

An aerial, high-angle photograph of a large, multi-story historic building with a curved facade and many windows. The building is dark blue in color. On the roof, the words "HOTEL UNION" are visible. The image is used as a background for the Equinox logo.

EQUINOX

prva nepremičninska družba v Sloveniji



Predstavitev polletnih rezultatov 2026

poslovanja družbe Equinox Nepremičnine d.d.
in nova ocena poštene vrednosti



Makroekonomsko okolje



Okrepljena inflacija (H1 2026):



Medletna inflacija je junija dosegla 3,6 % (v H1 skupno 3,5 %). K rasti so največ prispevale cene stanovanj, vode, energentov in prevoza.

Dvig obrestnih mer ECB:



Junija zvišanje za 0,25 % kot odziv na inflacijske pritiske, kar pomeni dražje financiranje v drugi polovici leta.

Izrazito močan nepremičninski trg:



Cene so v Q1 2026 zrasle za 9,3 %. Omejena ponudba drži cene visoko – rabljena stanovanja v Ljubljani dosegajo okoli 5.000 EUR/m² (slovensko povprečje nad 3.000 EUR/m²).

Pospešena rast turizma v Ljubljani:



Marca 2026 je Ljubljana zabeležila 17-odstotno medletno rast prenočitev, kar že presega lansko celoletno rast (+9,8 % v 2025). Tudi na državni ravni se je rast v H1 2026 okrepila (z 8 % marca na 10,8 % maja).

EQUINOX

Ključni poslovni
dogodki
v H1 2026

8. redna skupščina družbe:

- ✓ Potrjeno izplačilo dividende v višini **2,00 EUR na delnico**
 - 9,29% več kot v minulem letu



EQUINOX

Ključni poslovni
dogodki
v H1 2026

Uspešno zaključen največji investicijski
projekt ➡ Celovita prenova uHotela

- ✓ **Ključna investicija:** Dvig kakovosti ponudbe (zaključeno 9. 6. 2026).
- ✓ **Obseg prenove:** Skupno 133 sob in javnih prostorov uHotela.
- ✓ **Časovnica:** Od januarja do začetka junija (5 mesecev).
- ✓ **Odlična dinamika dela:**
 - *Mesečno:* 26,6 prenovljene sobe
 - *Tedensko:* 6,2 prenovljene sobe
 - *Dnevno:* 0,88 prenovljene sobe





PREJ



POTEM



POTEM



PREJ

EQUINOX

Ključni poslovni
dogodki
v H1 2026

- ✓ Prenova **javnega dela** bo dodatno izboljšala uporabniško izkušnjo gostov in okrepila tržni položaj hotela.
- ✓ **+16 % zvišanje najemnine (od 1.7.2026 dalje)**: Neposreden finančni učinek zaključenih prenov.
- ✓ **Rast portfelja**: Znatno povečanje vrednosti naših nepremičnin.



Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega izida



Čisti prihodki od prodaje + **3,7%**

EBITDA + **2,1%**

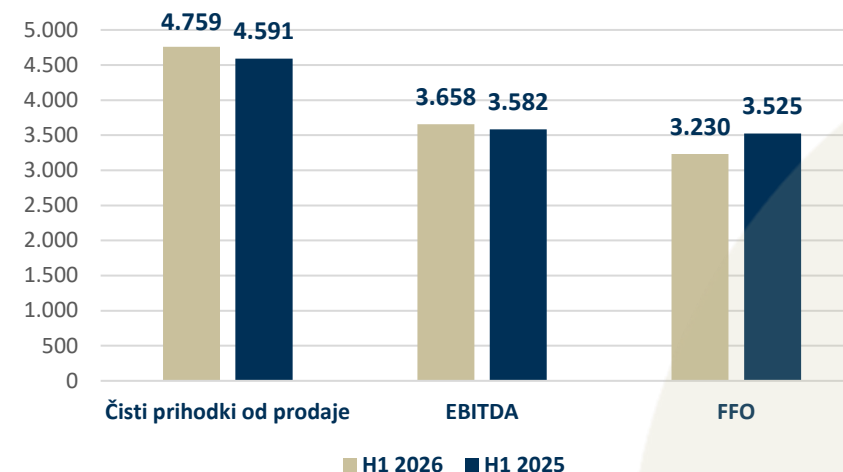
FFO – **8,3%**

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
- FFO marža	67,87%	76,8%
- na delnico	1,81	1,97



- ✓ Prodaja vrednostnih papirjev je imela negativen vpliv na FFO, predvsem zaradi enkratnega učinka višjega davka od dohodkov pravnih oseb, obračunanega ob transakciji
- ✓ Na realizacijo rezultatov je vplival tudi izpad načrtovanih dividendnih prihodkov, ki so bili v poslovnem načrtu predvideni v prvem polletju 2026
- ✓ Pozitivni učinki prodaje vrednostnih papirjev se odražajo v bilanci stanja, predvsem skozi realizirani kapitalski dobiček in krepitev lastniškega kapitala

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

Bilanca stanja



Knjigovodska in poštena vrednost kapitala

Knjigovodska vrednost (v 000 EUR)	30.06.2026		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	30.06.2026		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%**

Rezultati EQUINOX

Rast neto vrednosti
sredstev (NAV)

30.06.2026 – 30.6.2025

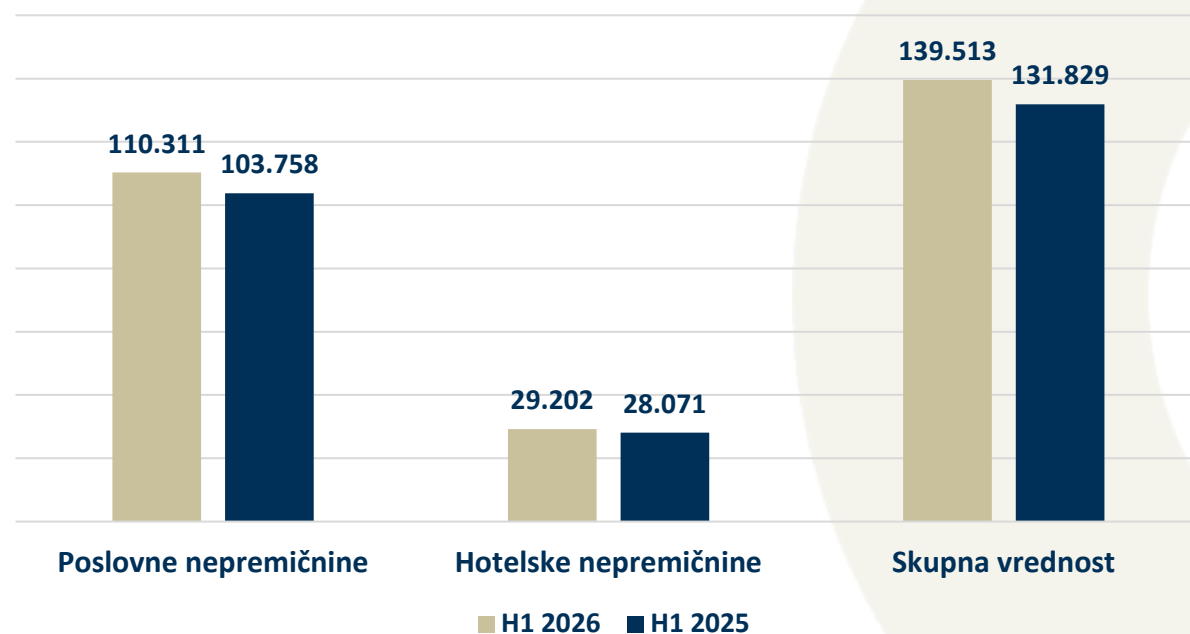
+ 5,8%



Ocenjena poštna
vrednost naložbenih
nepremičnin in
opreme na dan
30.6.2026

	v 000 EUR	delež v %	razlika 2025-2026
Hotelske nepremičnine	110.311	79,1%	+6,3%
Poslovne nepremičnine	29.202	20,9%	+4,1%
Skupaj:	139.513	100%	+5,8%

Oceno vrednosti je opravil pooblaščen ocenjevalec vrednosti
nepremičnin z licenco SIR.



EQUINOX

Povzetek ocenjenih
vrednosti
nepremičnin dne
30.06.2026

Hotelske nepremičnine

	2026	2025		
NEPREMIČNINA	Ocenjena poštena vrednost (€)	Ocenjena poštena vrednost(€)	razlika	rast
Grand Hotel Union	77.576.000	72.053.000	5.523.000	7,7%
Hotel Lev	28.454.000	27.586.000	838.000	3,1%
The Fuzzy Log	4.281.000	4.119.000	162.000	3,9%
skupaj	110.311.000	103.758.000	6.553.000	6,3%

Poslovne (in stanovanjske) nepremičnine

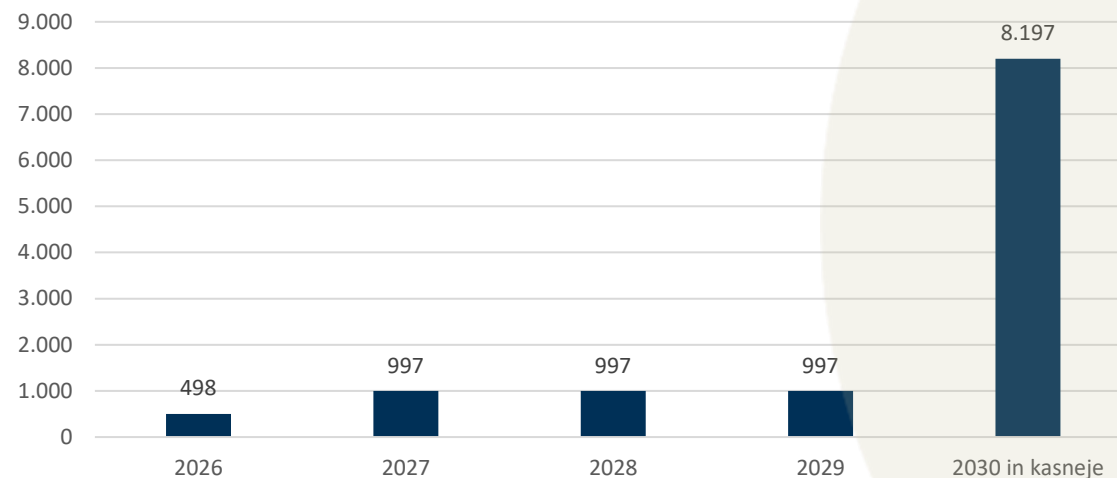
	2026	2025		
NEPREMIČNINA	Ocenjena poštena vrednost (€)	Ocenjena poštena vrednost (€)	razlika	rast
Modna hiša	2.706.000	2.578.000	148.000	5,8%
Dom družbeno političnega tiska	13.134.000	12.760.000	374.000	2,9%
Dalmatinova ulica 4a	155.000	148.000	7.000	4,7%
Nazorjeva 4 - stanovanje	564.000	508.000	56.000	11,0%
Miklošičeva 1 - pisarne	1.656.000	1.598.000	58.000	3,6%
Pražakova 4	7.516.000	7.133.000	383.000	5,4%
Vošnjakova 3 - Nomago	1.721.000	1.626.000	95.000	5,8%
Vošnjakova 1 - Casino Lev	977.000	977.000	0	0,0%
Vošnjakova 5 - Tehnolev	696.000	676.000	20.000	3,0%
zemljišče Stanežiče	77.000	67.000	10.000	14,9%
skupaj	29.202.000	28.071.000	1.131.000	4,1%

Rezultati EQUINOX

Neto dolg – skupaj s
sekundarno likvidnostjo

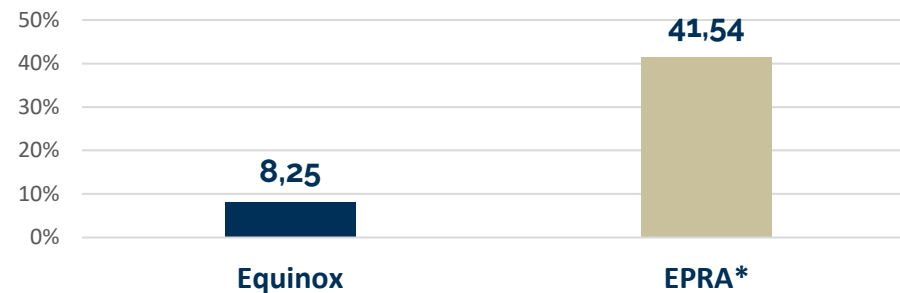
	30.06.2026	30.06.2025
Finančni dolg	11.954.904	11.189.125
Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo	11.885.791	10.875.667
Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo	8.697.539	1.749.525
Neto vrednost sredstev (NAV)	144.877.581	134.358.340
LTV - primarna likvidnost	8,2%	8,1%
LTV - sekundarna likvidnost	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

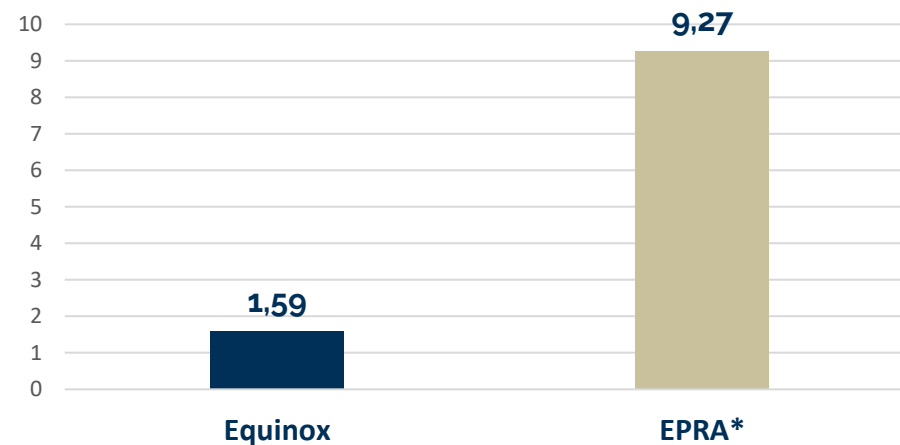


Kazalniki zadolženosti – primerjava Equinox in tuje nepremičninske družbe

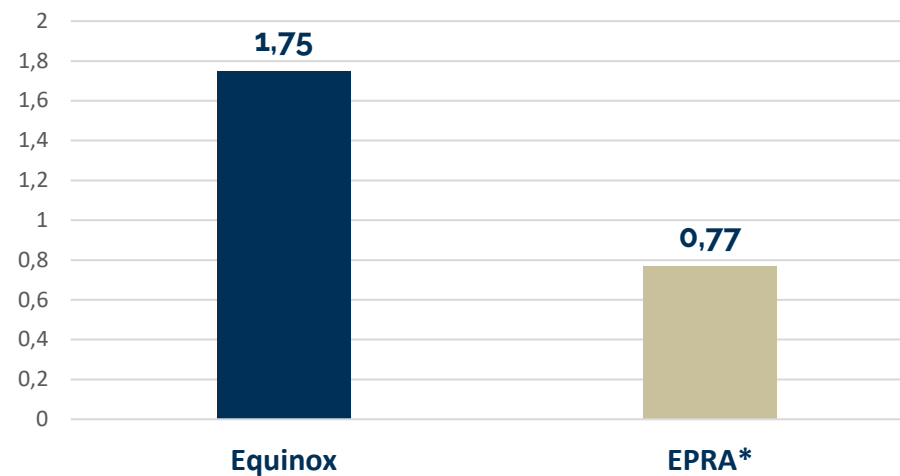
Dolg / sredstva ** na dan 30.6.2026



Neto dolg / EBITDA *** na dan 30.6.2026



Current ratio - likvidnost**** na dan 30.6.2026



*EPRA - European Public
Real Estate Association

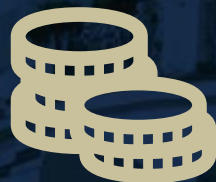
** Pri izračunu
upoštevana poštena
vrednost sredstev
Equinox d.d. na dan
30.6.2026

*** EBITDA zadnjih 12
mesecev

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

EQUINOX

Nova ocena poštene
vrednosti delnice
EQNX + 7,8%

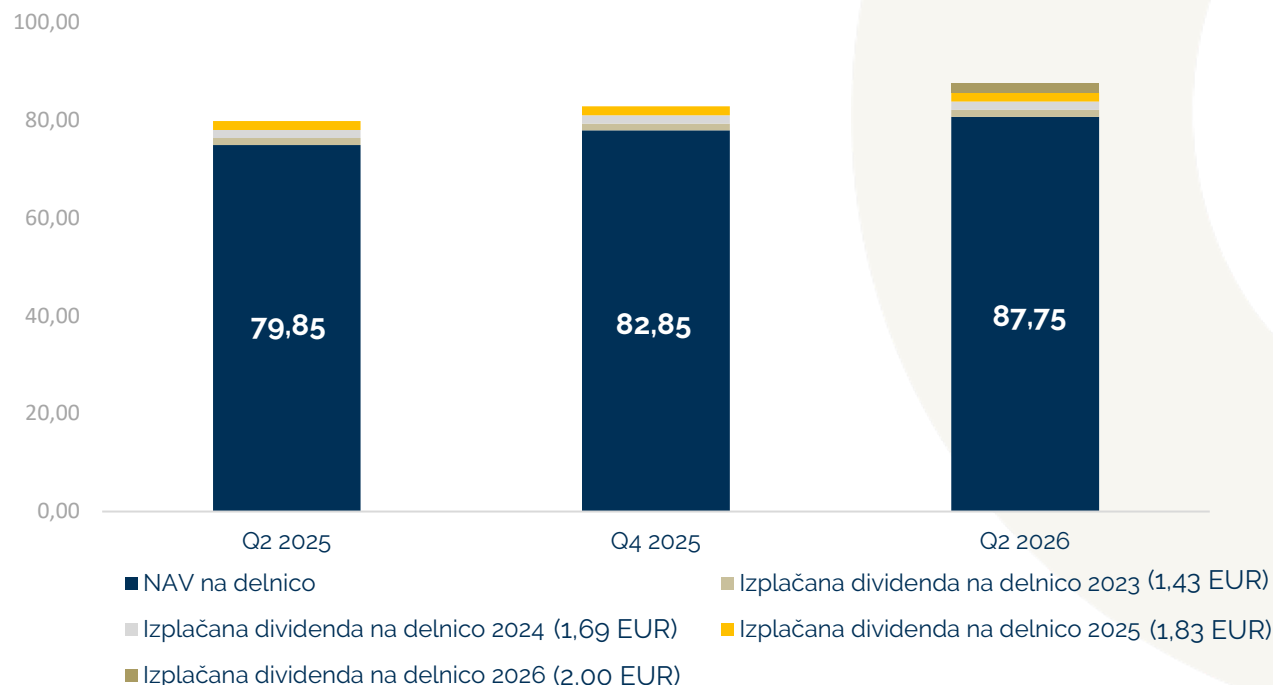


Poštena vrednost delnice na dan 30.6.2026

Ocena poštene vrednosti delnice 80,8 EUR/delnico

Rast poštene vrednosti na delnico v primerjavi s H1 2025 + 7,8 %

Ocena poštene vrednosti delnice in izplačana dividenda



EQUINOX

Delnica EQNX



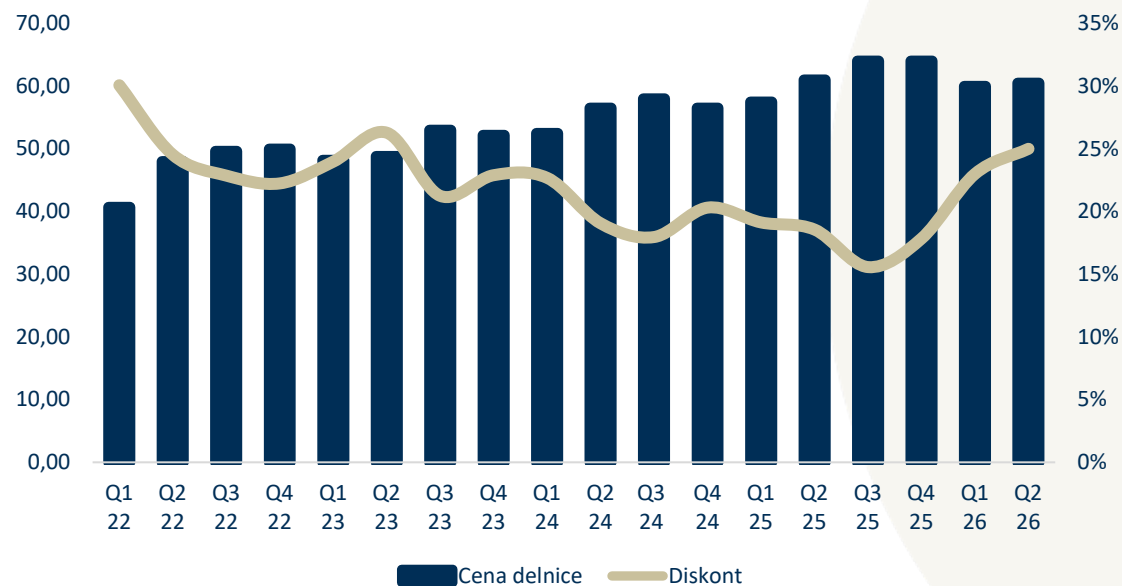
- ✓ 31.01.2026 – **četrta obletnica** kotacije na Ljubljanski borzi
- ✓ Delnica je uvrščena v slovenski borzni **indeks SBI TOP**
- ✓ Od začetka kotacije povečali število **delničarjev za 74,92%**
- ✓ Od začetka kotacije porast cene delnice **63,51%**
- ✓ Tržna cena delnice na dan 30.06.2026 je znašala **60,50 EUR**
- ✓ Od začetka odkupovanja lastnih delnic družba do 30.06.2026 odkupila **9.876 delnic**
- ✓ Ocenjena poštena vrednost delnice na dan **30.6.2026 znaša 80,8 EUR** (ang. NAV)

EQUINOX

Gibanje vrednosti delnice EQNX



Na dan 30.06.2026 je delnica EQNX trgovala s 25% 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 katastrofa

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



Tržno tveganje

VPLIV

VERJETNOST



EQUINOX

Pričakovan razvoj
v prihodnje

✓ Prenova Hotela Lev:

- **Obseg del:** Načrtovana prenova sob in pripadajočih prostorov od 6. do 11. nadstropja.
- **Posodobitev:** Modernizacija nastanitvenih kapacitet.
- **Prilagoditev:** Sledenje sodobnim pričakovanjem gostov.
- **Standard:** Ohranjanje visoke kakovosti hotelske ponudbe.



EQUINOX

Pričakovan razvoj v prihodnje

✓ Optimizacija in diverzifikacija portfelja:

- **Aktivno upravljanje:** Strateško širjenje naložb, vključno z vrednostnimi papirji.
- **Likvidnost:** Nenehno izboljševanje likvidnostnega položaja družbe.
- **Stabilnost:** Usmerjenost v stabilno rast vrednosti premoženja.
- **Varnost:** Učinkovito in uravnoteženo obvladovanje tveganj.

✓ Vrednost za delničarje:

- **Primarni cilj:** Dolgoročno ustvarjanje vrednosti za vlagatelje.
- **Donosnost:** Zagotavljanje primerne in stabilne skupne donosnosti.
- **Razvoj:** Premišljena in strateško usmerjena rast naložb.
- **Dividende:** Ohranjanje politike rednega izplačevanja dividend.
- **Odkupi lastnih delnic:** Družba nadaljuje s programom odkupa lastnih delnic.



Ključni podatki in poslovanje družbe v H1 2026



Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega izida



POSTAVKA

	31.12.2025- 30.6.2026	31.12.2024- 30.6.2025
Čisti prihodki od prodaje	4.759.464	4.591.224
Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	422.546	346.956
Čisti prihodki od najemnin	4.336.918	4.244.268
Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prih.)	13.069	15.298
Stroški blaga, materiala in storitev	913.273	816.980
Stroški potrošnega materiala in energije	311.027	258.869
Stroški storitev	602.245	558.111
Odpisi vrednosti	1.754.797	2.530.266
Amortizacija	1.754.797	1.929.508
Drugi poslovni odhodki	201.448	207.928
Finančni prihodki iz deležev	78.402	349.132
Finančni prihodki iz drugih naložb	78.402	349.132
Finančni prihodki iz danih posojil	136.608	216.612
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	0	0
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	136.608	216.612
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	10	197
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	198.615	203.013
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	198.466	162.318
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	149	40.695
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	792	767
Drugi prihodki	1.697	0
Drugi odhodki	0	0
POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO	1.920.324	1.413.510
Davek od dobička	-478.329	-419.211
Odloženi davki	0	0
ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	1.441.995	994.298

Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja:
sredstva



POSTAVKA	30.06.2026	30.06.2025
Nekratkoročna sredstva	52.483.981	47.250.165
Neopredmetena sredstva	3.275	8.657
Dolgoročne premoženjske pravice	3.275	8.657
Opredmetena osnovna sredstva	0	0
Naložbene nepremičnine	36.695.732	33.013.157
Nekratkoročne finančne naložbe	15.781.624	14.219.823
Nekratkoročne poslovne terjatve	3.350	8.527
Odložene terjatve za davek	0	0
Kratkoročna sredstva	4.670.221	4.960.603
Kratkoročne finančne naložbe	2.779.734	3.099.734
Kratkoročna posojila	2.779.734	3.099.734
Kratkoročne poslovne terjatve	1.545.264	1.291.254
Druga kratkoročna sredstva	276.110	256.156
Denarna sredstva	69.113	313.458
SREDSTVA SKUPAJ	57.154.202	52.210.768

Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja:
obveznosti do virov
sredstev



POSTAVKA	30.06.2026	30.06.2025
Kapital	38.060.313	35.542.476
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	5.042.940	5.155.624
Zakonske rezerve	580.282	580.282
Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	533.792	421.108
Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	-533.792	-421.108
Druge rezerve iz dobička	4.462.658	4.575.342
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	3.196.449	851.859
Preneseni čisti poslovni izid	8.114.984	8.276.751
Čisti poslovni izid poslovnega leta	1.441.995	994.298
Odloženi prihodki	279.533	212.167
Odloženi prihodki	279.533	212.167
Nekratkoročne obveznosti	16.153.217	14.027.082
Nekratkoročne finančne obveznosti	11.187.580	9.890.801
Nekratkoročne finančne obveznosti do bank	11.187.580	9.890.801
Druge nekratkoročne finančne obveznosti	0	0
Nekratkoročne poslovne obveznosti	4.064.075	3.896.013
Druge nekratkoročne poslovne obveznosti	4.064.075	3.896.013
Odložene obveznosti za davek	901.563	240.268
Kratkoročne obveznosti	2.661.140	2.429.043
Kratkoročne finančne obveznosti	802.866	1.328.516
Kratkoročne finančne obveznosti do bank	532.717	528.516
Druge kratkoročne finančne obveznosti	270.149	800.000
Kratkoročne poslovne obveznosti	1.858.274	1.100.527
Kratkoročne obveznosti do družb v skupini	36.079	36.079
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	955.386	226.758
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	866.808	837.690
KRA TKOROČNE IN NEKRA TKOROOČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ	19.093.890	16.668.291
KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ	57.154.202	52.210.767



EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d.

prva nepremičninska družba v Sloveniji

KONTAKT:

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

Slovenska cesta 56,
1000 Ljubljana

eqnx.si