

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



Rezultati poslovanja družbe Equinox Nepremičnine d.d. za Q3 2025



Makroekonomsko okolje



Zmerna gospodarska rast/ domača
potrošnja, krepitev investicij



Inflacija v evroobmočju (HICP) v Q3 2025
je bila stabilna – med 1,8 % in 2,2 %.



Ugodni pogoji financiranja –
nadaljevanje sproščanja denarne
politike



Napovedana rast cen nepremičnin



Rast prihodov turistov v Ljubljani v prvih
8 mesecih +9,5% več kot v enakem
obdobju lani

EQUINOX

Ključni poslovni
dogodki
v Q3 2025

Poslovna stolpnica Delo

- ✓ Celovita prenova **pritličnih prostorov** v izmeri 210 m2 je bila končana avgusta.
 - ➔ Izboljšanje uporabniške izkušnje
 - ➔ Funkcionalnost objekta
- ✓ Zaključek **poletnega kratkoročnega** oddajanja apartmajev za najem – **100%** zasedenost
- ✓ Nadaljevanje z **dolgoročnim** oddajanjem apartmajev – predvidena **100 %** zasedenost od oktobra dalje)



EQUINOX

EQUINOX

Ključni poslovni
dogodki
v Q3 2025

Prenova hotelskih nepremičnin

- Prenova sob hotela uHotel (*nove vzorčne sobe končane v avgustu*)



Vzorčna soba uHotel



EQUINOX

Ključni poslovni
dogodki
v Q3 2025

Fondul Proprietatea

FONDUL
PROPRIETATEA

- ✓ Družba Equinox d.d., je v začetku septembra 2025 skupaj s konzorcijem povezanih družb presegla prag 5 % kvalificiranega deleža v družbi **Fondul Proprietatea S.A.**,
- ✓ Naložba predstavlja večji del strateškega širjenja portfelja v vrednostne papirje z namenom izboljšanja likvidnosti in doseganja dolgoročne donosnosti ob obvladovanem tveganju.
- ✓ **Fondul Proprietatea** je delniška družba, ki deluje kot alternativni investicijski sklad (AIS), registriran v Romuniji.
- ✓ Ustanovljen leta 2005 z namenom nadomestila za neupravičeno podržavljeno premoženje – *edini sklad v Vzhodni Evropi, ki je izvajal restitucijo po dejanski vrednosti, pri čemer so upravičenci prejeli delnice kot obliko odškodnine.*
- ✓ **Upravljavec sklada:** Franklin Templeton International Services S.à r.l. Luxembourg.

EQUINOX

EQUINOX

Ključni poslovni dogodki v Q3 2025

Fondul Proprietatea

FONDUL
PROPRIETATEA

- ✓ Med ključne naložbe sklada sodijo:
 - Letališče **Henri Coandă** (OTP)
 - pomorsko pristanišče **Constanta Port**
 - proizvajalec soli in nemetalskih mineralov **Salrom**.

- ✓ Delnica **FP RO** trenutno trguje s -35% diskontom (podatek za 30.9.2025):
 - Cena delnice na 30.9.2025: 0,4490 RON
 - Neto vrednost sredstev (30.9.2025) na delnico: 0,6857 RON

- ✓ **29.09.2025 potekala skupščina delničarjev:**
 - Preklic obstoječega postopka izbire novega upravitelja (*trajal od leta 2023*)
 - Odobren začetek novega, poenostavljenega in transparentnega postopka izbire upravitelja.
 - Potrjeno podaljšanje mandata sedanjemu upravljavcu
 - Odobreno izplačilo dividend iz nerazporejenega dobička za leto 2024.

Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega izida



Čisti prihodki od prodaje – 14,9%
EBITDA + 10,4%
FFO + 12,8%

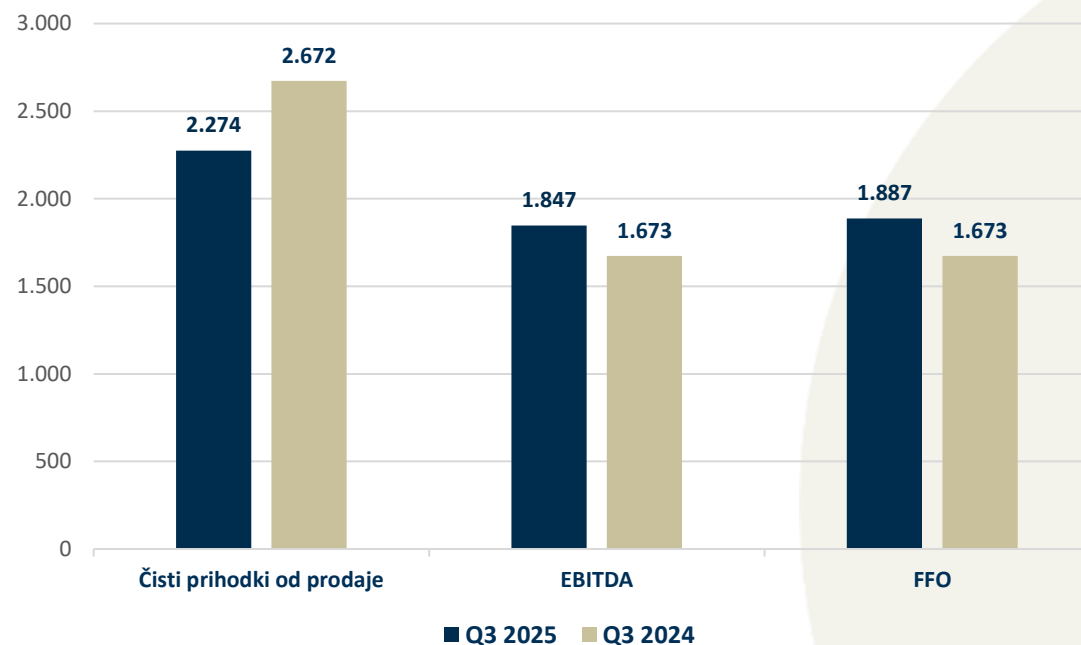
Ključni podatki o poslovanju Equinox d.d.

Q3 2025

Q3 2024

(v 000 EUR)

Čisti prihodki od prodaje	2.274	2.672
EBITDA	1.847	1.673
- EBITDA marža	81,22%	62,60%
FFO	1.887	1.673
- FFO marža	83,0%	62,60%
- na delnico	1,06	0,94



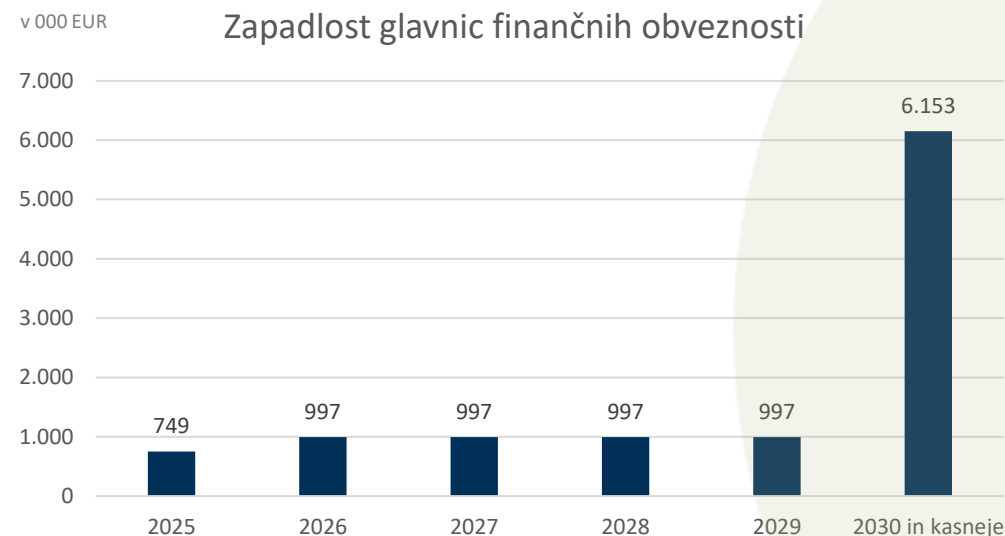
FFO (angl. Funds From Operations) je najširše spremljan kazalec poslovanja nepremičninskih družb. Izračunan je kot čisti poslovni izid družbe, k kateremu se prišteje amortizacija in od katerega se odštejejo ali prištejejo vsi enkratni dogodki, ki jih je družba imela v poslovnem letu. FFO se uporablja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

Rezultati EQUINOX

↑ Zmerno povečanje
zadolženosti družbe ob
rasti vrednosti kapitala

Neto dolg skupaj s sekundarno
likvidnostjo se je povečal zaradi
izločitve strateške naložbe v
Fondul Proprietatea iz izračuna
kazalnika

Finančni dolg	30.09.2025	30.09.2024
v 000 EUR	10.889	8.215
Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo	10.714	7.414
Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo	8.294	1.000
Neto vrednost sredstev (NAV)	136.055	126.825
LTV - primarna likvidnost	7,9%	5,8%
LTV - sekundarna likvidnost	6,1%	0,8%
Ciljni LTV skladno s strateškim planom	25,0%	25,0%
Maksimalen LTV skladno s strateškim planom	35,0%	35,0%



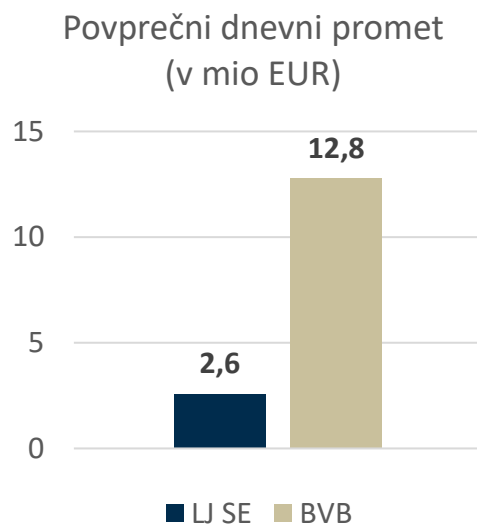
Rezultati EQUINOX

↑
Zmerno povečanje
zadolženosti družbe ob
rasti vrednosti kapitala

Likvidnost delnice Fondul
Proprietatea (FP RO)

Naložba v delnice FP RO je **zelo konzervativno izvzeta iz izračuna neto dolga, kljub visoki likvidnosti delnice.**

- **FP RO** vključena v vodilne indekse **BET in BET-XT**, ima **več kot 22.000 delničarjev** in dolgoletno prisotnost tujih institucionalnih vlagateljev → stabilna in visoka likvidnost
- **Povprečni dnevni promet** (podatki Q3 2025): 3,75 mio RON (~740.000 EUR) → spada **med najbolj aktivne** delnice na Bukareški borzi
- Kljub primerljivi tržni kapitalizaciji ima **FP RO več kot 10-krat** večji povprečni dnevni promet kot **CICG**.

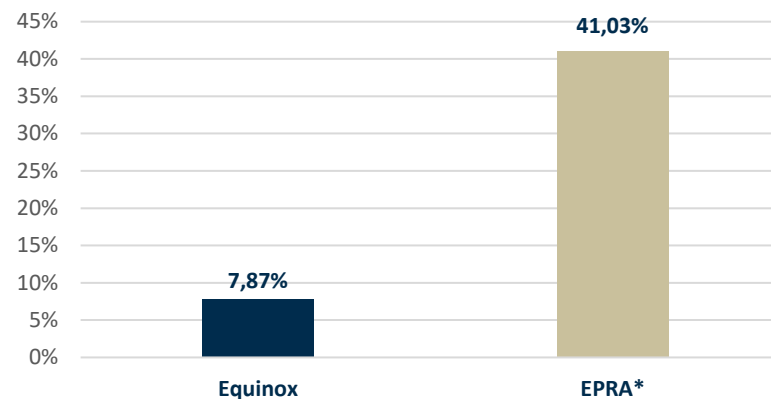


Delnica	Povprečni dnevni promet delnice (v tisoč EUR)*	Tržna kapitalizacija (v mio EUR)
PETG	246	2.074
TLSG	58	618
CICG	70	285
FP RO	740	260

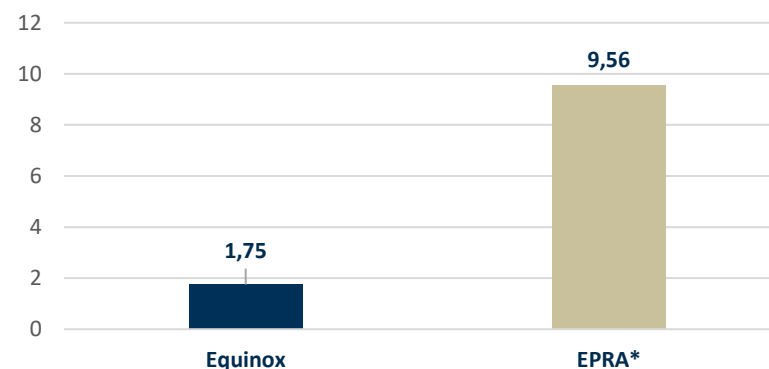
*Podatki za obdobje zadnjih 3 mesecev.

Kazalniki zadolženosti – primerjava Equinox in tuje nepremičninske družbe

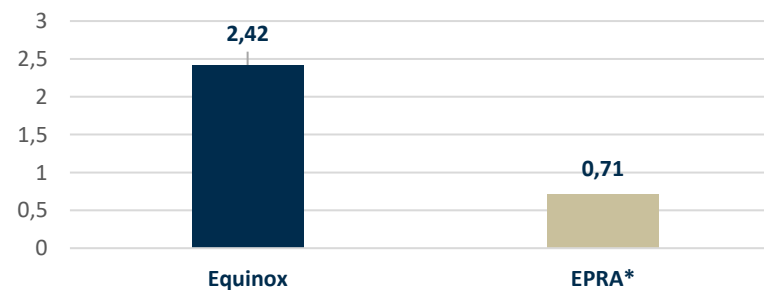
Dolg / sredstva** na dan 30.09.2025



Neto dolg / EBITDA*** na dan 30.09.2025



Current ratio - likvidnost**** na dan
30.09.2025



*EPRA – European Public
Real Estate Association

** Pri izračunu
upoštevana poštena
vrednost sredstev
Equinox d.d. na dan
30.09.2025

*** EBITDA zadnjih 12
mesecev

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

Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja



Kapital

Knjigovodska in poštena vrednost kapitala

Knjigovodska vrednost		30.09.2025		30.09.2024	
Sredstva	53.336.359	100%	52.460.109	100%	
-opredmetena osnovna sredstva	0	0,0%	0	0,0%	
- naložbene nepremičnine	32.510.642	61,0%	35.443.556	67,6%	
Kapital	36.736.941	68,9%	38.822.783	74,0%	
Poštena vrednost		30.09.2025		30.09.2024	
Sredstva	152.654.717	100%	140.462.553	100%	
- hotelske nepremičnine	103.758.000	68,0%	99.760.000	71,0%	
- ostale nepremičnine	28.071.000	18,4%	23.686.000	16,9%	
- ostala naložbe	20.825.717	13,6%	17.016.553	12,1%	
Kapital	136.055.299		126.825.227		
Neto vrednost sredstev (NAV)		136.055.299		126.825.227	
Neto vrednost sredstev (NAV) na delnico		75,8		70,7	

→ Sprememba NAV na delnico glede na 31.12.2024: +7,0%

→ Sprememba NAV na delnico glede na 30.09.2024: +7,3%

EQUINOX

Dejavniki rasti v prihodnosti



Vse hotelske in poslovne nepremičnine so trenutno oddane



V letu 2025 družba izvaja drugi program odkupa lastnih delnic v skladu s sklepom skupščine → do največ 10 %



Usmerjeni smo v rast in diverzifikacijo portfelja



V Q4 2025 začetek prenove javnega dela Grand Hotela Union



Zaključek prenove uHotela bo omogočil 16% povečanje najemnine



EQUINOX

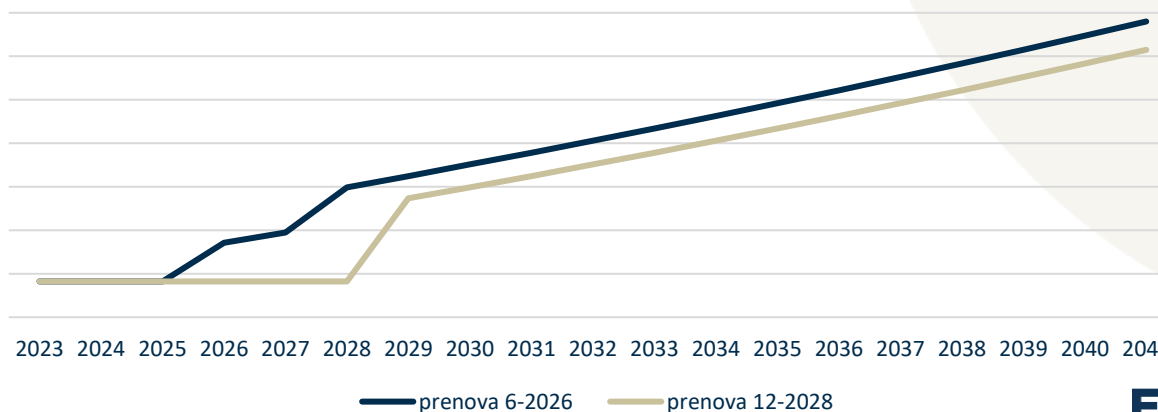
Dejavniki rasti v prihodnosti



Predčasna prenova uHotela

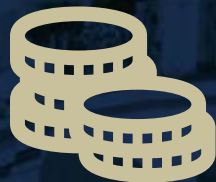
- Družba je z najemnikom hotela uHotel v letu 2025 dosegla dogovor o predčasni prenovi hotelskih sob
- Zvišanje najemnine leta 2028, se bo preneslo na 30 mesecev prej → višja prejeta najemnina že od leta 2026 dalje
- To hkrati pomeni tudi premik začetka indeksacije najemnine 30 mesecev prej, pri čemer se bo ta izvajala v skladu z dogovorjeno letno inflacijsko stopnjo
- Te spremembe skupaj prispevajo k trajni rasti donosnosti portfelja lastniških nepremičnin in zagotavljajo stabilnejši dolgoročni vir prihodkov, neodvisen od kratkoročnih tržnih gibanj
- Investicija v prenovu potrjena na Upravnem Odboru družbe

Rast najemnine uHotel



EQUINOX

Nova ocena poštene vrednosti delnice
EQNX + 7,3%

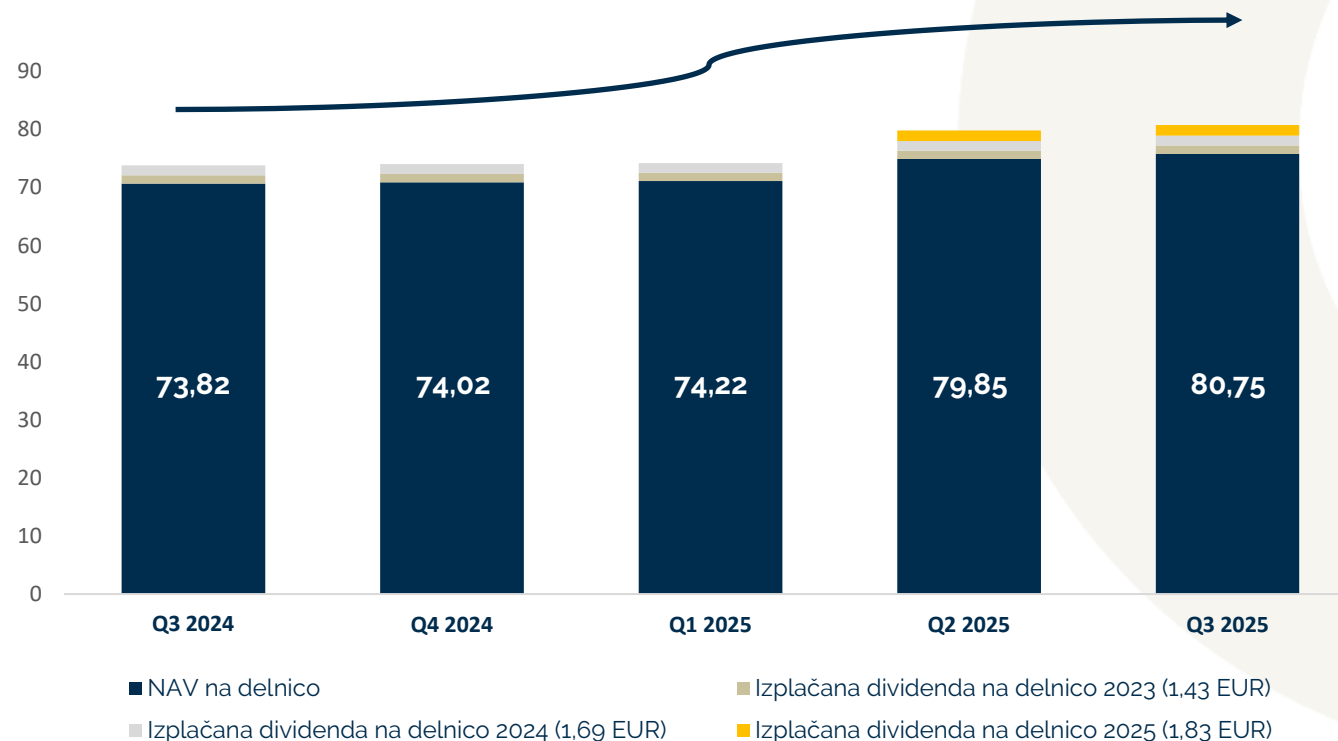


Poštena vrednost delnice na dan 30.9.2025

Ocena poštene vrednosti delnice 75,8 EUR/delnico

Rast poštene vrednosti 30.09.2024 → 30.09.2025
+ 7,3%

Ocena poštene vrednosti delnice in izplačana dividenda



EQUINOX

Delnica EQNX



- ✓ Zvišanje števila delničarjev v primerjavi s Q3 2024 + 4,8% (563 delničarjev)
- ✓ Od začetka kotacije povečali število delničarjev za +70,1%
- ✓ Porast cene delnice v primerjavi s Q3 2024 + 8,5% (brez dividende)
- ✓ Od začetka odkupovanja lastnih delnic družba do 30.9.2025 odkupila 8.108 delnic
- ✓ Ocenjena poštena vrednost delnice na dan 30.9.2025 znaša 75,8 EUR (ang. NAV), tržna cena na dan 30.9.2025 znaša 64,00 EUR

EQUINOX

Delnica EQNX



✓ Primerjava od začetka kotacije med delnico EQNX in EPRA* Index:



*EPRA – European Public Real Estate Association

EQUINOX

EQUINOX

Gibanje vrednosti delnice EQNX



Na dan 30.09.2025 je delnica EQNX trgovala s 16% diskontom





Ključni podatki in poslovanje družbe v Q3 2025



Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega izida



Dobiček

POSTAVKA	31.12.2024- 30.9.2025	31.12.2023- 30.9.2024
Čisti prihodki od prodaje	6.865.690	6.221.403
Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	499.405	895.101
Čisti prihodki od najemnin	6.366.285	5.326.302
Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prih.)	27.264	18.254
Stroški blaga, materiala in storitev	1.188.283	1.590.990
Stroški potrošnega materiala in energije	313.364	786.324
Stroški storitev	830.793	804.666
Odpisi vrednosti	3.480.514	3.514.975
Amortizacija	2.879.756	3.514.975
Drugi poslovni odhodki	319.824	279.625
Finančni prihodki iz deležev	452.455	717.089
Finančni prihodki iz drugih naložb	452.455	717.089
Finančni prihodki iz danih posojil	315.217	634.520
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	0	0
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	315.217	634.520
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	197	3.604
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	294.613	367.067
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	253.109	338.922
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	41.504	28.144
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	772	532
Drugi prihodki	15.298	2.375
Drugi odhodki	6	6
POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO	2.392.109	1.844.052
Davek od dobička	-812.484	-279.239
Odloženi davki	0	-89.151
ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	1.579.625	1.475.662

Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja:
sredstva



POSTAVKA	30.09.2025	30.09.2024
Nekratkoročna sredstva	48.132.744	46.953.850
Neopredmetena sredstva	8.532	23.451
Dolgoročne premoženjske pravice	8.532	23.451
Opredmetena osnovna sredstva	0	0
Naložbene nepremičnine	32.510.642	35.443.556
Nekratkoročne finančne naložbe	15.602.552	11.482.551
Nekratkoročne poslovne terjatve	11.018	4.291
Odložene terjatve za davek	0	0
Kratkoročna sredstva	5.203.616	5.506.259
Kratkoročne finančne naložbe	3.099.734	3.991.655
Kratkoročna posojila	3.099.734	3.991.655
Kratkoročne poslovne terjatve	1.346.173	1.272.522
Druga kratkoročna sredstva	136.310	134.194
Denarna sredstva	621.398	107.888
SREDSTVA SKUPAJ	53.336.359	52.460.109

Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja:
obveznosti do virov
sredstev



POSTAVKA	30.09.2025	30.09.2024
Kapital	36.736.941	38.822.783
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	5.152.487	5.242.491
Zakonske rezerve	580.282	580.282
Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	424.245	334.241
Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	-424.245	-334.241
Druge rezerve iz dobička	4.572.205	4.662.209
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	739.091	2.120.889
Preneseni čisti poslovni izid	9.001.793	9.719.797
Čisti poslovni izid poslovnega leta	1.579.625	1.475.662
Odloženi prihodki	212.167	238.967
Odloženi prihodki	212.167	238.967
Nekratkoročne obveznosti	14.238.988	12.049.532
Nekratkoročne finančne obveznosti	10.348.205	8.180.876
Nekratkoročne finančne obveznosti do bank	10.139.744	8.180.876
Druge nekratkoročne finančne obveznosti	0	0
Odložene obveznosti za davek	208.462	0
Nekratkoročne poslovne obveznosti	3.890.783	3.868.657
Druge nekratkoročne poslovne obveznosti	3.890.783	3.868.657
Kratkoročne obveznosti	2.148.264	1.348.827
Kratkoročne finančne obveznosti	778.962	34.619
Kratkoročne finančne obveznosti do bank	278.962	34.619
Druge kratkoročne finančne obveznosti	500.000	0
Kratkoročne poslovne obveznosti	1.369.301	1.314.208
Kratkoročne obveznosti do družb v skupini	36.079	36.079
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	158.429	610.104
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	1.174.792	668.028
KRA TKOROČNE IN NEKRA TKOROOČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ	16.599.419	13.637.326
KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ	53.336.359	52.460.109



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