



EQUINOX

prva nepremičninska družba v Sloveniji

EQUINOX

Rezultati poslovanja družbe
Equinox Nepremičnine d.d.
za Q1 2026



Makroekonomsko okolje



Zmerna gospodarska rast, ki jo podpirata domača potrošnja in krepitev storitev



Skupna inflacija se je zvišala na 2,8%



ECB in Fed ohranili ključne obrestne mere nespremenjene



Cene poslovnih nepremičnin v porastu, a obseg trgovanja ostaja nizek



Rast prihodov turistov v Ljubljani (jan-feb 2026) +3,3% več kot v enakem obdobju lani

EQUINOX

Ključni poslovni
dogodki
v Q1 2026



Prenova uHotela

- ✓ **Začetek celovite prenove uHotela**, ene ključnih investicij v izboljšanje kakovosti ponudbe
- ✓ **Prenova zajema skupno 134 sob** in poteka skladno z načrtovano časovnico
- ✓ Do 31. 3. 2026 **uspešno zaključena in predana 3 nadstropja** prenovljenih sob najemniku
- ✓ **Dela na preostalih sobah se nadaljujejo** z enako dinamiko



EQUINOX

Ključni poslovni
dogodki
v Q1 2026



Prenova uHotela

- ✓ Vzporedno poteka tudi **prenova javnih prostorov uHotela**
- ✓ Prenova javnega dela bo dodatno izboljšala uporabniško izkušnjo gostov in okrepila tržni položaj hotela



Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega izida



Čisti prihodki od prodaje + 2,4%

EBITDA + 1,2%

FFO -3,4%

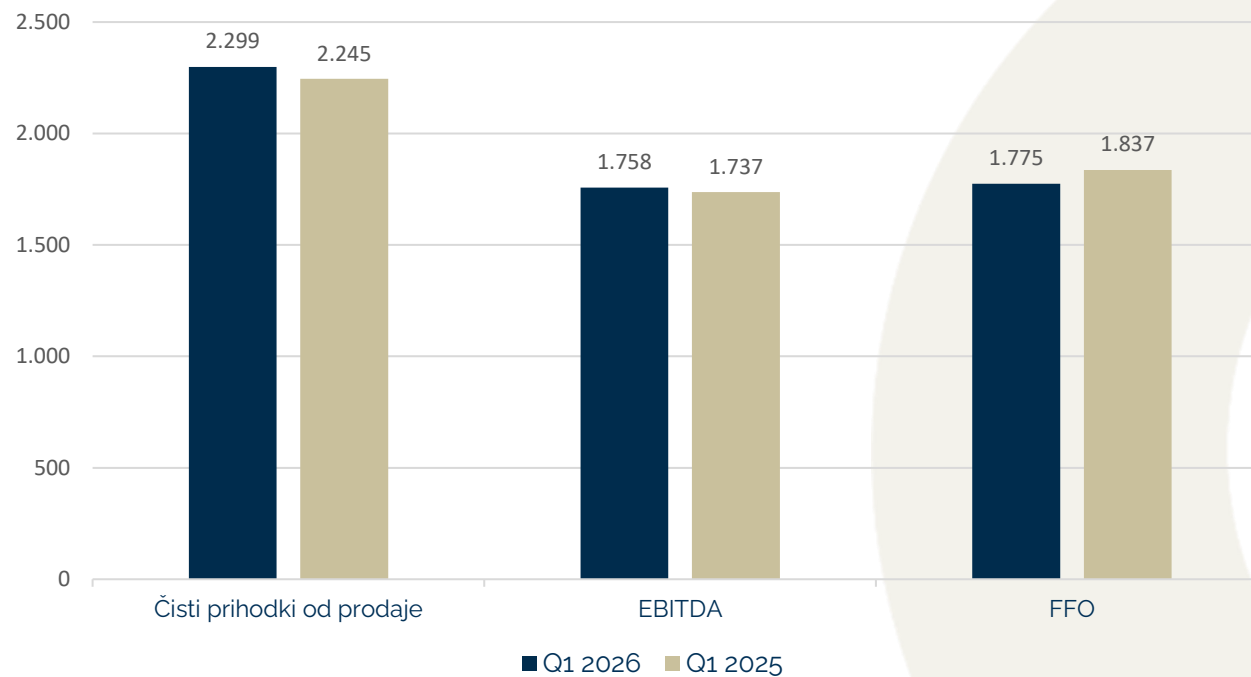
Ključni podatki o poslovanju Equinox d.d.

Q1 2026

Q1 2025

(v 000 EUR)

Čisti prihodki od prodaje	2.299	2.245
EBITDA	1.758	1.737
- EBITDA marža	76,5%	77,4%
FFO	1.775	1.837
- FFO marža	77,2%	81,8%
- na delnico	0,99	1,02



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

EQUINOX

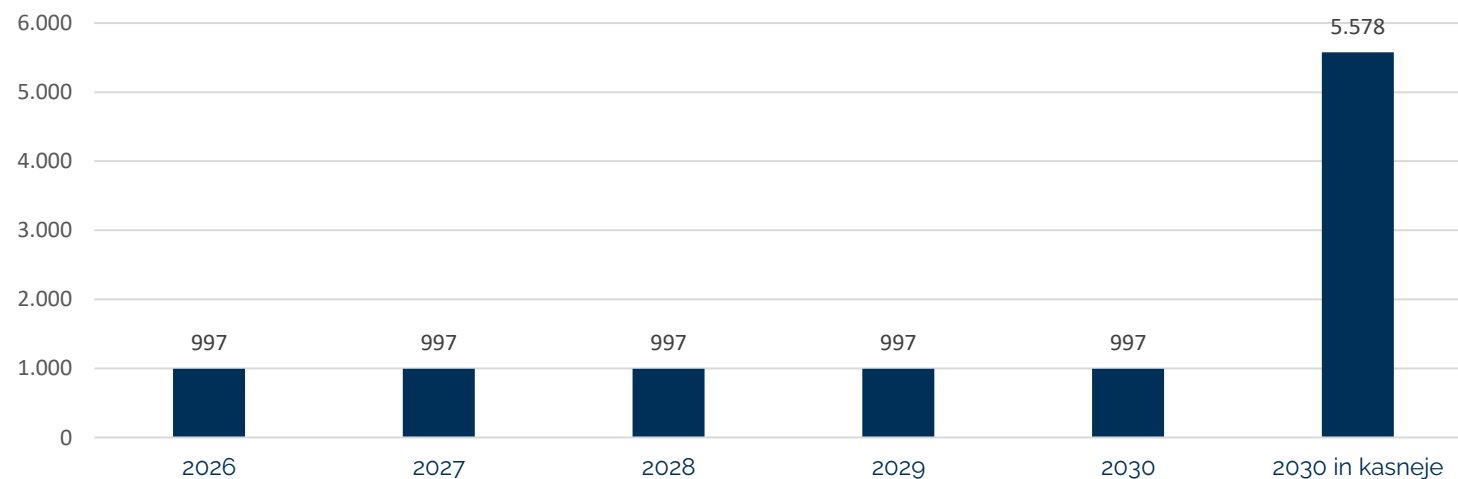
Rezultati EQUINOX

Povečanje
zadolženosti v
okviru
investicijskega cikla

Neto dolg skupaj s sekundarno likvidnostjo pa se je povečal tudi zaradi izločitve strateške naložbe iz izračuna kazalnika

	31.03.2026	31.03.2025
Finančni dolg	11.195.591	7.928.166
Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo	10.857.992	7.673.380
Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo	6.499.441	-150.108
Neto vrednost sredstev (NAV)	139.894.163	127.493.302
LTV - primarna likvidnost	7,8%	6,0%
LTV - sekundarna likvidnost	4,6%	-0,1%
Ciljni LTV skladno s strateškim planom	25,0%	25,0%
Maksimalen LTV skladno s strateškim planom	35,0%	35,0%

Zapadlost glavnice finančnih obveznosti

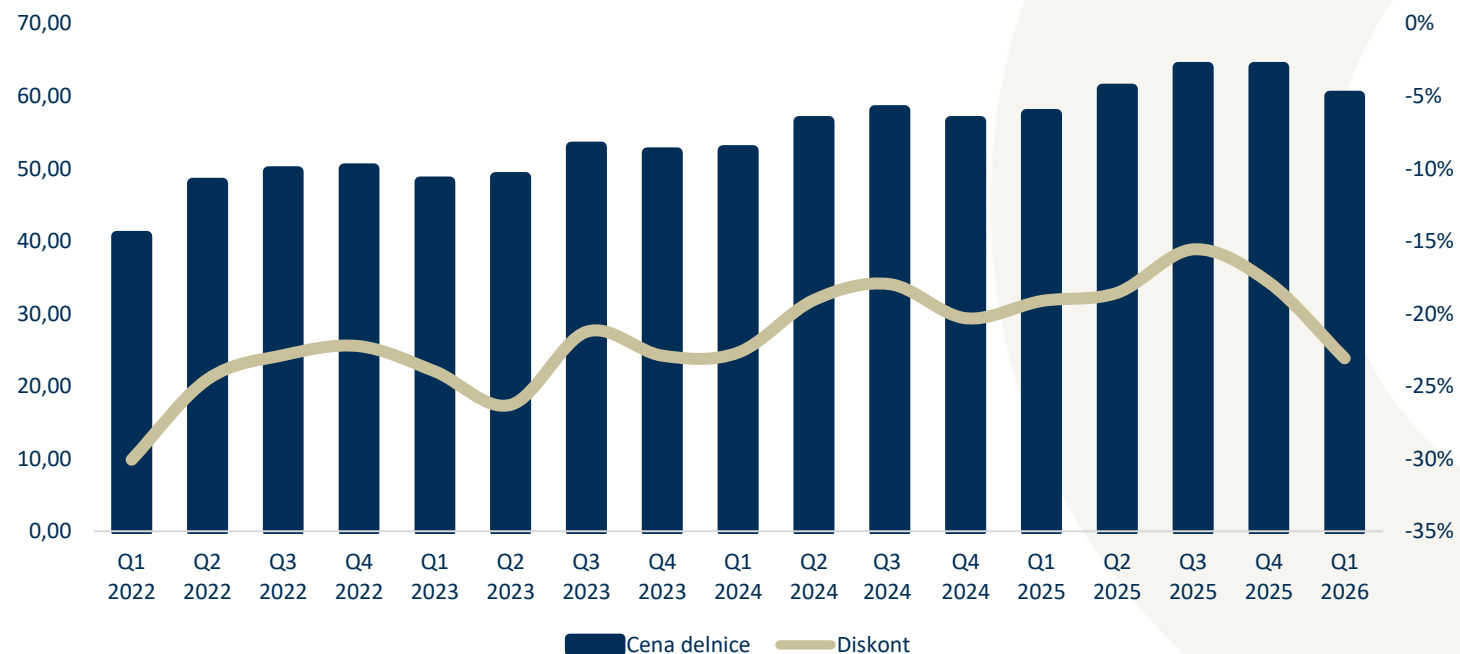


Rezultati EQUINOX

Gibanje vrednosti
delnice EQNX



Na dan 31.03.2026 je delnica EQNX
trgovala z 23% diskontom



Rezultati EQUINOX

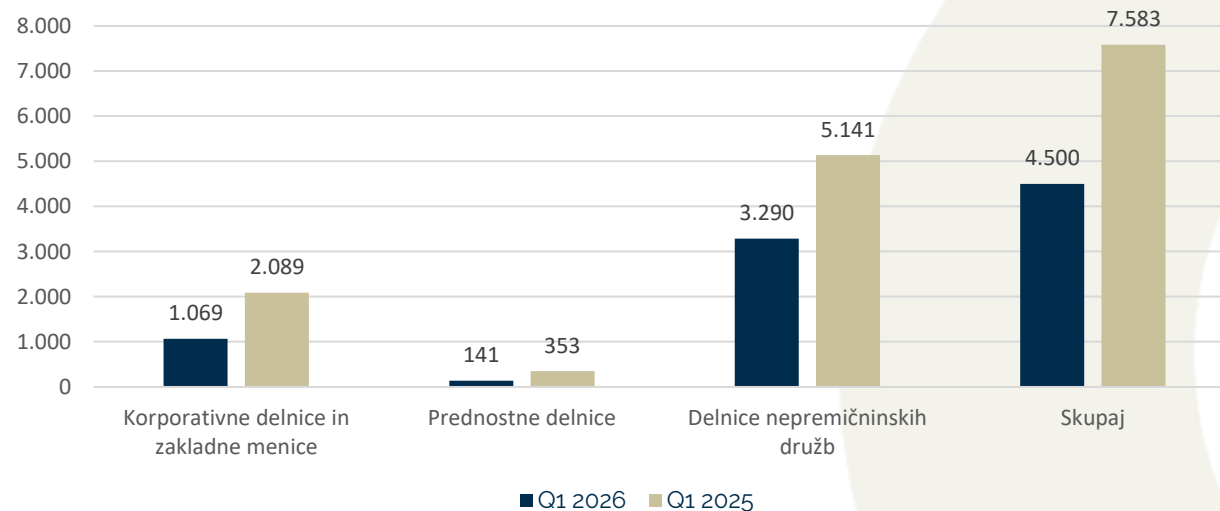
Sekundarna likvidnost se je znižala zaradi izločitve strateške naložbe Fondul Proprietatea iz izračuna kazalnika



Naložbeni razred (v EUR)

	31.03.2026	31.03.2025
Inštrumenti s fiksnim donosom	1.210.065	2.442.087
Korporativne obveznice in zakladne menice	1.069.010	2.088.923
Prednostne delnice	141.055	353.164
Delniške naložbe	3.289.541	5.141.400
Delnice nepremičninskih družb	3.289.541	5.141.400
EQUINOX skupaj	4.499.606	7.583.487

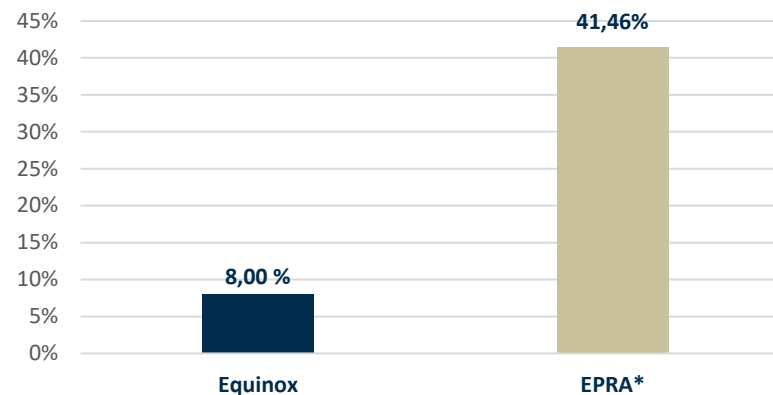
Pregled sekundarne likvidnosti
v 000 EUR



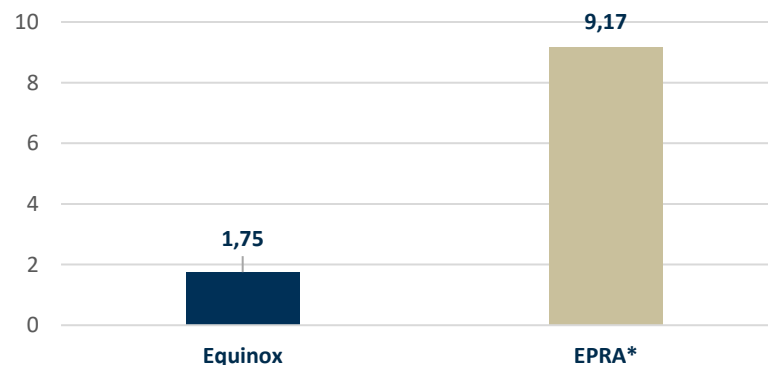
Kazalniki zadolženosti:

Primerjava
Equinox in tuje
nepremičninske
družbe

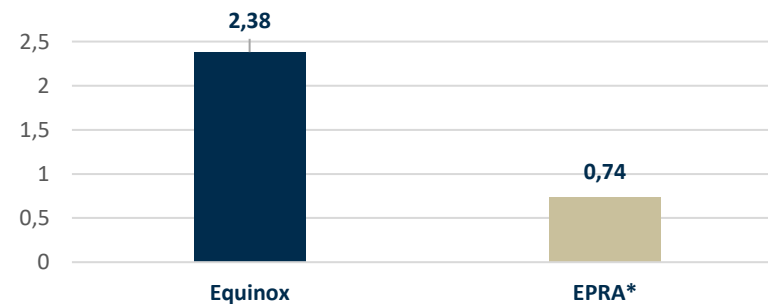
Neto dolg / sredstva** na dan 31.3.2026



Neto dolg / EBITDA*** na dan 31.3.2026



Current ratio - likvidnost**** na dan
31.3.2026



*EPRA – European Public Real Estate Association na dan 31.03.2026

** Pri izračunu upoštevana poštena vrednost sredstev Equinox d.d. na dan 31.3.2026

*** 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	31.03.2026		31.03.2025	
Sredstva	57.634.829	100%	52.198.670	100%
- opredmetena osnovna sredstva	0	0,0%	0	0,0%
- naložbene nepremičnine	32.062.437	55,6%	34.339.560	65,8%
Kapital	40.328.425	70,0%	38.386.862	73,5%
Poštena vrednost	31.03.2026		31.03.2025	
Sredstva	157.401.392	100%	141.305.110	100%
- hotelske nepremičnine	103.758.000	65,9%	99.094.000	70,1%
- ostale nepremičnine	28.071.000	17,8%	24.352.000	17,2%
- ostala sredstva	25.572.392	16,2%	17.859.110	12,6%
Kapital	139.894.163	89,0%	127.493.302	90,2%
Neto vrednost sredstev (NAV)	139.894.163		127.493.302	
Neto vrednost sredstev (NAV) na delnico	78,0		71,1	

EQUINOX

Dejavniki rasti v
prihodnosti



Po zaključku prenove v mesecu juniju 2026 v uHotelu dvig najemnine za 16%



Stabilna in vzdržna dividendna politika
→ 50% - 70% kazalnika FFO



Nadaljevanje programa odkupa
lastnih delnic – do 10%



NAMA KOČEVJE: Pridobivanje
uporabnega dovoljenja v zaključni fazi



Proučujemo več potencialnih
projektov

EQUINOX

Nova ocena poštene vrednosti delnice
EQNX + 9,7%



Poštena vrednost delnice na dan 31.3.2026

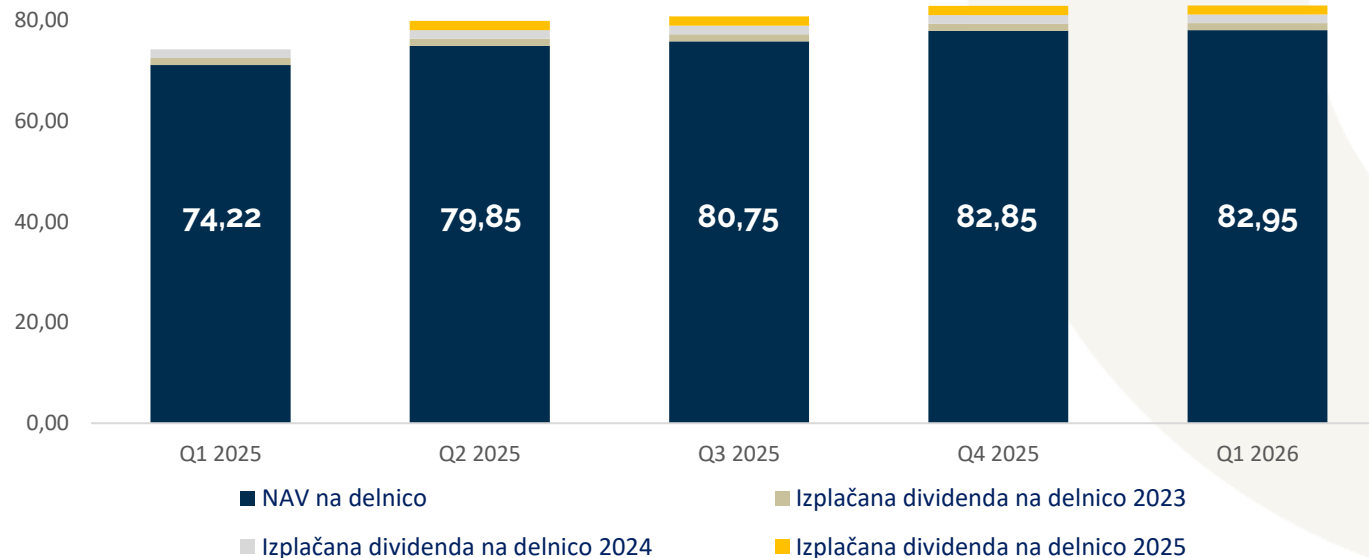
Ocena poštene vrednosti delnice 78,00 EUR/delnico

Rast poštene vrednosti 31.3.2025 → 31.3.2026

+ 9,7 %



Ocena poštene vrednosti delnice in izplačana dividenda



EQUINOX

Delnica EQNX



- ✓ **31.1.2026 – četrta obletnica kotacije na Ljubljanski borzi**
- ✓ **Od začetka kotacije povečali število delničarjev za 69,5%**
- ✓ **Porast cene delnice v primerjavi s Q1 2025 + 4,3% (brez dividende)**
- ✓ **Od začetka odkupovanja lastnih delnic družba do 31.3.2026 odkupila 9.558 delnic**
- ✓ **Primerjava od začetka kotacije med delnico EQNX in EPRA*:**
 - **Delnica EQNX + 76,08%****
 - **Index EPRA – 24,35%****

*EPRA - European Public Real Estate Association

**skupni donos (kapitalski + dividendni)

Promet z delnico EQNX v Q1 2026:

Število poslov z delnico:	63
Promet z delnico v lotih:	1.538 lotov
Promet z delnico v EUR:	94.939 EUR
Povprečna cena delnice v Q1 2026:	61,94 EUR

EQUINOX

Ključni podatki
in poslovanje družbe
v Q1 2026



Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega izida



Dobiček

POSTAVKA	31.12.2025-31.3.2026	31.12.2024-31.3.2025
Čisti prihodki od prodaje	2.298.972	2.241.849
Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	165.946	156.136
Čisti prihodki od najemnin	2.133.026	2.085.713
Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prih.)	10.069	0
Stroški blaga, materiala in storitev	452.815	432.988
Stroški potrošnega materiala in energije	165.811	158.909
Stroški storitev	287.004	274.079
Odpisi vrednosti	862.512	948.336
Amortizacija	862.512	948.336
Drugi poslovni odhodki	98.496	96.680
Finančni prihodki iz deležev	14.428	69.149
Finančni prihodki iz drugih naložb	14.428	69.149
Finančni prihodki iz danih posojil	98.148	119.111
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	0	0
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	98.148	119.111
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	2.172	3
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	97.067	115.123
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	95.601	78.700
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	1.465	36.424
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	53	32
POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO	912.847	836.953
Davek od dobička	0	0
ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	912.847	836.953

Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja: sredstva



POSTAVKA	31.03.2026	31.03.2025
Nekratkoročna sredstva	51.704.152	46.444.102
Neopredmetena sredstva	3.275	8.782
Dolgoročne premoženjske pravice	3.275	8.782
Opredmetena osnovna sredstva	0	0
Naložbene nepremičnine	32.062.437	34.339.560
Nekratkoročne finančne naložbe	19.627.770	12.089.285
Nekratkoročne poslovne terjatve	10.670	6.475
Odložene terjatve za davek	0	0
Kratkoročna sredstva	5.930.677	5.754.568
Kratkoročne finančne naložbe	4.130.964	3.876.645
Kratkoročna posojila	3.243.793	3.339.734
Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil	887.171	536.911
Kratkoročne poslovne terjatve	1.303.848	1.209.128
Druga kratkoročna sredstva	24.994	414.008
Denarna sredstva	470.871	254.786
SREDSTVA SKUPAJ	57.634.829	52.198.670

Rezultati EQUINOX

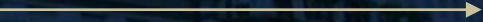
Bilanca stanja: obveznosti do virov sredstev



POSTAVKA	31.03.2026	31.03.2025
Kapital	40.328.425	38.386.862
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	5.062.974	5.185.915
Zakonske rezerve	580.282	580.282
Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	513.758	390.817
Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	-513.758	-390.817
Druge rezerve iz dobička	4.482.692	4.605.633
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	2.703.680	1.068.482
Preneseni čisti poslovni izid	11.384.980	11.031.568
Čisti poslovni izid poslovnega leta	912.847	836.953
Odloženi prihodki	185.367	212.167
Odloženi prihodki	185.367	212.167
Nekratkoročne obveznosti	14.831.488	11.626.307
Nekratkoročne finančne obveznosti	11.210.681	7.754.009
Nekratkoročne finančne obveznosti do bank	10.448.104	7.341.509
Druge nekratkoročne finančne obveznosti	0	0
Odložene obveznosti za davek	762.577	412.501
Nekratkoročne poslovne obveznosti	3.620.807	3.872.298
Druge nekratkoročne poslovne obveznosti	3.620.807	3.872.298
Kratkoročne obveznosti	2.289.547	1.973.334
Kratkoročne finančne obveznosti	780.998	586.657
Kratkoročne finančne obveznosti do bank	780.998	586.657
Druge kratkoročne finančne obveznosti	0	0
Kratkoročne poslovne obveznosti	1.508.549	1.386.676
Kratkoročne obveznosti do družb v skupini	36.079	30.079
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	373.778	564.847
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	1.098.692	791.750
KRATKOROČNE IN NEKRATKOROČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ	17.507.230	13.811.808
KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ	57.634.829	52.198.670

EQUINOX

Q & A



DAN ODPRTIH VRAT EQUINOX

Portfelj, investicije in prenove



sreda, 13. maj 2026 ob 17:00



Grand Hotel Union + uHotel

Z vami bodo:

Matej Rigelnik,
izvršni direktor

Peter Krivc,
predsednik upravnega odbora

Alenka Roblek,
vodja projektov

VPOGLED

Proces prenove recepcije v Grand Hotelu Union in sob v uHotelu.

IZKUŠNJA

Sprehod skozi nepremičnine ter ogled sob.

DIALOG

Neposredna vprašanja o prihodnjih projektih in upravljanju portfelja.



KAKO DO PRIJAVE?

Po zaključku webinarja boste prejeli e-mail s povezavo do prijavnega obrazca.

PRIJAVE SO OMEJENE!



EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d.

prva nepremičninska družba v Sloveniji

KONTAKT:

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

Slovenska cesta 56
1000 Ljubljana, Slovenija

eqnx.si