Prevzemna ponudba za delnice Pokojninske družbe A, d.d.

Kaj ponujamo zavarovancem, družbi in delničarjem

Prevzemnika

EQUINOX NEPREMIČNINE d.d.

Axor holding, upravljanje družb, d.d.

Vsebina

I. Naša zaveza zavarovancem in družbi

II. Predstavitev ponudbe in cenovna opredelitev

III. Predstavitev prevzemnikov

IV. Časovnica in naslednji koraki

POGLAVJE I

Naša zaveza zavarovancem in družbi

Sprememba, ki zavarovancem prinaša več

Sprememba prinaša konkretne koristi za zavarovance: nižje provizije, večjo varnost prihrankov in popolno kontinuiteto njihovih pravic.

Pogodbe in pravice

Pokojninski načrti, pogodbe in pravice zavarovancev ostanejo nespremenjeni.

Ločeni kritni skladi

Sredstva zavarovancev ostajajo v kritnih skladih, ločeno od premoženja družbe in lastnikov.

Samostojna družba

Isti sedež in kontinuiteta poslovanja; brez združevanja poslovnih funkcij v skupini.

Brez ukrepanja

Ponudba je namenjena delničarjem; zavarovancem ni treba storiti ničesar.

Kaj se izboljša

0,49 % (znižano z 0,55%)

provizija zajamčenega sklada (−11 %); prihranek ostane varčevalcem

≥ 250 %

kapitalska ustreznost kot varovalo za zajamčeni donos in rente

Naša zaveza družbi

Dokapitalizacija

Najmanj 11 mio EUR svežega kapitala čim prej po prevzemu; v načrtu v začetku leta 2027.

Brez dividend

Najmanj pet let. Ves ustvarjeni dobiček ostane v družbi in krepi kapital.

Lastne delnice

Konec nakupov lastnih delnic in umik obstoječih do leta 2027.

Samostojna družba

Isti sedež in kontinuiteta poslovanja; brez združevanja poslovnih funkcij v skupini.

Kapitalska ustreznost

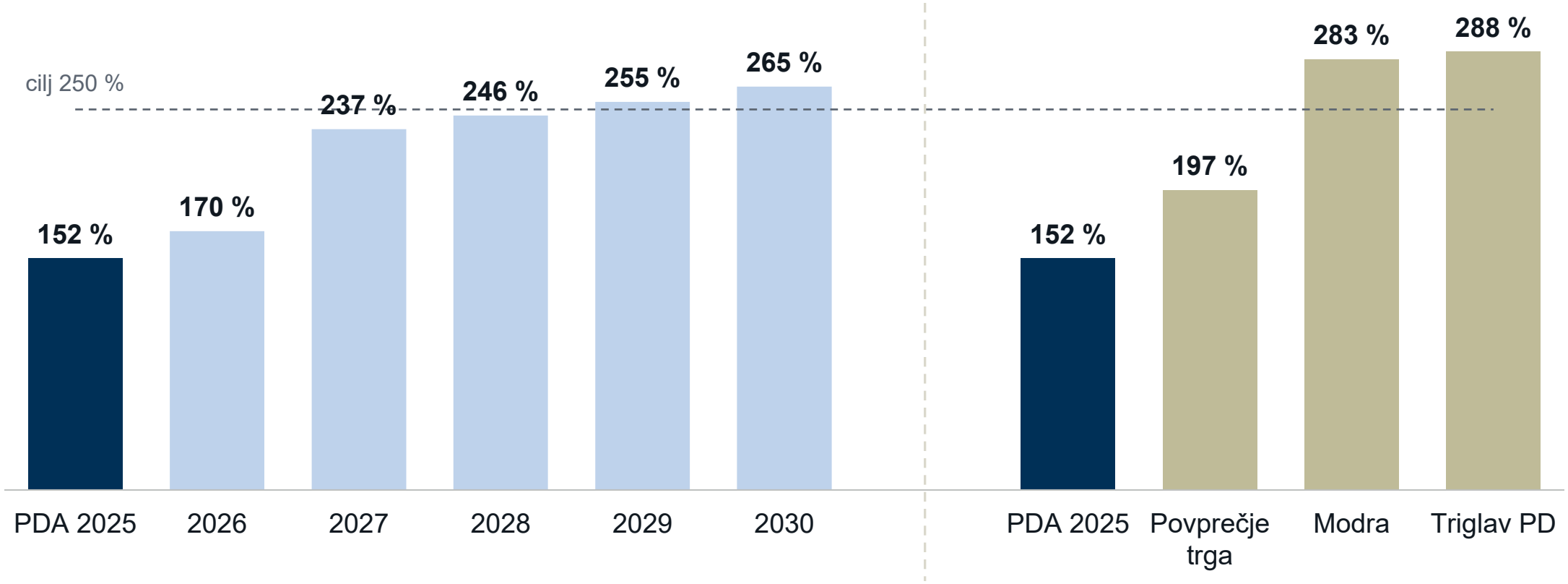
Najmanj 250 % do leta 2030, izhodišče konec leta 2025 je 152 %.

Strokovno vodenje

Kadrovska krepitev uprave, komisij in odborov; okrepitev upravljanja premoženja, analitike in tveganj.

Od 152 % do več kot 250 % kapitalske ustreznosti

Kapitalska ustreznost PDA in primerljivih družb



PDA: 2025 in projekcije prevzemnikov

Primerljive družbe, 2025

Celotna investicija v prevzem in kapitalsko krepitev družbe

≈ 800 mio EUR

obveznosti do zavarovancev do leta 2030 po projekcijah prevzemnikov

152 % → 265 %

Rast kapitalske ustreznosti po projekcijah prevzemnikov

Skupna zaveza prevzemnikov

≈ 54,5 mio EUR

prevzem, dokapitalizacija in odpoved dividendam, EUR

Vrednost prevzema	35.884.287
Dokapitalizacija	11.000.000
Odpoved dividendam (5 let)	7.606.395
Skupaj	**54.490.682**

POGLAVJE II

Predstavitev ponudbe in cenovna opredelitev

Kaj ponujamo delničarjem

401,00 EUR

na delnico, celotna kupnina v denarju*

+126,5 %

nad povprečno ceno 177,05 EUR, po kateri je delnice kupovala uprava PDA

1,15 × P/B

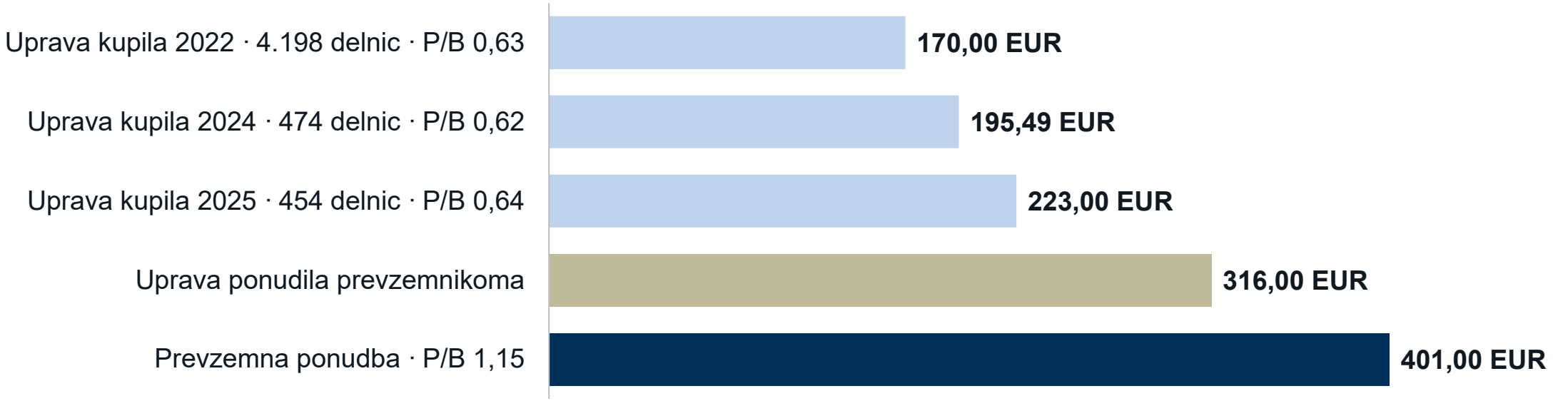
glede na knjigovodsko vrednost 350,53 EUR (31. 12. 2025); uprava je kupovala pri 0,62–0,64

do vključno 28. 12. 2026

rok za sprejem ponudbe; roka ni več mogoče podaljšati

*Prevzem je v celoti financiran z presežnimi finančnimi sredstvi prevzemnikov. Za namen prevzema se nista zadolžila.

Ponujena cena in nakupi uprave PDA



5.126 delnic · 177,05 EUR

kupila uprava v zadnjih štirih letih (5,7 % delnic), po povprečni ponderirani ceni

+126,5 %

ponujena cena nad povprečno ceno nakupov uprave

Vir: Letna poročila Pokojninske družbe A, d.d.: LP 2021, str. 74; LP 2022, str. 17, 21, 26, 76 in 78; LP 2023, str. 80; LP 2024, str. 17, 25, 72, 75 in 94; LP 2025, str. 16, 26, 71, 73 in 92.

Uprava je kupovala delnice tako v okviru uveljavitve delniških opcij kot oblike nagrajevanja, kot tudi izven tega mehanizma nagrajevanja.

POGLAVJE III

Predstavitev prevzemnikov

EQUINOX d.d. in Axor holding d.d.

EQUINOX NEPREMIČNINE d.d.

Prva nepremičninska delniška družba v Sloveniji, ki kotira na Ljubljanski borzi

Kdo smo

Javna delniška družba, ustanovljena leta 2021, z enotirnim sistemom upravljanja.

Dejavnost

Upravljanje lastnih nepremičnin z namenom oddajanja, predvsem hotelov in poslovnih prostorov. Hoteli so dolgoročno oddani mednarodnim hotelskim operaterjem.

Razvoj nepremičnin

Prenove in premišljene preobrazbe: prenovljeni Grand hotel Union in uHotel, nekdanje pisarne v stolpnici Delo preoblikovane v sodobne apartmaje.

Vizija

Postati največja kotirajoča nepremičninska družba v Sloveniji in nato v regiji, z razpršenim portfeljem in dolgoročno politiko rasti dividend.

EQUINOX d.d.: javna delniška družba

Delnica EQNX na Ljubljanski borzi od 31.1.2022

592 delničarjev (30. 9. 2026), 78,9 % več kot ob začetku kotacije; četrtletno poročanje.

Dolgoročni in stabilni lastniki

Axor holding d.d. 70,63 %, Kapitalska družba d.d. 18,75 %.

Hoteli in poslovni prostori

Grand hotel Union, uHotel, Hotel Lev, The Fuzzy Log; stolpnica Delo z apartmaji, Modna hiša.

Nadzor ATVP

Equinox d.d. je kot javna delniška družba pod nadzorom ATVP.

146,3 mio

EUR NAV; 81,5 EUR na delnico, +7,5 % v enem letu

677 sob

v štirih hotelih v Ljubljani

≥ 122 mio

EUR minimalna garantirana vrednost 20-letnih najemov s Hotusa in Mogotel (brez variabilnih najemnin)

2,00 EUR

dividenda na delnico v letu 2026 (+9,29 % v primerjavi z letom 2025)

Delničar PDA od ustanovitve družbe

EQUINOX d.d.: donosnost in finančna trdnost

Kazalnik (30. 9. 2026)	EQUINOX**	EPRA*
Skupni donos delnice od začetka kotacije	+93,20 %	−24,07 %
Neto dolg / sredstva	−2,33 %	41,41 %
Neto dolg / EBITDA	−0,45	9,40
Likvidnost (kratkoročna sredstva / obveznosti)	6,88	0,64

Neto razdolžena

LTV −0,2 % (30. 9. 2026); ciljni LTV 25 %, največ 35 %

≈ 0,35 %

stroški upravljanja glede na EV (2025); družba nima zaposlenih

**EPRA – European Public Real Estate Association*
*** Podatki iz Predstavitve rezultatov poslovanja družbe Equinox d.d. za Q3 2026*

Axor holding d.d.

Holdinška družba s konzervativnim in dolgoročnim pristopom k naložbam

Kdo smo

Družba je nastala leta 2017 z oddelitvijo od družbe ACH, d.d. Pod njenim okriljem so se združile družbe iz poslovnega hotelirstva in druge naložbe.

Poslanstvo

Upravljanje družb in finančnih naložb s ciljem dolgoročnega in vzdržnega povečevanja vrednosti, ob skrbi za vse deležnike in širše okolje.

Naložbena usmeritev

Strateške naložbe v nepremičnine in finančne naložbe. V ospredju sta nadaljnja razpršitev portfelja in iskanje novih priložnosti.

Način upravljanja

Konzervativna politika upravljanja in financiranja, finančna disciplina in neodvisnost.

Axor holding d.d.: dolgoročni vlagatelj

103 mio
EUR sredstev
(31. 12. 2025)

0 EUR
izplačanih dividend od ustanovitve; dobiček ostaja v družbi

0 EUR
bančnih posojil

Dolgoročni vlagatelj

Rast od leta 2017 brez zunanjih dolžniških virov; tudi prevzem bo v celoti financiran z lastnimi sredstvi.

Delničar PDA od ustanovitve družbe

Strateški cilji: vzdržno upravljanje družb v skupini, stroškovna učinkovitost in stabilen donos.

IV. Časovnica in naslednji koraki

25. 9. 2026
Potrditev prejema popolne zahteve AZN

29. 9. 2026
Objava prevzemne namere

23. 10. 2026
Dovoljenje ATVP za prevzemno ponudbo

29. 10. 2026
Objava prevzemne ponudbe in prospekta

28. 12. 2026
Konec roka za sprejem; skrajni rok za dovoljenje AZN

+ 8 del. dni
Plačilo po odločbi ATVP o uspešnosti ponudbe

2027
Dokapitalizacija in umik lastnih delnic

Kje so na voljo prospekt in dodatne informacije

Prevzemna ponudba in prospekt

https://equinox.si/
https://inter.capital/
https://seonet.ljse.si/

V tiskani obliki pri vseh borznoposredniških družbah in bankah; vaš član KDD vam ga na zahtevo izroči brezplačno.

Člani KDD

BKS Bank AG
ILIRIKA d.d.
INTERKAPITAL vrijednosni papiri d.o.o.
NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d.
OTP BANKA d.d.
UNICREDIT BANKA SLOVENIJA d.d.

Pooblaščeni član

INTERKAPITAL vrijednosni papiri d.o.o.
Masarykova 1, 10000 Zagreb

Izjave sprejema prek člana KDD na naslovu pda@intercapital.hr.

Prevzemnika sta na voljo za dodatne informacije:
info@axor.si
info@eqnx.si

PREVZEMNA PONUDBA IN PROSPEKT ZA ODKUP DELNIC CILJNE DRUŽBE Pokojninska družba A, d.d.

PDF