividende, izdaje delnic ter odkupi lastnih delnic

Dne 12.6.2025 so delničarji družbe na skupščini družbe potrdili izplačilo dividende v skupnem znesku 3.268.654,50 EUR oz. 1,83 EUR na delnico, kar je 8,28% več kot v letu predtem. V prvi polovici leta je družba na organiziranem trgu odkupila nadaljnjih 825 delnic.

Pojasnilo 6: Finančne obveznosti

Celotne finančne obveznosti družbe so na 30.6.2025 znašale 11.219.317 evrov. Ob upoštevanju denarnih sredstev in depozitov je znašal neto dolg družbe na dan 30.6.2025 10.875.667 evrov ali 8,1 odstotka ocenjen poštene neto vrednosti sredstev (NAV).

Družba ima trenutno odprti dve posojili, enega z letom dospelosti 2037 in drugega z letom dospelosti 2039. Glavnica posojila zapada v plačilo v enakih mesečnih obrokih.

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 1.1.2025 – 30.6.2025 predstavlja glavna obvladujoča družba Axor holding d.d., Ljubljana (družba Axor holding d. d., Ljubljana ima 70,69 % delež v naložbi EQUINOX NEPREMIČNIN d.d.). Povezana stranka je tudi 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. ter EQUINOX PARTNERS d. o. o..

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	26.000	971	971
Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala - domači trg	0	0	0	0
Čisti prihodki od najemnin v skupini	391	0	1.676	2.067
Drugi poslovni prihodki v skupini	0	0	0	0
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupinam	0	0	0	0
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev, danih družbam v skupini	0	0	0	0
SKUPAJ	391	0	2.647	3.037
Transakcije s povezanimi strankami - ODHODKI				
Stroški storitev v skupini	0	0	180.528	180.528
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri NDS	0	0	0	0
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini	0	0	0	0
SKUPAJ	0	0	180.528	180.528
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
Kratkorocne 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	212.167	0	212.167
Kratkoročna posojila dobljena pri družbah v skupini	800.000	0	0	800.000
Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	79	13.400	36.000	49.479
SKUPAJ	800.079	225.567	36.000	1.061.646
Transakcije s povezanimi strankami - IZPLAČILO DIVIDEND				
Izplačilo dividend za poslovno leto 2024	2.320.466	0	0	2.320.466
SKUPAJ	2.320.466	0	0	2.320.466

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.

