



NEREVIDIRANO POLLETNO POROČILO

družbe EQUINOX d.d.

za obdobje 1. 1. do 30. 6.

2026

EQUINOX



Kazalo

1.	UVOD	6
1.1	KLJUČNI PODATKI	6
1.2	PISMO GLAVNEGA IZVRŠNEGA DIREKTORJA	9
1.3	IZJAVA O ODGOVORNOSTI IZVRŠNEGA DIREKTORJA	10
2.	POSLOVNO POROČILO	11
2.1	Lastniška struktura in delnica	11
2.2	Poročilo o poslovanju	12
2.3	Pomembnejši poslovni dogodki v obdobju 1.1. – 30.6.2026	12
2.4	Pomembnejši poslovni dogodki po zaključku obračunskega obdobja	13
2.5	Pričakovan razvoj v bodoče	13
2.6	Posli s povezanimi strankami	13
2.7	UPRAVLJANJE S TVEGANJI	15
2.7.1	Strateška in poslovna tveganja	16
2.7.2	Operativna tveganja	17
2.7.3	Finančna tveganja	18
3.	POLLETNI RAČUNOVODSKI IZKAZI	20
3.1	POLLETNI RAČUNOVODSKI IZKAZI DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.	20
3.1.1	IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	20
3.1.2	IZKAZ DRUGEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA	21
3.1.3	IZKAZ FINANČNEGA POLOŽAJA	22
3.1.4	IZKAZ GIBANJA KAPITALA	24
3.1.5	IZKAZ DENARNIH TOKOV	26
3.1.6	POJASNILA K POLLETNIM RAČUNOVODSKIM IZKAZOM DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.	27
3.1.7	DOGODKI PO DATUMU IZKAZA FINANČNEGA POLOŽAJA	29
4.	STIKI Z DRUŽBO EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.	31

Alternativna merila uspešnosti poslovanja

Družba Equinox d.d. v tem letnem poročilu uporablja alternativna merila uspešnosti poslovanja (APM) kot so opredeljena v Smernicah Evropskega organa za vrednostne papirje in trge (ESMA). APM se razume kot finančno merilo pretekle ali prihodnje finančne uspešnosti, finančnega položaja ali denarnih tokov, razen finančnega merila, opredeljenega ali določenega v veljavnem okviru računovodskega poročanja.

Alternativno merilo uspešnosti poslovanja	Izračun	Predstavitev
Poslovni izid iz poslovanja (EBIT)	Prihodki iz poslovanja - odhodki iz poslovanja	Prikazuje uspešnost poslovanja podjetja v osnovni dejavnosti. Omogoča primerjavo poslovanja ne glede na strukturo virov financiranja.
EBITDA	Poslovni izid iz poslovanja (EBIT) + odpisi vrednosti	Prikazuje uspešnost poslovanja podjetja v osnovni dejavnosti in je dober približek denarnega toka iz poslovanja. Omogoča primerjavo uspešnosti poslovanja s konkurenti ne glede na strukturo virov financiranja. Je glavni vir za investicije, razvoj, širitve in zagotavljanje donosov delničarjem.
EBITDA marža	EBITDA / Čisti prihodki od prodaje	Prikazuje relativno uspešnost poslovanja v osnovni dejavnosti in se uporablja za relativno primerjavo s konkurenčnimi podjetji.
Funds from operations (FFO)	Čisti poslovni izid obračunskega obdobja + odpisi vrednosti +/- enkratni poslovni dogodki	Funds From Operations (FFO) je najširše spremljan kazalec poslovanja nepremičninskih družb. FFO za razliko od EBITDA upošteva denarni odliv za plačilo davka na dobiček in neto finančni izid (finančne prihodke - finančne odhodke). FFO se uporablja kot osnova za delitev dividend delničarjem družbe.
FFO na delnico	FFO / število vseh izdanih delnic	Prikazuje FFO na delnico družbe.
Neto vrednost sredstev (NAV)	Poštена vrednost sredstev - poštена vrednost obveznosti	Poštена vrednost sredstev namesto računovodske vrednosti opredmetenih osnovnih sredstev in naložbenih nepremičnin upošteva ocenjene poštene vrednosti sredstev. Neto vrednost sredstev tako bolj realno prikazuje dejansko neto vrednost sredstev oziroma kapitala podjetja.
Neto vrednost sredstev (NAV) na delnico	NAV / število vseh izdanih delnic	Prikazuje NAV na delnico družbe.
Neto dolg	Finančni dolg (nekratkoročne + kratkoročne finančne obveznosti) - denarna sredstva	Prikazuje neto finančno zadolženost družbe, ki je lahko glede na višino denarnih sredstev bistveno drugačna od celotne (bruto) zadolženosti družbe.

Alternativno merilo uspešnosti poslovanja	Izračun	Predstavitev
Neto dolg - primarna likvidnost	Neto dolg - instrumenti denarnega trga	Prikazuje neto finančno zadolženost družbe od katere je odšteta tudi vrednost kratkoročnih visoko likvidnih dolžniških instrumentov in instrumentov denarnega trga, ki se lahko kadarkoli in hitro unovčijo z namenom poplčila finančnih obveznosti. Bolj realno prikazuje neto zadolženost podjetja.
Neto dolg – sekundarna likvidnost	Neto dolg - primarna likvidnost – tržni portfelj vrednostnih papirjev	Prikazuje neto finančno zadolženost družbe od katere je poleg instrumentov denarnega trga odšteta tudi tržna vrednost likvidnega portfelja lastniških vrednostnih papirjev. Najbolj realno prikazuje dejansko neto zadolženost podjetja saj se lahko tako dolžniški kot tudi lastniški vrednostni papirji kadarkoli prodajo uporabijo za vračilo dolga.
LTV – primarna likvidnost	$(\text{Neto dolg} - \text{primarna likvidnost}) / \text{Neto vrednost sredstev (NAV)}$	Prikazuje relativno zadolženost družbe upoštevajoč primarno likvidnost ter omogoča relativno primerjavo s konkurenčnimi podjetji.
LTV – sekundarna likvidnost	$(\text{Neto dolg} - \text{sekundarna}) / \text{Neto vrednost sredstev (NAV)}$	Prikazuje relativno zadolženost družbe upoštevajoč primarno in sekundarno likvidnost ter omogoča relativno primerjavo s konkurenčnimi podjetji.
Neto dolg / sredstva	Neto dolg / poštena vrednost sredstev	Prikazuje relativno zadolženost družbe (neto dolg) glede na pošteno vrednost sredstev družbe. Omogoča primerjavo s primerljivimi na borzi kotirajočimi družbami in skladi ter primerljivimi indeksi (Benchmark).
Neto dolg / EBITDA	Neto dolg / EBITDA	Prikazuje sposobnost odplačila neto dolga z ustvarjenim denarnim tokom iz poslovanja pred odpisi vrednosti (EBITDA). Omogoča primerjavo s primerljivimi na borzi kotirajočimi družbami in skladi ter primerljivimi indeksi (Benchmark).
Current ratio - likvidnost	Kratkoročna sredstva / kratkoročne obveznosti	Prikazuje kratkoročno plačilno sposobnost družbe. Omogoča primerjavo s primerljivimi na borzi kotirajočimi družbami in skladi ter primerljivimi indeksi (Benchmark).
Knjigovodska vrednost delnice	Kapital na dan 31. 12./skupno število izdanih delnic	Prikazuje vrednost delnice, ki izhaja iz knjigovodske vrednosti kapitala.

1. UVOD

1.1 KLJUČNI PODATKI

Ključni podatki o poslovanju Equinox d.d. (v 000 EUR)	H1 2026	H1 2025
Čisti prihodki od prodaje	4.759	4.591
EBITDA	3.658	3.582
- EBITDA marža	76,85%	78,01%
FFO	3.230	3.525
- na delnico	1,81	1,97

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 EUR)						
Knjigovodska vrednost	30.6.2026		31.12.2025		30.06.2025	
Sredstva	57.154	100,00%	55.875	100,00%	52.211	100%
- opredmetena osnovna sredstva	0	0,00%	0	0,00%	0	0,0%
- naložbene nepremičnine	36.696	64,20%	31.547	56,46%	33.013	63,2%
Kapital	38.060	66,59%	39.487	70,67%	35.542	68,1%

Poštena vrednost	30.6.2026		31.12.2025		30.06.2025	
Sredstva	163.971	100%	156.156	100%	151.027	100%
- hotelske nepremičnine	110.311	67,3%	103.758	66,4%	103.758	68,7%
- ostale nepremičnine	29.202	17,8%	28.071	18,0%	28.071	18,6%
- ostale naložbe	24.458	14,9%	24.327	15,6%	19.198	12,7%
Kapital	144.878	88,4%	139.769	89,5%	134.358	89,0%
Neto vrednost sredstev (NAV)	144.878		139.769		134.358	
Neto vrednost sredstev (NAV) na delnico	80,8		77,9		74,9	

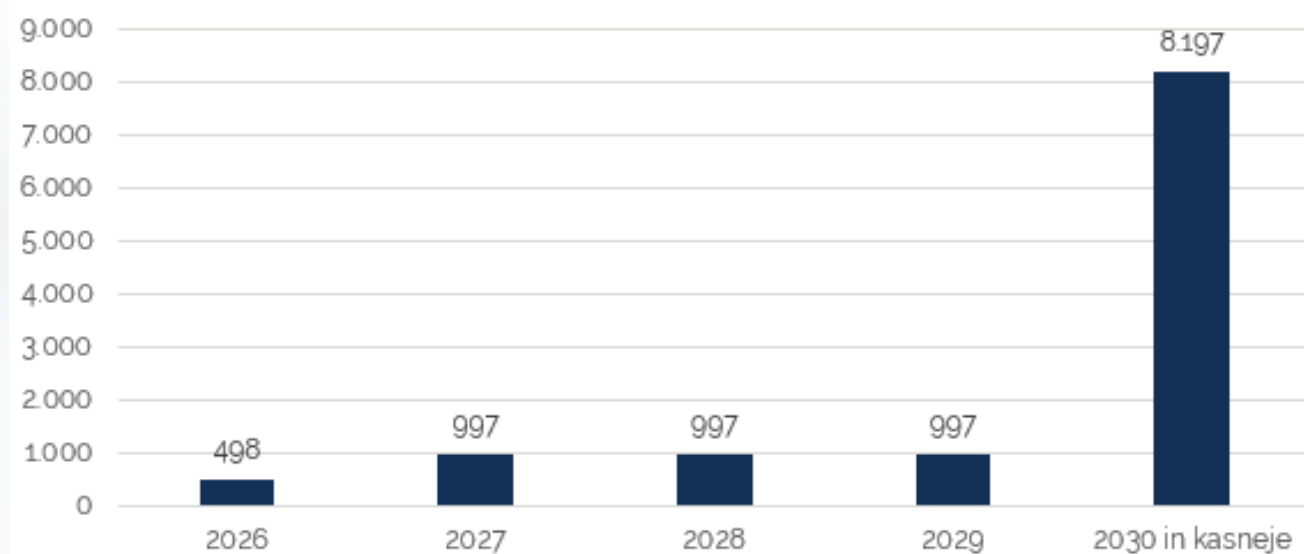
Sprememba glede na 31.12.2025 3,7%
 Sprememba glede na 30.06.2025 7,8%

Ocenjena poštena vrednost naložbenih nepremičnin in opreme na dan 30.6.2026	v 000 EUR	v %
Hotelske nepremičnine	110.311	79,1%
Poslovne nepremičnine	29.202	20,9%
Skupaj:	139.513	100%

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

Finančni dolg (v 000 EUR)	30.06.2026	30.06.2025
	11.955	11.189
Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo	11.886	10.876
Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo	8.697	1.750
Neto vrednost sredstev (NAV)	144.878	134.358
LTV - primarna likvidnost	8,2%	8,1%
LTV - sekundarna likvidnost	6,0%	1,3%
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 in spoštovani delničarji,

v prvem polletju leta 2026 je družba Equinox nadaljevala z osredotočeno in dosledno uresničitvijo svoje dolgoročne strategije. Naša vizija ostaja usmerjena v dolgoročno ustvarjanje vrednosti za delničarje z zagotavljanjem primerne skupne donosnosti in aktivnim upravljanjem portfelja.

Poslovanje v prvi polovici leta je bilo znotraj pričakovanega. Čiste prihodke od prodaje smo povečali na 4,75 milijona evrov, čisti dobiček pa je dosegel 1,44 milijona evrov, kar predstavlja približno 45-odstotno rast glede na enako obdobje lani. V veliki meri je to posledica finančnega dela našega portfelja. Iz naslova rednega poslovanja smo zaradi izpada določenih dividend in višjih davkov ustvarili nekoliko slabši rezultat.

Letos smo v manj kot šestih mesecih uspešno zaključili celovito prenovo uHotela, kar predstavlja eno najpomembnejših investicij v izboljšanje kakovosti naše ponudbe.

Prenova je zajela vseh 133 sob ter javne prostore hotela, s čimer gostom zagotavljamo višjo raven udobja, hkrati pa krepimo konkurenčnost in utrjujemo naš položaj med vodilnimi mestnimi hoteli.

V finančnem smislu pa to pomeni višji najemni prihodki v drugi polovici leta 2026.

Družba ostaja trdno zavezana politiki nagrajevanja delničarjev in vračanju ustvarjene vrednosti lastnikom kapitala. Veseli nas, da ste delničarji na junjski skupščini potrdili izplačilo dividende v višini 2,00 evra na delnico, kar je 9,29 % več kot v letu pred tem.

V prihodnjem obdobju bomo našo pozornost usmerili v nadaljnjo posodobitev nastanitvenih kapacitet, in sicer z načrtovano izvedbo prenove sob in pripadajočih prostorov v hotelu Lev.

V imenu celotne ekipe se vam iskreno zahvaljujem za zaupanje. Prav vaša pričakovanja so pomembno vodilo pri našem vsakodnevnem delu.

Z jasno vizijo in vašo podporo samozavestno stopamo novim mejnikom naproti.

Ljubljana, 22.07.2026

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 01.01.2026 - 30.06.2026.

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

Ljubljana, 22.07.2026



Izvršni direktor
Matej Rigelnik

2 POSLOVNO POROČILO

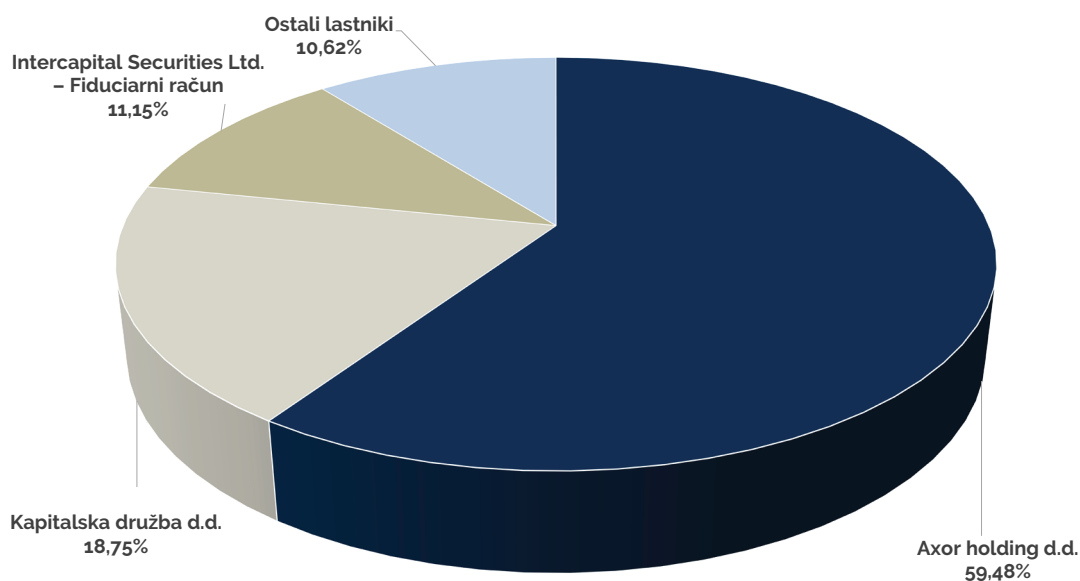
2.1 Lastniška struktura in delnica

Osnovni kapital družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je na dan 30.06.2026 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 30.06.2026 je bilo v delniški knjigi družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d., vpisanih 579 delničarjev.

Struktura največjih imetnikov vrednostnih papirjev družbe na dan 30.06.2026:

LASTNIŠKA STRUKTURA	Št. delnic	% lastništva	% glasovalnih pravic
1 Axor holding d.d.	1.067.050	59,48%	59,89%
2 Kapitalska družba, d.d.	336.421	18,75%	18,88%
3 INTERCAPITAL Securities Ltd. – Fiduciarni račun	200.058	11,15%	11,23%
4 Bolko Radovan	10.816	0,60%	0,61%
5 EQUINOX d.d. - lastne delnice	9.876	0,55%	0%
6 ASTERA d.o.o.	8.420	0,47%	0,47%
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	137.953	7,70%	7,61%
SKUPAJ	1.793.869	100,00%	100,00%

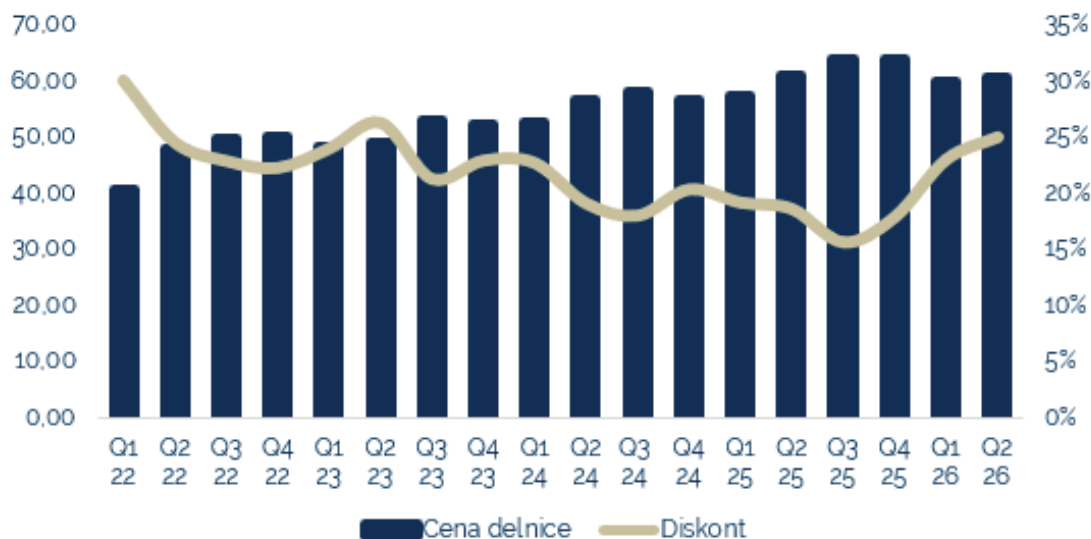


V obdobju 01.01.2026 – 30.06.2026 je družba pridobila 771 lastnih delnic. Glavni izvršni direktor in člani upravnega odbora na dan 30.06.2026 niso imeli v lasti delnic družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d.

Knjigovodska vrednost delnice družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je na dan 30.06.2026 znašala

21,22 EUR, ocenjena poštena vrednost delnice (Net Asset Value, NAV) pa 80,8 EUR. Tržna cena delnice na Ljubljanski borzi je bila na dan 30.06.2026 60,50 EUR.

Delnica je na borzi kotirala s 25-odstotnim diskontom.



2.2 Poročilo o poslovanju

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je v obdobju od 01.01. do 30.06.2026 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. – 30.6.2026

- › V letu 2026 smo uspešno zaključili celovito prenovo uHotela, eno najpomembnejših investicij v izboljšanje kakovosti hotelske ponudbe in dolgoročni razvoj družbe. Prenova je zajela vseh 133 sob ter javne prostore hotela in bila uspešno izvedena v manj kot šestih mesecih, kar predstavlja izjemen organizacijski in izvedbeni dosežek.

Z obnovo smo ustvarili sodobnejše, funkcionalnejše in estetsko dovršene prostore, ki gostom zagotavljajo višjo raven udobja ter

še prijetnejšo uporabniško izkušnjo. Prenovljeni javni prostori dodatno prispevajo k privlačnosti hotela, zaključena investicija pa krepi konkurenčnost uHotela, povečuje njegovo privlačnost za domače in tuje goste ter utrjuje njegov položaj med vodilnimi mestnimi hoteli.

- › Dne 11.06.2026 je potekala osma redna skupščina delničarjev družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., kjer so delničarji potrdili izplačilo dividende v skupnem znesku 3.568.524,00 EUR oz. 2,00 EUR na delnico, kar je 9,29% več kot v letu predtem.

- › Kot del politike nagrajevanja delničarjev, je družba tudi v prvi polovici leta nadaljevala program odkupa lastnih delnic.

delnic, tako da skupno število odkupljenih delnic od začetka izvajanja prvega skupščinskega pooblastila znaša 9.876 delnic.

Na organiziranem trgu je dodatno odkupila 771

2.4 Pomembnejši poslovni dogodki po zaključku obračunskega obdobja

Pozaključku obračunskega obdobja je družba dosegla pomemben mejnik pri projektu Nama Kočevje. Dne 6. julija je bilo za objekt pridobljeno uporabno dovoljenje, ki je postalo pravnomočno 7. julija 2026. Pred izdajo uporabnega dovoljenja je bil 14. maja 2026 izveden tehnični pregled objekta, na katerem je bilo ugotovljenih nekaj manjših nepravilnosti, ki so bile v predpisanem roku odpravljene.

Pravnomočno uporabno dovoljenje zajema 13 stanovanj v 2. nadstropju ter pritlični del objekta. Objekt Nama Kočevje obsega pritličje, 1. in 2. nadstropje ter terasno etažo. Pritličje obsega približno 1.720 m² poslovnih površin, ki so skoraj v celoti oddane v

najem, kar potrjuje uspešno tržno umestitev projekta. V 2. nadstropju je zgrajenih 13 stanovanj s skupno 876,50 m² bivalnih površin, medtem ko so stanovanja v 1. nadstropju zaenkrat izvedena do 3. podaljšane gradbene faze (PGF).

Pridobitev uporabnega dovoljenja predstavlja pomemben korak pri zaključevanju projekta ter ustvarja pogoje za nadaljnjo prodajo stanovanjskih enot, izpolnjevanje pogodbenih obveznosti do kupcev in postopno zaključevanje investicije. Dogodek pomembno prispeva k realizaciji načrtovanih prihodkov od prodaje ter predstavlja enega ključnih mejnikov pri uspešni izvedbi projekta Nama Kočevje.

2.5 Pričakovan razvoj v bodoče

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je usmerjena v dolgoročno ustvarjanje vrednosti za delničarje z zagotavljanjem primerne skupne donosnosti, ki vključuje tako rast vrednosti naložbe kot tudi izplačevanje dividend. Pri tem posebno pozornost namenja uravnoteženemu obvladovanju tveganj in oblikovanju razpršenega nepremičninskega portfelja. Njena strateška usmeritev je utrditi položaj vodilne kotirajoče nepremičninske družbe v Sloveniji ter postopoma širiti svoje poslovanje in prepoznavnost tudi na druge trge v regiji.

V prihodnjem obdobju družba načrtuje izvedbo

prenove hotela Lev, ki bo obsegala prenovo sob in pripadajočih prostorov od 6. do 11. nadstropja. Prenova je usmerjena v posodobitev nastanitvenih kapacitet, prilagoditev sodobnim pričakovanjem gostov ter ohranjanje visokega standarda hotelske ponudbe. Poleg izvajanja načrtovanih investicij bo družba tudi v prihodnje aktivno upravljala in optimizirala svoj nepremičninski portfelj ter preučevala priložnosti za nove naložbe, ki bodo prispevale k stabilni rasti vrednosti portfelja, izboljšanju donosnosti in ustvarjanju dolgoročne vrednosti za delničarje.

2.6 Posli s povezanimi strankami

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d., je bila na dan 30.06.2026 del skupine Axor holding. Axor Holding d.d. je končna obvladujoča družba.

Povezane stranke družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d., v obdobju 1-6 2026 predstavljajo glavna obvladujoča družba Axor holding, d.d. Ljubljana (družba Axor holding d.d. ima na dan 30.06.2026 70,63-odstotni delež v naložbi EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d.).

Povezani stranki sta tudi KAPITALSKA DRUŽBA d.d., ki ima 18,75-odstotni delež v naložbi EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. in 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 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.

Na datum bilance stanja 30.06.2026 in v obdobju poslovanja družbe 01.01.-30.06.2026 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 79,65% 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	Srednja ↑
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 dolgoročne investicijske in vzdrževalne načrte, ki ta tveganja zmanjšujejo.	Majhen	Nizka
Zadovoljstvo najemnikov	Nezadovoljstvo najemnikov lahko dolgoročno povzroči, da se po izteku najemnih pogodb le te ne podaljšajo kar lahko pripelje do zmanjšanja zasedenosti nepremičnin in upada prihodkov.	Equinox vzdržuje dolgoročne partnerske odnose s svojimi najemniki in s tem zagotavlja 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 je javna delniška družba, ki svoje rezultate poslovanja redno objavlja na spletnih straneh borze. Rezultati so objavljeni četrtletno. Letno poročilo je 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 na podlagi letnih planov poslovanja pripravlja tudi mesečne likvidnostne plane. Vzdržuje 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, nominirane 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 vodi preudarno politiko financiranja in s kombinacijo ščitenja obrestnih mer ter obrestno odprtih pozicij zagotavlja ustrezno nizko obrestno tveganje.	Velik	Srednja
Kreditno tveganje	Vse odprte postavke iz naslova najemnih razmerij potencialno predstavljajo kreditno tveganje in tveganje neplačil.	Equinox zasleduje portfeljsko politiko, ki zmanjšuje izpostavljenost do največjih najemnikov. Dolgoročni cilj je, da največji novi najemnik ne predstavlja več kot 10% vseh prihodkov iz naslova najemnin. Equinox na dan 30.06.2026 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
 Tržno tveganje	Tržno tveganje predstavlja možnost finančne izgube zaradi neugodnih gibanj na kapitalskih trgih, ki vplivajo na vrednost finančnih naložb. Na vrednost portfelja lahko vplivajo spremembe cen delnic, obveznic in drugih finančnih instrumentov ter splošne makroekonomske in geopolitične razmere.	Equinox redno spremlja razmere na kapitalskih trgih, aktivno upravlja naložbeni portfelj ter sprejema naložbene odločitve skladno z naložbeno politiko, internimi postopki upravljanja tveganj in opredeljenimi omejitvami tveganja.	Srednji	Velika



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 tisoč EUR)	1.1.2026- 30.6.2026	1.1.2025- 30.6.2025
1. Čisti prihodki od prodaje	4.759	4.591
Čisti prihodki od prodaje storitev razen najemnin	423	347
Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	0	0
Čisti prihodki od najemnin	4.337	4.244
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.)	13	15
5. Stroški blaga, materiala in storitev	913	817
Stroški porabljenega materiala	0	0
Nabavna vrednost prodanega blaga	0	0
Stroški potrošnega materiala in energije	311	259
Stroški storitev	602	558
6. Stroški dela	0	0
7. Odpisi vrednosti	1.755	2.530
Amortizacija	1.755	1.930
Prevrednotovalni poslovni odhodki	0	601
8. Drugi poslovni odhodki (drugi stroški poslovanja)	201	208
9. Finančni prihodki iz deležev	78	349
Finančni prihodki iz drugih naložb	78	349
10. Finančni prihodki iz danih posojil	137	217
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	0	0
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	137	217
11. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	0	0
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev, danih družbam v skupini	0	0
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih	0	0
12. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	0	0
13. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	199	203
Finančni odhodki iz posojil prejetih od bank	199	162
Finančni odhodki iz drugih finančnih naložb	0	41
14. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	1	1
15. Drugi prihodki	2	0
16. POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO	1.920	1.414
Davek iz dobička	-478	-419
Odloženi davki (prihodek)	0	0
17. ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	1.442	994

3.1.2 IZKAZ DRUGEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA

IZKAZ VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA (v tisoč EUR)	30.6.2026	30.6.2025
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	1.442	994
Spremembe presežka iz prevrednotenja finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo	0	0
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki bo lahko v prihodnje pripoznan v izkazu poslovnega izida (po davku)	1.442	994
Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	449	-611
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki v prihodnje ne bo pripoznan v izkazu poslovnega izida (po davku)	449	-611
Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja (po davku)	1.891	384

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 tisoč EUR	30.06.2026	30.06.2025
Nekratkoročna sredstva	52.484	47.250
Neopredmetena sredstva	3	9
Nekratkoročne premoženjske pravice	0	0
Druge nekratkoročne aktivne časovne razmejitve	3	8
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	36.696	33.013
Nekratkoročne finančne naložbe	15.782	14.220
Nekratkoročne finančne naložbe, razen posojil	15.462	10.220
a) Druge delnice in deleži	15.375	10.137
b) Druge nekratkoročne finančne naložbe	87	83
Nekratkoročna posojila	320	4.000
a) Nekratkoročna posojila družbam v skupini	0	0
b) Druga nekratkoročna posojila	320	4.000
Nekratkoročne poslovne terjatve	3	9
Nekratkoročne poslovne terjatve do drugih	3	9
Odložene terjatve za davek	0	0
Kratkoročna sredstva	4.670	4.961
Zaloge	0	0
1. Material	0	0
2. Proizvodi in trgovsko blago	0	0
3. Predujmi za zaloge	0	0
Kratkoročne finančne naložbe	2.780	3.100
Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil	0	0
a) Druge delnice in deleži	0	0
Kratkoročna posojila	2.780	3.100
a) Kratkoročna posojila družbam v skupini	0	0
b) Druga kratkoročna posojila	2.780	3.100
c) Kratkoročni dani depoziti	0	0
Kratkoročne poslovne terjatve	1.545	1.291
Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	0	0
Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	994	1.060
Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	551	231
Druga kratkoročna sredstva	276	256
Denarna sredstva	69	313
SREDSTVA SKUPAJ	57.154	52.211

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

POSTAVKA v tisoč EUR	30.06.2026	30.6.2025
Kapital	38.060	35.542
Vpoklicani kapital	5.692	5.692
Osnovni kapital	5.692	5.692
Kapitalske rezerve	14.572	14.572
Rezerve iz dobička	5.043	5.156
Zakonske rezerve	580	580
Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	534	421
Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	-534	-421
Druge rezerve iz dobička	4.463	4.575
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	3.196	852
Preneseni čisti poslovni izid	8.115	8.277
Čisti poslovni izid poslovnega leta	1.442	994
Odloženi prihodki	280	212
Rezervacije	0	0
Odloženi prihodki	280	212
Nekratkoročne obveznosti	16.153	14.027
Nekratkoročne finančne obveznosti	11.188	9.891
1. Nekratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini	0	0
2. Nekratkoročne finančne obveznosti do bank	11.188	9.891
3. Druge nekratkoročne finančne obveznosti	0	0
Nekratkoročne poslovne obveznosti	4.064	3.896
Druge nekratkoročne poslovne obveznosti	4.064	3.896
Odložene obveznosti za davek	902	240
Kratkoročne obveznosti	2.661	2.429
Kratkoročne finančne obveznosti	803	1.329
Kratkoročne finančne obveznosti do bank	533	529
Kratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini	270	800
Kratkoročne poslovne obveznosti	1.858	1.101
Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	36	49
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	955	227
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	388	405
Obveznosti za davek od dobička	478	419
KRATKOROČNE IN NEKRATKOROČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ	19.094	16.668
KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ	57.154	52.211

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 1.1.2026-30.6.2026 v tisoč 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 31.12.2025	5.692		14.572	580	485	-485		4.511	2.747	9.002		2.383		39.487	
B.1 Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki						-48				-3.569				-3.617	
a) Nakup lastnih delnic in lastnih poslovnih deležev	0	0	0	0	0	-48	0	0	0	0	0	0	0	-48	
b) Izplačilo dividend	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.569	0	0	0	-3.569	
B.2 Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	0	0	0	0	0	0	0	0	449	0	0	1.442	0	1.891	
a) Vnos čistega poslovnega izida poslovnega leta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.442	0	1.442	
b) Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti - naložbe v kapitalske instrumente	0	0	0	0	0	0	0	0	449	0	0	0	0	449	
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	48	0	0	-48	0	2.682	0	-2.383	0	299	
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.383	0	-2.383	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	
c) Druge spremembe v kapitalu	0	0	0	0	48	0	0	-48	0	299	0	0	0	299	
C. Končno stanje poročevalskega obdobja 30.6.2026	5.692		14.572	580	534	-534		4.463	3.196	8.115		1.442		38.060	
BILANČNI DOBIČEK/BILANČNA IZGUBA										8.115		1.442		9.557	

IZKAZ GIBANJA KAPITALA ZA OBDOBJE 1.1.2025-30.6.2025 v tisoč 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	5.692		14.572	580	372	-372		4.624		1.463	9.947		1.070		37.947
B.1 Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki						-49					-3.269				-3.317
a) Nakup lastnih delnic in lastnih poslovnih deležev	0	0	0	0	0	-49	0	0	0	0	0	0	0	0	-49
b) Izplačilo dividend	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.269	0	0	0	-3.269
B.2 Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-611	0	0	994	0	384
a) Vnos čistega poslovnega izida poslovnega leta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	994	0	994
b) Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti - naložbe v kapitalske instrumente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-611	0	0	0	0	-611
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	49	0	0	-49	0	0	1.598	0	-1.070	0	529
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.070	0	-1.070	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	49	0	0	-49	0	0	529	0	0	0	529
C. Končno stanje poročevalskega obdobja 30.6.2025	5.692		14.572	580	421	-421		4.575		852	8.277		994		35.542
BILANČNI DOBIČEK/BILANČNA IZGUBA											8.277		994		9.271

3.1.5 IZKAZ DENARNIH TOKOV v tisoč EUR

A. DENARNI TOKOVI PRI POSLOVANJU	30.06.2026	30.06.2025
a. Postavke izkaza poslovnega izida	4.922	3.147
Poslovni prihodki (razen za prevrednotenje) in finančni prihodki iz poslovnih terjatev	4.761	4.591
Poslovni odhodki, brez amortizacije in finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	639	-1.026
Davki iz dobička in drugi davki, ki niso zajeti v poslovnih odhodkih	-478	-419
b. Spremembe čistih obratnih sredstev poslovnih postavk bilance stanja	826	1.281
Začetne manj končne poslovne terjatve	-191	-60
Začetne manj končne aktivne časovne razmejitve	-261	2
Začetne manj končne odložene terjatve za davek	0	0
Začetne manj končne zaloge	0	0
Končni manj začetni poslovni dolgovi	1.057	1.126
Končne manj začetne pasivne časovne razmejitve in rezervacije	94	-27
Končne manj začetne odložene obveznosti za davek	127	240
c. Pozitivni ali negativni denarni izid pri poslovanju (a+b)	5.748	4.428
B. DENARNI TOKOVI PRI INVESTIRANJU		
a. Prejemki pri investiranju	9.770	12.590
Prejemki od dobljenih obresti in delež v dobičku drugih, ki se nanašajo na investiranje	208	552
Prejemki od odtujitve opredmetenih osnovnih sredstev	0	0
Prejemki od odtujitve naložbenih nepremičnin	0	0
b. Prejemki od odtujitve finančnih naložb	9.562	12.038
Izdatki pri investiranju	-13.227	-15.878
Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	0	0
Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	0	0
Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	-6.903	30
Izdatki za pridobitev finančnih naložb	-6.324	-15.908
c. Pozitivni ali negativni denarni izid pri investiranju (a+b)	-3.458	-3.288
C. DENARNI TOKOVI PRI FINANCIRANJU		
a. Prejemki pri financiranju	1.913	3.784
Prejemki od vplačanega kapitala	0	0
Prejemki od povečanja finančnih obveznosti	1.913	3.784
b. Izdatki pri financiranju	-4.285	-4.675
Izdatki za dane obresti, ki se nanašajo na financiranje	-199	-162
Izdatki za odplačila finančnih obveznosti	-518	-1.244
Izdatki za izplačila dividend in drugih deležev v dobičku	-3.568	-3.269
c. Pozitivni ali negativni denarni izid pri financiranju (a+b)	-2.372	-891
Prilagoditev kot posledica oddelitev (razmejeni prihodki)		
Č. Končno stanje denarnih sredstev in njihovih ustreznikov	69	313
x) Denarni izid v obdobju (seštevek prebitkov Ac, Bc in Cc)	-82	248
y) Začetno stanje denarnih sredstev in njihovih ustreznikov	151	65

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 01.01. – 30.06.2026.

Polletni računovodski izkazi za obdobje, ki se je končalo 30. junija 2026, so pripravljeni v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja (MSRP). Poročilo o poslovanju družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. za obdobje 01.01.-30.06.2026 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 30.06.2026, so sestavljeni v evrih in so pripravljeni na podlagi izvirnih vrednosti bilančnih postavk, razen finančnih sredstev, izmerjenih po poštenih vrednosti skozi izkaz poslovnega izida in finančnih naložb, razpoložljivih za prodajo, ki so bile vrednotene po poštenih vrednostih.

Pojasnilo 2: Izkaz poslovnega izida

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je v prvi polovici letošnjega leta dosegla čiste prihodke od prodaje v

višini 4.759 tisoč evrov, kar je 3,66 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 11,79 odstotka. Družba nima zaposlenih zato tudi nima stroškov dela.

EBITDA je v prvem polletju znašala 3.646 tisoč evrov kar je 2,13 odstotka več kot v enakem obdobju lani. Družba je dosegla 76,61 odstotno EBITDA maržo.

Čisti dobiček je v prvem polletju znašal 1.442 tisoč evrov in je bil glede na prvo polovico lanskega leta višji za skoraj 45,03 odstotka.

Pojasnilo 3: Izkaz finančnega položaja

Bilančna vsota družbe je na dan 30.06.2026 znašala 57.154 tisoč evrov, kar je 9,47 odstotka več kot ob koncu prvega polletja 2025.

Vrednost naložbenih nepremičnin je na dan 30.06.2026 znašala 36.696 tisoč evrov, kar predstavlja 11,15-odstotno rast v primerjavi z enakim obdobjem lani.

Skupna vrednost nekratkoročnih sredstev se je povečala za 11,08 odstotka. Največji delež nekratkoročnih sredstev predstavljajo naložbene nepremičnine ter portfelj delnic nepremičninskih družb in drugih strateških naložb.

Vrednost kratkoročnih sredstev se je glede na konec leta 2025 znižala za 4,77 odstotka, predvsem zaradi zmanjšanja denarnih sredstev, ki je bilo posledica izplačila dividend in izvedenih investicij.

Kapital družbe je na dan 30.06.2026 znašal 38.060 tisoč evrov, kar je 1.427 tisoč evrov manj kot ob koncu leta 2025. Znižanje kapitala je predvsem posledica izplačila dividend.

Dolgoročne finančne obveznosti družbe so se v prvem polletju 2026 povečale za 16,96 odstotka, in sicer z 9.565 tisoč evrov na 11.188 tisoč evrov, predvsem zaradi nadaljnjega črpanja posojila pri banki BKS AG. Kratkoročne finančne obveznosti so na dan 30.06.2026 znašale 803 tisoč evrov.

Pojasnilo 4: Čisti dobiček in dobiček na delnico

Čisti dobiček na delnico je v prvem polletju 2026 znašal 0,80 evra, v enakem obdobju lani pa 0,55 evra na delnico.

Pojasnilo 5: Dividende, izdaje delnic ter odkupi lastnih delnic

Dne 11.06.2026 so delničarji družbe na skupščini družbe potrdili izplačilo dividende v skupnem znesku 3.568.524,00 EUR oz. 2,00 EUR na delnico, kar je 9,29% več kot v letu predtem. V prvi polovici leta je družba na organiziranem trgu odkupila nadaljnjih 771 delnic.

Pojasnilo 6: Finančne obveznosti

Celotne finančne obveznosti družbe so na 30.06.2026 znašale 11.955 tisoč evrov. Ob upoštevanju denarnih sredstev in depozitov je znašal neto dolg družbe na dan 30.06.2026 11.886 tisoč evrov ali 8,21 odstotka ocenjene 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. Axor holding d.d. je končna obvladujoča družba.

Povezane stranke družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. v obdobju 01.01.2026 – 30.06.2026 predstavlja glavna obvladujoča družba Axor holding d.d., Ljubljana (družba Axor holding d. d., Ljubljana ima 70,63 % delež v naložbi EQUINOX NEPREMIČNIN d.d.). Povezana stranka je tudi KAPITALSKA DRUŽBA, d.d., ki ima 18,75 % delež v naložbi EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. in 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. Pomembnih transakcij s KAPITALSKO DRUŽBO d. d. pa v obdobju 01.01.2026 – 30.06.2026 ni bilo.

Transakcije s povezanimi strankami (v tisoč EUR)	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	13	1	15
Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala - domači trg	0	0	0	0
Čisti prihodki od najemnin v skupini	0	0	3	4
Drugi poslovni prihodki v skupini	0	0	0	0
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim družbam v skupini	0	0	0	0
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev, danih družbam v skupini	0	0	0	0
SKUPAJ	0	13	5	19
Transakcije s povezanimi strankami - ODHODKI				
Stroški materiala in storitev v skupini	0	0	180	180
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	181
Transakcije s povezanimi strankami - TERJATVE				
Nekratkoročna posojila dana družbam v skupini	0	0	0	0
Nekratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	0	0	0	0
Kratkoročna dana posojila družbam v skupini	0	0	0	0
Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	0	0	0	0
SKUPAJ	0	0	0	0
Transakcije s povezanimi strankami - OBVEZNOSTI				
Nekratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini	0	0	0	0
Nekratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	0	185	0	185
Kratkoročna posojila dobljena pri družbah v skupini	270	0	0	270
Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	0	13	36	49
SKUPAJ	270	199	36	505
Transakcije s povezanimi strankami - IZPLAČILO DIVIDEND				
Izplačilo dividend za poslovno leto 2025	2.534	0	0	2.534
SKUPAJ	2.534	0	0	2.534

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.

PODATKI O DRUŽBI

EQUINOX NEPREMIČNINE d.d.

Dunajska cesta 5, Ljubljana

e-mail: info@eqnx.si

<http://www.eqnx.si>

Družba nima podružnic.

