

**EQUINOX**

Rezultati poslovanja družbe  
Equinox Nepremičnine d.d. za leto 2024



# Makroekonomsko okolje



**Pozitivna gospodarska rast**



**Inflacija se je znižala**



**Pogoji financiranja razmeroma stabilni**



**Ljubljana podira turistične rekorde  
– 14,6% več kot leta 2023**



**Trend padanja števila transakcij z  
nepremičninami se nadaljuje –  
vpliv na cene?**



# Ključni poslovni dogodki v letu 2024

- ✓ Zaključena prenova 3. in 4. nadstropja v Grand Hotelu Union, s skupnim obsegom 60 sob



- ✓ Projekt popolne prenove (ang. *redevelopment*) poslovnih prostorov v Delovi solpnici v apartmaje za najem – 30 enot



# Ključni poslovni dogodki v letu 2024

- ✓ Na 6. skupščini družbe izglasovan sklep o rekordnem izplačilu dividende – 18% več kot v letu 2023
- ✓ Začetek prenove 88 sob v prizidku Uhotela



- ✓ Potrditev sklepa, da se za portfelj finančnih naložb kot sekundarne likvidnosti družbe kupi do 5 milijonov EUR finančnih naložb



# Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega izida



Čisti prihodki od prodaje + 11%  
EBITDA + 5%  
FFO + 8%

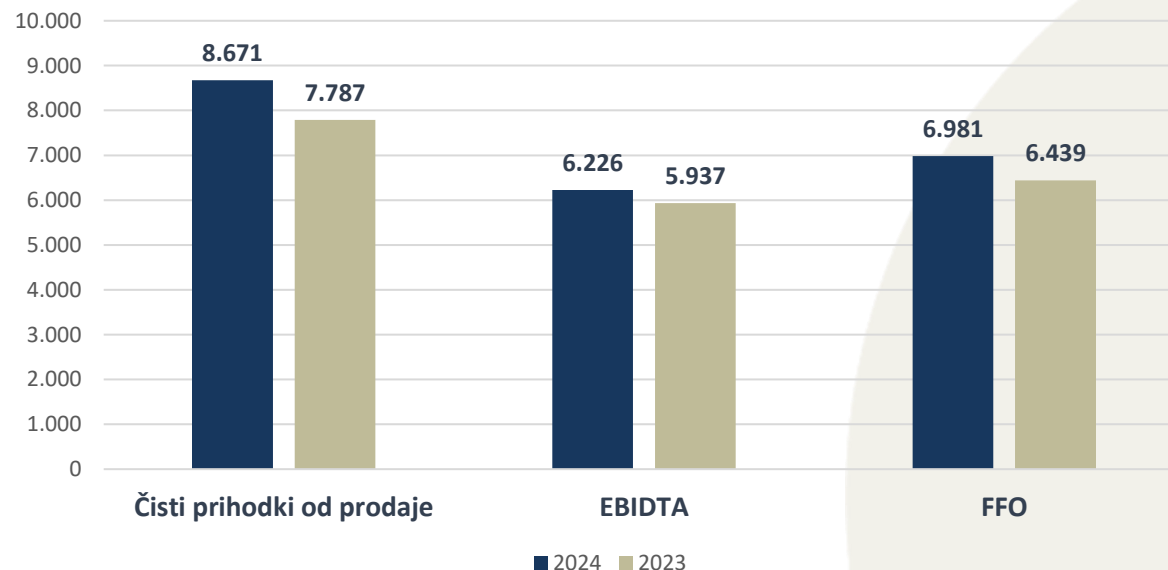
## Ključni podatki o poslovanju Equinox d.d.

2024

2023

(v 000 EUR)

Čisti prihodki od prodaje	8.671	7.787
EBITDA*	6.226	5.937
- EBITDA marža	71,8%	76,2%
FFO**	6.981	6.439
- na delnico	3,89	3,59



\* EBITDA Upoštevani tudi prevrednotovalni poslovni odhodki

\*\* FFO (angl. Funds From Operations) je najširše spremljan kazalec poslovanja nepremičninskih družb. Izračunan je kot čisti poslovni izid družbe, k kateremu se prišteje amortizacija in od katerega se odštejejo ali prištejejo vsi enkratni dogodki (kot na primer prevrednotovalni poslovni odhodki), ki jih je družba imela v poslovnem letu. FFO se uporablja kot osnova za delitev dividend delničarjem družbe.

# Rezultati EQUINOX

Nadaljevanje zniževanja  
zadolženosti družbe

Brez pomembnejših  
plačil glavnice v  
naslednjih 10 letih

## Finančni dolg

(v 000 EUR)

Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo

31.12.2024

31.12.2023

8.181

8.844

6.667

5.191

Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo

179

1.789

Razmerje zadolženost/ vrednost sredstev (LTV)

31.12.2024

31.12.2023

(v 000 EUR)

127.196

121.442

LTV - primarna likvidnost

5,2%

4,3%

LTV - sekundarna likvidnost

0,1%

1,5%

Ciljni LTV skladno s strateškim planom

25,0%

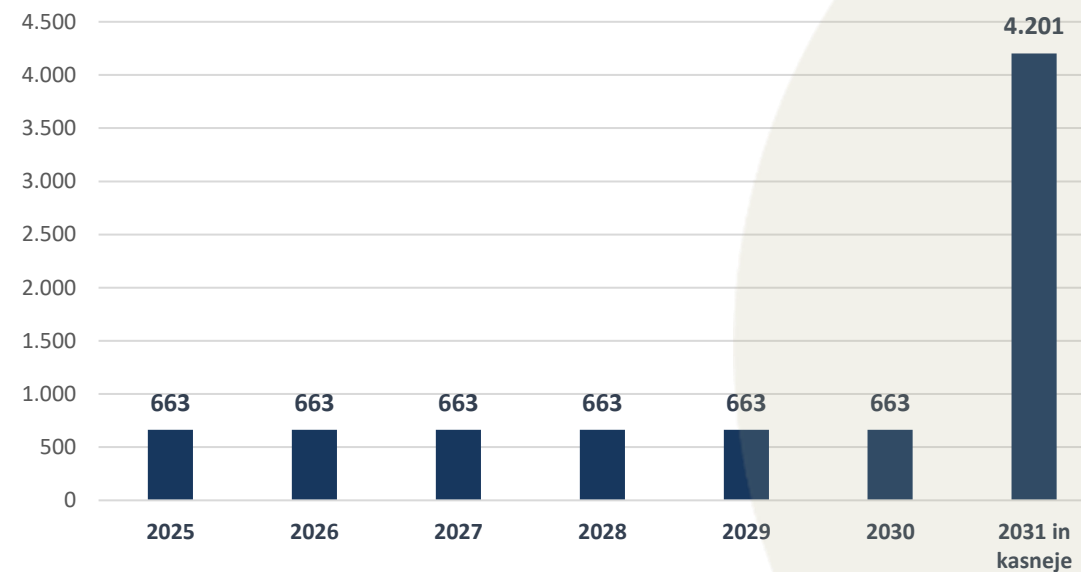
25,0%

Maksimalen LTV skladno s strateškim planom

35,0%

35,0%

## Zapadlost glavnice finančnih obveznosti



## Equinox naložbeni portfelj / Index EDMRE v letu 2024

# Rezultati EQUINOX

EQNX portfelj VP

Primerjava  
z benchmarkom  
1-12 2024

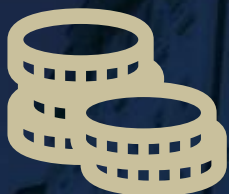


**EQNX: + 29,05% vs Benchmark: - 6,10%**



# Rezultati EQUINOX

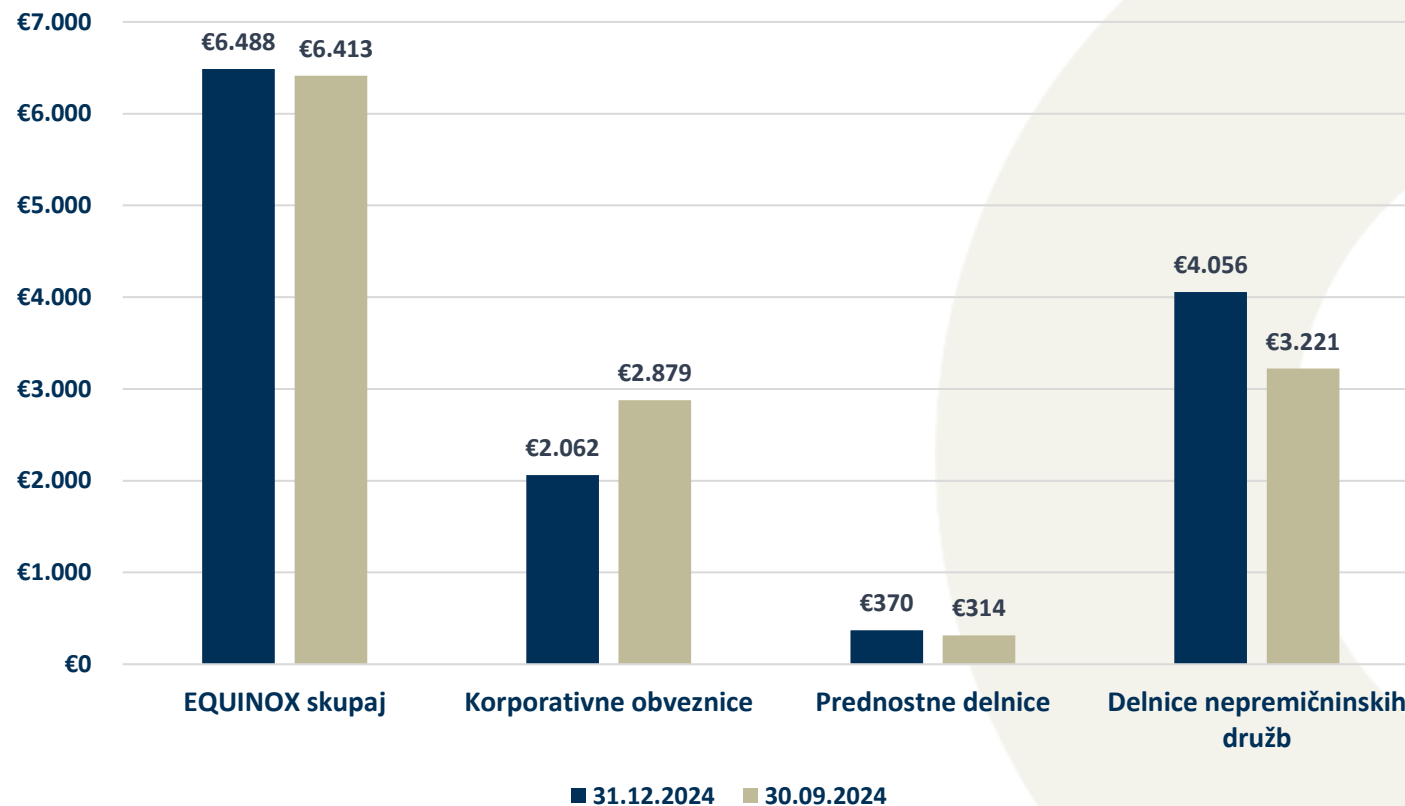
Povečali smo  
sekundarno  
likvidnost



## Naložbeni razred

	31.12.2024	30.09.2024
Inštrumenti s fiksnim donosom	2.431.728 €	3.192.651 €
Korporativne obveznice	2.061.838 €	2.878.947 €
Prednostne delnice	369.890 €	313.704 €
Delniške naložbe	4.056.268 €	3.220.817 €
Delnice nepremičninskih družb	4.056.268 €	3.220.817 €
<b>EQUINOX skupaj</b>	<b>6.487.997 €</b>	<b>6.413.468 €</b>

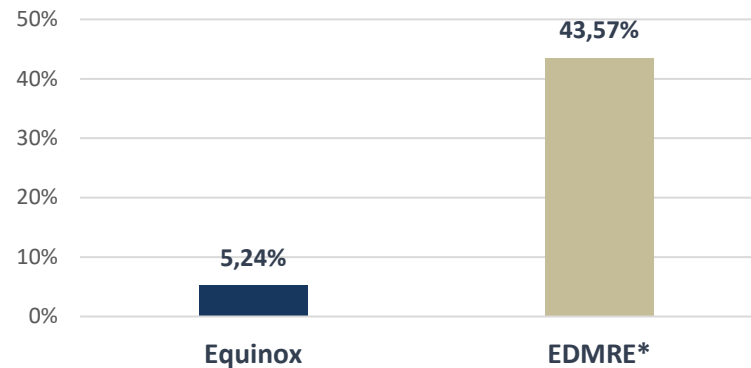
Pregled sekundarne likvidnosti v 000 EUR



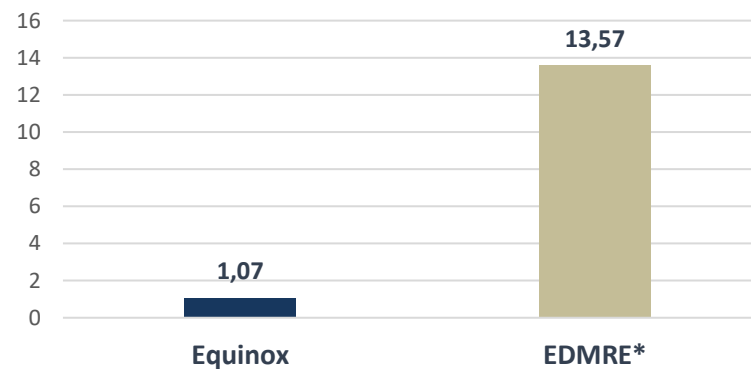


# Kazalniki zadolženosti – primerjava Equinox in tuje nepremičninske družbe

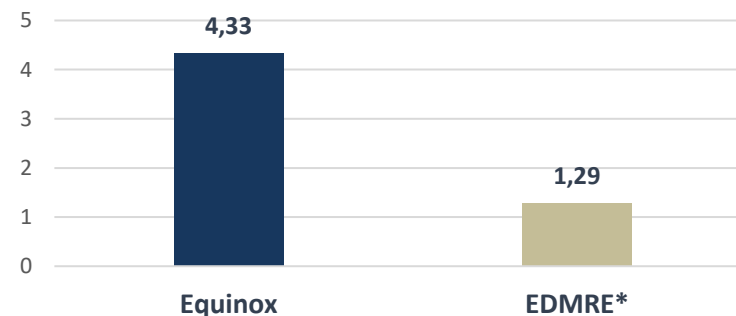
Neto dolg / sredstva\*\* na dan  
31.12.2024



Neto dolg / EBITDA\*\*\* na dan  
31.12.2024



Current ratio - likvidnost\*\*\*\* na dan  
31.12.2024



\*EDMRE - Bloomberg European Real Estate Index na dan 31.12.2024

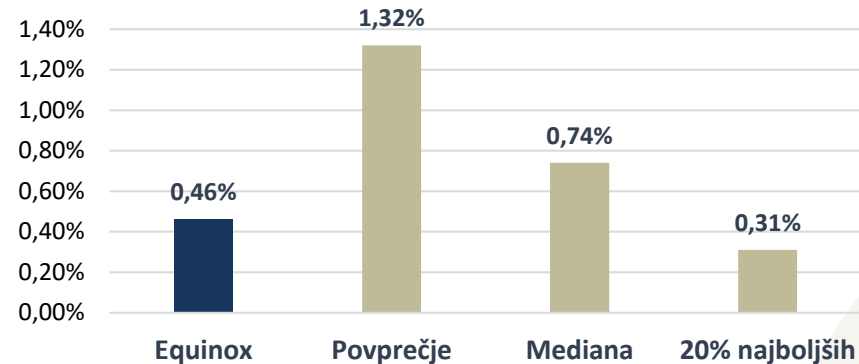
\*\* Pri izračunu upoštevana poštena vrednost sredstev Equinox d.d. na dan 31.12.2024

\*\*\* EBITDA zadnjih 12 mesecev

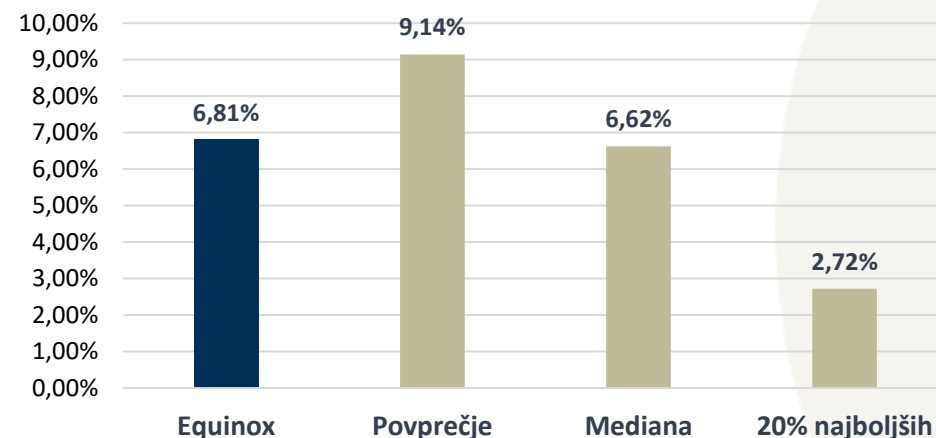
\*\*\*\* Current ratio = kratkoročna sredstva / kratkoročne obveznosti; upoštevane knjigovodske vrednosti

# Stroškovna učinkovitost – primerjava Equinox in tuje nepremičninske družbe

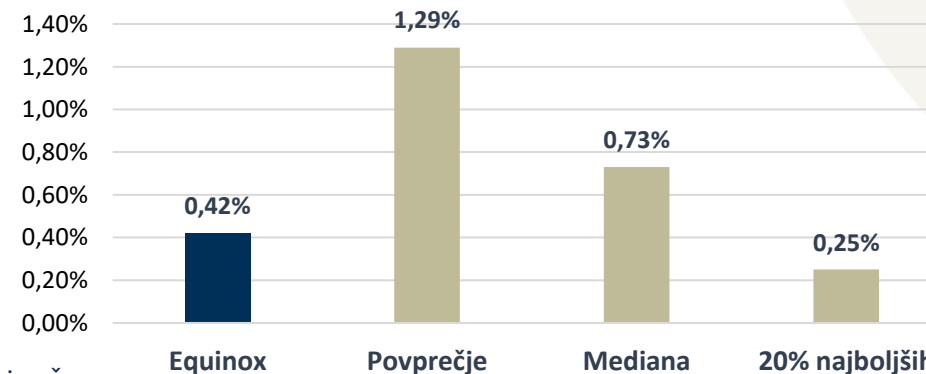
Stroški upravljanja družbe kot % tržne kapitalizacije



Stroški upravljanja družbe kot % najemnih prihodkov



Stroški upravljanja družbe kot % vrednosti celotnega kapitala (EV)



Vir: Bloomberg; lastni izračun

# Rezultati EQUINOX

## Bilanca stanja

Indeks neto vrednosti  
sredstev (NAV) na  
delnico:

+ 4,7%

Knjigovodska in poštena vrednost kapitala (v 000)	31.12.2024		31.12.2023	
<b>Knjigovodska vrednost</b>				
Sredstva	51.399	100%	53.277	100%
-opredmetena osnovna sredstva	0	0,0%	0	0,0%
- naložbene nepremičnine	34.197	66,5%	36.868	69,2%
<b>Kapital</b>	<b>37.947</b>	<b>73,8%</b>	<b>39.830</b>	<b>74,8%</b>
<b>Poštena vrednost</b>	<b>31.12.2024</b>		<b>31.12.2023</b>	
Sredstva	140.648	100%	134.889	100%
- hotelske nepremičnine	99.094	70,5%	96.647	71,6%
- ostale nepremičnine	24.352	17,3%	21.833	16,2%
- ostale naložbe	17.202	12,2%	16.409	12,2%
<b>Kapital</b>	<b>127.196</b>	<b>90,4%</b>	<b>121.442</b>	<b>90,0%</b>
<b>Neto vrednost sredstev (NAV)</b>	<b>127.196</b>		<b>121.442</b>	
<b>Neto vrednost sredstev (NAV) na delnico</b>	<b>70,9</b>		<b>67,7</b>	



# Rezultati EQUINOX

Rast poštene vrednosti  
naložbenih nepremičnin in  
opreme

30.6.2023 – 30.6.2024

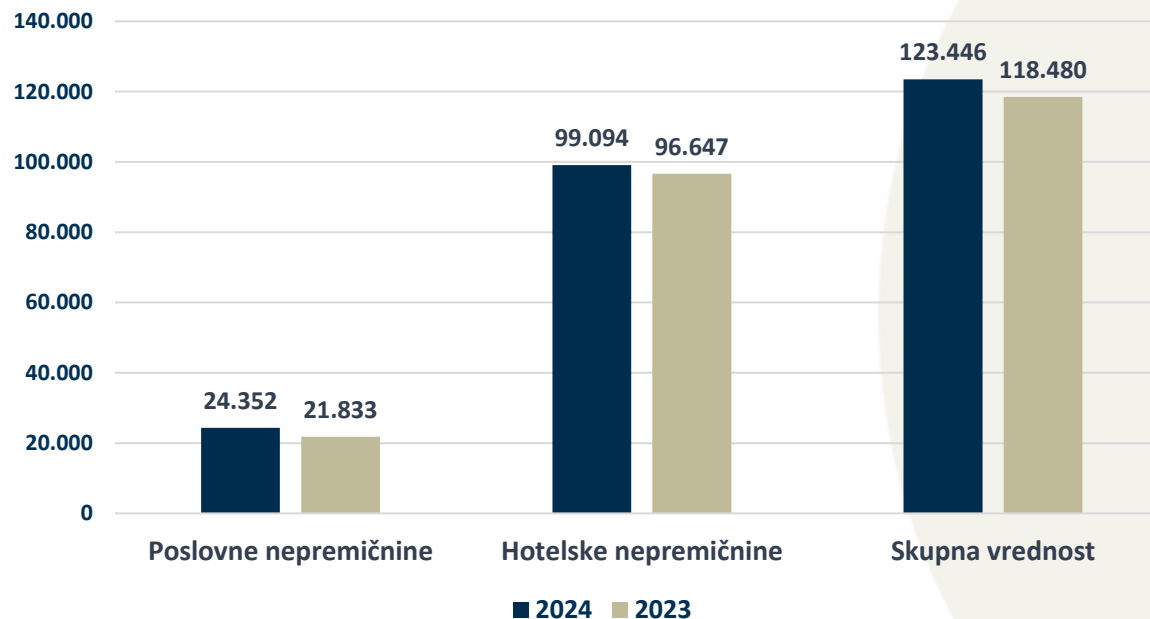
+ 4,2%



Ocenjena poštena vrednost naložbenih nepremičnin in opreme  
na dan 30.06.2024 v 000 EUR

	31.12.2024	31.12.2023	v %
Hotelske nepremičnine	99.094	96.647	80,3%
Poslovne nepremičnine	24.352	21.833	19,7%
<b>Skupna vrednost</b>	<b>123.446</b>	<b>118.480</b>	<b>100,0%</b>

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



# EQUINOX

## Delnica EQNX

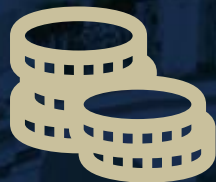


- ✓ **541 delničarjev (od začetka kotacije povečanje za 63%)**
- ✓ **Število poslov z delnico = 244, promet z delnico v lotih = 12.563 in promet v EUR = 676.563 EUR (vir: Ljubljanska borza)**
- ✓ **Od začetka odkupovanja lastnih delnic je družba do 31.12.2024 odkupila 7.232 delnic**
- ✓ **Ocenjena poštena vrednost delnice na dan 31.12.2024 znaša 70,90 EUR (ang.NAV). Tržna cena na dan 31.12.2024 je bila 56,5 EUR**

# EQUINOX

Nova ocena poštene vrednosti delnice

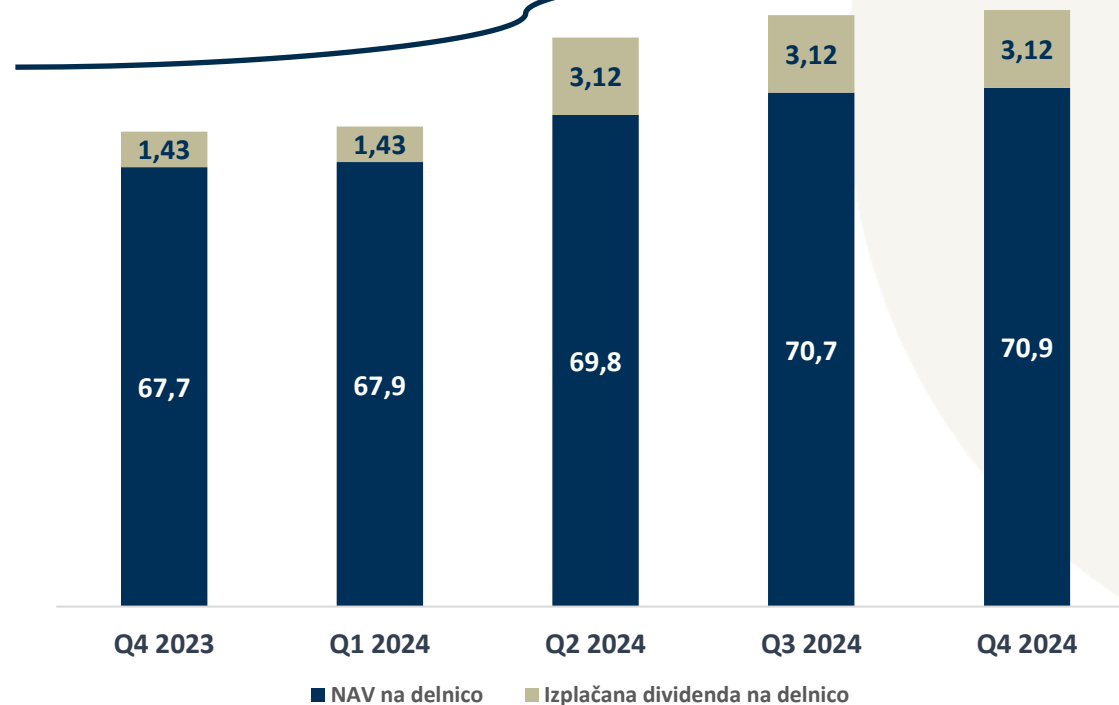
EQNX + 7,1%



## Poštena vrednost delnice na dan 31.12.2024

Ocena poštene vrednosti delnice 70,90 EUR/delnice

Rast poštene vrednosti 31.12.2023->31.12.2024  
+ 7,1 %





**EQUINOX**

# Poslovanje družbe v letu 2024



# Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega izida



Dobiček

## POSTAVKA

31.12.2023 -  
31.12.2024

31.12.2022 -  
31.12.2023

POSTAVKA	31.12.2023 - 31.12.2024	31.12.2022 - 31.12.2023
<b>Čisti prihodki od prodaje</b>	<b>8.671.188</b>	<b>7.786.933</b>
Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	1.044.028	632.709
Čisti prihodki od najemnin	7.627.159	7.154.224
<b>Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prih.)</b>	<b>22.816</b>	<b>127.496</b>
<b>Stroški blaga, materiala in storitev</b>	<b>2.095.566</b>	<b>1.615.006</b>
Stroški potrošnega materiala in energije	529.836	587.382
Stroški storitev	1.565.730	1.027.624
<b>Odpisi vrednosti</b>	<b>5.912.052</b>	<b>5.570.047</b>
Amortizacija	5.912.052	5.570.047
<b>Drugi poslovni odhodki</b>	<b>372.527</b>	<b>362.028</b>
<b>Finančni prihodki iz deležev</b>	<b>579.665</b>	<b>279.014</b>
Finančni prihodki iz drugih naložb	579.665	279.014
<b>Finančni prihodki iz danih posojil</b>	<b>987.610</b>	<b>955.836</b>
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	14.663	0
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	972.947	955.836
<b>Finančni prihodki iz poslovnih terjatev</b>	<b>8.456</b>	<b>6.860</b>
<b>Finančni odhodki iz finančnih obveznosti</b>	<b>507.782</b>	<b>634.754</b>
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	445.086	445.324
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	62.696	189.430
<b>Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti</b>	<b>5.552</b>	<b>3.317</b>
Drugi prihodki	0	
Drugi odhodki	0	
<b>POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO</b>	<b>1.376.256</b>	<b>970.988</b>
Davek od dobička	-217.543	-145.440
Odloženi davki	-89.151	43.574
<b>ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA</b>	<b>1.069.562</b>	<b>869.122</b>
Čisti poslovni izid na delnico	0,60	0,48

# Rezultati EQUINOX

## Bilanca stanja: sredstva

POSTAVKA	31.12.2024	31.12.2023
<b>Nekratkoročna sredstva</b>	<b>45.162.622</b>	<b>46.899.836</b>
Neopredmetena sredstva	8.907	10.824
Dolgoročne premoženjske pravice	8.907	10.824
Opredmetena osnovna sredstva	0	0
Naložbene nepremičnine	34.196.852	36.867.733
Nekratkoročne finančne naložbe	10.951.625	9.921.288
Nekratkoročne poslovne terjatve	5.238	10.840
Odložene terjatve za davek	0	89.151
<b>Kratkoročna sredstva</b>	<b>6.236.076</b>	<b>6.376.884</b>
Kratkoročne finančne naložbe	4.826.679	2.106.300
Kratkoročna posojila	3.223.365	2.106.300
Kratkoročne poslovne terjatve	1.039.136	614.012
Druga kratkoročna sredstva	16.961	3.275
Denarna sredstva	353.300	3.653.297
<b>SREDSTVA SKUPAJ</b>	<b>51.398.698</b>	<b>53.276.720</b>



# Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja:  
obveznosti do virov  
sredstev

POSTAVKA	31.12.2024	31.12.2023
<b>Kapital</b>	<b>37.947.255</b>	<b>39.830.038</b>
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	5.204.308	4.755.766
Zakonske rezerve	580.282	580.282
Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	372.424	153.558
Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	-372.424	-153.558
Druge rezerve iz dobička	4.624.026	4.175.484
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	1.462.502	1.394.076
Preneseni čisti poslovni izid	9.946.938	12.547.130
Čisti poslovni izid poslovnega leta	1.069.562	869.122
<b>Odloženi prihodki</b>	<b>212.167</b>	<b>251.060</b>
Odloženi prihodki	212.167	251.060
<b>Nekratkoročne obveznosti</b>	<b>11.799.421</b>	<b>11.839.074</b>
Nekratkoročne finančne obveznosti	7.517.561	8.180.876
Nekratkoročne finančne obveznosti do bank	7.517.561	8.180.876
Druge nekratkoročne finančne obveznosti	0	0
Nekratkoročne poslovne obveznosti	3.869.359	3.658.199
Druge nekratkoročne poslovne obveznosti	3.869.359	3.658.199
Odložene obveznosti za davek	412.501	0
<b>Kratkoročne obveznosti</b>	<b>1.439.856</b>	<b>1.356.548</b>
Kratkoročne finančne obveznosti	663.315	705.141
Kratkoročne finančne obveznosti do bank	663.315	705.141
Druge kratkoročne finančne obveznosti	0	0
Kratkoročne poslovne obveznosti	776.541	651.407
Kratkoročne obveznosti do družb v skupini	62.879	36.079
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	337.298	275.095
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	376.364	340.233
<b>KRATKOROČNE IN NEKRATKOROČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ</b>	<b>13.451.444</b>	<b>13.446.682</b>
<b>KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ</b>	<b>51.398.698</b>	<b>53.276.720</b>



# EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d.

prva nepremičninska družba v Sloveniji

KONTAKT:

Equinox partners, d.o.o.  
+386 31 347 142  
[info@eqnx.si](mailto:info@eqnx.si)

Slovenska cesta 56  
1000 Ljubljana  
Slovenia

[eqnx.si](http://eqnx.si)