

An aerial, high-angle photograph of a large, historic building with a curved facade, likely a hotel or government building, illuminated at night. The building features many windows and a prominent central section. The image is dark, with the building's lights providing the primary illumination. The text 'EQUINOX' is overlaid in the center.

EQUINOX

prva nepremičninska družba v Sloveniji



Predstavitev polletnih rezultatov
poslovanja družbe Equinox Nepremičnine d.d.
in nova ocena poštene vrednosti



Makroekonomsko okolje



Inflacija se postopoma umirja



Obrestne mere se nižajo, kar pomaga pri stabilizaciji in rasti nepremičninskega trga



Nepremičninski trg ostaja močan s potencialom rasti cen, kljub omejenemu številu poslov



Turizem v Ljubljani nadaljuje trend rasti, vendar je 2025 rast nekoliko počasnejša.

EQUINOX

Ključni poslovni
dogodki
v H1 2025

7. redna skupščina družbe:

- ✓ Potrjeno izplačilo dividende v višini **1,83 EUR na delnico**
 - 8,28% več kot v minulem letu
- ✓ **Sprejetje novega programa odkupa lastnih delnic:**
 - Od sprejetja prvega programa odkupa lastnih delnic do dne 30.06.2025 smo odkupili že **8.057 lastnih delnic**
- ✓ Sprememba statuta družbe:
 - Razširitev seznama dejavnosti, za katerega je registrirana družba

EQUINOX

Ključni poslovni
dogodki
v H1 2025

✓ Zaključek prenove 67 sob v uHotelu (prizidek)

- Popolna prenova je potekala od novembra 2024 do marca 2025
- Prenova vseh 224 sob je predvidena do leta 2028
- Po prenovi sledi rast najemnine +16%





EQUINOX

Ključni poslovni
dogodki
v H1 2025

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

- Gradbeno dovoljenje za prenovo je bilo pridobljeno 17. julija 2024
- Gradbena dela so bila uspešno zaključena do 30. septembra 2024
- 17. februarja 2025 je bilo izdano uporabno dovoljenje
- V obdobju do 30. junija 2025 smo beležili 97% zasedenost, v poletnem času poteka tudi kratkoročno oddajanje





Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega izida



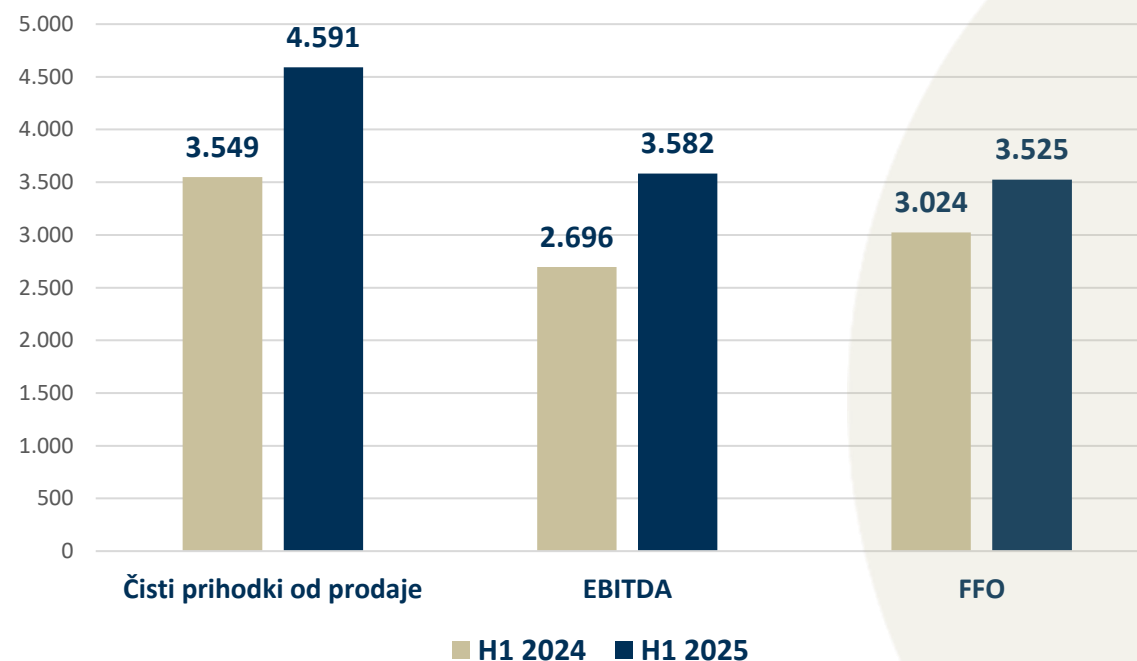
Čisti prihodki od prodaje + **29,4%**
EBITDA + **32,8%**
FFO + **16,6%**

Ključni podatki o poslovanju Equinox d.d. (v 000 EUR)

H1 2025

H1 2024

Čisti prihodki od prodaje	4.591	3.549
EBITDA	3.582	2.696
- EBITDA marža	78,01%	75,97%
FFO	3.525	3.024
- FFO marža	76,8%	85,2%
- na delnico	1,97	1,69



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

Bilanca stanja



Knjigovodska in poštena vrednost kapitala

Knjigovodska vrednost	30.06.2025		31.12.2024		30.06.2024	
Sredstva	52.210.767	100%	51.398.698	100%	51.158.492	100%
- opredmetena osnovna sredstva	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
- naložbene nepremičnine	33.013.157	63,2%	34.196.852	66,5%	35.810.781	70,0%
Kapital	35.542.476	68,1%	37.947.255	73,8%	37.603.129	73,5%
Poštena vrednost	30.06.2025		31.12.2024		30.06.2024	
Sredstva	151.026.610	100%	140.647.846	100%	138.793.711	100%
- hotelske nepremičnine	103.758.000	68,7%	99.094.000	70,5%	99.094.000	71,4%
- ostale nepremičnine	28.071.000	18,6%	24.352.000	17,3%	24.352.000	17,5%
- ostala naložbe	19.197.610	12,7%	17.201.846	12,2%	15.347.711	11,1%
Kapital	134.358.319	89,0%	127.196.403	90,4%	125.238.348	90,2%
Neto vrednost sredstev (NAV)	134.358.319		127.196.403		125.238.348	
Neto vrednost sredstev (NAV) na delnico	74,9		70,9		69,8	

→ Sprememba glede na 31.12.2024: +5,6%

→ Sprememba glede na 30.06.2024: +7,3%

Rezultati EQUINOX

Rast neto vrednosti sredstev
(NAV)

30.06.2025 – 30.6.2024

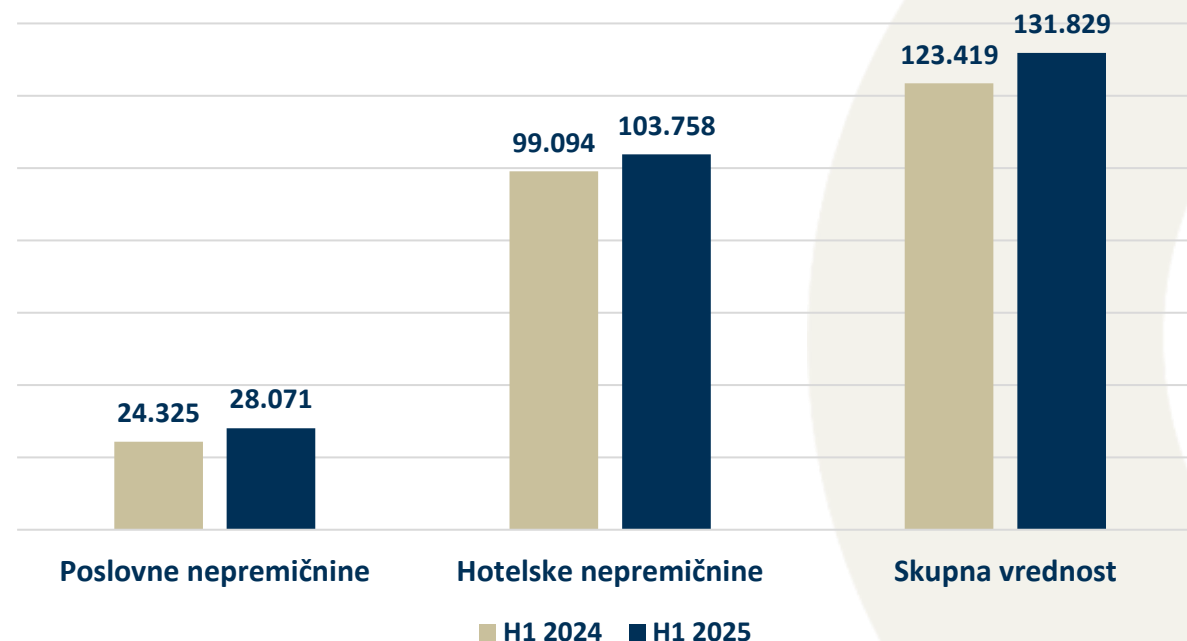
+ 6,8%



Ocenjena poštna
vrednost naložbenih
nepremičnin in
opreme na dan
30.6.2025

	v 000 EUR	delež v %	razlika 2024-2025
Hotelske nepremičnine	103.758	78,7%	+4,7%
Poslovne nepremičnine	28.071	21,3%	+15,3%
Skupaj:	131.829	100%	+6,8%

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



EQUINOX

Povzetek ocenjenih
vrednosti
nepremičnin dne
30.06.2025

Hotelske nepremičnine

	2024	2025		
NEPREMIČNINA	Ocenjena poštena vrednost (€)	Ocenjena poštena vrednost(€)	razlika	rast
Grand Hotel Union	68.272.000	72.053.000	3.781.000	5,5%
Hotel Lev	26.970.000	27.586.000	616.000	2,3%
The Fuzzy Log	3.852.000	4.119.000	267.000	6,9%
skupaj	98.104.000	103.758.000	4.664.000	4,7%

Poslovne (in stanovanjske) nepremičnine

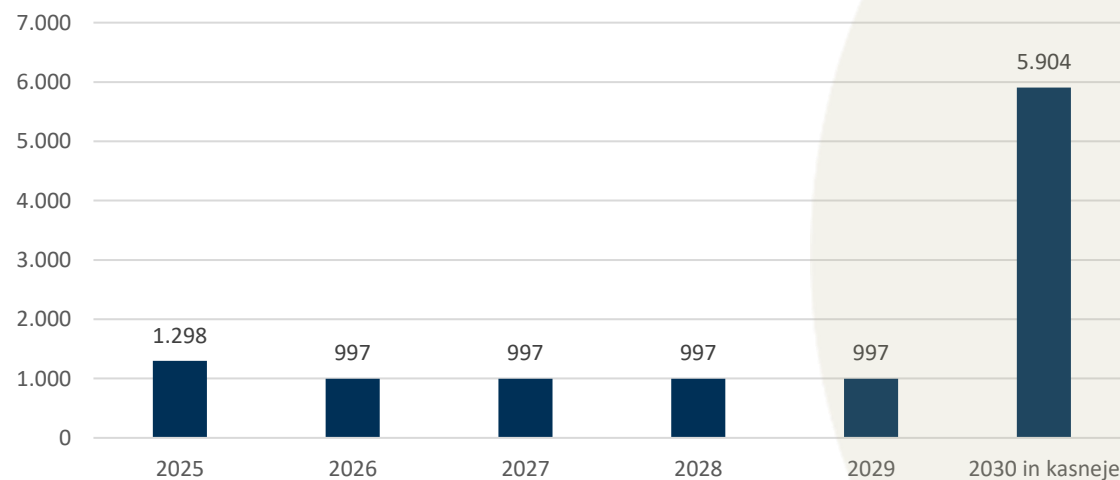
	2024	2025		
NEPREMIČNINA	Ocenjena poštena vrednost (€)	Ocenjena poštena vrednost (€)	razlika	rast
Modna hiša	2.374.000	2.578.000	204.000	8,6%
Dom družbeno političnega tiska	10.065.000	12.760.000	2.695.000	26,8%
Dalmatinova ulica 4a	136.000	148.000	12.000	8,8%
Nazorjeva 4 - stanovanje	486.000	508.000	22.000	4,5%
Miklošičeva 1 - pisarne	1.523.000	1.598.000	75.000	4,9%
Pražakova 4	6.588.000	7.133.000	545.000	8,3%
Vošnjakova 3 - Nomago	1.485.000	1.626.000	141.000	9,5%
Vošnjakova 1 - Casino Lev	967.000	977.000	10.000	1,0%
Vošnjakova 5 - Tehnolev	666.000	676.000	10.000	1,5%
zemljišče Stanežiče	62.000	67.000	5.000	8,1%
skupaj	24.352.000	28.071.000	3.719.000	15,3%

Rezultati EQUINOX

Neto dolg – skupaj s
sekundarno likvidnostjo

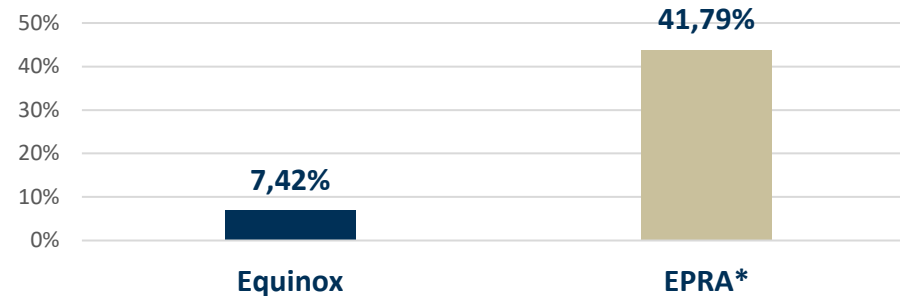
Finančni dolg	30.06.2025	30.06.2024
	11.189.125	8.649.533
Neto dolg - skupaj s primarno likvidnostjo	10.875.667	8.584.338
Neto dolg - skupaj s sekundarno likvidnostjo	1.749.525	3.070.096
Neto vrednost sredstev (NAV)	134.358.319	125.238.348
LTV - primarna likvidnost	8,1%	6,9%
LTV - sekundarna likvidnost	1,3%	2,5%
Ciljni LTV skladno s strateškim planom	25,0%	25,0%
Maksimalen LTV skladno s strateškim planom	35,0%	35,0%

Zapadlost glavnih finančnih obveznosti

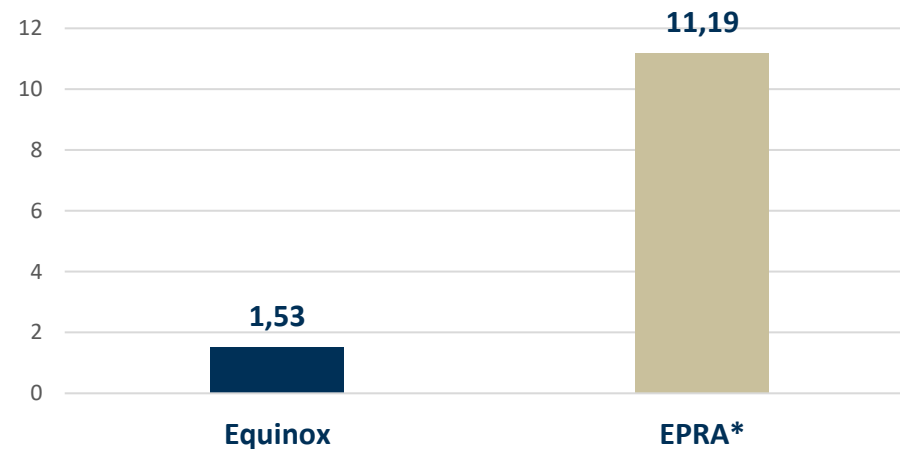


Kazalniki zadolženosti – primerjava Equinox in tuje nepremičninske družbe

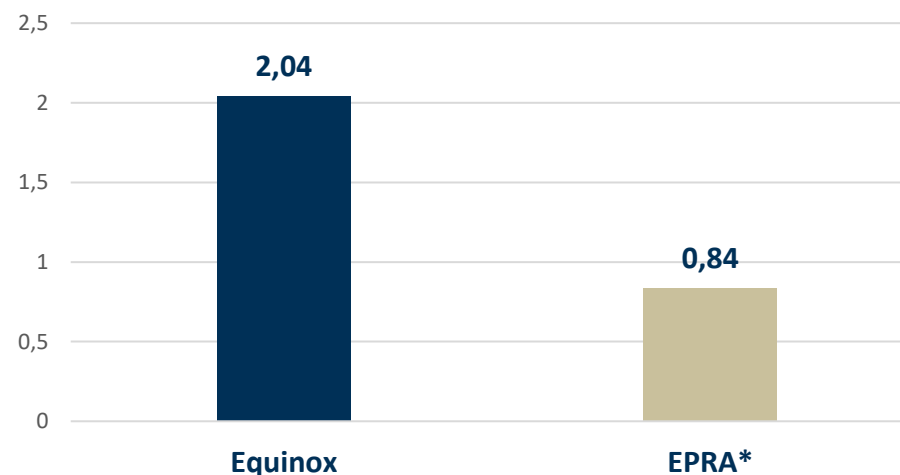
Dolg / sredstva ** na dan 30.6.2025



Neto dolg / EBITDA *** na dan 30.6.2025



Current ratio - likvidnost**** na dan 30.6.2025



Vir: Bloomberg; lastni izračun

*EPRA - European Public
Real Estate Association

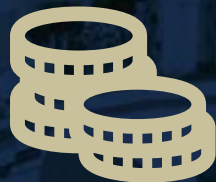
** Pri izračunu
upoštevana poštena
vrednost sredstev
Equinox d.d. na dan
30.6.2025

*** EBITDA zadnjih 12
mesecev

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

EQUINOX

Nova ocena poštene
vrednosti delnice
EQNX + 7,3%

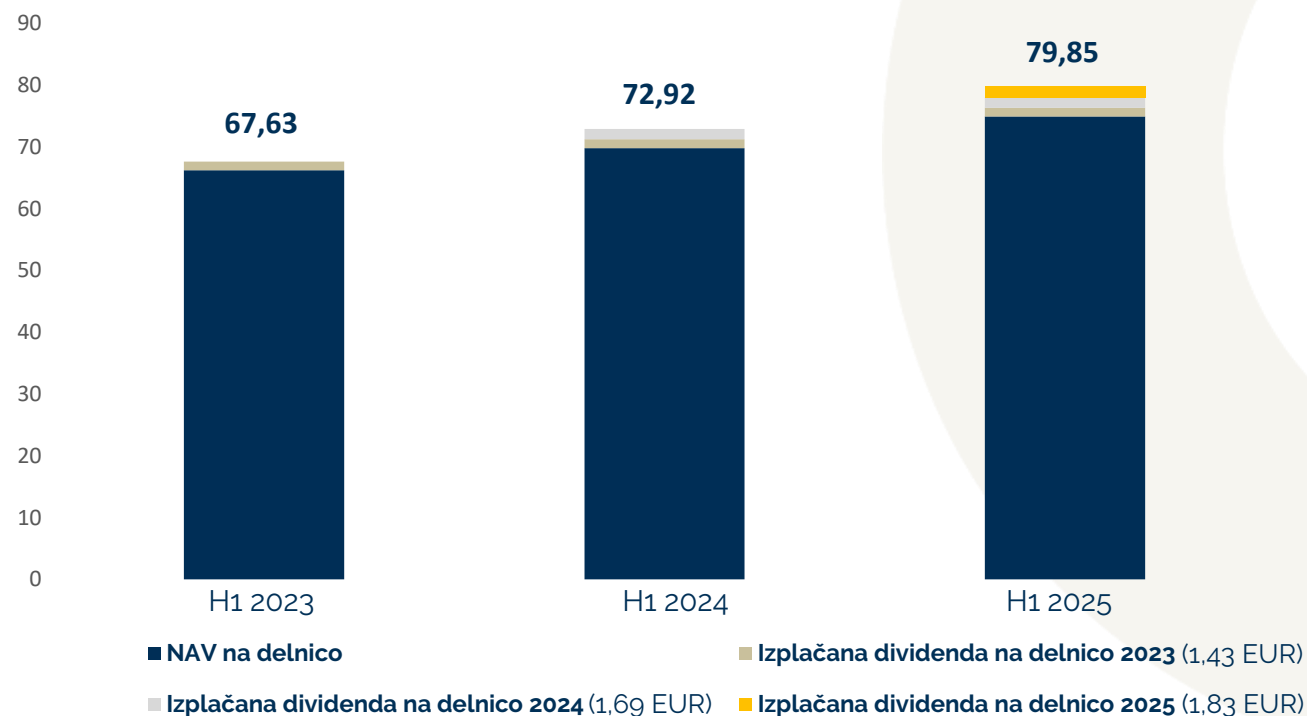


Poštena vrednost delnice na dan 30. 6. 2025

Ocena poštene vrednosti delnice **74,9 EUR/delnice**

Rast poštene vrednosti na delnico v primerjavi s H1 2024 + 7,3 %

Ocena poštene vrednosti delnice in izplačana dividende



EQUINOX

Delnica EQNX



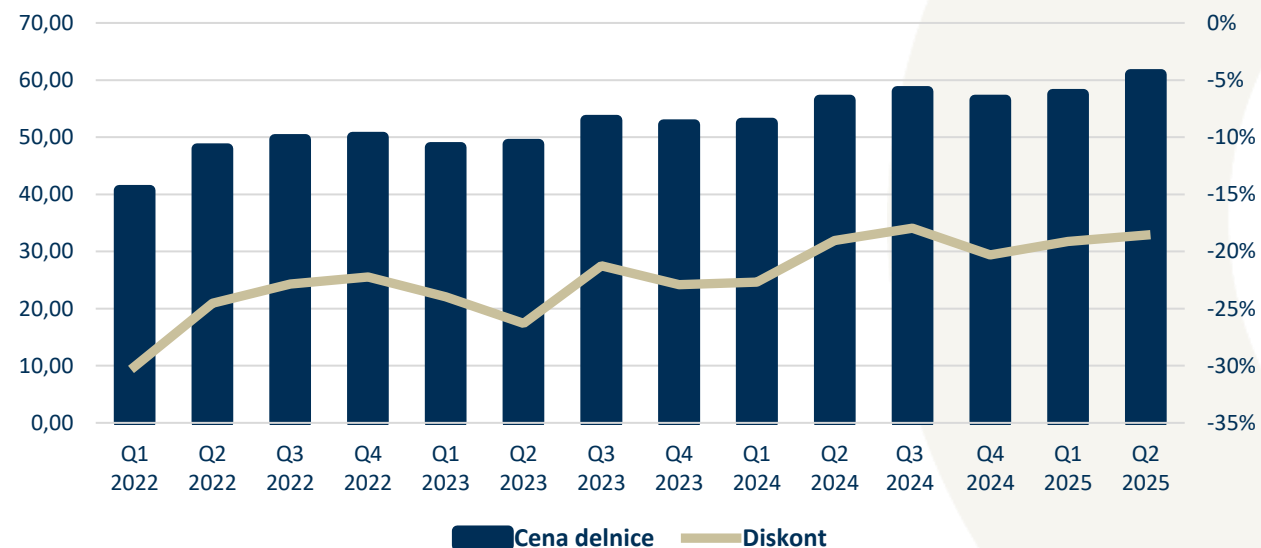
- ✓ **31.1.2025 – tretja obletnica kotacije na Ljubljanski borzi**
- ✓ **Delnica je uvrščena v slovenski borzni indeks SBI TOP**
- ✓ **Od začetka kotacije povečali število delničarjev za 68%**
- ✓ **Od začetka kotacije porast cene delnice 65%**
- ✓ **Tržna cena delnice na dan 30.6.2025 je znašala 61,00 EUR**
- ✓ **Od začetka odkupovanja lastnih delnic družba do 30.6.2025 odkupila 8.057 delnic**
- ✓ **Ocenjena poštena vrednost delnice na dan 30.6.2025 znaša 74,9 EUR (ang. NAV)**

EQUINOX

Gibanje vrednosti delnice EQNX



Na dan 30.06.2025 je delnica EQNX trgovala z 19% diskontom



Upravljanje s tveganji



Strateška in poslovna tveganja

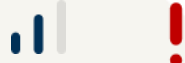


Operativna tveganja



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 katasrofa

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

VPLIV

VERJETNOST



EQUINOX

Pričakovan razvoj v prihodnje

- ✓ **Nadaljevanje prenove poslovne stolpnice Delo:** Osredotočenost na celovito prenovo pritličnih prostorov z namenom izboljšanja uporabniške izkušnje in funkcionalnosti objekta



EQUINOX

EQUINOX

Pričakovan razvoj
v prihodnje

- ✓ **Nadaljevanje prenove hotelskih nepremičnin:** Posodobitev javnih prostorov Grand Hotela Union in prenova hotela uHotel kot ključna koraka za dvig kakovosti storitev in večjo dodano vrednost nepremičninskega portfelja.



vzorčni sobi uHotel



- ✓ **Diverzifikacija naložbenega portfelja:** Strateško širjenje naložb v vrednostne papirje za izboljšanje likvidnosti in doseganje dolgoročne donosnosti ob obvladovanem tveganju



Ključni podatki in poslovanje družbe v H1 2025



Rezultati EQUINOX

Izkaz poslovnega izida



POSTAVKA	31.12.2024- 30.6.2025	31.12.2023- 30.6.2024
Čisti prihodki od prodaje	4.591.224	3.549.070
Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	346.956	329.513
Čisti prihodki od najemnin	4.244.268	3.219.557
Drugi poslovni prihodki (s prevrednotovalnimi poslovnimi prih.)	15.298	93.401
Stroški blaga, materiala in storitev	816.980	758.250
Stroški potrošnega materiala in energije	258.869	249.623
Stroški storitev	558.111	508.626
Odpisi vrednosti	2.530.266	2.527.419
Amortizacija	1.929.508	2.527.419
Drugi poslovni odhodki	207.928	187.959
Finančni prihodki iz deležev	349.132	442.537
Finančni prihodki iz drugih naložb	349.132	442.537
Finančni prihodki iz danih posojil	216.612	566.576
Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	0	0
Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	216.612	566.576
Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	197	2.776
Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	203.013	232.337
Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	162.318	232.337
Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	40.695	
Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	767	160
Drugi prihodki	0	0
Drugi odhodki	0	0
POSLOVNI IZID PRED OBDAVČITVIJO	1.413.510	948.236
Davek od dobička	-419.211	-93.317
Odloženi davki	0	-89.151
ČISTI POSLOVNI IZID OBRAČUNSKEGA OBDOBJA	994.298	765.768

Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja:
sredstva



POSTAVKA	30.06.2025	30.06.2024
Nekratkoročna sredstva	47.250.165	46.509.618
Neopredmetena sredstva	8.657	23.576
Dolgoročne premoženjske pravice	8.657	23.576
Opredmetena osnovna sredstva	0	0
Naložbene nepremičnine	33.013.157	35.810.781
Nekratkoročne finančne naložbe	14.219.823	10.672.662
Nekratkoročne poslovne terjatve	8.527	2.599
Odložene terjatve za davek	0	0
Kratkoročna sredstva	4.960.603	4.648.874
Kratkoročne finančne naložbe	3.099.734	3.102.467
Kratkoročna posojila	3.099.734	3.102.467
Kratkoročne poslovne terjatve	1.291.254	1.237.565
Druga kratkoročna sredstva	256.156	243.648
Denarna sredstva	313.458	65.195
SREDSTVA SKUPAJ	52.210.767	51.158.492

Rezultati EQUINOX

Bilanca stanja:
obveznosti do virov
sredstev



POSTAVKA	30.06.2025	30.06.2024
Kapital	35.542.476	37.603.129
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	5.155.624	5.318.450
Zakonske rezerve	580.282	580.282
Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	421.108	258.282
Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	-421.108	-258.282
Druge rezerve iz dobička	4.575.342	4.738.168
Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	851.859	1.531.071
Preneseni čisti poslovni izid	8.276.751	9.723.895
Čisti poslovni izid poslovnega leta	994.298	765.768
Odloženi prihodki	212.167	238.967
Odloženi prihodki	212.167	238.967
Nekratkoročne obveznosti	14.027.082	12.051.827
Nekratkoročne finančne obveznosti	10.131.069	8.180.876
Nekratkoročne finančne obveznosti do bank	9.890.801	8.180.876
Druge nekratkoročne finančne obveznosti	0	0
Odložene obveznosti za davek	240.268	0
Nekratkoročne poslovne obveznosti	3.896.013	3.870.952
Druge nekratkoročne poslovne obveznosti	3.896.013	3.870.952
Kratkoročne obveznosti	2.429.043	1.264.569
Kratkoročne finančne obveznosti	1.328.516	505.871
Kratkoročne finančne obveznosti do bank	528.516	368.871
Druge kratkoročne finančne obveznosti	800.000	137.000
Kratkoročne poslovne obveznosti	1.100.527	758.698
Kratkoročne obveznosti do družb v skupini	36.079	36.079
Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	226.758	303.570
Druge kratkoročne poslovne obveznosti	837.690	419.048
KRA TKOROČNE IN NEKRA TKOROOČNE OBVEZNOSTI SKUPAJ	16.668.291	13.555.363
KAPITAL IN OBVEZNOSTI SKUPAJ	52.210.767	51.158.492



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