

**EQUINOX**

8. REDNA SKUPŠČINA

DRUŽBE EQUINOX  
NEPREMIČNINE d.d.

četrtek, 11.06.2026 ob 17:00 v prostorih uHotel,  
dvorana Orhideja, Miklošičeva cesta 3, Ljubljana



# DNEVNI RED

1. **Otvoritev skupščine in izvolitev delovnih teles skupščine**
2. **Seznanitev skupščine z letnim poročilom za poslovno leto 2025, poročilom upravnega odbora za poslovno leto 2025, revizorjevimi poročili, sprejem sklepa o uporabi bilančnega dobička za leto 2025, ter odločanje o podelitvi razrešnice upravnemu odboru in izvršnemu direktorju za leto 2025**

# 1

## Otvoritev skupščine in izvolitev delovnih teles skupščine – *glasuje se z dvigom rok*

### **Predlog sklepa 1 :**

Za predsednika skupščine se izvoli g. mag. Ronnie Christopher Horvat.

Za preštevalca glasov se izvolita g. Miloš Likovnik in ga. Ana Puc.

Skupščina se seznani, da bo notarski zapisnik skupščine sestavil notar Miro Košak iz Ljubljane.

# 2

Seznanitev skupščine z letnim poročilom za poslovno leto 2025, poročilom upravnega odbora za poslovno leto 2025, revizorjevim poročilom, sprejem sklepa o uporabi bilančnega dobička za leto 2025, ter odločanje o podelitvi razrešnice upravnemu odboru in izvršnemu direktorju za leto 2025

# 2.1

## Letno poročilo za poslovno leto 2025

### **Predlog sklepa 2.1 :**

Skupščina se seznani z letnim poročilo za poslovno leto 2025, poročilom upravnega odbora in revizorjevim poročilom.



# Obrazložitev predloga sklepa št. 2.1.

*Letno poročilo za poslovno leto 2025*

# Ključni poslovni dogodki v letu 2025

- ✓ **Zaključena 1. faza prenove uHotela** (67 sob; dogovorjena 16 % višja najemnina po koncu projekta).
- ✓ **Dosežena 100 % zasedenost** 30 novih apartmajev v Delovi stolpnici ob koncu leta.
- ✓ Uspešno končana **prenova pritličja Dela in javnega dela Grand Hotela Union**.
- ✓ **Strateška naložba v Romuniji** (Fondul Proprietatea): Družba je skupaj s konzorcijem povezanih družb preseгла 5-odstotni prag glasovalnih pravic v infrastrukturnem skladu.

## 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

# Rezultati EQUINOX

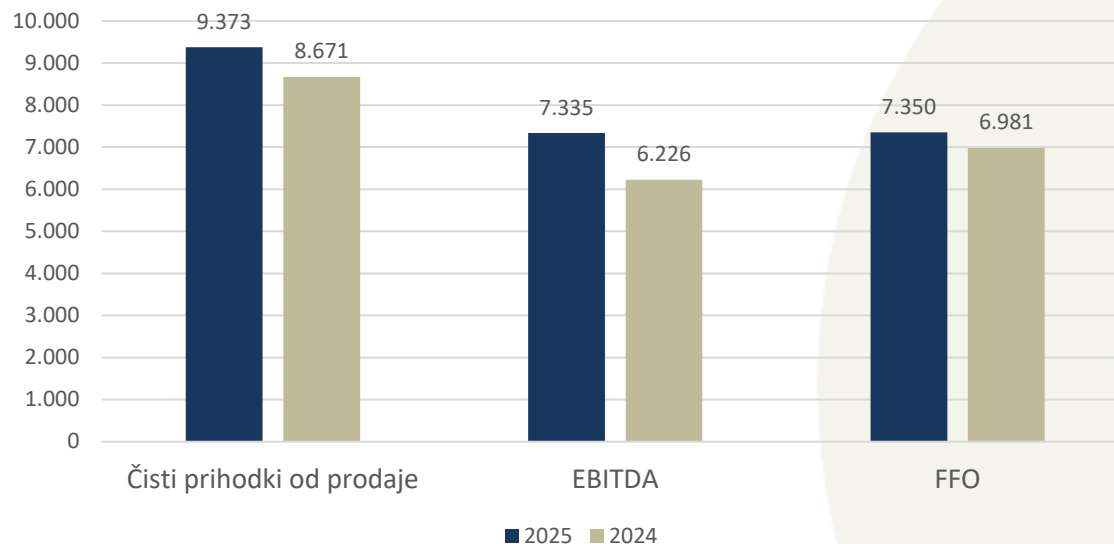
Izkaz poslovnega izida



Čisti prihodki od prodaje + **8%**

EBITDA + **18%**

FFO + **5%**



\* 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.

## 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

Bilanca stanja

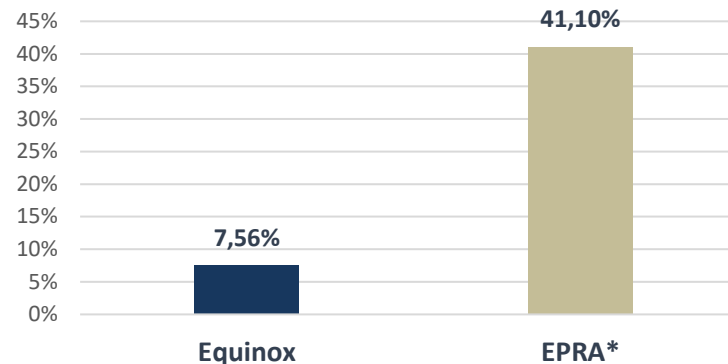
Indeks neto vrednosti sredstev (NAV) na delnico glede na 31.12.2024:

**+ 9,9%**

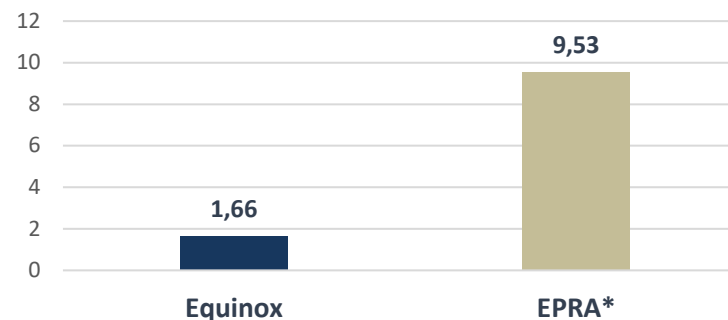
# Kazalniki zadolženosti

– primerjava Equinox in  
tuje nepremičninske  
družbe

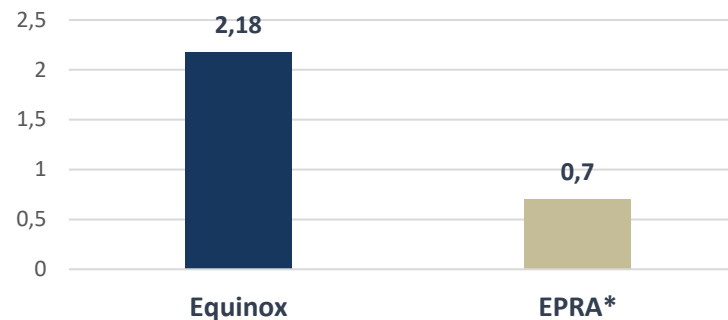
Dolg / sredstva\*\* na dan 31.12.2025



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



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



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

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

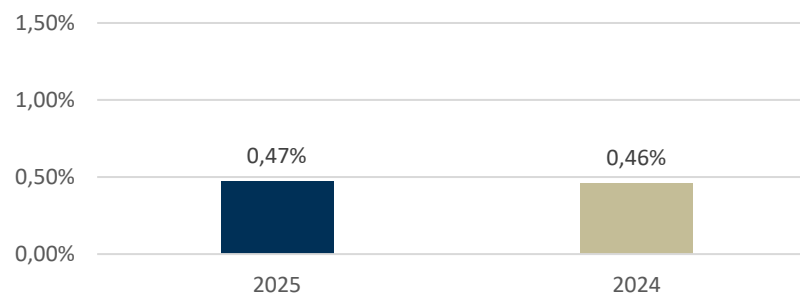
\*\*\* EBITDA zadnjih 12 mesecev

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

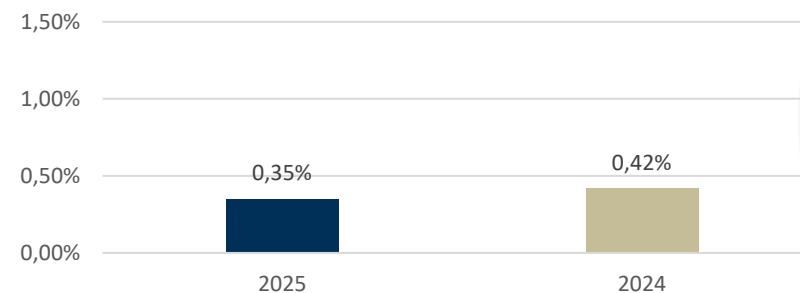
# Stroškovna učinkovitost

## EQUINOX 2024 vs. 2025

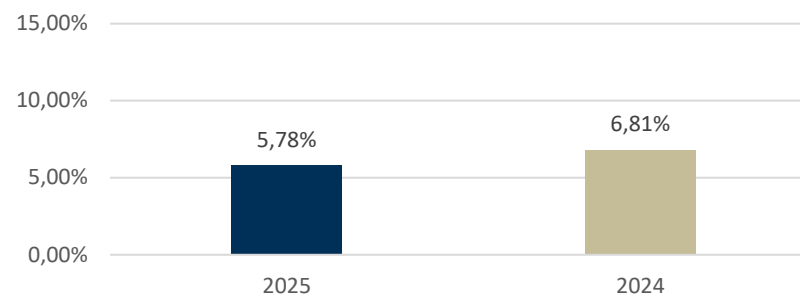
Stroški upravljanja družbe kot % tržne kapitalizacije



Stroški upravljanja družbe kot % vrednosti celotnega kapitala (EV)



Stroški upravljanja družbe kot % najemnih prihodkov



# 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



(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

Rezultati Q1 2026

**EQUINOX**

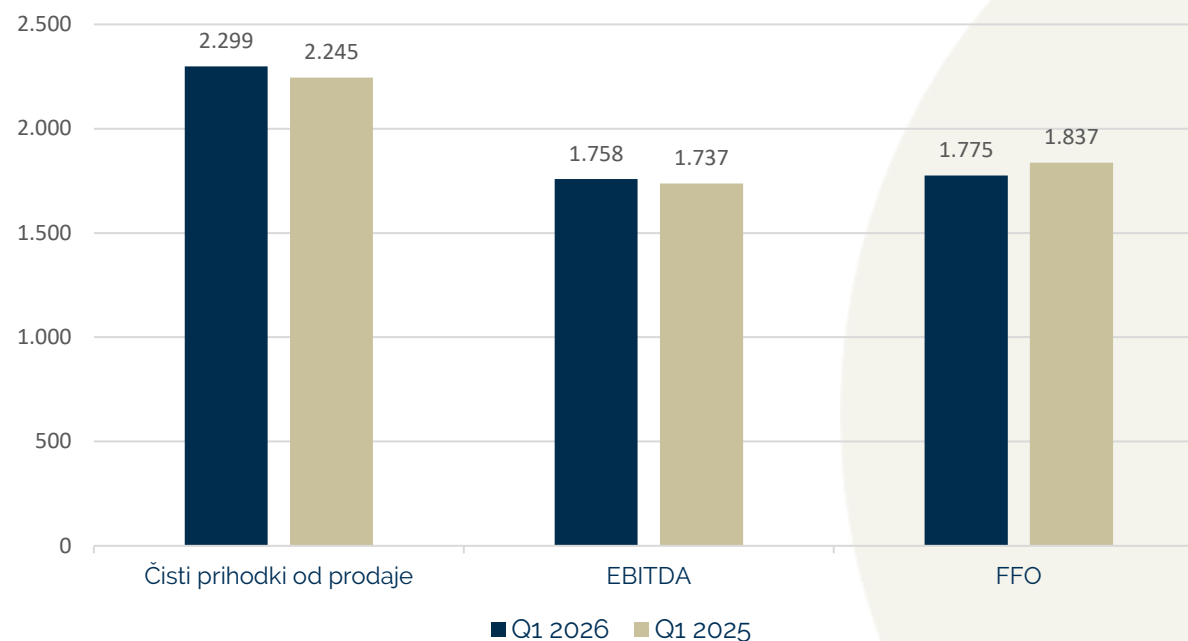
Izkaz poslovnega izida



Čisti prihodki od prodaje + 2,4%

EBITDA + 1,2%

FFO -3,4%



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 Q1 2026

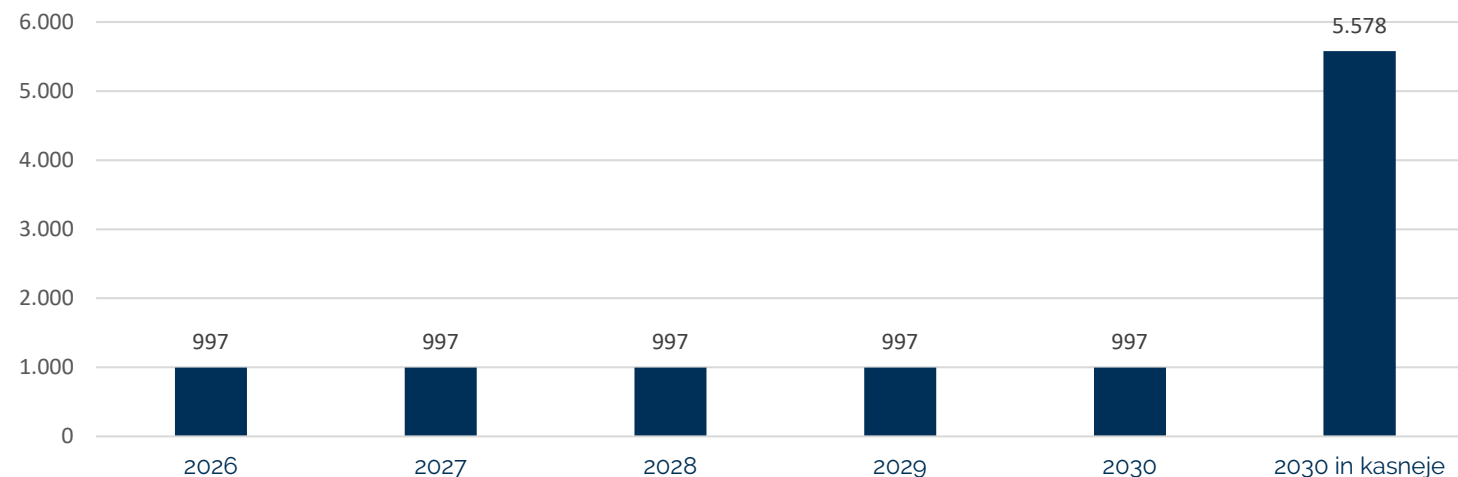
## EQUINOX

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

Zapadlost glavnice finančnih obveznosti





Aktualni pregled družbe  
Equinox d.d.

# PREMOŽENJE EQUINOX

**Strateški projekti in  
finančne naložbe**

**16,30%**

Fondul Proprietatea  
Objekt Nama Kočevje  
Portfelj finančnih naložb

**Hotelske  
nepremičnine**

**65,90%**

Grand Hotel Union  
uHotel  
Hotel Lev  
The Fuzzy Log

**Poslovne  
nepremičnine**

**17,80%**

Delo  
Kompas  
Nomago  
Modna hiša

# Hotelske nepremičnine

- ✓ 4 hoteli
- ✓ skupaj 677 sob

- ✓ skupna površina 51.125 m<sup>2</sup>

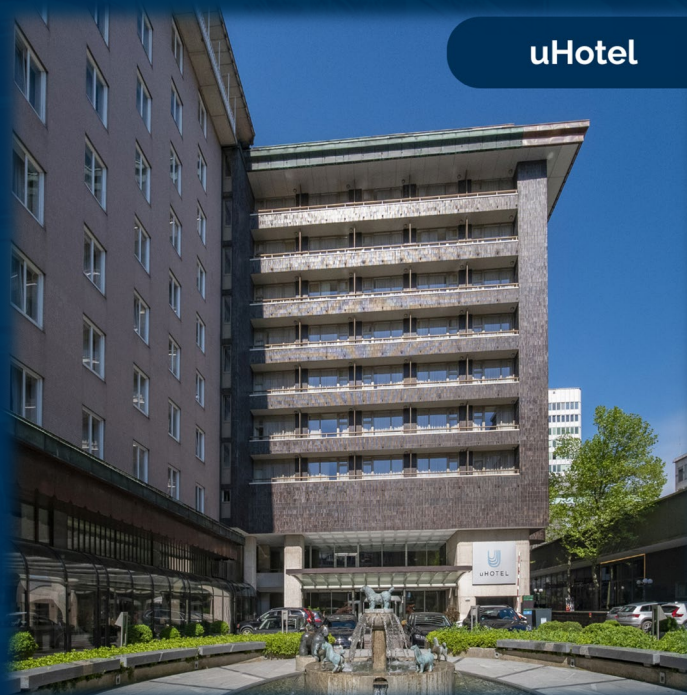
Grand Hotel Union



Hotel Lev



uHotel



The Fuzzy Log



# Poslovne nepremičnine

✓ 4 poslovne stavbe

✓ na skupni površini  
14.295 m<sup>2</sup>

Poslovni prostori Delo



Modna hiša



Poslovni prostori Kompas



Poslovni prostori Nomago



# Strateški projekti

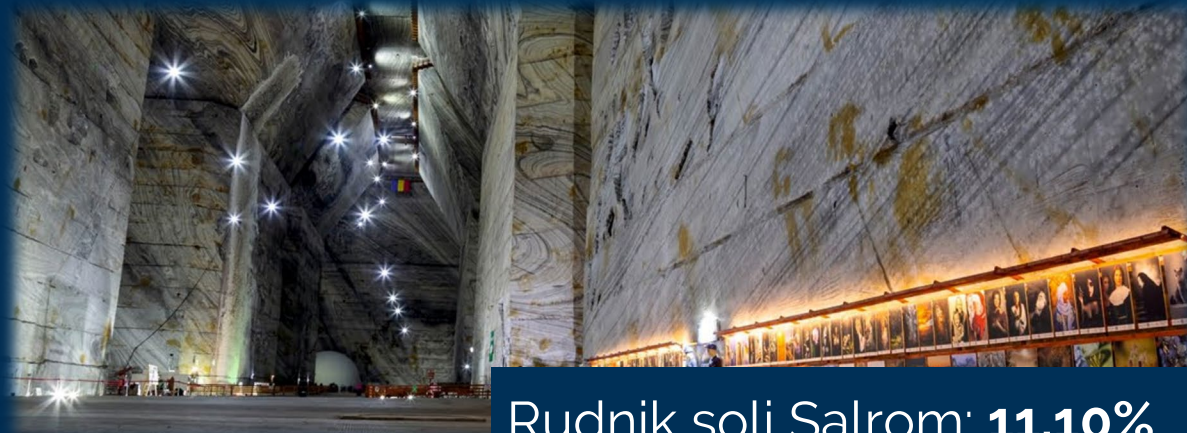
## Strateška naložba: Fondul Proprietatea



Letališče Bukarešta: **58,60%**



Pristanišče Constanta: **15,70%**



Rudnik soli Salrom: **11,10%**

Ostalo: **14,60%**

- ✓ Borzno kotirajoč  
alternativni investicijski  
sklad

# Strateški projekti

## Stanovanjsko – poslovni objekt Nama Kočevje

✓ Poslovni prostori + 13 sodobnih stanovanj

PREJ



POTEM



# | Pregled prenov 2020 - 2026

**478**  
SKUPAJ ENOT

**Grand Hotel Union**

**111**

Prenovljenih sob

**uHotel**

**224**

Prenovljenih sob

**The Fuzzy Log**

(sprememba  
namembnosti)

**113**

Nastanitvenih enot

**Stolpnica Delo**

(sprememba  
namembnosti)

**30**

Studiov

+ **Poslovni prostori**

+ **Javni deli hotelov**

+ **Pritličje Delo**

# uHotel končana zadnja faza celovite prenove

133

PRENOVLJENIH  
SOB



# 2.1

## Letno poročilo za poslovno leto 2025

*Seznaitveni sklep*

**Predlog  
sklepa 2.1 :**

Skupščina se seznani z letnim poročilo za poslovno leto 2025, poročilom upravnega odbora in revizorjevim poročilom.

# 2.2

## Poročilo o prejemkih

**Predlog  
sklepa 2.2 :**

Skupščina se seznani in potrjuje poročilo o prejemkih.

# Poročilo o prejemkih

## Obrazložitev sklepa:

Kot izhaja iz Pojasnila št. 27 na 76. strani revidiranega letnega poročila družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za leto 2025, izvršni direktor ter člani upravnega odbora v letu 2025 niso prejeli nobenih prejemkov.

Revidirano letno poročilo družbe za 2025

*Pojasnilo 27: Prejemki članov uprave, nadzornega sveta/upravnega odbora in zaposlenih po individualnih pogodbah*

PREJEMKI ČLANOV UPRAVE (v 000 EUR)	2025
Izvršni direktor	0
Člani upravnega odbora	0
Zaposleni na podlagi individualnih pogodb	0
<b>SKUPAJ</b>	<b>0</b>

Družba nima zaposlenih. Izvršni direktor in člani upravnega odbora za svoje delo niso prejeli plačila.

# 2.2

## Poročilo o prejemkih

*Glasovanje*

**Predlog  
sklepa 2.2 :**

Skupščina se seznani in potrjuje poročilo o prejemkih.

# 2.3

## Razrešnica izvršnemu direktorju

*Glasovanje*

**Predlog  
sklepa 2.3 :**

Skupščina potrjuje in odobrava delo izvršnega direktorja v poslovnem letu 2025 ter mu podeljuje razrešnico.

# 2.4

## Razrešnica upravnemu odboru

*Glasovanje*

**Predlog  
sklepa 2.4 :**

Skupščina potrjuje in odobrava delo upravnega odbora v poslovnem letu 2025 ter mu podeljuje razrešnico.

# 2.5

## Uporaba bilančnega dobička za leto 2025

### Predlog sklepa 2.5 :

Družba na dan 31.12.2025 izkazuje bilančni dobiček v višini 11.384.980,29 EUR, ki se uporabi na sledeči način:

- del bilančnega dobička v višini 3.568.524,00 EUR se uporabi za izplačilo dividend delničarjem, pri čemer **bruto dividenda znaša 2,00 EUR** na delnico;
- preostali bilančni dobiček v višini 7.816.456,29 EUR ostane nerazporejen.



# Obrazložitev predloga sklepa št. 2.5.

*Uporaba bilančnega dobička za leto 2025*

# Uporaba bilančnega dobička



## Donosnost delnice



**KAPITALSKA  
DONOSNOST**



Rast cene delnice



**DIVIDENDNA  
DONOSNOST**



Udeležba lastnikov  
delnic družbe pri  
dobičku podjetja

## Donosnost delnice od začetka kotacije do 10.6.2026:

 Kapitalska: **73%**

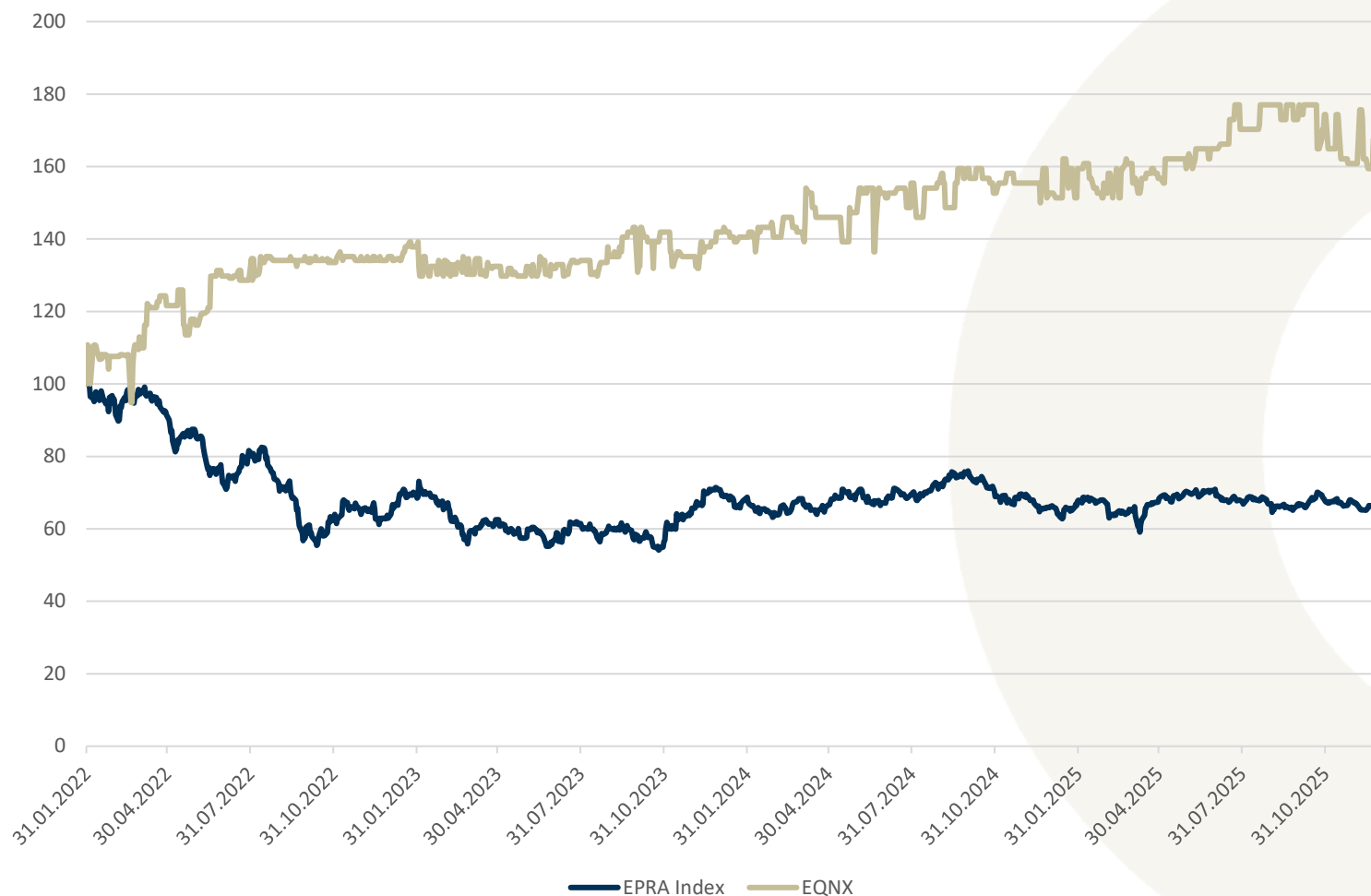
 Skupna: **89%**

## Donosnost delnice v letu 2025:

 Kapitalska: **13%**

 Skupna: **16%**

### Primerjava EQNX in EPRA od začetka kotacije 31.01.2022



# EQUINOX



## Izračun dividende

- ✓ **Kazalec FFO** - glavno merilo in osnova za izplačilo dividend delničarjem – najširše spremljan kazalec poslovanja nepremičninskih družb
- ✓ FFO 2025 Equinox je znašal **7.349.805,85 EUR**
- ✓ **Predlog izplačila delničarjem 50% FFO – lastne delnice**

**3.568.524,00 EUR**

## Donosnost delnice:

 Kapitalska

 Dividendna

## PREDLOG IZPLAČILA DIVIDENDE



 + 39,86% v primerjavi z letom 2022

 + 18,34% v primerjavi z letom 2023

 + 9,29% v primerjavi z letom 2024

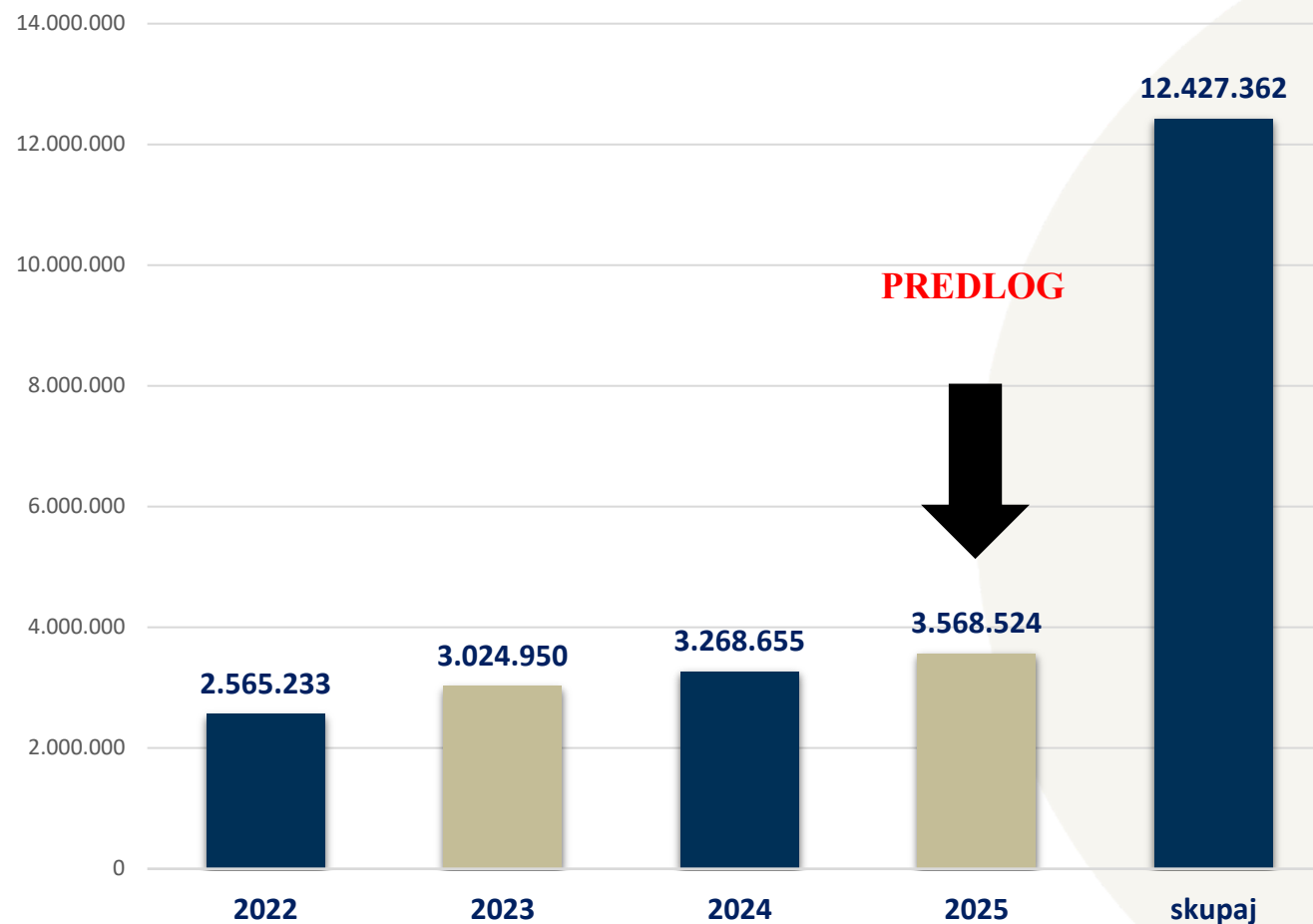
 2,00 EUR na delnico

## Donosnost delnice:

 Kapitalna

 Dividendna

## Izplačilo delničarjem v EUR



V štirih letih skupaj izplačano: **12.427.362 EUR**

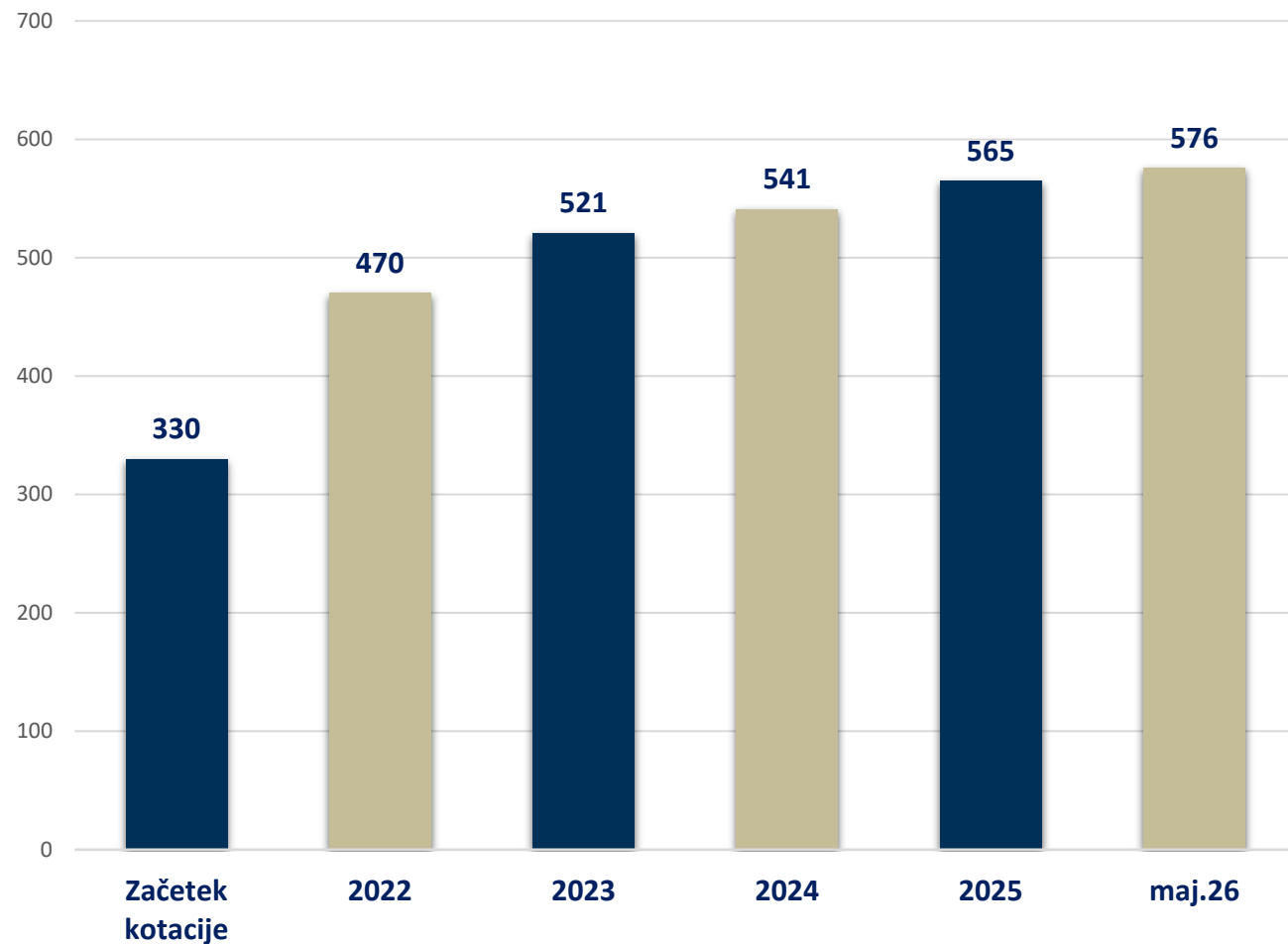
## Število delničarjev:



Od začetka kotacije:

**+ 75%**

## Gibanje števila delničarjev



# 2.5

## Uporaba bilančnega dobička za leto 2025

### Glasovanje

#### Predlog sklepa 2.5 :

Družba na dan 31.12.2025 izkazuje bilančni dobiček v višini 11.384.980,29 EUR, ki se uporabi na sledeči način:

- del bilančnega dobička v višini 3.568.524,00 EUR se uporabi za izplačilo dividend delničarjem, pri čemer **bruto dividenda znaša 2,00 EUR** na delnico;
- preostali bilančni dobiček v višini 7.816.456,29 EUR ostane nerazporejen.

# Hvala za vašo pozornost!

Za konec vas prijazno vabimo,  
da ostanete z nami še nekaj trenutkov, saj bomo  
izžrebali srečnega nagrajenca oziroma nagrajenko,  
ki bo prejel(a) eno nočitev v razkošni  
**Corner Suiti, Grand Hotel Union.**



**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 Slovenia

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