



# Rezultati poslovanja družbe Equinox nepremičnine d.d. za leto 2025



# Makroekonomsko okolje



**Pozitivna gospodarska rast**



**Inflacija se je stabilizirala**



**Pogoji financiranja ugodnejši,**  
znižanje obrestnih mer ECB



**Ljubljana nadaljuje turistično rast,**  
okoli 5% rast nočitev po rekordnem  
letu 2024



**Stabilizacija nepremičninskega  
trga,** ustavitev padanja števila  
transakcij

# Ključni poslovni dogodki v letu 2025

## Poslovna stolpnica Delo

- ✓ Celovita prenova **pritičnih prostorov** v izmeri 210 m<sup>2</sup> je bila končana avgusta.
- > **Izboljšanje uporabniške izkušnje**
- > **Funkcionalnost objekta**



- ✓ Uspešna izvedba **hibridnega modela** z menjavo med kratkoročnim poletnim in dolgoročnim medletnim oddajanjem – **dosežena 100 % zasedenost**
- ✓ Zagotovljena stabilnost pri dolgoročnih najemih s **povprečno dobo bivanja 5 mesecev** in **polno zasedenostjo kapacitet** skozi celotno leto

# Ključni poslovni dogodki v letu 2025

- ✓ Na 7. skupščini družbe izglasovan sklep o rekordnem izplačilu dividende v višini **1,83 EUR na delnico** – 8,28% več kot v preteklem letu – **in sprejetje novega programa odkupa lastnih delnic**
- ✓ Zaključek **prenove 66 sob** v prizidku **uHotela**



# Ključni poslovni dogodki v letu 2025

- ✓ Zaključena **prenova javnega dela Grand Hotela Union**



- ✓ Družba je s konzorcijem povezanih družb **presegla prag 5% kvalificiranega deleža v družbi Fondul Proprietatea**

# EQUINOX

## Strateška naložba: Fondul Proprietatea

➔ Investicijska logika

### Strateška umestitev v portfelju

- Del dolgoročne strategije upravljanja finančnih naložb
- Aktivni lastniški pristop
- Usmerjenost v stabilno donosnost ob ustrezni likvidnosti

### Portfeljska izpostavljenost

- Borzno kotirajoč alternativni investicijski sklad (AIS)
- Lastniški deleži v družbah strateškega pomena za romunsko gospodarstvo
- Pomembne naložbe:
  - Letališče Henri Coandă (OTP)
  - Pristanišče Constanța
  - Salrom

### Investicijska teza

- Tržna cena delnice z 32,5 % diskontom do NAV (31. 12. 2025)
- Potencial ustvarjanja dodatne vrednosti
- Dolgoročni pogled na kapitalsko učinkovitost

*Naložba dopolnjuje osnovno nepremičninsko strategijo in krepí kapitalsko učinkovitost družbe.*

# EQUINOX

Projekt NAMA Kočevje –  
status in finančna  
izpostavljenost

## Računovodska izpostavljenost

- Največji del zapadlih terjatev nad 90 dni je povezan s projektom Nama Kočevje
- Knjižena terjatev (glavnica + obresti) na dan 31. 12. 2025: 3.181.243,13 EUR
- Neknjižene obresti od januarja 2025: 278.944,44 EUR

## Sprejeti ukrepi

- Januarja 2025 odpoved pogodbe
- Od odpovedi dalje obresti niso knjižene med prihodke
- Konzervativen računovodski pristop
- Od januarja 2025 se obračunava zakonska zamudna obrestna mera
- Equinox bo iz naslova danega posojila v letu 2026 zaračunal zakonske zamudne obresti

## Stanje projekta

- Objekt je po oceni približno 95 % dokončan
- Pritličje + 2 nadstropji (13 stanovanj)
- Intenzivno poteka pridobivanje uporabnega dovoljenja

***Družba aktivno upravlja izpostavljenost z namenom zaščite kapitalskih interesov delničarjev.***

# Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega izida

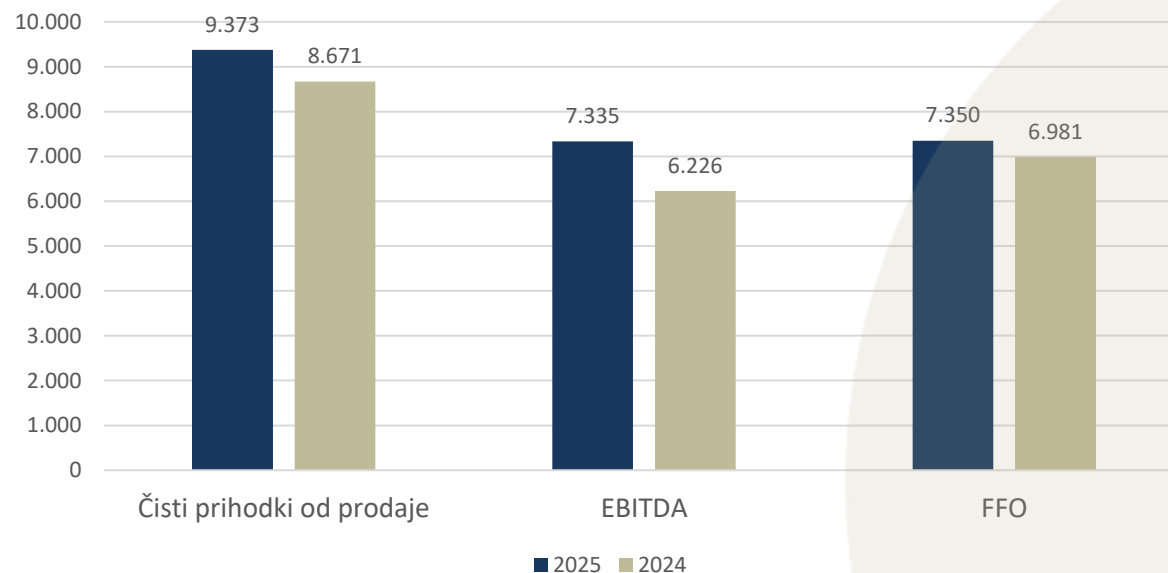


Čisti prihodki od prodaje + 8%  
EBITDA + 18%  
FFO + 5%

## Ključni podatki o poslovanju Equinox d.d.

(v 000 EUR)

|                           | 2025  | 2024  |
|---------------------------|-------|-------|
| Čisti prihodki od prodaje | 9.373 | 8.671 |
| EBITDA*                   | 7.335 | 6.226 |
| - EBITDA marža            | 78,3% | 71,8% |
| FFO**                     | 7.350 | 6.981 |
| - na delnico              | 4,12  | 3,89  |



\* 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.

# Rezultati EQUINOX

Zmerno povečanje  
zadolženosti družbe  
zaradi investicij

## Finančni dolg

(v 000 EUR)

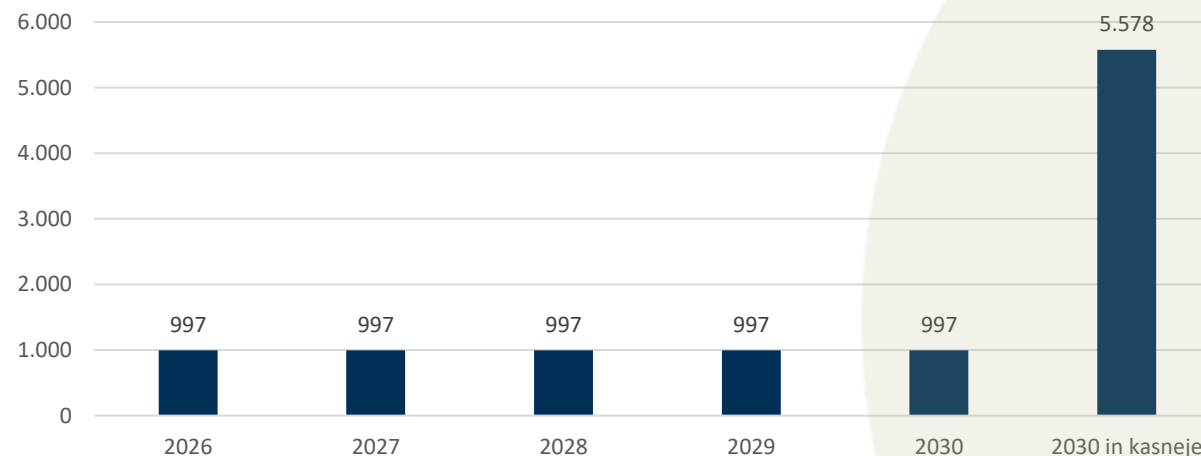
|                                              | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo   | 10.411     | 6.667      |
| Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo | 6.192      | 179        |

## Razmerje zadolženost/ vrednost sredstev (LTV)

(v 000 EUR)

|                                            | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--------------------------------------------|------------|------------|
| LTV - primarna likvidnost                  | 7,4%       | 5,2%       |
| LTV - sekundarna likvidnost                | 4,4%       | 0,1%       |
| Ciljni LTV skladno s strateškim planom     | 25,0%      | 25,0%      |
| Maksimalen LTV skladno s strateškim planom | 35,0%      | 35,0%      |

Zapadlost glavnih finančnih obveznosti

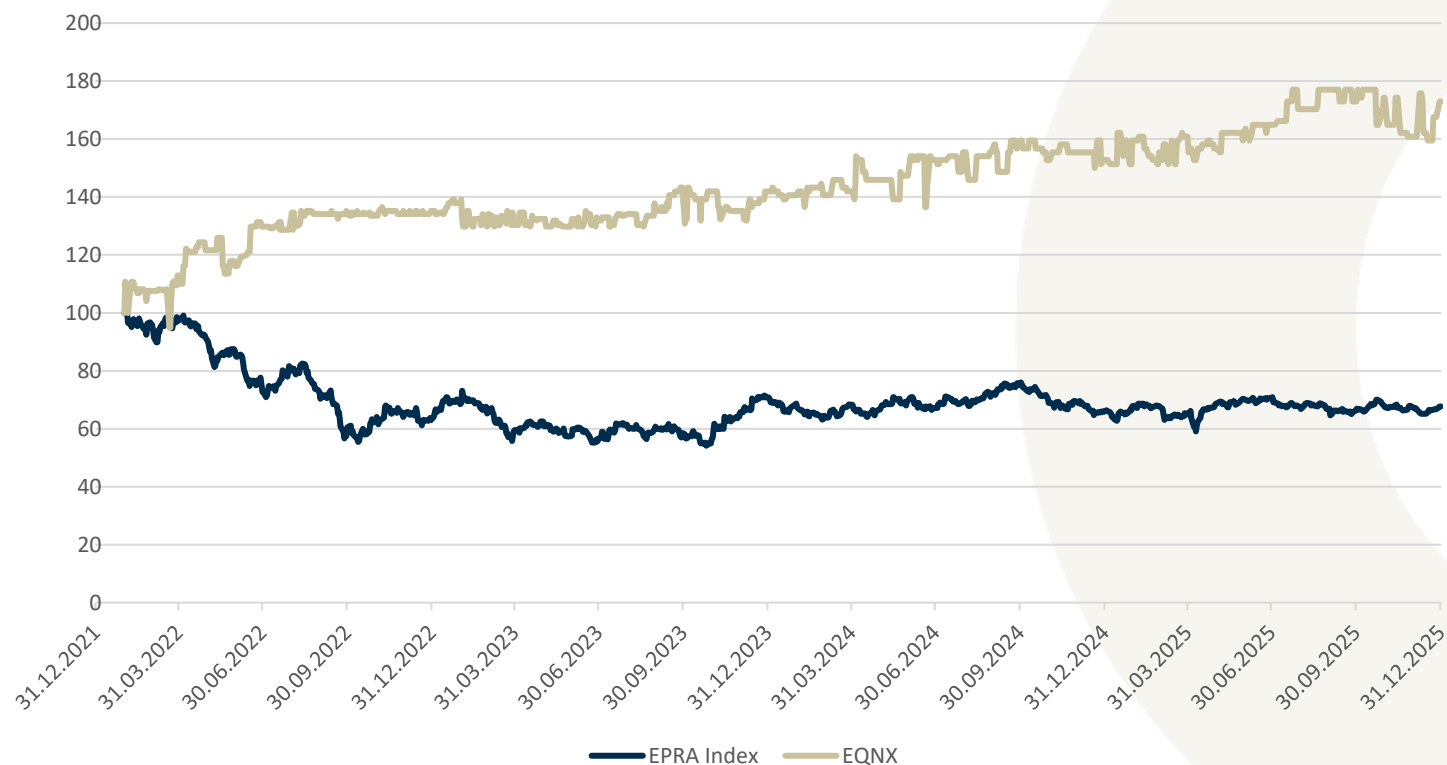


# EQUINOX

## Delnica EQNX



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



\*EPRA – European Public Real Estate Association

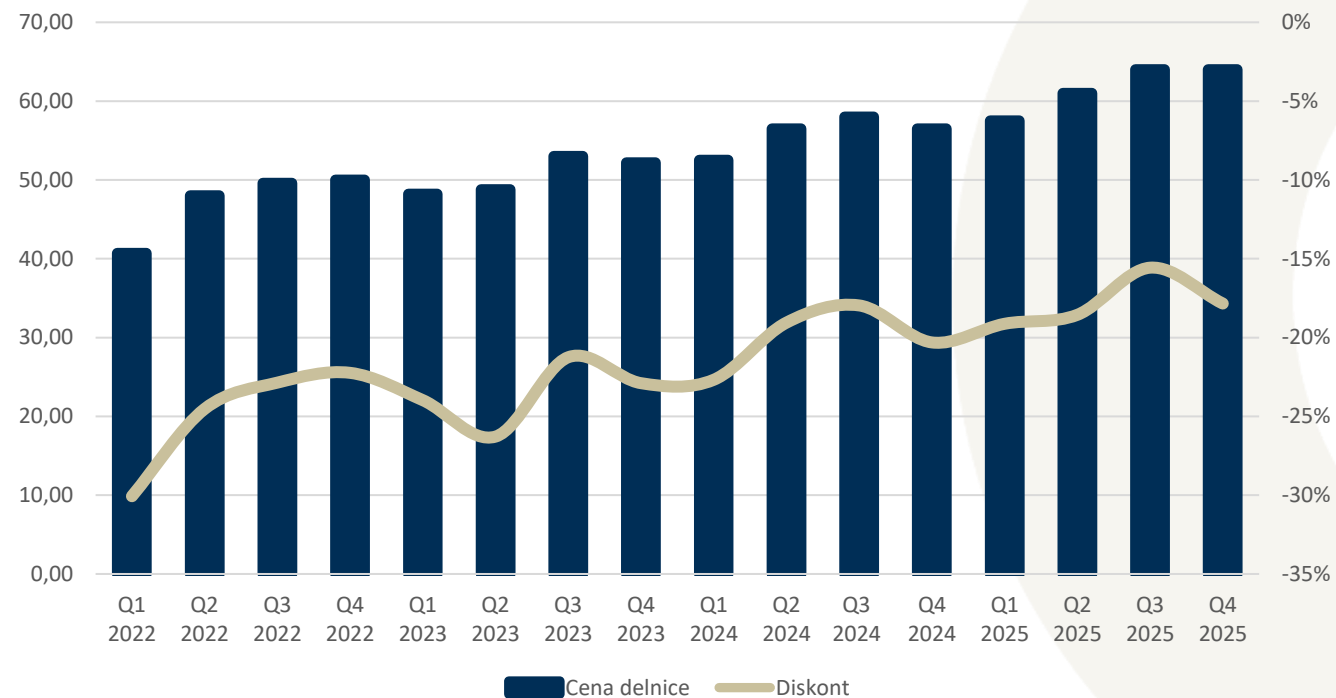
**EQUINOX**

# EQUINOX

## Gibanje vrednosti delnice EQNX



Na dan 31.12.2025 je delnica EQNX trgovala z 18% 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

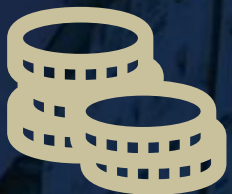
### VPLIV

### VERJETNOST



# Rezultati EQUINOX

Sekundarna likvidnost se je znižala zaradi izločitve strateške naložbe v sklad Fondul Proprietatea iz izračuna kazalnika



## Naložbeni razred (v EUR)

31.12.2025

31.12.2024

### Inštrumenti s fiksnim donosom

1.058.694

2.431.728

Korporativne obveznice in zakladne menice

930.117

2.061.838

Prednostne delnice

128.577

369.890

### Delniške naložbe

3.159.874

4.056.268

Delnice nepremičninskih družb

3.159.874

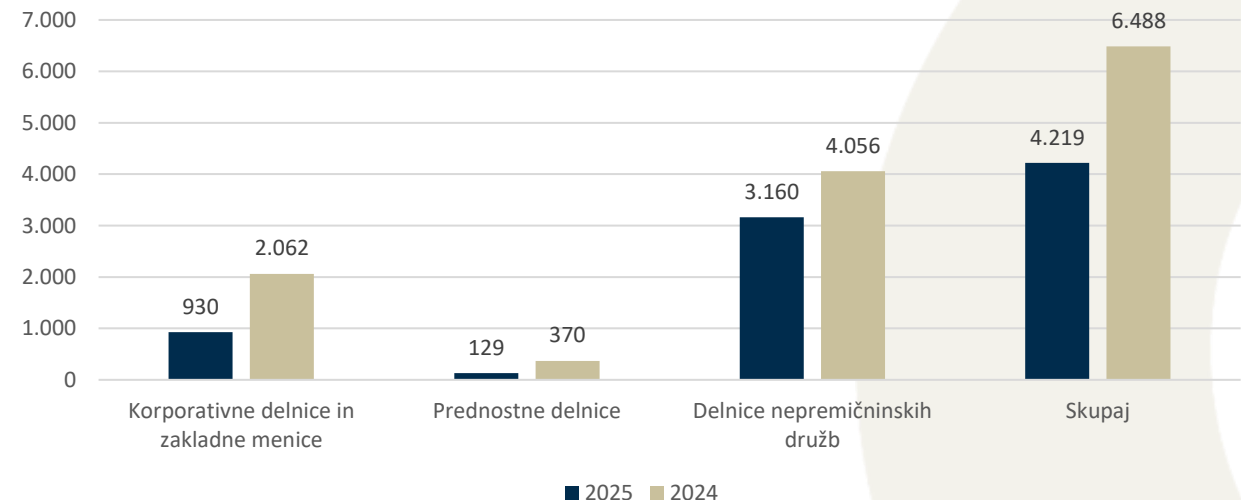
4.056.268

### EQUINOX skupaj

4.218.568

6.487.997

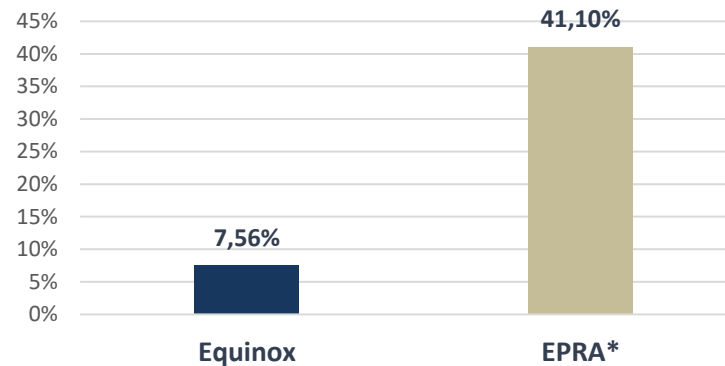
Pregled sekundarne likvidnosti  
v 000 EUR



# Kazalniki zadolženosti

– primerjava  
Equinox in tuje  
nepremičninske  
družbe

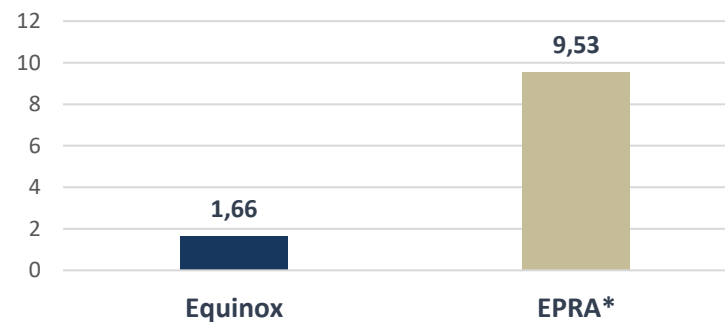
Dolg / sredstva\*\* na dan 31.12.2025



\*EPRA - European Public Real Estate Association na dan 31.12.2025

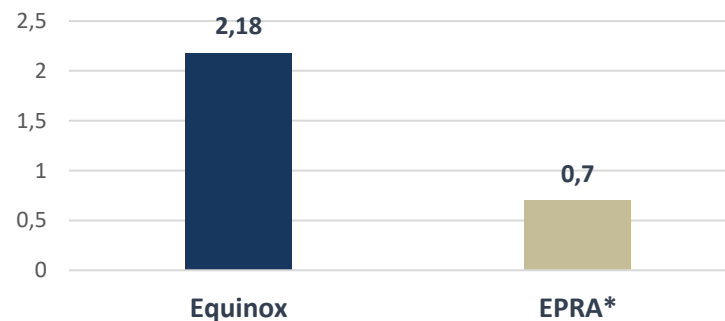
\*\* Pri izračunu upoštevana poštena vrednost sredstev Equinox d.d. na dan 31.12.2025

Neto dolg / EBITDA\*\*\* na dan 31.12.2025



\*\*\* EBITDA zadnjih 12 mesecev

Current ratio - likvidnost\*\*\*\* na dan 31.12.2025

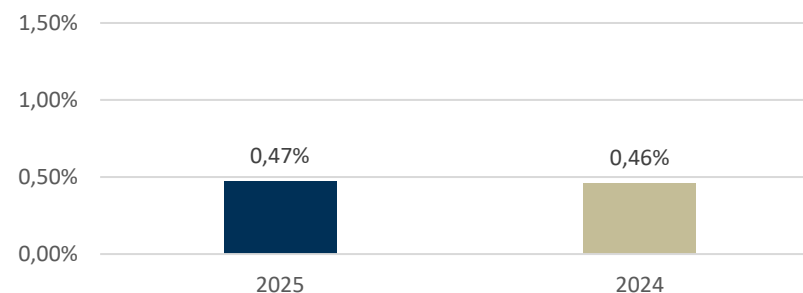


\*\*\*\* Current ratio = kratkoročna sredstva / kratkoročne obveznosti; upoštevane knjigovodske vrednosti

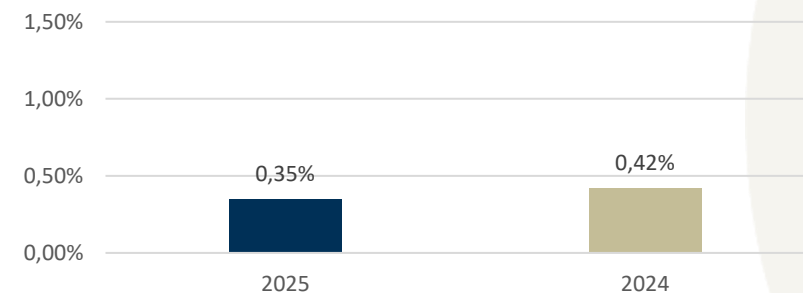
# Stroškovna učinkovitost

## EQUINOX 2024 vs. 2025

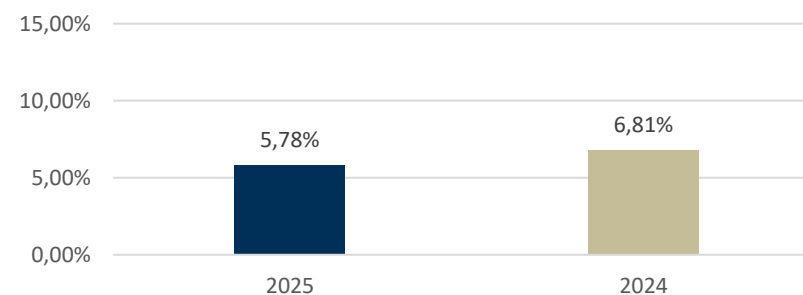
### Stroški upravljanja družbe kot % tržne kapitalizacije



### Stroški upravljanja družbe kot % vrednosti celotnega kapitala (EV)



### Stroški upravljanja družbe kot % najemnih prihodkov



Vir: lastni izračun

# Rezultati EQUINOX

## Bilanca stanja

Indeks neto vrednosti  
sredstev (NAV) na  
delnico glede na  
31.12.2024:

**+ 9,9%**

### Knjigovodska in poštena vrednost kapitala (v 000 EUR)

#### Knjigovodska vrednost

|                                | 31.12.2025    |              | 31.12.2024    |              |
|--------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| Sredstva                       | 55.875        | 100%         | 51.399        | 100%         |
| - opredmetena osnovna sredstva | 0             | 0,0%         | 0             | 0,0%         |
| - naložbene nepremičnine       | 31.547        | 56,5%        | 34.197        | 66,5%        |
| <b>Kapital</b>                 | <b>39.487</b> | <b>70,7%</b> | <b>37.947</b> | <b>73,8%</b> |

#### Poštena vrednost

|                         | 31.12.2025     |              | 31.12.2024     |              |
|-------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| Sredstva                | 156.156        | 100%         | 140.648        | 100%         |
| - hotelske nepremičnine | 103.758        | 66,4%        | 99.094         | 70,5%        |
| - ostale nepremičnine   | 28.071         | 18,0%        | 24.352         | 17,3%        |
| - ostale naložbe        | 24.327         | 15,6%        | 17.202         | 12,2%        |
| <b>Kapital</b>          | <b>139.769</b> | <b>89,5%</b> | <b>127.196</b> | <b>90,4%</b> |

#### Neto vrednost sredstev (NAV)

**139.769**

**127.196**

#### Neto vrednost sredstev (NAV) na delnico

**77,9**

**70,9**

# Rezultati EQUINOX

Rast poštene vrednosti  
naložbenih nepremičnin in  
opreme

30.6.2024 – 30.6.2025

+ 6,8%

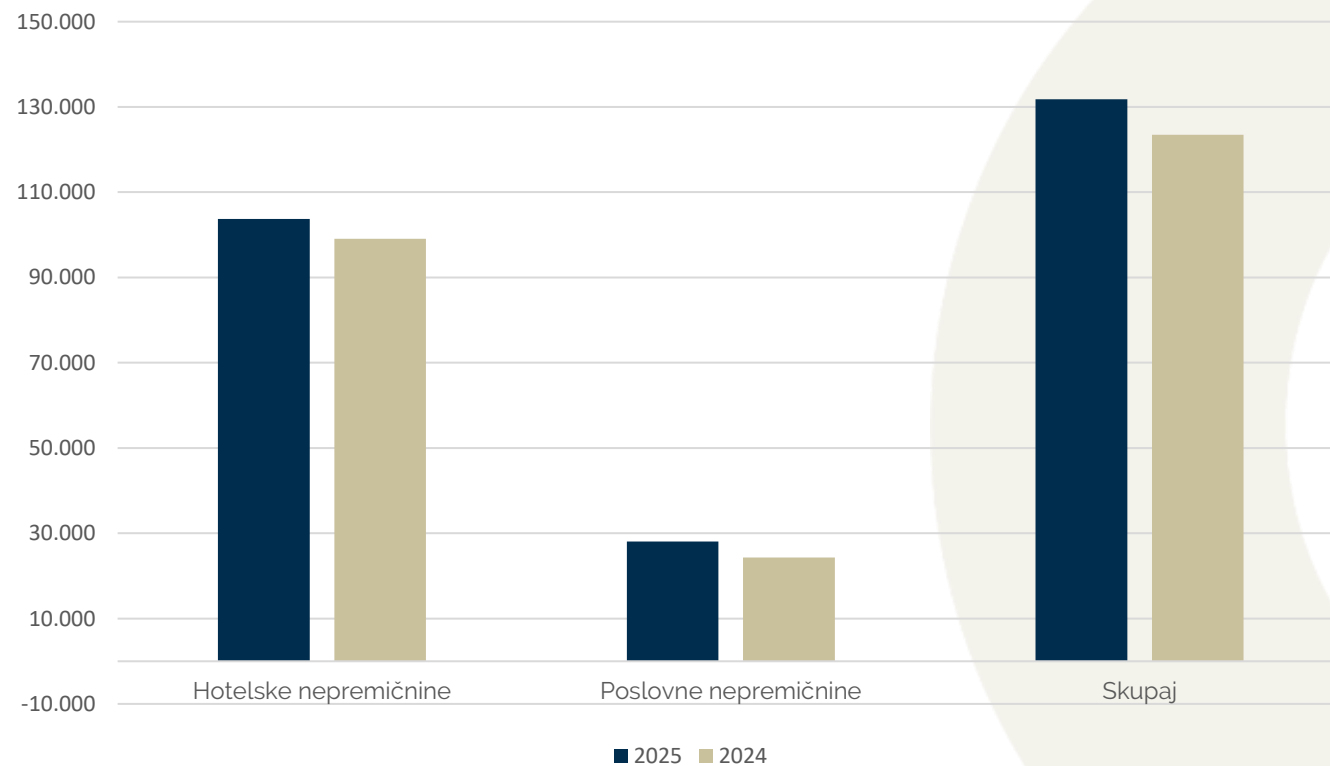


## Ocenjena poštena vrednost naložbenih nepremičnin in opreme na dan 30.06.2025

v 000 EUR

|                        | 31.12.2025     | 31.12.2024     | v %           |
|------------------------|----------------|----------------|---------------|
| Hotelske nepremičnine  | 103.758        | 99.094         | 78,7%         |
| Poslovne nepremičnine  | 28.071         | 24.352         | 21,3%         |
| <b>Skupna vrednost</b> | <b>131.829</b> | <b>123.446</b> | <b>100,0%</b> |

→ Oceno vrednosti je opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti podjetij z licenco Slovenskega inštituta za revizijo.



# EQUINOX

## Delnica EQNX



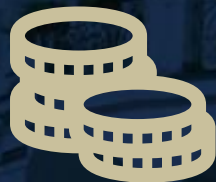
- ✓ **565 delničarjev:**
  - > od začetka kotacije povečanje za +71%,
  - > zvišanje števila delničarjev v zadnjem letu +4,4%
  
- ✓ **Trgovanje z delnico v letu 2025:**  
*(vir: Ljubljanska borza, LJSE)*
  - > 287 sklenjenih poslov,
  - > 10.571 lotov prometa,
  - > 628.277 EUR skupnega prometa
  
- ✓ **Od začetka odkupovanja lastnih delnic je družba do 31.12.2025 odkupila 9.105 delnic**
  
- ✓ **Od začetka kotacije porast cene delnice za +73%**
  
- ✓ **Tržna cena delnice na dan 31.12.2025 je znašala 64,00 EUR**
  
- ✓ **Ocenjena poštena vrednost delnice na dan 31.12.2025 znaša 77,90 EUR (ang. NAV)**

# EQUINOX

Nova ocena poštene  
vrednosti delnice

**EQNX**

**+ 9,9%**



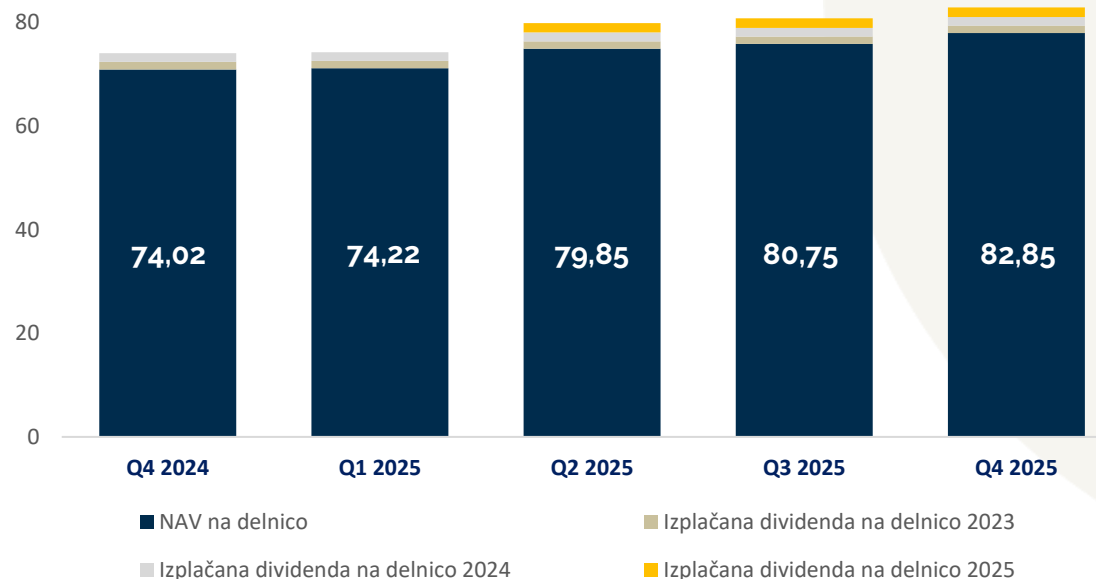
## Poštена vrednost delnice na dan 31.12.2025

**Ocena poštene vrednosti delnice 77,9 EUR/delnice**

Rast poštene vrednosti 31.12.2024 → 31.12.2025  
**+ 9,9 %**



Ocena poštene vrednosti delnice in izplačana dividenda



# EQUINOX

## Kapitalska pozicija družbe ob koncu 2025

→ Družba vstopa v leto 2026 z visoko kapitalsko stabilnostjo, nizko zadolženostjo in jasno strategijo ustvarjanja dolgoročne vrednosti za delničarje.

### Kapitalska stabilnost

- Rast neto vrednosti sredstev (NAV)
- Tržna cena pod ocenjeno pošteno vrednostjo
- Postopna rast baze vlagateljev

→ Družba ohranja kapitalsko moč in zaupanje trga

### Finančna disciplina

- Nizka zadolženost v primerjavi s ciljnim ravnmi
- Stabilen FFO kot osnova dividendne politike
- Uravnotežena likvidnost

→ Prostor za premišljene investicijske odločitve

### Operativna podlaga

- Zaključene ključne prenove
- Visoka zasedenost nepremičnin
- Dolgoročna najemna razmerja

→ Stabilni denarni tokovi podpirajo vrednost kapitala

### Vabimo nove vlagatelje

- EQNX ostaja odprta in transparentna naložba
- Na voljo smo za dodatna pojasnila → [www.equinox.si](http://www.equinox.si)
- V aprilu/maju 2026 načrtujemo **Dan odprtih vrat** za delničarje in vse, ki razmišljajo o naložbi

**EQUINOX**

# Poslovanje družbe v letu 2025



# Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega izida



| POSTAVKA                                                        | 31.12.2024-<br>31.12.2025 | 31.12.2023-<br>31.12.2024 |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Čisti prihodki od prodaje                                       | 9.372.897                 | 8.671.188                 |
| Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin | 685.505                   | 1.044.028                 |
| Čisti prihodki od najemnin                                      | 8.687.393                 | 7.627.159                 |
| Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prih.) | 51.787                    | 22.810                    |
| Stroški blaga, materiala in storitev                            | 1.691.337                 | 2.095.566                 |
| Stroški potrošnega materiala in energije                        | 493.312                   | 529.836                   |
| Stroški storitev                                                | 1.198.026                 | 1.565.730                 |
| Odpisi vrednosti                                                | 4.966.620                 | 5.912.052                 |
| Amortizacija                                                    | 3.810.917                 | 5.912.052                 |
| Drugi poslovni odhodki                                          | 398.270                   | 372.527                   |
| Finančni prihodki iz deležev                                    | 924.019                   | 579.665                   |
| Finančni prihodki iz drugih naložb                              | 924.019                   | 579.665                   |
| Finančni prihodki iz danih posojil                              | 414.159                   | 987.610                   |
| Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini           | 0                         | 14.663                    |
| Finančni prihodki iz posojil, danih drugim                      | 414.159                   | 972.947                   |
| Finančni prihodki iz poslovnih terjatev                         | 218                       | 8.456                     |
| Finančni odhodki iz finančnih obveznosti                        | 429.692                   | 507.782                   |
| Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank                   | 345.207                   | 445.086                   |
| Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti                 | 84.485                    | 62.696                    |
| Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti                        | 16.855                    | 5.552                     |
| Drugi prihodki                                                  | 0                         | 0                         |
| Drugi odhodki                                                   | 0                         | 0                         |
| POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO                                 | 3.260.304                 | 1.376.256                 |
| Davek od dobička                                                | -877.117                  | -217.543                  |
| Odloženi davki                                                  | 0                         | -89.151                   |
| ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA                        | 2.383.187                 | 1.069.562                 |
| Čisti poslovni izid na delnico                                  | 1,33                      | 0,60                      |

# Rezultati EQUINOX

## Bilanca stanja: sredstva

| POSTAVKA                                    | 31.12.2025        | 31.12.2024        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Nekratkoročna sredstva</b>               | <b>50.970.649</b> | <b>45.162.622</b> |
| Neopredmetena sredstva                      | 3.275             | 8.907             |
| Dolgoročne premoženjske pravice             | 3.275             | 8.907             |
| Opredmetena osnovna sredstva                | 0                 | 0                 |
| Naložbene nepremičnine                      | 31.547.408        | 34.196.852        |
| Nekratkoročne finančne naložbe              | 19.407.529        | 10.951.625        |
| Nekratkoročne poslovne terjatve             | 12.437            | 5.238             |
| Odložene terjatve za davek                  | 0                 | 0                 |
| <b>Kratkoročna sredstva</b>                 | <b>4.903.957</b>  | <b>6.236.076</b>  |
| Kratkoročne finančne naložbe                | 3.392.688         | 4.826.679         |
| Kratkoročna posojila                        | 2.561.979         | 3.223.365         |
| Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil | 830.709           | 0                 |
| Kratkoročne poslovne terjatve               | 1.345.243         | 1.039.136         |
| Druga kratkoročna sredstva                  | 15.087            | 16.961            |
| Denarna sredstva                            | 150.939           | 353.300           |
| <b>SREDSTVA SKUPAJ</b>                      | <b>55.874.606</b> | <b>51.398.698</b> |

# Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja:  
obveznosti do virov  
sredstev

| POSTAVKA                                                        | 31.12.2025        | 31.12.2024        |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kapital</b>                                                  | <b>39.487.454</b> | <b>37.947.255</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                                              | 5.091.257         | 5.204.308         |
| Zakonske rezerve                                                | 580.282           | 580.282           |
| Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže             | 485.475           | 372.424           |
| Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka) | -485.475          | -372.424          |
| Druge rezerve iz dobička                                        | 4.510.975         | 4.624.026         |
| Rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti         | 2.747.272         | 1.462.502         |
| Preneseni čisti poslovni izid                                   | 9.001.793         | 9.946.938         |
| Čisti poslovni izid poslovnega leta                             | 2.383.187         | 1.069.562         |
| <b>Odloženi prihodki</b>                                        | <b>185.367</b>    | <b>212.167</b>    |
| Odloženi prihodki                                               | 185.367           | 212.167           |
| <b>Nekratkoročne obveznosti</b>                                 | <b>13.953.835</b> | <b>11.799.421</b> |
| Nekratkoročne finančne obveznosti                               | 10.339.869        | 7.517.561         |
| Nekratkoročne finančne obveznosti do bank                       | 9.564.997         | 7.517.561         |
| Druge nekratkoročne finančne obveznosti                         | 0                 | 0                 |
| Nekratkoročne poslovne obveznosti                               | 3.613.967         | 3.869.359         |
| Druge nekratkoročne poslovne obveznosti                         | 3.613.967         | 3.869.359         |
| Odložene obveznosti za davek                                    | 774.872           | 412.501           |
| <b>Kratkoročne obveznosti</b>                                   | <b>2.247.950</b>  | <b>1.439.856</b>  |
| Kratkoročne finančne obveznosti                                 | 996.648           | 663.315           |
| Kratkoročne finančne obveznosti do bank                         | 996.648           | 663.315           |
| Druge kratkoročne finančne obveznosti                           | 0                 | 0                 |
| Kratkoročne poslovne obveznosti                                 | 1.251.302         | 776.541           |
| Kratkoročne obveznosti do družb v skupini                       | 62.879            | 62.879            |
| Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev                 | 283.917           | 337.298           |
| Druge kratkoročne poslovne obveznosti                           | 226.803           | 376.364           |
| <b>KRATKOROČNE IN NEKRATKOROČNE OBVEZNOSTI</b>                  | <b>16.387.152</b> | <b>13.451.444</b> |
| <b>SKUPAJ</b>                                                   | <b>55.874.606</b> | <b>51.398.698</b> |
| <b>KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ</b>                             | <b>55.874.606</b> | <b>51.398.698</b> |



# EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d.

prva nepremičninska družba v Sloveniji

KONTAKT:

Equinox partners, d.o.o.  
[info@eqnx.si](mailto:info@eqnx.si)

Slovenska cesta 56  
1000 Ljubljana

[www.equinox.si](http://www.equinox.si)