



NEREVIDIRANO POLLETNO POROČILO

družbe EQUINOX d.d.

za obdobje 1.1. do 30.6.2023

2023

EQUINOX



1. UVOD

1.1 KLJUČNI PODATKI

Ključni podatki o poslovanju Equinox d.d. (v 000 EUR)	H1 2023	H1 2022
Čisti prihodki od prodaje	3.471	3.226
EBITDA	2.534	2.345
- EBITDA marža	72,99%	72,69%
FFO	2.855	2.380
- na delnico	1,59	1,32

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.

Knjigovodska in poštena vrednost kapitala (v 000)						
Knjigovodska vrednost	30.6.2023		31.3.2023		31.12.2022	
Sredstva	53.663	100%	59.613	100%	60.027	100%
- opredmetena osnovna sredstva	0	0,0%	2.447	5,2%	2.653	4,4%
- naložbene nepremičnine	38.656	72,0%	37.458	62,6%	37.517	62,5%
Kapital	38.963	72,6%	39.397	66,1%	41.267	68,7%

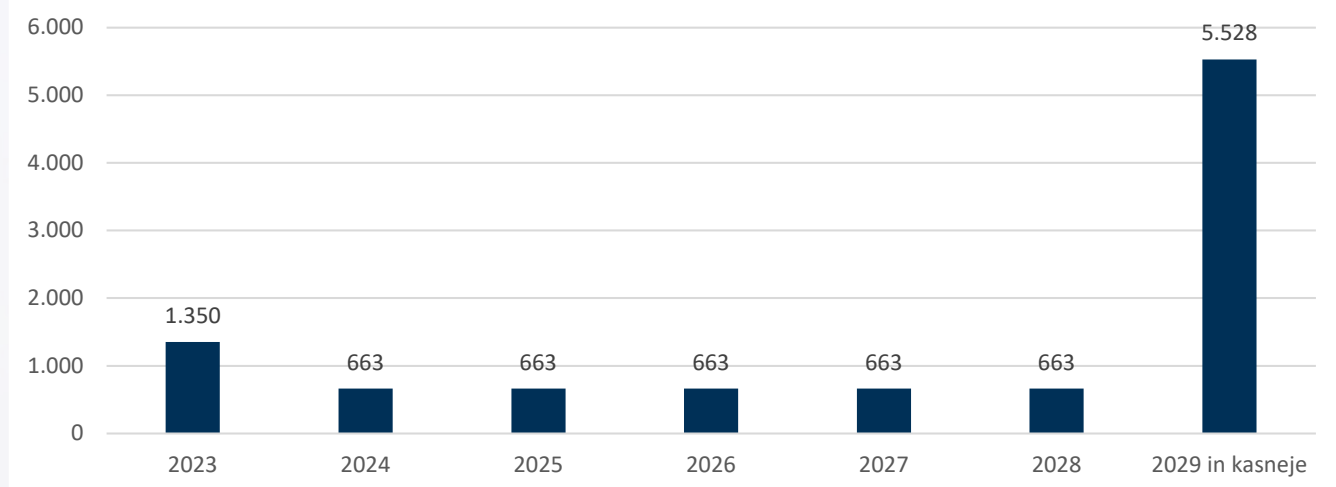
Poštena vrednost	30.6.2023		31.3.2023		31.12.2022	
Sredstva	133.487	100%	133.923	100%	134.073	100,0%
- hotelske nepremičnine	96.647	72,4%	93.214	69,6%	93.214	69,5%
- ostale nepremičnine	21.833	16,4%	21.001	15,7%	21.001	15,7%
- ostale naložbe	15.007	11,2%	19.708	14,7%	19.858	14,8%
Kapital	114.087	88,0%	104.490	87,9%	103.530	87,4%
Neto vrednost sredstev (NAV)	118.788		113.708		115.311	
Neto vrednost sredstev (NAV) na delnico	66,2		63,4		64,3	

Ocenjena poštena vrednost naložbenih nepremičnin in opreme na dan 30.6.2023	v 000 EUR	v %
Hotelske nepremičnine	96.647	81,6%
Poslovne nepremičnine	21.833	18,4%
Skupaj:	118.480	100%

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

Finančni dolg	30.06.2023	31.03.2023	31.12.2022
<i>(v 000 EUR)</i>	10.194	15.340	14.596
Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo	6.648	7.579	3.788
Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo	4.261	5.367	2.237
Razmerje zadolženost/ vrednost sredstev (LTV)	30.06.2023	31.03.2023	31.12.2022
<i>(v 000 EUR)</i>	118.892	113.708	115.311
LTV - primarna likvidnost	5,6%	6,7%	3,3%
LTV - sekundarna likvidnost	3,6%	4,7%	1,9%
Ciljni LTV skladno s strateškim planom	25,0%	25,0%	25,0%
Maksimalen LTV skladno s strateškim planom	35,0%	35,0%	35,0%

Zapadlost glavnih finančnih obveznosti



1.2 PISMO GLAVNEGA IZVRŠNEGA DIREKTORJA

Spoštovane delničarke in spoštovani delničarji,

Za nami je razburljivo in relativno uspešno prvo polletje. Rezultati poslovanja so dobri, saj smo uspeli predvsem na finančnem delu bilance izkoristiti višje obrestne mere in smo iz naslova finančnih prihodkov uspeli doseči visoko rast. Tudi redno poslovanje družbe je bilo dobro in nekoliko nad pričakovanji (predvsem na stroškovnem delu smo bili zelo preudarni). Konstantno smo povečevali pozicije v primerljivih nepremičninskih družbah, ker ocenjujemo, da so diskonti pri katerih kotirajo te družbe, visoki. Na primeru največje Evropske nepremičninske družbe Vonovie, imamo povprečno nabavno ceno približno 40% nižjo, kot znaša 10 letni povprečni tečaj te delnice. Uspešno smo zaključili obnovo drugega nadstropja Grand Hotela

Union in štirih nadstropij v stolpnici Delo. Glede na trenutno oceno poslovanja dela hotelskega portfelja, bomo zagotovo v zadnjem kvartalu letošnjega leta prejeli tudi variabilni del najemnin, ki se bo gibal med 80% in 90% osnovne fiksne najemnine. Pričeli smo že s planiranjem in oceno poslovanja družbe za leto 2024. Tudi novo opravljene cenitve nepremičnin, jasno kažejo, da smo na pravi poti. Ocenjena vrednost nepremičnin in poštene vrednosti cene delnice, se je kljub rastočim obrestnim meram, povišala. Za vaše zaupanje in podporo se vam seveda iskreno in najlepše zahvaljujem.

Izvršni direktor: Matej Rigelnik
V Ljubljani, 28.7.2023



1.3 IZJAVA O ODGOVORNOSTI IZVRŠNEGA DIREKTORJA

Izvršni direktor potrjuje nerevidirane polletne računovodske izkaze družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. za obdobje 1.1.2023 - 30.6.2023

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.

Izvršni direktor: Matej Rigelnik
V Ljubljani, 28.7.2023



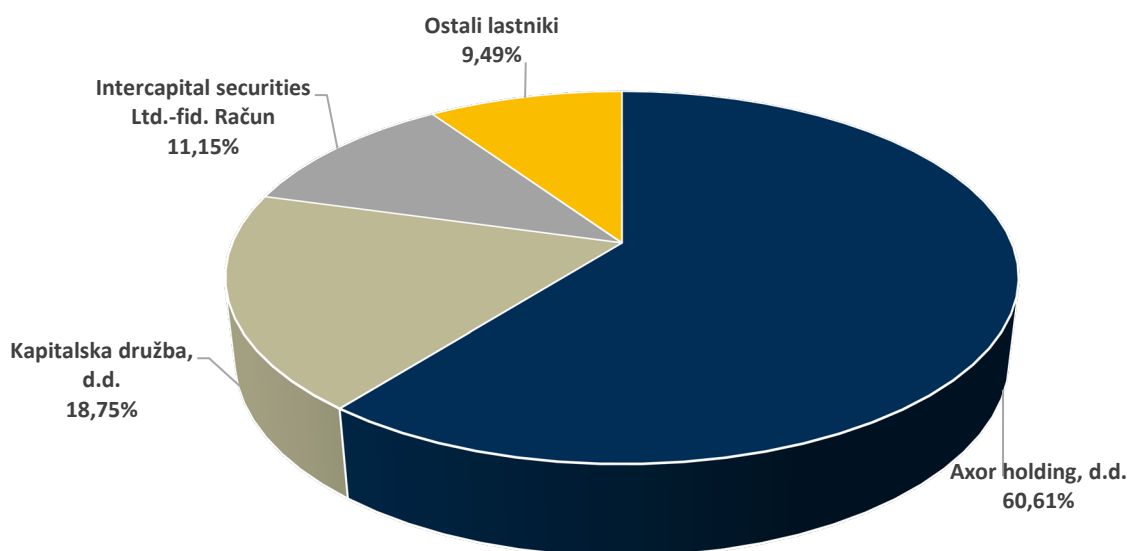
2. POSLOVNO POROČILO

2.1 Lastniška struktura in delnica

Osnovni kapital družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je na dan 30.6.2023 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 SL0031117813.

Na dan 30.6.2023 je bilo v delniški knjigi družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d., vpisanih 502 delničarja. Struktura največjih imetnikov vrednostnih papirjev družbe na dan 30.6.2023:

Lastniška struktura	Št. delnic	% lastništva
1 Axor holding, d.d.	1.087.236	60,61%
2 Kapitalska družba, d.d.	336.421	18,75%
3 Intercapital securities Ltd.-fid. Račun	200.020	11,15%
4 Radovan Bolko	10.366	0,58%
5 Jelka Klemenc	7.100	0,40%
6 Aleš Fevžar	6.195	0,35%
7 Andrej Trefalt	5.750	0,32%
8 Alojz Hernaus	5.600	0,31%
9 Jože Janežič	5.125	0,29%
10 Metod Zaplotnik	4.750	0,26%
Ostali lastniki	125.306	6,99%
Skupaj	1.793.869	100,00%



V obdobju 1.1.2023–30.6.2023 je družba pridobila 2.056 lastnih delnic.

Glavni izvršni direktor in člani upravnega odbora na dan 30.6.2023 niso imeli v lasti delnic družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d.

Knjigovodska vrednost delnice družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. je na dan 30.6.2023 znašala 21,72 EUR, ocenjena poštena vrednost delnice (net asset value, NAV) pa 66,20 EUR. Tržna cena delnice na Ljubljanski borzi je bila na dan 30.6.2023 48,80 EUR. Delnica je na borzi kotirala z 26,4-odstotnim diskontom.

2.2 Poročilo o poslovanju

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je v obdobju od 1.1. do 30.6.2023 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 družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. so oddani tujima hotelskima verigama z dolgoročno najemno pogodbo – 20 let, v skupni vrednosti 122 mio EUR.

2.3 Pomembnejši poslovni dogodki v obdobju 1.1. – 30.6.2023

- Dne 12.1.2023 je potekala četrta redna skupščina delničarjev družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d., kjer so delničarji prvič v svoji zgodovini potrdili izplačilo dividende v skupnem znesku 2.565.232,67 EUR, oz 1,43 EUR na delnico. Prav tako je skupščina prvič v zgodovini družbe potrdila odkup lastnih delnic. Z obema sklepoma želi družba del dobička vrniti svojim delničarjem, ter s tem izkazati dobro finančno kondicijo družbe in zaupanje v samo družbo.
- Marca 2023 je družba končala prenovu 2. nadstropja v Grand Hotelu Union – 26 popolnoma prenovljenih sob.
- Dne 21.3.2023 je družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. odkupila lastne obveznice z oznako GHU1 v skupni nominalni vrednosti 600.000,00 EUR, kar je predstavljalo 12% celotne izdaje. Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. se je za predčasni odkup obveznic odločila, ker je zaznala povečano tveganje v bančno-finančnem okolju, zato je z namenom ustreznega uravnavanja tveganja, zmanjšala in optimizirala svojo bruto zadolženost.
- Aprila 2023 je družba končala prenovu treh nadstropji v stolpnici Delo in predala vsa tri nadstropja novemu najemniku, podjetju Outbrain Slovenija.
- Odrprtje prvih Ibis Styles hotelov v Sloveniji – franšizodajalec Accor – podto blagovno znamko bosta delovala Hotel Central in The Fuzzy Log.
- Dne 26.6.2023 je zapadla obveznica z oznako GHU1 v skupni nominalni vrednosti 4.400.000,00 EUR. Družba je obveznico dne 26.6.2023 tudi v celoti poplačala. Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je z dokončnim poplačilom obveznice izkazala svojo finančno stabilnost, s čimer krepi svoj ugled in zaupanje med investitorji. Družba se zaradi povečanih tveganj v bančno-finančnem okolju ni odločila za refinanciranje ampak je poplačilo izvedla iz lastnih sredstev. Na ta način je družba, z namenom ustreznega uravnavanja tveganja, zmanjšala in optimizirala svojo bruto zadolženost.

2.4 Pomembnejši poslovni dogodki po zaključku obračunskega obdobja

Drugih pomembnih poslovnih dogodkov po zaključku obračunskega obdobja družba ni zabeležila.

2.5 Pričakovan razvoj v bodoče

Strateški cilj družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. je zagotavljanje ustrezne donosnosti za delničarje ob sprejemljivem nivoju tveganja ter ciljni razpršenosti nepremičninskega portfelja. Strateški cilj je postati največja kotirajoča nepremičninska družba sprva v Sloveniji, ter nato v regiji.

Družba posluje na trgu upravljanja lastnih nepremičnin v Sloveniji z namenom nadaljnjega oddajanja le-teh. Poslovanje družbe je primarno usmerjeno na upravljanje obstoječih nepremičnin, katerih pretežna dejavnost predstavlja hotelske nepremičnine in manjši del poslovnih prostorov. Strateški cilj je tudi prenova oziroma sprememba (ang: redevelopment) dela obstoječega nepremičninskega portfelja iz pisarn v stanovanja,

primer tovrstnega projekta v letošnjem letu je projekt Nama Kočevje kjer EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. sodeluje pri spremembi obstoječe poslovne stavbe v nov stanovanjsko – poslovni objekt. Prenavlja se tudi poslovna stolpnica Delo v centru Ljubljane, kjer prvi del prenove obsega prenovo treh nadstropij, ureditev javnega dela in energetske optimizacije stavbe. Stanovanja in sprememba namembnosti stavbe ostajajo naš srednjeročni načrt. Cilj je, da Delo 2.0 postane ideja trajne naravnosti, okoljske ozaveščenosti in skupnost najemnikov, sosedov in lokalnega okolja, ki se bodo tu počutili doma.

2.6 Posli s povezanimi strankami

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d., je bila na dan 30.6.2023 del skupine Axor holding, d.d. Axor Holding d.d. je končna obvladujoča družba.

Povezane stranke družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d., v obdobju 1-6/2023 predstavljajo glavna obvladujoča družba Axor holding, d.d. Ljubljana (družba Axor holding d.d. ima na dan 30.6.2023 71,76 % delež v naložbi EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d.) ter družba UNION HOTELS COLLECTION d.d., v kateri ima družba Axor holding, d.d. v lasti 75,52% lastniški delež.

Povezani stranki sta tudi KAPITALSKA DRUŽBA d.d., ki ima 18,75 % delež v naložbi EQUINOX NEPREMIČNINE d.d. in EQUINOX PARTNERS d.o.o.

Transakcije med povezanimi strankami se izvajajo po tržnih pogojih. V obdobju 1-6/2023 ni bilo sprememb v zvezi s transakcijami med povezanimi strankami glede na zadnje poročevalsko obdobje, ki bi vplivali na spremembo finančnega položaja ali dosežke podjetja ni bilo.

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 kot posledica COVID-19 v obliki dela od doma in morebiten vpliv na višino najemnin poslovnih prostorov in stopnjo oddanosti poslovnih nepremičnin
- Tveganje spremenjenih poslovnih navad podjetij kot posledica COVID-19 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. Potrebno je vzeti v obzir, da je družba identificirala tveganja tudi že v luči bodočega delovanja nepremičninske družbe.

Na datum bilance stanja 30.6.2023 in v obdobju poslovanja družbe 1.1.-30.6.2023 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	Visoko
Tveganje ocene vrednosti nepremičnin	Zaradi napačnega vrednotenja nepremičnin lahko posledično prihaja do napačnega prikaza vrednosti portfelja	Za potrebe vrednotenja nepremičninskega portfelja se bodo uporabljali najbolj renomirani ocenjevalci vrednosti. Prav tako je portfelj nepremičnin lociran na najbolj likvidnem nepremičninskem trgu v Sloveniji.	Srednji	Visoko
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	Visoko
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 75% 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 pod 40% do leta 2026. Prav tako je predvidena geografska razpršitev portfelja. Delež največjih najemnikov se bo v prihodnje postopoma zmanjševal in največji novi najemnik bo predstavljal največ 10% vseh najemnih prihodkov.	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	Visoko

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 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 morebitnim kupcem.	Equinox ima za vse nepremičnine v portfelju pripravljane nekratkoročne investicijske in vzdrževalne načrte, ki ta tveganja zmanjšujejo.	Majhen	Majhna
Zadovoljstvo najemnikov	Nezadovoljstvo najemnikov lahko nekratkoročno povzroči, da se po izteku najemnih pogodb le te ne podaljšajo kar lahko pripelje do zmanjšanja zasedenosti nepremičnin in upada prihodkov.	Equinox bo vzdrževal nekratkoročne partnerske odnose z svojimi najemniki in s tem zagotavljal stabilnost prihodkov iz najemnin. Letno se z največjimi najemniki izvajajo redni sestanki in ugotavlja njihovo zadovoljstvo.	Srednji	Majhna
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 bo javna delniška družba, ki bo svoje rezultate poslovanja redno objavljala na spletnih straneh borze. Rezultati bodo objavljeni kvartalno. Letno poročilo bo revidirano s strani renomirane revizijske hiše.	Majhen	Majhna
Likvidnostno tveganje	Zaradi morebiti premajhnih likvidnih sredstev lahko pride do težav pri plačilu pogodbenih obveznosti, kar lahko poveša stroške financiranja. Med likvidnostna tveganja sodijo tudi tveganja nespoštovanja bančnih zavez pri posojilih.	Equinox bo na podlagi letnih planov poslovanja pripravjal tudi mesečne likvidnostne plane. Vzdrževal bo ustrezno ročnost svojih obveznosti. Do morebitnega refinanciranja bo pristopil zgodaj in si s tem zagotovil ustrezne vire. Družba vodi aktivno politiko komunikacije z posojilodajalci in z ustreznimi aneksi redno uravnava spremembe v bančnih zavezah.	Srednji/ Velik	Majhna
Valutno tveganje	Zaradi sprememb tečajev predstavlja nevarnost finančne izgube zaradi sprememb vrednosti ene valute v primerjavi z drugo	Equinox ne posluje oziroma ni izpostavljen poslovanju s tujimi valutami z izjemo manjšega dela portfelja kjer bo Equinox kupoval delnice nepremičninskih skladov na ameriški borzi	Majhen	Majhna
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 bo vodil preudarno politiko financiranja in s kombinacijo ščitenja obrestnih mer ter obrestno odprtih pozicij zagotavljal ustrezno nizko obrestno tveganje.	Velik	Srednja
Kreditno tveganje	Vse odprte postavke iz naslova najemnih razmerij potencialno predstavljajo kreditno tveganje in tveganje neplačil.	Equinox bo zasledoval portfeljsko politiko, ki bo zmanjšala izpostavljenost do največjih najemnikov. Dolgoročni cilj je, da največji novi najemnik ne predstavlja več kot 10% vseh prihodkov iz naslova najemnin. Equinox na dan 30.6.2022 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



Polletni
računovodski
izkazi

3. POLLETNI RAČUNOVODSKI IZKAZI

3.1 POLLETNI RAČUNOVODSKI IZKAZI DRUŽBE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.

3.1.1 IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA

IZKAZ POSLOVNEGA IZIDA	1.1.2023- 30.6.2023	1.1.2022- 30.6.2022
Čisti prihodki od prodaje	3.471.247	3.225.526
Prihodki iz pogodb s kupci	343.280	364.803
Čisti prihodki od najemnin	3.127.967	2.860.723
Sprememba vrednosti zalog proizvodov in nedokončane proizvodnje	0	0
Usredstveni lastni proizvodi in lastne storitve	0	0
Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prih.)	82.094	115.035
Stroški blaga, materiala in storitev	818.462	852.789
Stroški potrošnega materiala in energije	303.008	286.477
Stroški storitev	515.455	566.311
Stroški dela	0	0
Odpisi vrednosti	2.562.586	1.682.147
Amortizacija	1.673.489	1.682.147
Prevrednotovalni poslovni odhodki	889.097	0
Drugi poslovni odhodki (drugi stroški poslovanja)	201.169	142.993
Finančni prihodki iz deležev	112.765	340.724
Finančni prihodki iz drugih naložb	112.765	340.724
Finančni prihodki iz danih posojil	514.262	76.588
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	0	7.049
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	514.262	69.539
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	1.840	207
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih	1.840	207
Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	0	0
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	281.367	147.104
Finančni odhodki iz posojil prejetih od bank	197.066	62.802
Finančni odhodki iz drugih finančnih naložb	84.301	84.301
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	242	12
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti do drugih	242	12
POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO	318.381	933.036

Davek od dobička	-26.325	0
Odloženi davki (prihodek)	-25.966	0
ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	266.090	933.036

3.1.2 IZKAZ DRUGEGA VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA

IZKAZ VSEOBSEGAJOČEGA DONOSA	30.06.2023	30.06.2022
Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	266.090	933.036
Spremembe presežka iz prevrednotenja finančnih sredstev, razpoložljivih za prodajo	96.510	-209.319
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki bo lahko v prihodnje pripoznan v izkazu poslovnega izida (po davku)	362.600	723.717
Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	0	0
Skupaj drugi vseobsegajoči donos, ki v prihodnje ne bo pripoznan v izkazu poslovnega izida (po davku)	0	0
Celotni vseobsegajoči donos obračunskega obdobja (po davku)	362.600	723.717

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	30.06.2023	31.12.2022
Nekratkoročna sredstva	48.067.998	48.306.424
Neopredmetena sredstva	41.243	42.700
Nekratkoročne premoženjske pravice	28.144	29.601
Druge nekratkoročne aktivne časovne razmejitev	13.099	13.099
Opredmetena osnovna sredstva	0	2.652.602
Zemljišča in zgradbe	0	1.173.050
a) Zemljišča	0	0
b) Zgradbe	0	1.173.050
Druge naprave in oprema	0	1.341.722
Osnovna sredstva, ki se pridobivajo	0	137.830
a) Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi	0	137.830
b) Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	0	0
Naložbene nepremičnine	38.655.763	37.516.608
Nekratkoročne finančne naložbe	9.346.469	8.045.933
Nekratkoročne finančne naložbe, razen posojil	3.547.837	2.247.301
a) Druge delnice in deleži	3.288.471	1.962.410
b) Druge nekratkoročne finančne naložbe	259.366	284.891
Nekratkoročna posojila	5.798.632	5.798.632
a) Nekratkoročna posojila družbam v skupini	0	0

b) Druga nekratkoročna posojila	5.798.632	5.798.632
Nekratkoročne poslovne terjatve	4.913	3.004
Nekratkoročne poslovne terjatve do drugih	4.913	3.004
Odložene terjatve za davek	19.611	45.577
Kratkoročna sredstva	5.595.059	11.720.894
Zaloge	0	0
1. Material	0	0
2. Proizvodi in trgovsko blago	0	0
3. Predujmi za zaloge	0	0
Kratkoročne finančne naložbe	1.220.230	639.625
Kratkoročna posojila	1.220.230	639.625
a) Kratkoročna posojila družbam v skupini	0	0
b) Druga kratkoročna posojila	1.220.230	639.625
c) Kratkoročni dani depoziti	0	0
Kratkoročne poslovne terjatve	559.646	269.590
Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	121	0
Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	326.786	175.932
Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	232.740	93.657
Druga kratkoročna sredstva	268.907	3.795
Denarna sredstva	3.546.277	10.807.884
SREDSTVA SKUPAJ	53.663.057	60.027.318

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

POSTAVKA	30.06.2023	31.12.2022
Kapital	38.963.444	41.264.985
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	4.810.416	4.909.324
Zakonske rezerve	580.282	580.282
Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	98.908	0
Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	-98.908	0
Druge rezerve iz dobička	4.230.134	4.329.042
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	1.075.863	979.353
Preneseni čisti poslovni izid	12.547.130	14.400.373
Čisti poslovni izid poslovnega leta	266.090	711.989
Odloženi prihodki	44.205	76.316
Rezervacije	0	0
Odloženi prihodki	44.205	76.316
Nekratkoročne obveznosti	12.482.584	12.471.675
Nekratkoročne finančne obveznosti	8.844.191	8.844.196
1.Nekratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini	0	0
2.Nekratkoročne finančne obveznosti do bank	8.844.191	8.844.196
3.Druge nekratkoročne finančne obveznosti	0	0
Nekratkoročne poslovne obveznosti	3.638.394	3.627.479
Druge nekratkoročne poslovne obveznosti	3.638.394	3.627.479
Odložene obveznosti za davek	0	0
Kratkoročne obveznosti	2.172.824	6.214.342
Kratkoročne finančne obveznosti	1.405.072	5.751.808
Kratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini	1.350.000	0
Kratkoročne finančne obveznosti do bank	31.878	663.315
Druge kratkoročne finančne obveznosti	23.195	5.088.493
Kratkoročne poslovne obveznosti	767.752	462.534
Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	36.079	11.857
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	465.498	119.591
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	266.174	331.086
KRATKOROČNE IN NEKRATKOROČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ	14.699.613	18.762.333
KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ	53.663.057	60.027.318

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 1.1.2023-30.6.2023**

	Vpoklicani kapital		Kapitalske rezerve	Rezerve iz dobička			Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni 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 pošteni 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 31.12.2022	5.691.826		14.572.118	580.282				4.329.042	979.353	14.400.373		711.989		41.264.984
B.1 Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki				98.908	-98.908			-98.908		-2.565.233				-2.664.141
a) Nakup lastnih delnic in lastnih poslovnih deležev	0	0	0	0	98.908	-98.908	0	-98.908	0	0	0	0	0	-98.908
b) Izplačilo dividend	0	0	0	0	0	0	0	0	-2.565.233	0	0	0	0	-2.565.233
B.2 Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja	0	0	0	0	0	0	0	0	96.510	0	0	266.090	0	362.600
a) Vnos čistega poslovnega izida poslovnega leta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	266.090	0	266.090
b) Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti - naložbe v kapitalne instrumente	0	0	0	0	0	0	0	0	96.510	0	0	0	0	96.510
c) Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni 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	0	0	0	0	0	711.989	0	-711.989	0	0
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala	0	0	0	0	0	0	0	0	0	711.989	0	-711.989	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. Končno stanje poročevalskega obdobja 31.12.2023	5.691.826		14.572.118	580.282	98.908	-98.908		4.230.134	1.075.863	12.547.130		266.090		38.963.444
BILANČNI DOBIČEK/BILANČNA IZGUBA										12.547.130	0	266.090	0	12.813.219

IZKAZ GIBANJA KAPITALA ZA OBDOBJE 1.1.2022-30.6.2022

	Vpoklicani kapital		Kapitalske rezerve		Rezerve iz dobička			Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni 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 pošteni 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 (31.12.2021)	5.691.826		14.572.118	580.282				4.329.042	486.393	14.040.422		359.951		40.060.034
B.1 Spremembe lastniškega kapitala - transakcije z lastniki														0
a) Nakup lastnih delnic in lastnih poslovnih deležev	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b) Izplačilo dividend	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.2 Celotni vseobsegajoči donos poročevalskega obdobja								-209.319				933.036		723.717
a) Vnos čistega poslovnega izida poslovnega leta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	933.036	0	933.036
b) Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti - naložbe v kapitalne instrumente	0	0	0	0	0	0	0	0	-209.319	0	0	0	0	-209.319
c) Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti - aktuarski izračun	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.3 Spremembe v kapitalu										359.951		-359.951		0
a) Razporeditev preostalega dela čistega dobička primerjalnega poročevalskega obdobja na druge sestavine kapitala	0	0	0	0	0	0	0	0	0	359.951	0	-359.951	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. Končno stanje poročevalskega obdobja 30.06.2022	5.691.826		14.572.118	580.282				4.329.042	277.074	14.400.373		933.036		40.783.751
BILANČNI DOBIČEK/BILANČNA IZGUBA										14.400.373	0	933.036	0	15.333.409

3.1.5 IZKAZ DENARNIH TOKOV

DENARNI TOKOVI PRI POSLOVANJU	30.06.2023	30.6.2022
Postavke izkaza poslovnega izida		
Dobiček pred obdavčitvijo	318.381	933.036
Nabrana amortizacija neopredmetenih sredstev	1.458	22.923
Nabrana amortizacija naložbenih nepremičnin	2.357.125	1.415.991
Nabrana amortizacija opredmetenih osnovnih sredstev	204.004	243.232
Dobiček iz rednega delovanja pred spremembami v obratnem kapitalu spremembe pri obratnih sredstev	2.880.968	2.615.182
Povečanje /zmanjšanje poslovnih in drugih terjatev	-822.187	124.059
Povečanje /zmanjšanje aktivnih časovnih razmejitev	265.112	-139.759
Povečanja/zmanjšanje odloženih terjatev za davke	25.966	0
Povečanje /zmanjšanje rezervacij	96.510	0
Povečanja/zmanjšanje poslovnih in drugih dolgov	316.132	-64.135

Plačani davek od dohodka	-52.291	-78.989
Povečanja/zmanjšanje pasivnih časovnih razmejitev	-32.111	-163.511
Denarni tok iz poslovanja	2.678.099	2.292.847
Prebitek prejemkov pri poslovanju in prebitek izdatkov pri poslovanju	2.678.099	2.292.847
DENARNI TOKOVI PRI NALOŽBENJU		
Prejemki pri naložbenju	6.451.970	3.710.286
Prejemki od odtujitve za prodajo razpoložljivih finančnih naložb	6.451.970	3.710.286
Izdatki pri naložbenju	-9.380.794	-5.561.554
Izdatki za pridobitev neopredmetenih sredstev	0	0
Izdatki za pridobitev naložbenih nepremičnin	-1.047.683	-4.764.282
Izdatki za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev		
Izdatki za pridobitev dolgoročnih finančnih naložb	-8.333.111	-781.554
Prebitek prejemkov pri naložbenju in prebitek izdatkov pri naložbenju	-2.928.824	-1.851.268
DENARNI TOKOVI PRI FINANCIRANJU		
Prejemki pri financiranju	3.352.876	10.000.000
Prejemki od povečanja dolgoročnih finančnih obveznosti	0	10.000.000
Prejemki od povečanja kratkoročnih finančnih obveznosti	3.352.876	0
Izdatki pri financiranju	-10.363.758	-9.268.440
Izdatki za dividende in nakup lastnih delnic	-2.664.141	0
Izdatki za odplačila dolgoročnih finančnih obveznosti	-6	-8.442.654
Izdatki za odplačila kratkoročnih finančnih obveznosti	-7.699.611	-825.786
Prebitek prejemkov pri financiranju in prebitek izdatkov pri financiranju	-7.010.882	731.560
Pobotane tečajne razlike	0	0
GIBANJE DENARJA IN DENARNIH USTREZNIKOV		
Na začetku obdobja	10.807.884	6.697.020
Povečanje - zmanjšanje denarja in denarnih ustreznikov	-7.261.607	1.173.139
Na koncu obdobja	3.546.277	7.870.159

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 delničkim družbam za obveščanje, družba EQUINOX NEPREMIČNINE d. d. objavlja nerevidirano polletno poročilo o poslovanju družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d. d. za obdobje 1.1. – 30.6.2023.

Polletni računovodski izkazi za obdobje, ki se je končalo 30. junija 2023, so pripravljene v skladu z Mednarodnimi standardi računovodskega poročanja (MSRP). Poročilo o poslovanju družbe EQUINOX NEPREMIČNINE d. d. za obdobje 1.1.-30.6.2023 je nerevidirano. Nerevidirano polletno poročilo družba objavlja na elektronskem sistemu obveščanja Ljubljanske borze vrednostnih papirjev (SEOnet) ter na spletni strani <https://www.equinox.si/vlagatelj>, 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 30.6.2023, so sestavljeni v evrih in so pripravljene na podlagi izvirnih vrednosti bilančnih postavk, razen finančnih sredstev, izmerjenih po pošteni vrednosti skozi izkaz poslovnega izida in finančnih naložb, razpoložljivih za prodajo, ki so bile vrednotene po pošteni vrednosti.

Pojasnilo 2: Izkaz poslovnega izida

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE d. d. je v prvi polovici letošnjega leta dosegla čiste prihodke od prodaje v višini 3.471.247 evrov, kar je 7,6 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 znižali za 4,0 odstotka. Družba nima zaposlenih zato tudi nima stroškov dela. Amortizacija ostaja na nivoju iz prve polovice 2022, medtem ko so se zaradi investicij in sorazmernih odpisov delov zgradb povečali prevrednotovalni poslovni odhodki, ki so v letošnjem polletju znašali 889.097 evrov. Gre za nedenarni strošek.

Zaradi enkratnih odpisov sorazmernega dela zgradb je poslovni izid iz poslovanja (EBIT), za -691.508 evrov nižji kot v enakem obdobju lani. Brez upoštevanja enkratnih poslovnih dogodkov bi EBIT znašal 860.221 evrov in bi bil glede na primerljivo lansko obdobje višji za 197.589 evrov.

EBITDA je v prvem polletju znašala 2.533.710 evrov kar je 8,1 odstotka več kot v enakem obdobju lani. Družba je dosegla 72,99 odstotno EBITDA maržo.

Na finančnem delu so celotni finančni prihodki znašali 645.512 evrov in so se glede na lani zvišali za 54,6%. Rast je posledica rasti obrestnih mer, dodatno odobrenih posojil strateškemu projektu in dogovorjeni spremembi pogojev obračunavanja obresti in obrestne mere na obeh strateških projektih.

Finančni odhodki so zaradi rasti obrestnih mer v prvi polovici letošnjega leta zrasli na 298.255 evrov. Zaradi poplačila obveznic bodo finančni odhodki v drugi polovici leta nižji.

Čisti dobiček je v prvem polletju znašal 266.090 evrov in je bil glede na prvo polovico lanskega leta zaradi že omenjenega enkratnega poslovnega dogodka pomembno nižji.

Pojasnilo 3: Izkaz finančnega položaja

Bilančna vsota družbe je na dan 30.6.2023 znašala 53.663.057 evrov in se je glede na konec leta 2022 znižala za skoraj 11 odstotkov. Padec bilančne vsote je posledica izplačila dividend, poplačila obveznic in redne amortizacije nepremičnin. Na dan 30.6.2023 je družba vsa opredmetena osnovna sredstva računovodsko prerazporedila med naložbene nepremičnine, saj so vse nepremičnine in oprema oddane v

dolgoročni najem, družba za lastne potrebe nima in ne uporablja zgradb in opreme. Vrednost naložbenih nepremičnin tako na 30.6.2023 znaša 38.655.763 evrov, kar je 3 odstotke več kot konec leta. Celotna vrednost nekratkoročnih sredstev je upadla za 0,5 odstotka. Preostala nekratkoročna sredstva predstavljajo dana posojila za strateške projekte ter dolgoročne finančne naložbe.

Vrednost kratkoročnih sredstev se je glede na konec leta 2022 znižala za kar 52 odstotkov in sicer iz 11.720.894 evrov na 5.595.059 evrov. Padeč je posledica padca denarnih sredstev zaradi poplačila obveznic, izplačila dividend in investicij.

Celotni kapital družbe je na dan 30.6.2023 znašal 38.963.444 evrov in je bil glede na konec leta 2022 nižji za 2.301.541 evrov. Padeč je posledica izplačila dividend.

Dolgoročne finančne obveznosti družbe se v prvem polletju letos niso bistveno spremenile, močno pa so se zaradi poplačila obveznic znižale kratkoročne finančne obveznosti, ki so na dan 30.6.2023 znašale samo še 2.172.824 evrov.

Pojasnilo 4: Čisti dobiček in dobiček na delnico

Čisti dobiček na delnico je v prvem polletju 2023 znašal 0,15 evra, v enakem obdobju lani pa 0,52 evra na delnico.

Pojasnilo 5: Dividende, izdaje delnic ter odkupi lastnih delnic

Skupščina družbe je 12.1.2023 potrdila izplačilo dividend za leto 2022 v skupnem znesku 2.565.232,67 EUR, oz 1,43 EUR na delnico. Prav tako je skupščina prvič v zgodovini družbe potrdila odkup lastnih delnic. V prvem polletju je družba odkupila 2.056 lastnih delnic v skupnem znesku 98.908 EUR.

Pojasnilo 6: Finančne obveznosti

Družba je v mesecu marcu delno odkupila lastne obveznice GHU1v znesku 600.000,00 EU, ter nato meseca junija obveznico GHU1 v skupni nominalni vrednosti 4.400.000,00 EUR dokončno poplačala. Tako delni odkup kot celotno poplačilo je družba izvedla iz lastnih sredstev.

Celotne finančne obveznosti družbe so na 30.6.2023

znašale 10.194.191 evrov in so se glede na konec leta 2022 znižale za 4.401.813 evrov ali 30,2 odstotka. Ob upoštevanju denarnih sredstev in depozitov je znašal neto dolg družbe na dan 30.6.2023 6.647.914 evrov ali 5,6 odstotka ocenjen poštene neto vrednosti sredstev (NAV).

Družba je v letu 2022 uspešno refinancirala bančna posojila. Posojilo je zavarovano z hipoteko na nepremičnini Lev. Glavnica posojila zapada v plačilo v enakih mesečnih obrokih, pri čemer zadnji obrok zapade v plačilo 30.4.2037.

Pojasnilo 7: Transakcije s povezanimi strankami

Družba EQUINOX NEPREMIČNINE, d. d., je del Skupine Axor holding, d.d.. Axor holding d.d. je končna obvladujoča družba.

Povezane stranke družbe EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d. v obdobju 1.1.2023 – 30.6.2023 predstavljajo glavna obvladujoča družba Axor holding d. d., Ljubljana (družba Axor holding d. d., Ljubljana ima 71,76 % delež v naložbi EQUINOX NEPREMIČNIN d.d.) in družba UNION HOTELS COLLECTION, d.d. (družba Axor holding d. d., Ljubljana ima 75,52 % delež v naložbi UNION HOTELS COLLECTION, 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., UNION HOTELS COLLECTION, d.d. ter EQUINOX PARTNERS, d. o. o.. Pomembnih transakcij s KAPITALSKO DRUŽBO d. d. pa v obdobju 1.1.2023 – 30.6.2023 ni bilo.

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.

Transakcije s povezanimi strankami	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	3.575	0	0	3.575
Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala - domači trg	0	0	0	0
Čisti prihodki od najemnin v skupini	391	400	0	791
Drugi poslovni prihodki v skupini	0	0	0	0
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupinam	0	0	0	0
SKUPAJ	3.966	400	0	4.366
Transakcije s povezanimi strankami - ODHODKI				
Stroški storitev v skupini	0	5.269	179.944	185.213
Prevrednotovalni poslovni odhodki pri NDS	0	0	0	0
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini	0	0	0	0
SKUPAJ	0	5.269	179.944	185.213
Transakcije s povezanimi strankami - TERJATVE				
Dolgoročna posojila dana družbam v skupini	0	0	0	0
Dolgoročne 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	121	121
SKUPAJ	0	0	121	121
Transakcije s povezanimi strankami - OBVEZNOSTI				
Dolgoročne finančne obveznosti do družb v skupini	0	0	0	0
Dolgoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	0	0	0	0
Kratkoročna posojila dobljena pri družbah v skupini	720.000	630.000	0	1.350.000
Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	79	0	36.000	36.079
SKUPAJ	720.079	630.000	36.000	1.386.079
Transakcije s povezanimi strankami - IZPLAČILO DIVIDEND				
Izplačilo dividend	1.873.167	0	0	1.873.167
SKUPAJ	1.873.167	0	0	1.873.167



Stiki z družbo
EQUINOX.

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.

SEZNAM DRUŽB SKUPINE EQUINOX NEPREMIČNINE D.D.

EQUINOX NEPREMIČNINE d.d.

Dunajska cesta 5, Ljubljana

e-mail: info@eqnx.si

<http://www.eqnx.si>

Družba nima podružnic.