



EQUINOX

prva nepremičninska družba v Sloveniji

EQUINOX

Rezultati poslovanja družbe
Equinox Nepremičnine d.d. za Q1 2025



Makroekonomsko okolje



Zmerna gospodarska rast/
domača potrošnja, krepitev
investicij



Inflacija vztraja na okoli 2%



Ugodni pogoji financiranja –
nadaljevanje sproščanja denarne
politike



Napovedana rast cen nepremičnin



Rast prihodov turistov v Ljubljani
(jan-feb) +13% več kot v enakem
obdobju lani

EQUINOX

Ključni poslovni
dogodki
v Q1 2025

✓ Zaključek prenove 67 sob v uHotelu

- ✓ Popolna prenova je potekla od novembra 2024 → marec 2025
- ✓ Prenove vseh 224 sob do leta 2028
- ✓ Po prenovi sledi rast najemnine +16%



EQUINOX

Ključni poslovni
dogodki
v Q1 2025

- ✓ Projekt popolne prenove (ang. redevelopment) poslovnih prostorov v Delovi stolpnici v apartmaje za najem – 30 enot
- ✓ 17.7.2024 pridobljeno gradbeno dovoljenje
- ✓ 30.09.2024 končana gradnja
- ✓ 17.2.2025 izdano uporabno dovoljenje
- ✓ 100% zasedenost, poleti kratkoročno oddajanje



Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega izida



Čisti prihodki od prodaje + 38,1%
EBITDA + 50,4%
FFO +26,3%

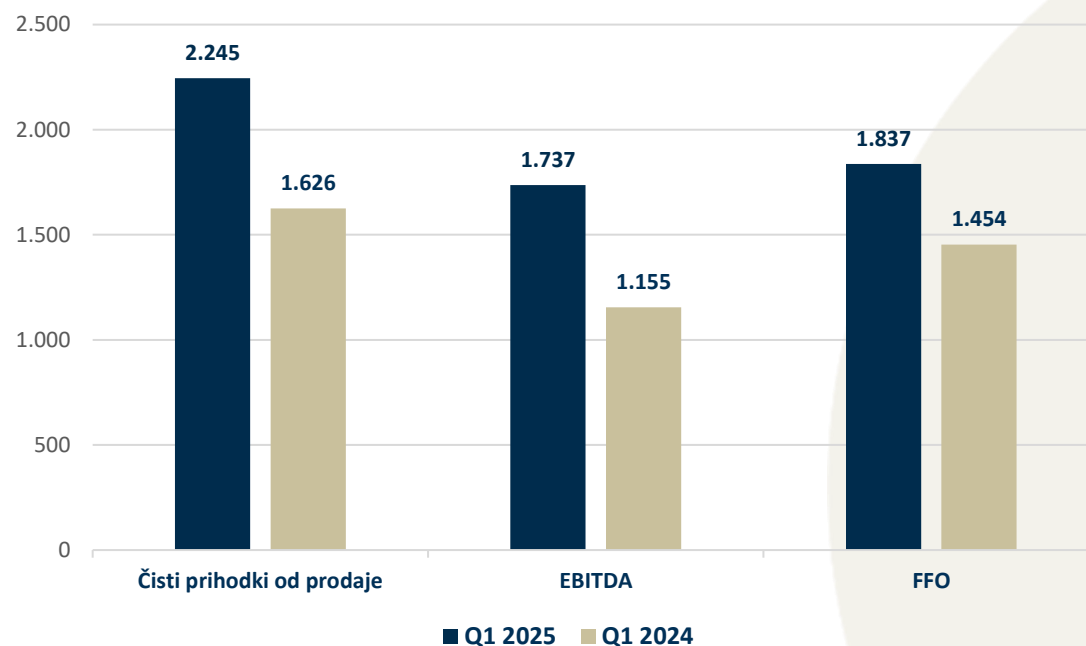
Ključni podatki o poslovanju Equinox d.d.

Q1 2025

Q1 2024

(v 000 EUR)

Čisti prihodki od prodaje	2.245	1.626
EBITDA	1.737	1.155
- EBITDA marža	77,4%	71,0%
FFO	1.837	1.454
- FFO marža	81,8%	89,4%
- na delnico	1,02	0,81



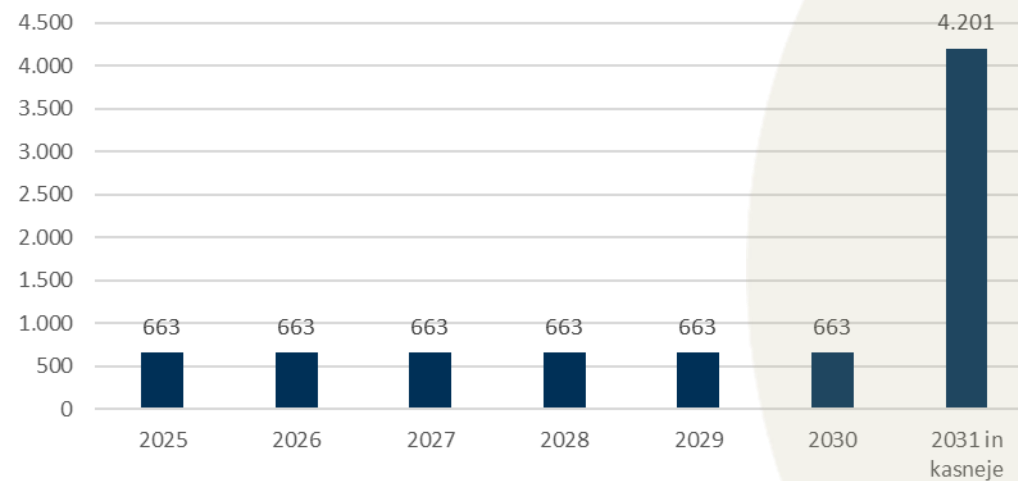
FFO (angl. Funds From Operations) je najširše spremljan kazalec poslovanja nepremičninskih družb. Izračunan je kot čisti poslovni izid družbe, k kateremu se prišteje amortizacija in od katerega se odštejejo ali prištejejo vsi enkratni dogodki, ki jih je družba imela v poslovnem letu. FFO se uporablja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

Rezultati EQUINOX

Nadaljnje zniževanje
zadolženosti družbe

	31.03.2025	31.03.2024
Finančni dolg	7.928.166	8.512.533
Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo	7.673.380	8.057.277
Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo	-150.108	1.718.942
Neto vrednost sredstev (NAV)	127.493.302	121.891.851
LTV - primarna likvidnost	6,0%	6,6%
LTV - sekundarna likvidnost	-0,1%	1,4%
Ciljni LTV skladno s strateškim planom	25,0%	25,0%
Maksimalen LTV skladno s strateškim planom	35,0%	35,0%

Zapadlost glavnih finančnih obveznosti



Equinox naložbeni portfelj / Index EDMRE v Q1 2025

Rezultati EQUINOX

EQNX portfelj VP

Primerjava z
benchmarkom
Q1 2025



EQNX: -8.04%

vs

Benchmark: -9.87%



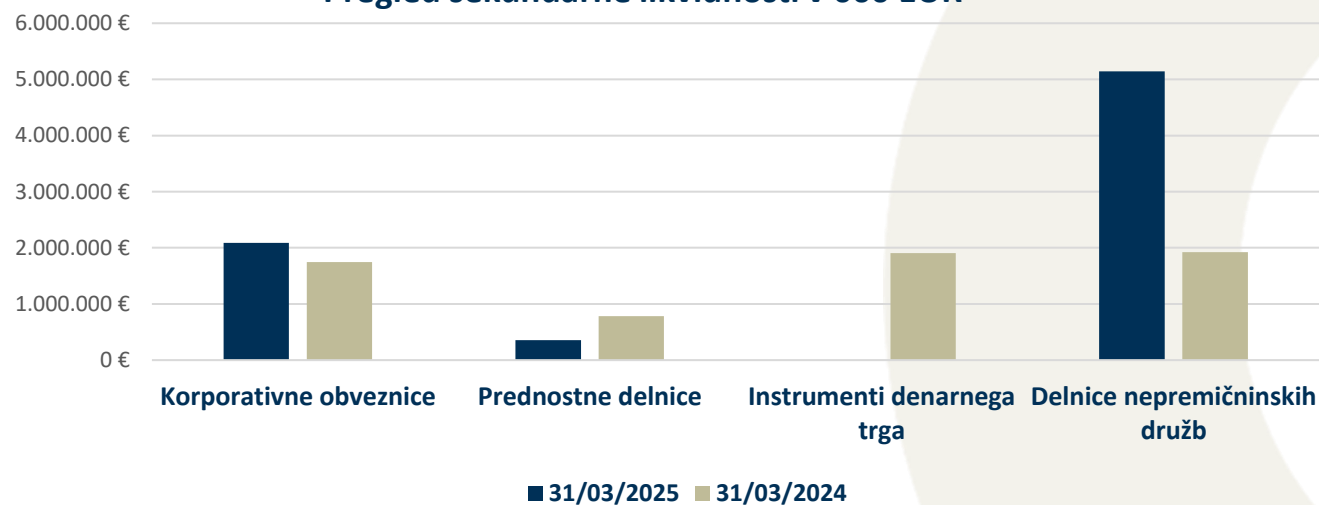
Rezultati EQUINOX

Povečali smo
sekundarno
likvidnost



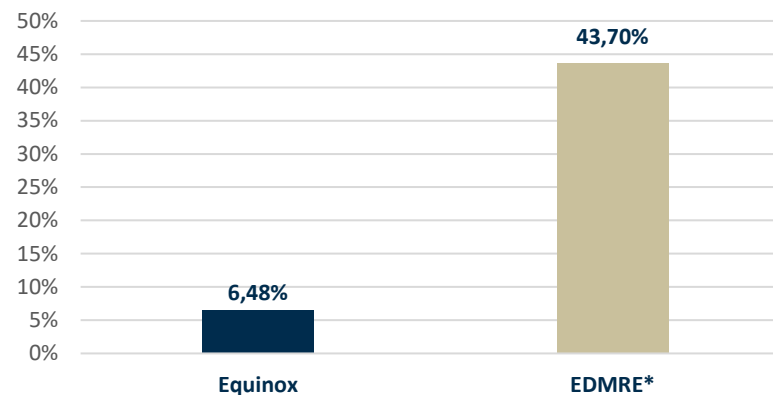
Naložbeni razred	31.03.2025	31.03.2024
Inštrumenti s fiksnim donosom	2.442.087 €	4.439.519 €
Korporativne obveznice	2.088.923 €	1.747.330 €
Prednostne delnice	353.164 €	784.560 €
Instrumenti denarnega trga	0 €	1.907.629 €
Delniške naložbe	5.141.400 €	1.923.570 €
Delnice nepremičninskih družb	5.141.400 €	1.923.570 €
EQUINOX skupaj	7.583.487 €	6.363.089 €

Pregled sekundarne likvidnosti v 000 EUR

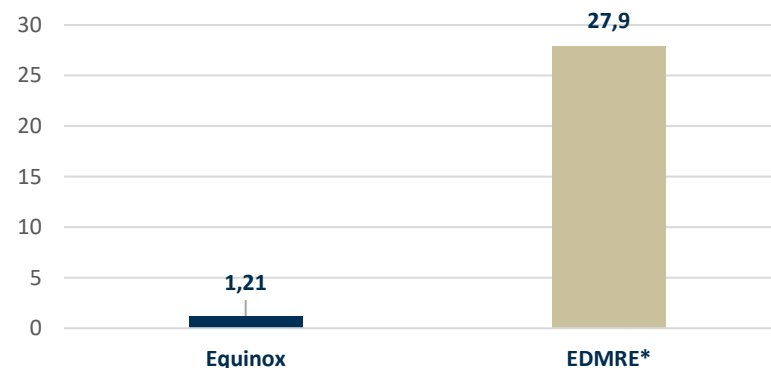


Kazalniki zadolženosti – primerjava Equinox in tuje nepremičninske družbe

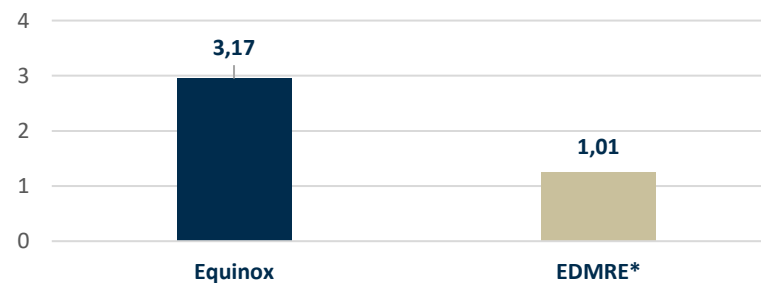
Neto dolg / sredstva** na dan 31.3.2025



Neto dolg / EBITDA*** na dan 31.3.2025



Current ratio - likvidnost**** na dan
31.3.2025



*EDMRE - Bloomberg
European Real Estate
Index

** Pri izračunu
upoštevana poštena
vrednost sredstev
Equinox d.d. na dan
31.3.2025

*** EBITDA zadnjih 12
mesecev

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

Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja



Kapital

Knjigovodska in poštena vrednost kapitala

Knjigovodska vrednost	31.03.2025		31.03.2024	
Sredstva	52.198.670	100%	54.406.930	100%
-opredmetena osnovna sredstva	0	0,0%	35.219	0,1%
- naložbene nepremičnine	34.339.560	65,8%	37.095.215	68,2%
Kapital	38.386.862	73,5%	40.542.285	74,5%
Poštena vrednost	31.03.2025		31.03.2024	
Sredstva	141.305.110	100%	135.756.496	100%
- hotelske nepremičnine	99.094.000	70,1%	96.647.000	71,2%
- ostale nepremičnine	24.352.000	17,2%	21.833.000	16,1%
- ostala sredstva	17.859.110	12,6%	17.276.496	12,7%
Kapital	127.493.302	90,2%	121.891.851	89,8%
Neto vrednost sredstev (NAV)	127.493.302		121.891.851	
Neto vrednost sredstev (NAV) na delnico	71,1		67,9	

EQUINOX

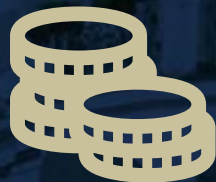
Dejavniki rasti v prihodnosti



- ✓ Sprememba namembnosti 2. nadstropja stolpnice Delo
- ✓ Po zaključku prenove v uHotelu dvig najemnine za 16%
- ✓ Stabilna in vzdržna dividendna politika
50% - 70% kazalnika FFO
- ✓ Nadaljevanje programa odkupa lastnih delnic – do 10%
- ✓ Investicijski cikel in novi projekti v znesku 18 mio. EUR v naslednjih 8 letih
- ✓ Proučujemo več potencialnih projektov
- ✓ Izboljšani pogoji financiranja

EQUINOX

Nova ocena poštene vrednosti delnice
EQNX + 7,1%

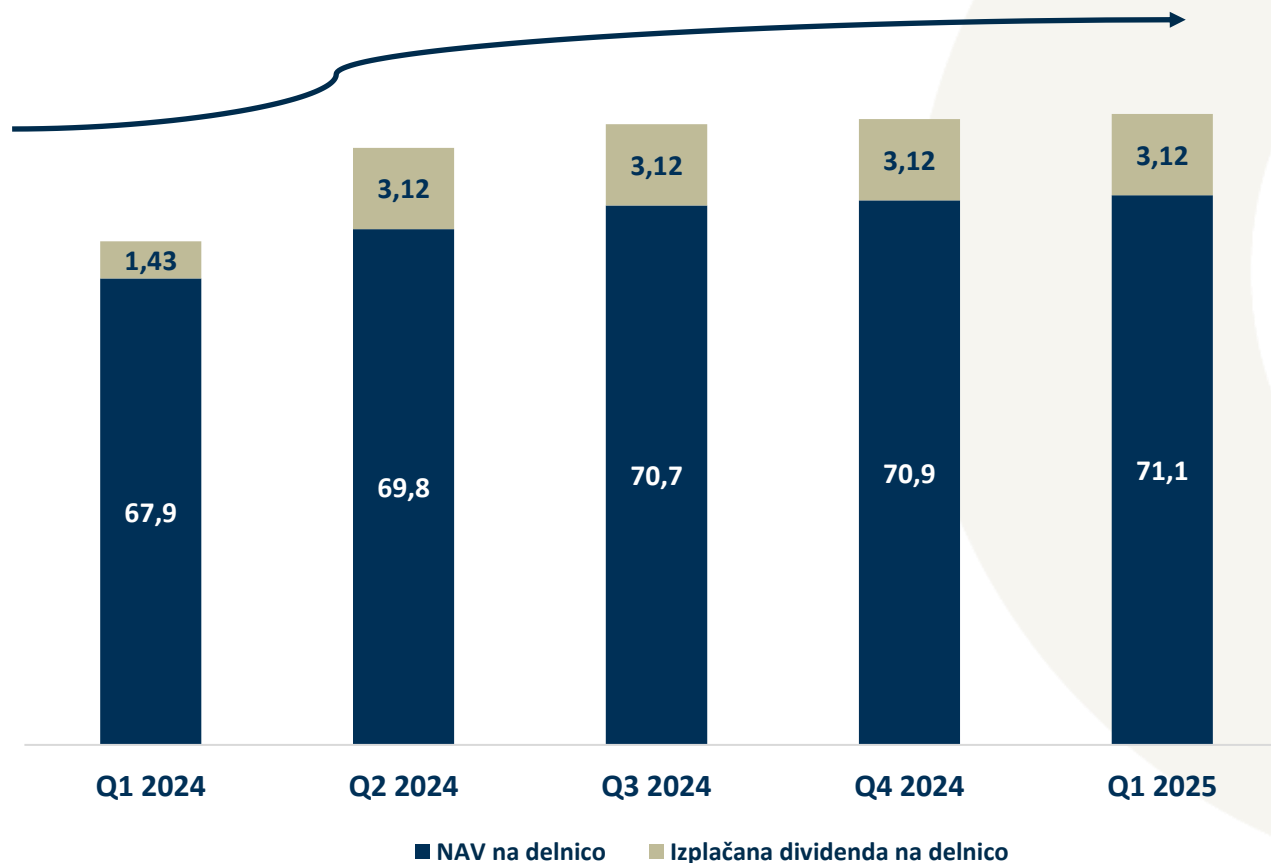


Poštena vrednost delnice na dan 31.3.2025

Ocena poštene vrednosti delnice 71,1 EUR/delnico

Rast poštene vrednosti 31.3.2024 → 31.3.2025

+ 7,1 %



EQUINOX

Delnica EQNX



- ✓ **31.1.2025 – tretja obletnica kotacije na ljubljanski borzi**
- ✓ **Zvišanje števila delničarjev v primerjavi s Q1 2024 + 5,5% (557 delničarjev)**
- ✓ **Od začetka kotacije povečali število delničarjev za 68%**
- ✓ **Porast cene delnice v primerjavi s Q1 2024 + 9,5% (brez dividende)**
- ✓ **Od začetka odkupovanja lastnih delnic družba do 31.3.2025 odkupila 7.549 delnic**
- ✓ **Primerjava od začetka kotacije med delnico EQNX in EDMRE*:**
 - **Delnica EQNX + 70,22%****
 - **Index EDMRE – 40,53%****

*EDMRE - Bloomberg European Real Estate Index

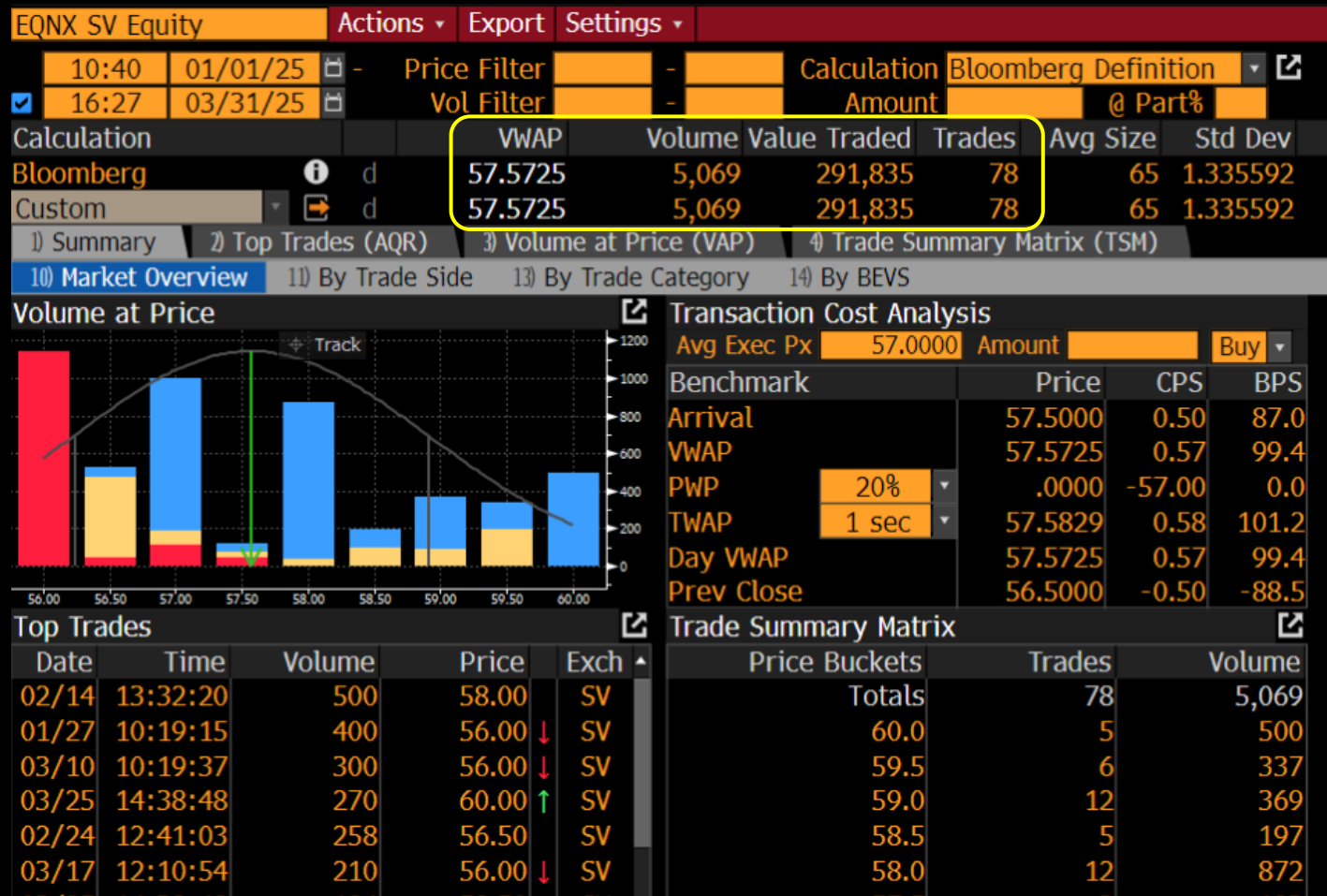
**skupni donos (kapitalski + dividendni)

EQUINOX

Delnica EQNX



Promet z delnico v Q1 2025



Promet z delnico v letu 2025

Št. poslov z delnico: **78**

Promet z delnico v lotih: **5.069**

Promet z delnico v EUR: **291.835**

Povprečna cena delnice v Q1 2024: **57,57 EUR**

EQUINOX

Ključni podatki
in poslovanje družbe v Q1 2025



Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega izida



Dobiček

POSTAVKA	31.12.2024- 31.3.2025	31.12.2023- 31.3.2024
Čisti prihodki od prodaje	2.241.849	1.625.987
Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	156.136	151.991
Čisti prihodki od najemnin	2.085.713	1.473.995
Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prih.)	0	18.254
Stroški blaga, materiala in storitev	432.988	393.651
Stroški potrošnega materiala in energije	158.909	145.562
Stroški storitev	274.079	248.089
Odpisi vrednosti	948.336	982.568
Amortizacija	948.336	982.568
Drugi poslovni odhodki	96.680	95.409
Finančni prihodki iz deležev	69.149	80.937
Finančni prihodki iz drugih naložb	69.149	80.937
Finančni prihodki iz danih posojil	119.111	336.599
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	0	0
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	119.111	336.599
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	3	459
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	115.124	118.962
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	78.700	118.962
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	36.424	0
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	33	1
POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO	836.951	471.643
Davek od dobička	0	0
ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	836.951	471.643

Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja:
sredstva



POSTAVKA	31.03.2025	31.12.2024
Nekratkoročna sredstva	46.444.102	45.8162.836
Neopredmetena sredstva	8.782	8.907
Dolgoročne premoženjske pravice	8.782	8.907
Opredmetena osnovna sredstva	0	0
Naložbene nepremičnine	34.339.560	34.196.852
Nekratkoročne finančne naložbe	12.089.285	10.951.625
Nekratkoročne poslovne terjatve	6.475	5.238
Odložene terjatve za davek	0	0
Kratkoročna sredstva	5.754.568	6.236.076
Kratkoročne finančne naložbe	3.876.645	4.826.679
Kratkoročna posojila	3.339.734	3.223.365
Kratkoročne poslovne terjatve	1.209.128	1.039.136
Druga kratkoročna sredstva	414.008	16.961
Denarna sredstva	254.786	353.300
SREDSTVA SKUPAJ	52.198.670	51.398.698

Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja:
obveznosti do virov
sredstev



POSTAVKA	31.03.2025	31.03.2024
Kapital	38.386.862	40.542.285
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	5.185.915	4.715.202
Zakonske rezerve	580.282	580.282
Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	390.817	194.122
Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	-390.817	-194.122
Druge rezerve iz dobička	4.605.633	4.134.920
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	1.068.482	1.674.976
Preneseni čisti poslovni izid	9.962.005	13.416.252
Čisti poslovni izid poslovnega leta	1.906.515	471.911
Odloženi prihodki	212.167	238.967
Odloženi prihodki	212.167	238.967
Nekratkoročne obveznosti	11.213.807	11.965.823
Nekratkoročne finančne obveznosti	7.341.509	8.180.876
Nekratkoročne finančne obveznosti do bank	7.341.509	8.180.876
Druge nekratkoročne finančne obveznosti	0	0
Nekratkoročne poslovne obveznosti	3.872.298	3.784.947
Druge nekratkoročne poslovne obveznosti	3.872.298	3.784.947
Kratkoročne obveznosti	1.817.743	1.659.856
Kratkoročne finančne obveznosti	586.657	331.657
Kratkoročne finančne obveznosti do bank	586.657	331.657
Druge kratkoročne finančne obveznosti	0	0
Kratkoročne poslovne obveznosti	1.231.085	1.328.198
Kratkoročne obveznosti do družb v skupini	30.079	79
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	564.847	508.750
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	636.159	819.369
KRATKOROČNE IN NEKRATKOROČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ	13.243.716	13.864.645
KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ	51.830.578	54.406.930



EQUINOX NEPREMIČNINE, d.d.

prva nepremičninska družba v Sloveniji

KONTAKT:

Equinox partners, d.o.o.
+386 31 347 142
info@eqnx.si

Slovenska cesta 56
1000 Ljubljana
Slovenia

eqnx.si