

An aerial, high-angle photograph of a large, historic, light-colored building with many windows. The building has a curved corner. On the roof, the words "HOTEL UNION" are visible. The image is darkened with a blue tint. Overlaid on the center of the image is the logo for EQUINOX, which consists of the word "EQUINOX" in a bold, white, sans-serif font. The letter "O" is stylized, with the left half in white and the right half in a gold color.

EQUINOX

prva nepremičninska družba v Sloveniji

EQUINOX

Rezultati poslovanja družbe
EQUINOX NEPREMIČNINE d.d.
za Q3 2026



Makroekonomsko okolje



Inflacija ostaja povišana (Q3 2026)

Medletna inflacija je septembra pospešila na **3,3 %** (avgusta 3,0 %), po HICP pa na **3,7 %**. Največ so k rasti prispevale cene v skupini stanovanje in energenti (+8,8 %) ter prevoz (+6,3 %).



Cene stanovanjskih nepremičnin (Q2 2026) rastejo skoraj dvakrat hitreje kot v EU

Cene so se medletno zvišale za **9,1 %** (EU 4,7 %), cene rabljenih stanovanj za **11,5 %**. V Ljubljani so se rabljena stanovanja podražila za skoraj 7 %.



ECB nadaljuje zaostrovanje denarne politike

Po junijskem dvigu je ECB 10. septembra obrestne mere znova zvišala za **0,25 o. t.**; Depozitna mera je konec Q3 znašala **2,50 %**, zato se stroški financiranja zvišujejo.



Rekordna poletna sezona

Ljubljana je julija zabeležila **401.200** prenočitev (+7,5 % medletno), avgusta **431.600** (+5,5 %), v obdobju jan.–avg. pa 6,0 % več kot lani. Julij in avgust sta bila za Slovenijo rekordna.

EQUINOX

Ključni poslovni
dogodki
v Q3 2026

18. 8. 2026

Izstop iz naložbe Fondul Proprietatea

51 % donos ob prodaji

29. 9. 2026

**Prevzemna namera za Pokojninsko družbo
A, d.d.**

Skupaj z družbo Axor holding d.d.

Poletje 2026

**Oddajanje apartmajev v poslovni
stolpnici Delo**

Kratkoročno poleti: 100 % zasedenost

Dolgoročno od oktobra: predvidena 100 % zasedenost

Izstop iz naložbe Fondul Proprietatea

51 %

donos ob prodaji

> 7 %

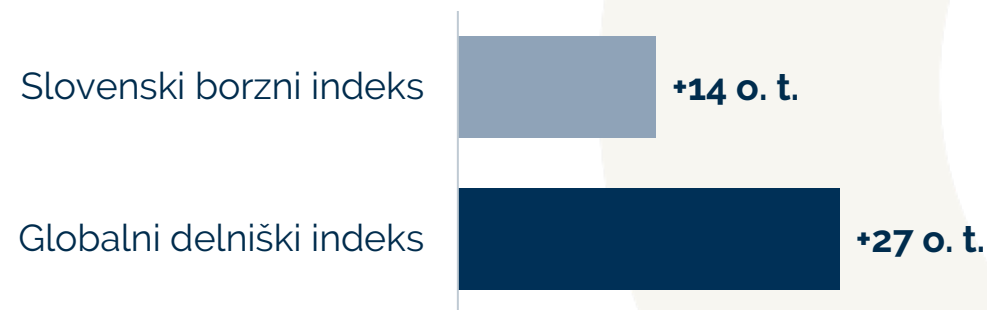
odprodani delež v skladu skupaj s konzorcijem povezanih družb

~ 1 leto

doba naložbe

- ✓ **18. 8. 2026** — pozicija v celoti zaprta, skupaj s konzorcijem povezanih družb
- ✓ Ena **največjih transakcij z delnicami FP** od uvrstitve sklada na borzo v Bukarešti

Presežek donosa nad borznima indeksoma



NAPREJ



Sproščena sredstva v **nove investicijske priložnosti**

Poleg osnovne dejavnosti ostajamo aktivni na finančnih in kapitalskih trgih, kjer iščemo priložnosti za dolgoročno ustvarjanje vrednosti.

Kaj izstop pomeni za EQUINOX

FINANČNI UČINEK

 Pomemben prispevek k rezultatu 2026

 Družba **v celoti neto razdolžena**

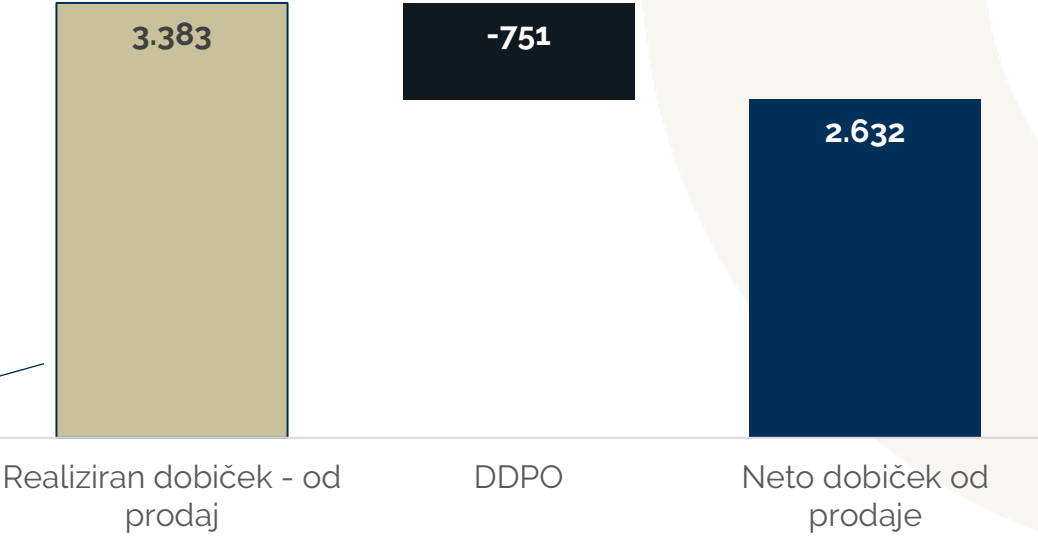
 **Neto finančni dolg postane negativen**

PRISPEVKI K REZULTATU 2025

Prejete dividende	389
Realiziran dobiček od tenderjev	357

v tisoč EUR; nista vključena v graf

PRISPEVKI K REZULTATU 2026

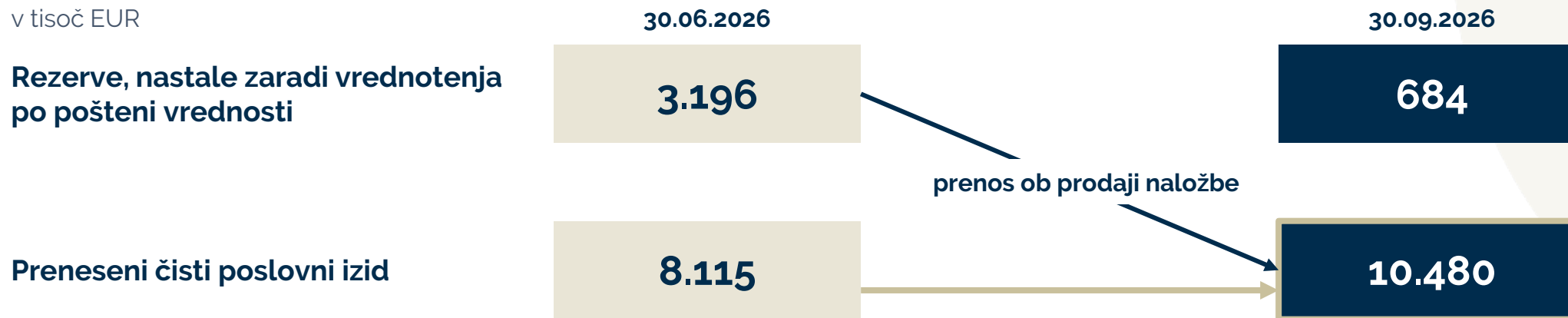


SKUPAJ REZULTAT
pred davki:
4.128 tisoč EUR

Kaj izstop pomeni za EQUINOX

- › Za tovrstne naložbe Mednarodni standardi računovodskega poročanja (MSRP 9) določajo, da se sprememba vrednosti ne izkazuje v izkazu poslovnega izida, tudi ob prodaji ne.
- › Dokler je naložba v lasti družbe, se učinek izkazuje v postavki **Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti**. Po prodaji se prenese v postavko **Preneseni čisti poslovni izid**.
- › Obe postavki sta v kapitalu v bilanci stanja. Zato dobička od prodaje v čistem poslovnem izidu ni, se pa odraža v povečanju kapitala družbe v letih 2025 in 2026.

v tisoč EUR



Oba zneska sta del kapitala, ki je znašal 38.060 tisoč EUR na 30.06.2026 in 38.511 tisoč EUR na 30.09.2026. Vir: bilanca stanja EQUINOX.

Kaj izstop pomeni za EQUINOX

- Enako velja za davek: davek od dohodkov pravnih oseb, vezan na prodajo naložbe (**751 tisoč EUR**), ne bremeni izkaza poslovnega izida, ampak kapital (MRS 12.61A). Izkazan je v postavki **Druge kratkoročne obveznosti**:

Druge kratkoročne obveznosti na 30.09.2026 (v tisoč EUR)

Skupaj	1.626
od tega DDPO	1.317
— redno poslovanje	566
— prodaja naložbe v Fondul Proprietatea	751

Prezemna namera za Pokojninsko družbo A, d.d.

PREVZEMNA NAMERA

29. 9. 2026

Objava namere skupaj z družbo **Axor holding d.d.**

100 %

Namera velja za **vse delnice** PDA

10–30 dni

Prezemna ponudba bo objavljena **v 10 do 30 dneh** po nameri

- Prezemnika sta **delničarja PDA od ustanovitve** družbe
- Pogoji bodo **enaki za vse delničarje** PDA

ZAKAJ PDA

- ✓ **Rastoči trg** — število prejemnikov dodatnih pokojnin se je od leta 2018 podvojilo
- ✓ Edina pokojninska družba v Sloveniji z **razpršenim lastništvom**
- ✓ **Stabilno in dobičkonosno** poslovanje družbe
- ✓ Posledica: **razmeroma nizka kapitaliziranost**
- ✓ Za nadaljnji razvoj sta ključna **stabilno lastništvo in kapitalna trdnost**

Na dan predstavitve, 22. 10. 2026, prezemna ponudba še ni objavljena.

Načrt: kapitalsko najtrdnejša pokojninska družba

UKREPI

Dokapitalizacija, najmanj

11 mio EUR

- ✓ **Najmanj 5 let brez izplačila dividend** — dobiček ostane v družbi
- ✓ **Znižanje upravljaljske provizije** kritnega sklada z zjamčenim donosom
- ✓ **Kadrovska okrepitev** strokovne ekipe

KORIST ZA ZAVAROVANCE

Ciljna kapitalna ustreznost, najmanj

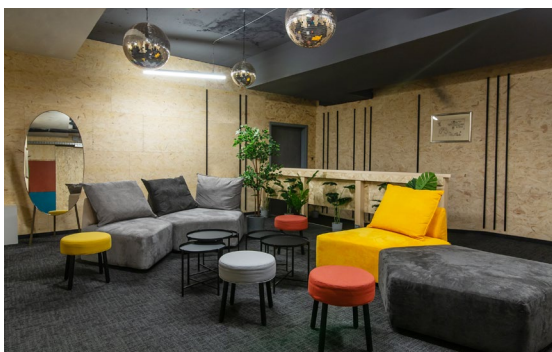
250 %

- ✓ **Večja varnost** pokojninskih prihrankov
- ✓ **Prihranek pri proviziji ostane varčevalcem**
- ✓ PDA ostane **samostojna družba**; sredstva zavarovancev v **ločenih kritnih skladih**

Prezem bo **v celoti financiran z denarjem obeh družb — brez bančnih posojil**. Odločitev o sprejemu ponudbe bo v celoti v rokah delničarjev PDA.

Na dan predstavitve, 22. 10. 2026, prevzemna ponudba še ni objavljena.

Apartmaji v stolpnici Delo



ODDAJANJE APARTMAJEV

100 %

zasedenost pri kratkoročnem oddajanju
poletje 2026

100 %

predvidena zasedenost pri dolgoročnem oddajanju
od oktobra 2026

Apartmaje v poslovni stolpnici Delo poleti oddajamo kratkoročno, od oktobra pa dolgoročno.

Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega
izida



Čisti prihodki od prodaje +13,5%

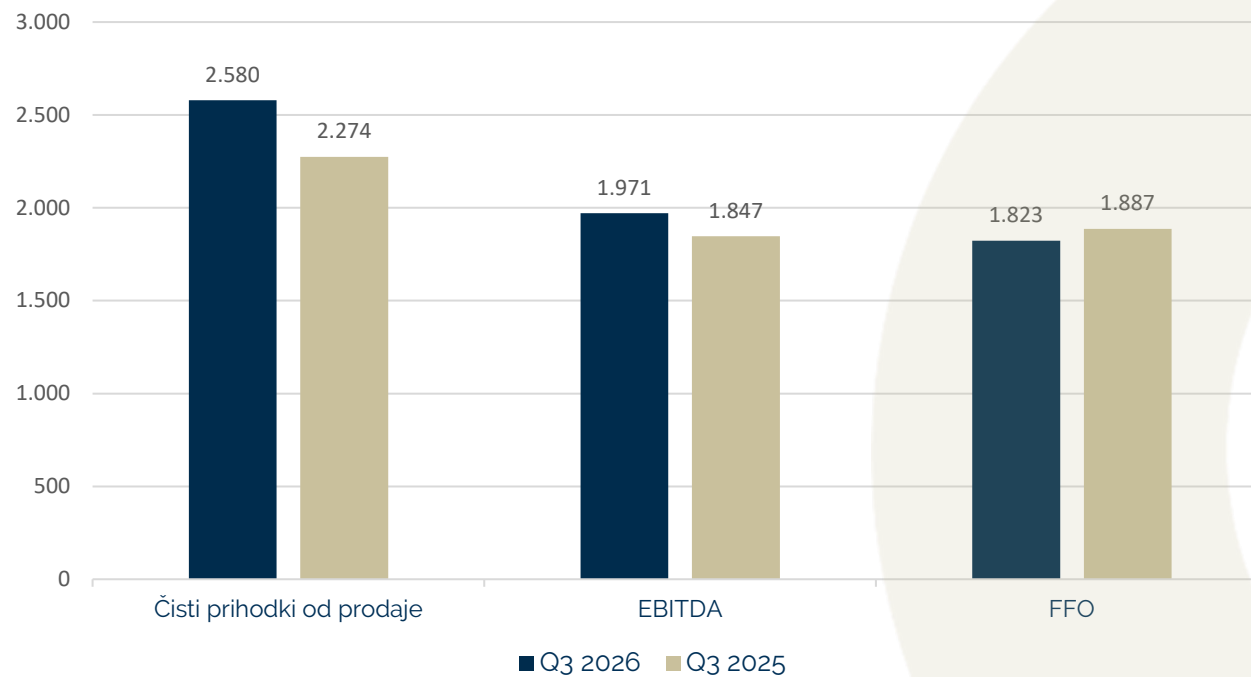
EBITDA +6,7%

FFO -3,4%

Ključni podatki o poslovanju Equinox d.d.

(v 000 EUR)

	Q3 2026	Q3 2025
Čisti prihodki od prodaje	2.580	2.274
EBITDA	1.971	1.847
- EBITDA marža	76,37%	81,22%
FFO	1.823	1.887
- FFO marža	70,65%	83,0%
- na delnico	1,02	1,06



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.

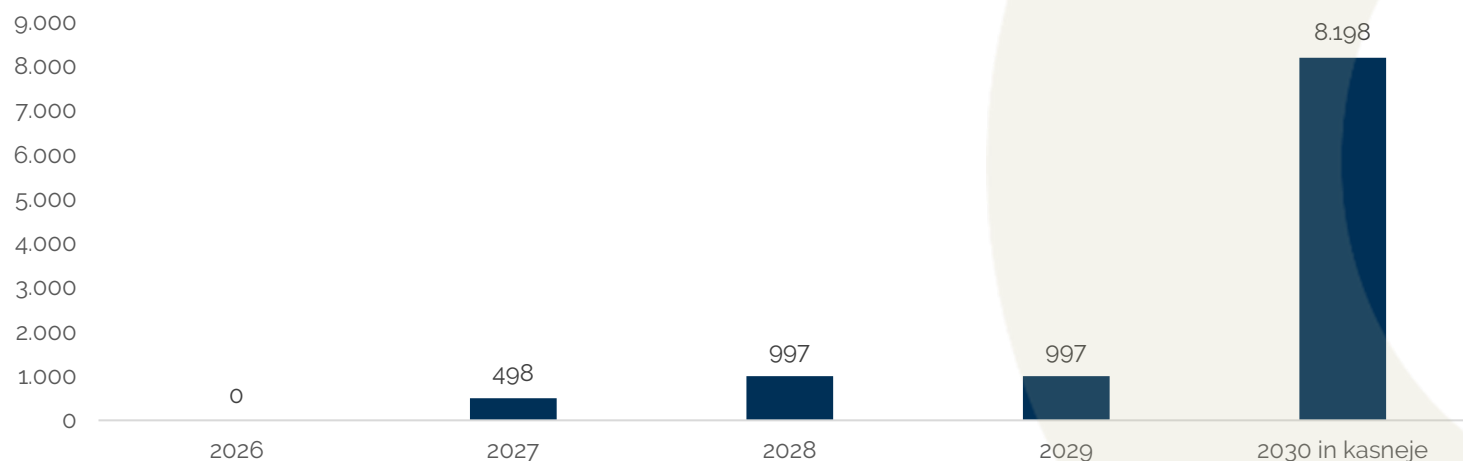
Rezultati EQUINOX

Zadolženost družbe pada

V letošnjem letu smo predčasno odplačali glavnice finančnih obveznosti, in sicer do 30.06.2027. S tem smo dodatno znižali zadolženost družbe, okrepili finančno stabilnost in zmanjšali stroške financiranja v prihodnjih obdobjih.

	30.09.2026	30.09.2025
Finančni dolg	10.689	10.889
Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo	-230	10.714
Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo	-3.412	8.294
Neto vrednost sredstev (NAV)	146.260	136.055
LTV - primarna likvidnost	-0,2%	7,9%
LTV - sekundarna likvidnost	-2,3%	6,1%
Ciljni LTV skladno s strateškim planom	25,0%	25,0%
Maksimalen LTV skladno s strateškim planom	35,0%	35,0%

Zapadlost glavnice finančnih obveznosti

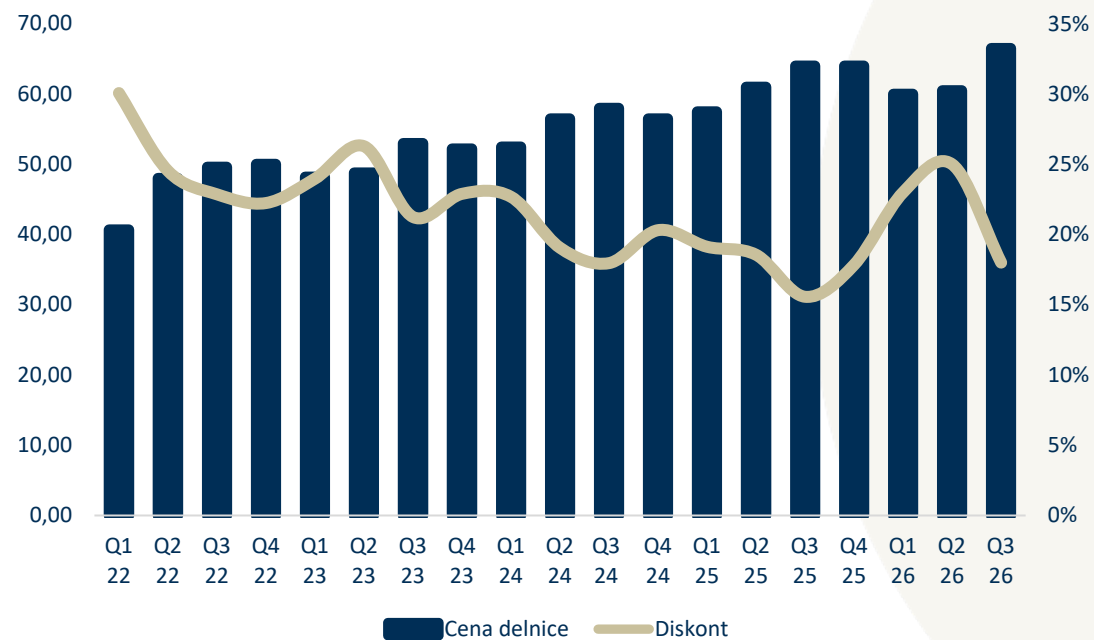


Rezultati EQUINOX

Gibanje vrednosti
delnice EQNX



Na dan 30.09.2026 je delnica EQNX
trgovala z 18% diskontom



Rezultati EQUINOX

Finančne naložbe



Naložbeni razred (v EUR)

30.09.2026

Inštrumenti s fiksnim donosom

10.829.667

Korporativne obveznice in zakladne menice

10.616.133

Prednostne delnice

213.533

Delniške naložbe

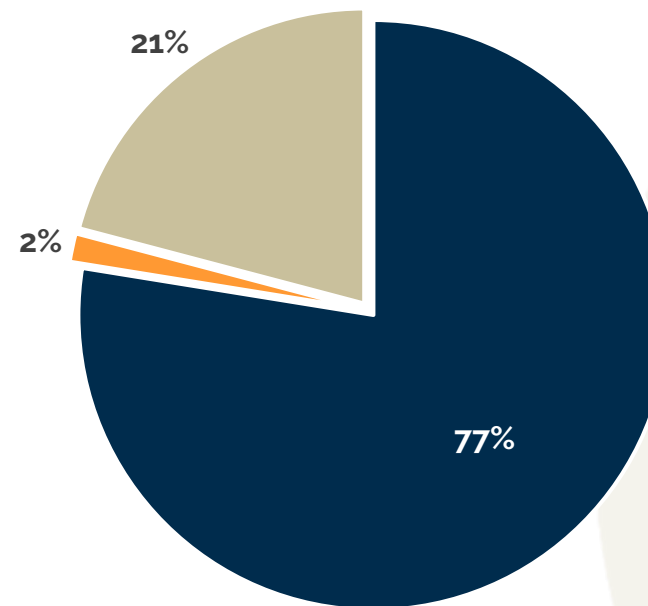
2.859.986

Delnice nepremičninskih družb

2.859.986

EQUINOX skupaj

13.689.653

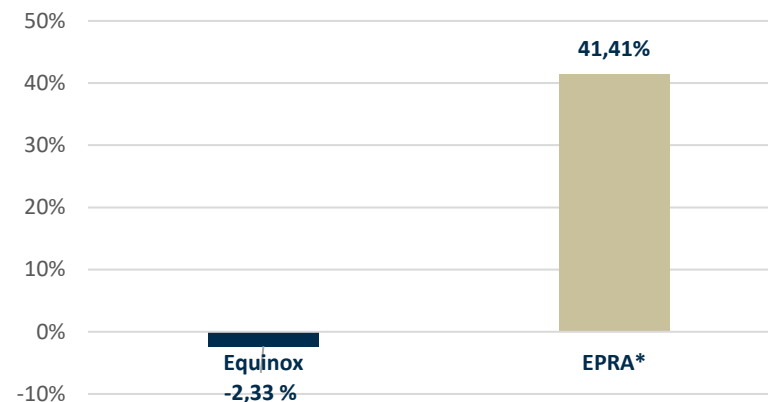


- Korporativne obveznice in zakladne menice
- Prednostne delnice
- Delnice nepremičninskih družb

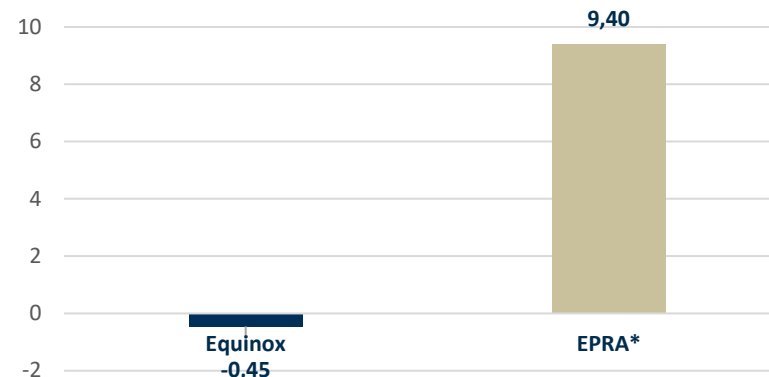
Kazalniki zadolženosti:

Primerjava
Equinox in tuje
nepremičninske
družbe

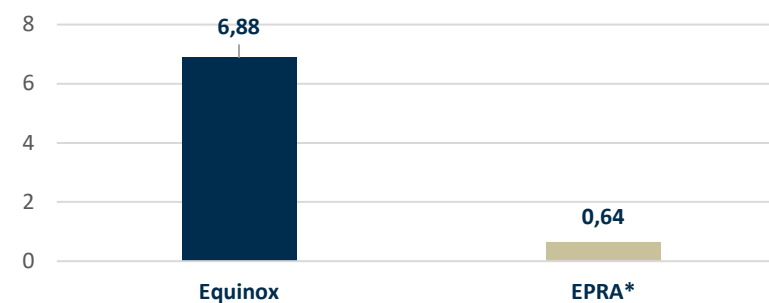
Neto dolg / sredstva** na dan 30.9.2026



Neto dolg / EBITDA*** na dan 30.9.2026



Current ratio - likvidnost**** na dan
30.9.2026



*EPRA – European Public Real Estate Association na dan 30.09.2026

** Pri izračunu upoštevana poštena vrednost sredstev Equinox d.d. na dan 30.9.2026

*** EBITDA zadnjih 12 mesecev

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

Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja



Kapital

Knjigovodska in poštena vrednost kapitala (v tisoč EUR)

Knjigovodska vrednost	30.09.2026		30.09.2025	
Sredstva	56.090	100%	53.336	100%
- opredmetena osnovna sredstva	0	0,0%	0	0,0%
- naložbene nepremičnine	35.764	63,7%	32.511	61,0%
Kapital	38.511	68,6%	36.737	68,9%

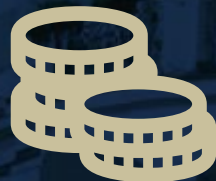
Poštena vrednost	30.09.2026		30.09.2025	
Sredstva	163.839	100%	152.655	100%
- hotelske nepremičnine	110.311	67,3%	103.758	68,0%
- ostale nepremičnine	29.202	17,8%	28.071	18,4%
- ostala sredstva	24.326	14,8%	20.826	13,6%
Kapital	146.260		136.055	
Neto vrednost sredstev (NAV)	146.260		136.055	
Neto vrednost sredstev (NAV) na delnico	81,5		75,8	

→ Sprememba glede na 31.12.2025: **+4,6%**

→ Sprememba glede na 30.09.2025: **+7,5%**

EQUINOX

Nova ocena poštene
vrednosti delnice
EQNX + 7,5%

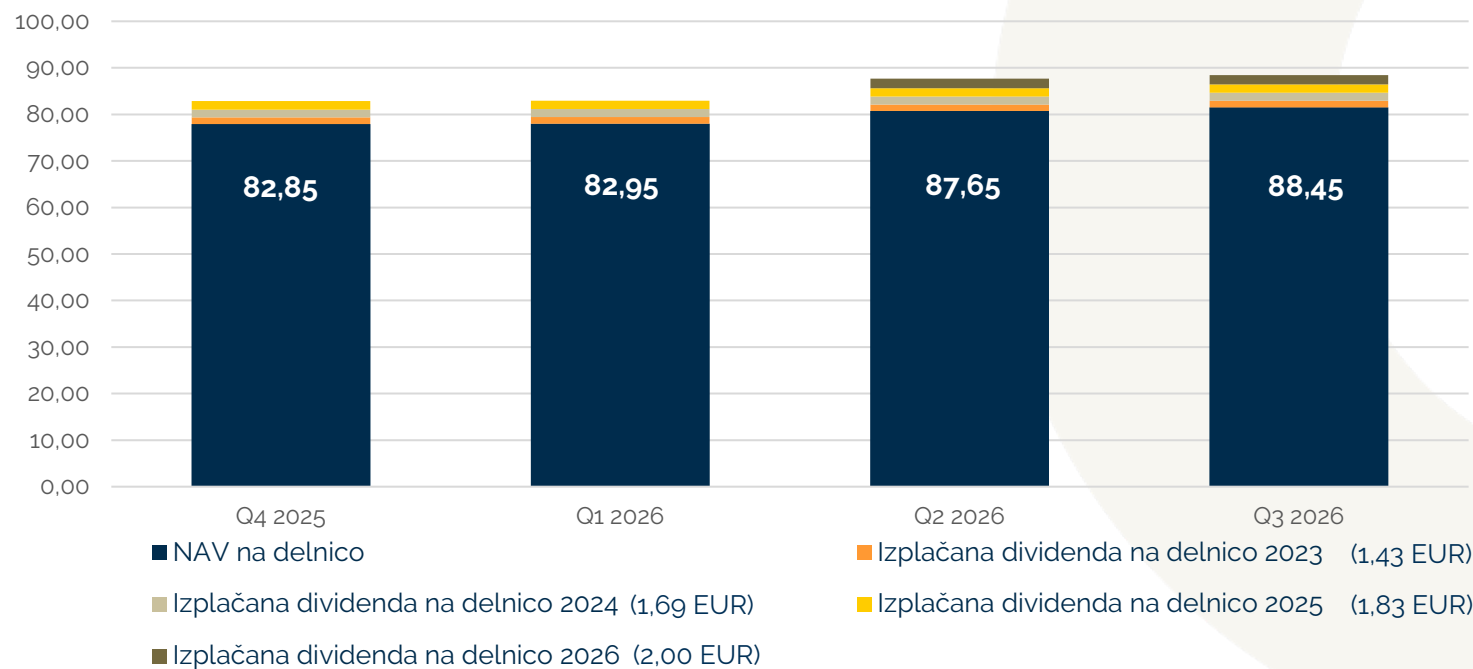


Poštena vrednost delnice na dan 30.9.2026

Ocena poštene vrednosti delnice 81,5 EUR/delnico

Rast poštene vrednosti na delnico v primerjavi s Q3 2025 + 7,5 %

Ocena poštene vrednosti delnice in izplačana dividenda



EQUINOX

Delnica EQNX



592

Delničarjev
(30.9.2026), +78,9 % od
začetka kotacije

+3,9 %

rast cene delnice
glede na Q3 2025
(brez dividende)

10.484

odkupljenih lastnih
delnic od začetka
odkupa

Skupni donos od začetka kotacije**

Delnica EQNX **+ 93,20%**

Indeks EPRA* **– 24,07%**

Trgovanje z delnico EQNX v 2026 (do 30.9.)

279

poslov

11.596

lotov

717.961

promet (EUR)

62,60

povp. cena (EUR)

*EPRA – European Public Real Estate Association

**skupni donos (kapitalski + dividendni)

EQUINOX

Optimizacija portfelja



Razpršitev naložb

Strateško usmerjeno širjenje naložb, vključno z vrednostnimi papirji.



Stabilna rast

Usmerjenost v stabilno rast vrednosti premoženja.



Likvidnost

Nenehno izboljševanje likvidnostnega položaja družbe.



Obvladovanje tveganj

Učinkovito in uravnoteženo upravljanje tveganj.

Vrednost za delničarje



Dolgoročni cilj

Ustvarjanje vrednosti za vlagatelje na dolgi rok.



Donosnost

Primerna in stabilna skupna donosnost delnice.



Dividende

Ohranjanje politike rednega izplačevanja dividend.



Odkup lastnih delnic

Nadaljevanje programa odkupa lastnih delnic.



Ključni podatki in poslovanje družbe v Q3 2026



Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega
izida



Dobiček

POSTAVKA (v EUR)

31.12.2025-30.9.2026

31.12.2024-30.9.2025

Čisti prihodki od prodaje	7.339.956	6.865.690
Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	644.540	499.405
Čisti prihodki od najemnin	6.695.416	6.366.285
Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prih.)	13.069	27.264
Stroški blaga, materiala in storitev	1.415.638	1.188.283
Stroški potrošnega materiala in energije	499.992	313.364
Stroški storitev	915.646	830.793
Odpisi vrednosti	2.940.786	3.480.514
Amortizacija	2.820.596	2.879.756
Drugi poslovni odhodki	308.948	319.824
Finančni prihodki iz deležev	118.905	452.455
Finančni prihodki iz drugih naložb	118.905	452.455
Finančni prihodki iz danih posojil	144.124	315.217
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	0	0
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	144.124	315.217
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	8.415	197
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	315.976	294.613
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	310.564	253.109
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	5.263	41.504
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	165	772
POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO	2.644.919	2.392.109
Davek od dobička	-565.817	-812.484
ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	2.079.102	1.579.625

Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja: sredstva



POSTAVKA (v EUR)	30.09.2026	30.09.2025
Nekratkoročna sredstva	40.156.832	48.132.744
Neopredmetena sredstva	3.275	8.532
Dolgoročne premoženjske pravice	3.275	8.532
Opredmetena osnovna sredstva	0	0
Naložbene nepremičnine	35.764.476	32.510.642
Nekratkoročne finančne naložbe	4.382.064	15.602.552
Nekratkoročne poslovne terjatve	7.017	11.018
Odložene terjatve za davek	0	0
Kratkoročna sredstva	15.933.206	5.203.616
Kratkoročne finančne naložbe	13.512.862	3.099.734
Kratkoročna posojila	3.004.734	3.099.734
Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil	10.508.128	0
Kratkoročne poslovne terjatve	1.878.934	1.346.173
Druga kratkoročna sredstva	129.951	136.310
Denarna sredstva	411.459	621.398
SREDSTVA SKUPAJ	56.090.039	53.336.359

Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja:
obveznosti do
virov sredstev



POSTAVKA (v EUR)	30.09.2026	30.09.2025
Kapital	38.511.259	36.736.941
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	5.004.581	5.152.487
Zakonske rezerve	580.282	580.282
Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	572.151	424.245
Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	-572.151	-424.245
Druge rezerve iz dobička	4.424.299	4.572.205
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	683.575	739.091
Preneseni čisti poslovni izid	10.480.057	9.001.793
Čisti poslovni izid poslovnega leta	2.079.102	1.579.625
Odloženi prihodki	279.533	212.167
Odloženi prihodki	279.533	212.167
Nekratkoročne obveznosti	14.982.706	14.238.988
Nekratkoročne finančne obveznosti	10.882.059	10.348.205
Nekratkoročne finančne obveznosti do bank	10.689.256	10.139.744
Druge nekratkoročne finančne obveznosti	0	0
Odložene obveznosti za davek	192.803	208.462
Nekratkoročne poslovne obveznosti	4.100.647	3.890.783
Druge nekratkoročne poslovne obveznosti	4.100.647	3.890.783
Kratkoročne obveznosti	2.316.540	2.148.264
Kratkoročne finančne obveznosti	35.598	778.962
Kratkoročne finančne obveznosti do bank	35.598	278.962
Druge kratkoročne finančne obveznosti	0	500.000
Kratkoročne poslovne obveznosti	2.280.942	1.369.301
Kratkoročne obveznosti do družb v skupini	36.000	36.079
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	592.138	158.429
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	1.652.804	1.174.792
KRATKOROČNE IN NEKRATKOROČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ	17.578.779	16.599.419
KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ	56.090.039	53.336.359

EQUINOX

Q & A





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