

# DRŽAVNE NEKRETNINE UPRAVITELJI NEKRETNINA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE

MANAGERS OF REAL ESTATE OWNED BY THE REPUBLIC OF CROATIA

piše/by ValentinaStarčević · valentina.starcevic@lider.media

Pod geslom 'Čuvamo što je vrijedno' državna tvrtka koja upravlja i raspolaže imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske lani je ostvarila povijesno najbolje poslovne rezultate

Under the motto 'We preserve what is valuable', last year, this state-owned company engaged in the management and disposal of property owned by the Republic of Croatia achieved its best operating results so far

## SJEDIŠTE

/HEADQUARTERS

Državne nekretnine d.o.o.  
Planinska ulica 1  
10.000 Zagreb, Hrvatska

TELEFON/TELEPHONE:  
+385 (0)1 63 46 292

TELEFAKS/FAX:  
+385 (0)1 63 46 459

E-ADRESA/E-MAIL:  
info@hr-nekretnine.hr

www.hr-nekretnine.hr

*Čuvamo što je vrijedno.*

# 790

aktivnih ugovora o zakupu državnih nekretnina dostiže vrijednost od 310 milijuna kuna

//active lease agreements worth HRK 310 million

**D**ržavne nekretnine upravljaju i raspolažu imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske: stanovima i poslovnim prostorima od komercijalne vrijednosti te rezidencijalnim objektima i ostalim nekretninama koje im je na upravljanje povjerilo Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine. Poslovnom transformacijom Društva u posljednje tri godine pod vodstvom članice Uprave i direktorice Društva Renate Sabo osigurano je transparentno, učinkovito i profesionalno upravljanje nekretninama u portfelju Društva, očuvanje njihove vrijednosti za život i rad sadašnjih, ali i budućih naraštaja. Operativno su poboljšani poslovni procesi Društva koje upravlja s više od šest tisuća nekretnina te uza Zagreb posluje u Splitu, na Hvaru i Brijunima, pri čemu su naglašene kvaliteta i digitalizacija te partnerski odnos prema vlasniku i korisnicima.

## Ruše se rekordi

Društvo je reorganizirano i modernizirano uz naglasak na motivaciju i osnaživanje zaposlenika bez kojih nema ni uspjeha u rezultatima. Sinergijom zaposlenika i konzistentnom politikom aktualne uprave u iznimnoj međuresorskoj suradnji s mjerodavnim tijelima drugu godinu zaredom ostvarilo je rekordne poslovne rezultate uz rast svih ključnih pokazatelja. U odnosu na 2018. neto dobit porasla je za 73 posto, a vrijednost aktive za 50 posto. Prihodi Društva dosegli su više

**D**ržavne nekretnine manages and disposes of property owned by the Republic of Croatia, namely flats, business premises of commercial value, residential buildings and other real estate whose management was entrusted to the Company by the Ministry of Physical Planning, Construction and State Assets. The Company's business transformation over the past three years was led by Renata Sabo, Member of the Management Board and Director of the Company, and it has resulted in a transparent, efficient and professional real estate management in the Company's portfolio, as well as in the preservation of its value aimed at ensuring that present and future generations can live and work there. The business processes of the Company managing more than six thousand real estate properties and conducting business not only in Zagreb, but also in Split, Hvar and Brijuni, have been improved at the operational level, with an emphasis on quality and digitalization, as well as on a partnership relationship with the owner and users.

## Breaking records

The Company was reorganized and modernized with an emphasis on motivating and empowering employees without whom there is no success in results. Thanks to employee synergy and a consistent policy of the current Management Board, through exceptional interdepartmental cooperation with the relevant bodies, it achieved record operating results for the second year in a row, with a growth of all key indicators. Relative to 2018, net profit increased by 73 percent, while the value of assets increased by 50 per- ➔



Amruševa 19 – nakon zakupa  
/Amruševa 19 - after the lease

Amruševa 19 – prije zakupa  
/Amruševa 19 - before the lease

**Najveći prihod**, odnosno 75 posto ukupnih prihoda, Društvo je ostvarilo od zakupa poslovnih prostora. Vrijednost sklopljenih ugovora o zakupu povećana je u odnosu na prethodnu godinu za gotovo 170 milijuna kuna

**The Company** generated the highest revenue, namely 75 percent of its total revenues, from the lease of commercial premises, and the value of concluded lease agreements increased by almost HRK 170 million relative to the previous year



Javno otvaranje ponuda prema natječaju za zakup prostora  
/Public opening of bids according to the premises lease tender



Priprema za javno otvaranje ponuda  
/Preparation for public opening of bids



Prikupljene ponude na natječaju za zakup  
/Bids received in the Lease tender

## UPRAVA /MANAGEMENT



direktorica društva –  
članica Uprave  
/Director of the Company  
– Member of the  
Management Board

• **Renata Sabo**

Članovi Nadzornog odbora  
/Members of the  
Supervisory Board

• **Goran Gotal**

• **Ilijana Krešić Rajič**

• **Ivana Leko**

Predstavnik RH u Skupštini/  
ministar prostornoga  
uređenja, graditeljstva i  
državne imovine  
/Representative of the  
Republic of Croatia in the  
Assembly

• **Darko Horvat**

Članovi Revizijskog odbora  
/Members of the Audit  
Committee

• **Mihovil Anđelinović**

• **Damir Kaufman**

• **Antonija Rimac Gelo**

# 2019.

dvostruko su narasla  
ulaganja u stavljanje državnih  
nekretnina u funkciju,  
produljenje njihova vijeka te  
povećanje vrijednosti

//Investments in putting  
state-owned real estate  
into operation, extending  
their lifespan and  
increasing their value have  
doubled

## Ovogodišnje poslovanje Državne nekretnine

prilagodavaju aktualnom gospodarskom stanju prema načelu aktivnog prognožiranja (*rolling forecast*) te se aktivnim planiranjem u ravnoteži drže strategija upravljanja imovinom i fleksibilnost

**Business in 2020 Državne nekretnine** is adapting to the current economic situation according to the 'rolling forecast' principle, with active planning keeping the property management strategy and flexibility in balance



Javno otvaranje ponuda  
/Public bid opening

od 100 milijuna kuna, što je 17-postotni rast u odnosu na isto razdoblje lani, a rashodi su smanjeni za 14 posto. Pod geslom 'Čuvamo što je vrijedno' ta državna tvrtka ostvarila je povijesno najbolje poslovne rezultate 2019., kad su dvostruko narasla i ulaganja kako bi se nekretnine stavile u funkciju, produljilo njihovo trajanje i povećala vrijednost. Prihodi u proračunu RH ostvareni na temelju poslovanja Društva prošle su godine iznosili 43 milijuna kuna.

– Zahvaljujući jasnim ciljevima i korporativnim politikama učinkovito i transparentno upravljamo nekretninama, pri čemu je naglasak na održivom i odgovornom poslovanju, zbog čega smo pouzdan partner za vlasnika u segmentu upravljanja državnom imovinom. Unutarnje promjene u Društvu omogućile su povijesno najbolje rezultate na koje smo iznimno ponosni. Državne nekretnine izrasle su u moderno, transparentno i učinkovito društvo s visokim korporativnim standardima. Nastavljamo s aktivnostima na tržištu, provedbom investicija i osposobljavanjem nekretnina prema imovinsko-pravnim, prostorno-planskim i funkcionalno-tržišnim načelima te rastom i napretkom povećavamo njihovu konkurentnost – izjavila je Sabo.

### Mijenjanje slike gradova

Najveći prihod, odnosno 75 posto ukupnih prihoda, Društvo je ostvarilo od zakupa poslovnih prostora, a vrijednost sklopljenih ugovora o zakupu povećana je u odnosu na prethodnu godinu za gotovo 170 milijuna kuna. Postojećih 790 aktivnih ugovora o zakupu vrijedno je 310 milijuna kuna. Na to je uz poslovanje Društva utjecao poboljšani zakonodavni okvir koji je donijelo mjerodavno ministarstvo koje vodi ministar Darko Horvat.

– Iznimno smo ponosni na uspješnost i transparentnost javnih natječaja kojima tržištu nudimo poslovne prostore u zakupu na atraktivnim



Knjige su pronašle mjesto u državnom prostoru  
/Books have found their place in state-owned premises

cent. The Company's revenues reached more than HRK 100 million, constituting an increase of 17 percent relative to the same period last year, while expenditures decreased by 14 percent. Under the motto 'We preserve what is valuable', in 2019, this state-owned company achieved its best operating results so far. That year, investments doubled, namely with the aim of making real estate operational, extending its lifespan and increasing its value. The Company provided the budget of the Republic of Croatia with revenues in the amount of HRK 43 million.

– Thanks to our clear goals and corporate policies, we manage real estate efficiently and transparently, with an emphasis on sustainable and responsible business. This makes us a reliable partner for owners in the state property management segment. Internal changes in the Company have led to the best results so far, which we are extremely proud of.

The Company has grown into a modern, transparent and efficient business with high corporate standards. We will continue with our activities on the market and with the realization of investments. Moreover, we will continue making state-owned real estate usable from the property law, spatial-planning and functional-market point of view. We also increase competitiveness through growth and progress – Sabo notes.

### Changing the image of cities

The Company generated the highest revenue, namely 75 percent of its total revenues, from the lease of commercial premises, and the value of concluded lease agreements increased by almost HRK 170 million relative to the previous year. The existing 790 active lease agreements thus reach a value of HRK 310 million. In addition to the Company's operations, this was also influenced by the improvement of the legislative framework through the relevant Ministry led by Minister Darko Horvat.

– We are extremely proud of the success and transparency of public tender procedures through which we offer the market commercial premises for lease





Prostor u Zagrebu prije ulaska zakupnika  
/Premises in Zagreb before the tenant's entry



Prostor Zagrebu nakon ulaska zakupnika  
/Premises after the tenant's entry

lokacijama. Tržištu smo 2019. ponudili 156 poslovnih prostora u većim hrvatskim gradovima. Natječajima za zakup i stavljanjem državnih nekretnina u funkciju pridonosimo stvaranju preduvjeta za gospodarski rast i razvoj lokalne sredine u kojim se one nalaze. Zajedno sa zakupnicima mijenjamo sliku grada iz zapuštenih prostora u funkcionalne i prepoznatljive. Poslovni subjekti dobivaju priliku za zakup prostora na atraktivnim lokacijama s višegodišnjim ugovorima i pravnom sigurnosti poslovanja – opisala je Sabo.

Udio stanova u ukupnom broju nekretnina gotovo je 75 posto, pa Društvo društveno odgovorno i efikasno upravlja takvim nekretninama s obzirom na specifičan položaj korisnika definiran zakonom.

### Prilagodba novim okolnostima

Ipak, ovu godinu obilježile su nepredviđene okolnosti koje su utjecale na poslovanje: širenje koronavirusa i potres u Zagrebu, u čijem je središtu mnogo nekretnina kojima Društvo upravlja. Državne nekretnine zbrajaju i analiziraju posljedice utjecaja na poslovanje, no s obzirom na okolnosti rezultati za ovu godinu znatno su ugroženi, zbog čega Sabo ne očekuje da će nadmašiti lanjske. Ovogodišnje poslovanje zato prilagođavaju aktualnom gospodarskom stanju prema načelu aktivnog prognoziiranja (engl. *rolling forecast*), navodi Sabo i dodaje da se aktivnim planiranjem u ravnoteži drže strategija upravljanja imovinom i fleksibilnost. U uvjetima otežanog poslovanja ulaganja ove godine iznose 11 milijuna kuna, a budući da je bila nužna financijska pomoć gospodarstvu za očuvanje likvidnosti i radnih mjesta, subjektima u zakupu državnih prostora, prema preporuci Vlade RH i Skupštine Društva, do sada su otpisali gotovo šest milijuna kuna vrijednosti zakupnina. ■

in attractive locations. In 2019, we offered the market 156 commercial premises in larger Croatian cities. With our lease tenders and by making state-owned real estate operational, we contribute to the creation of the preconditions for economic growth and for the development of the local environment where the spaces are located. Together with our lessees, we are changing the image of cities, namely by transforming neglected spaces into functional and recognizable ones. Businesses get the opportunity to lease spaces in attractive locations. We offer multiannual contracts and legal security of business – Sabo points out. The share of flats in the total number of real estate properties amounts to almost 75 percent. Thus, the Company, given the specific position of users defined by law, manages the said flats in a socially responsible and efficient manner.

### Adapting to new circumstances

However, 2020 was marked by unforeseen circumstances that affected business operations – the spread of the coronavirus and the earthquake in Zagreb, whose centre was where a large number of real estate properties managed by the Company is located. The company is assessing and analysing the consequences of the impact of the said calamities on business, but given the circumstances, this year's results have been significantly compromised, and Sabo does not expect them to exceed the results from last year. Sabo points out that in 2020, business is being adapted to the current economic situation according to the 'rolling forecast' principle, with active planning keeping the property management strategy and flexibility in balance. Given the fact that doing business has been made more difficult by the said circumstances, this year, investments amounted to HRK 11 million. Moreover, as financial assistance to the economy was necessary in order to preserve liquidity and jobs, entities leasing state-owned spaces were so far written off almost HRK six million worth of rent upon recommendation of the Croatian Government and the Assembly of the Company. ■

## Udio stanova

u ukupnom broju državnih nekretnina gotovo je 75 posto, a Društvo društveno odgovorno i efikasno upravlja stanovima s obzirom na specifičan položaj korisnika definiran zakonom

### The share of flats

in the total number of real estate properties amounts to almost 75 percent. Thus, the Company, given the specific position of users defined by law, manages the said flats in a socially responsible and efficient manner

## 11

milijuna kuna ove godine iznose investicije Državnih nekretnina. Subjektima u zakupu državnih prostora zbog očuvanja likvidnosti i radnih mjesta, prema preporuci Vlade RH i Skupštine Društva, do sada je otpisano gotovo šest milijuna kuna vrijednosti zakupnina

//million HRK is the value of investments of Državne nekretnine this year, and entities leasing state-owned spaces were so far written off almost HRK six million worth of rent upon recommendation of the Croatian Government and the Assembly of the Company, namely for the purpose of preserving liquidity and jobs