



Državne nekretnine

**TROMJESEČNI IZVJEŠTAJ
O POSLOVANJU DRUŠTVA ZA RAZDOBLJE
OD 1. SIJEČNJA DO 31. OŽUJKA 2026.**

Zagreb, travanj 2026.

1.	UVOD	3
2.	ZNAČAJNI SEKTORSKI POKAZATELJI POSLOVANJA	4
3.	FINANCIJSKI POKAZATELJI POSLOVANJA	8
4.	POSLOVNE AKTIVNOSTI.....	11
4.1.	NEKRETNINE NA UPRAVLJANJU	11
4.1.1.	POSLOVNI PROSTORI.....	12
4.1.1.1.	KLJUČNI POKAZATELJI UPRAVLJANJA POSLOVNIM PROSTORIMA	12
4.1.2.	REZIDENCIJALNE NEKRETNINE, DIPLOMATSKO-KONZULARNA PREDSTAVNIŠTVA I NEKRETNINE S POSEBNOM NAMJENOM	16
4.1.2.1.	REZIDENCIJALNE NEKRETNINE	16
4.1.2.2.	DIPLOMATSKO-KONZULARNA PREDSTAVNIŠTVA I NEKRETNINE S POSEBNOM NAMJENOM.....	16
4.1.3.	STANOVI	17
4.1.3.1.	KLJUČNI POKAZATELJI UPRAVLJANJA STANOVIMA	17
4.1.4.	PRODAJA NEKRETNINA I RAZVRGNUĆE SUVLASNIČKE ZAJEDNICE	21
5.	INVESTICIJE I ODRŽAVANJE	23
6.	POTPORA SUSTAVU	24
6.1.	PROMJENE U REGULATORNOM OKRUŽENJU KOJE SU UTJECALE NA POSLOVANJE I NORMATIVNA AKTIVNOST DRUŠTVA	24
6.2.	UPRAVLJANJE Ljudskim POTENCIJALIMA	25
6.3.	PRAVNA ZAŠTITA.....	25
7.	IZLOŽENOST DRUŠTVA RIZICIMA	26
7.1.	UPRAVLJANJE RIZICIMA	26
7.1.	IZLOŽENOST I UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZICIMA	27
8.	ZAKLJUČAK	28

1. UVOD

Trgovačko društvo Državne nekretnine d.o.o. (dalje u tekstu: Društvo) društvo je u vlasništvu Republike Hrvatske i pravna osoba od posebnog interesa za Republiku Hrvatsku.

Društvo u ime Republike Hrvatske upravlja i raspolaže stanovima i poslovnim prostorima od komercijalne vrijednosti te rezidencijalnim i ostalim nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske koje mu na upravljanje prenosi Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (dalje u tekstu: MPGI).

Društvo u poslovanju primjenjuje odredbe Kodeksa korporativnog upravljanja trgovačkim društvima u kojima Republika Hrvatska ima dionice ili udjele, te se rukovodi preporukama i smjernicama Organizacije za ekonomsku suradnju i razvoj (OECD).

Misija Društva je transparentno, učinkovito i odgovorno upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske čime nastoji doprinijeti boljitku zajednice. Svakodnevним aktivnostima, vodeći se načelima transparentnosti, predvidljivosti, odgovornosti i učinkovitosti, nastoji postati prepoznatljivo na tržištu kao društveno odgovoran gospodar nekretnina na upravljanju te uspješno očuvati vrijednost nekretnina i aktivirati neiskorištenu imovinu koja dolazi u portfelj Društva.

Tijekom prvog tromjesečja 2026., Društvo je od MPGI-ja preuzelo na upravljanje 167 nekretnina, od čega 103 poslovna prostora i 64 stana. Društvo je tijekom prvog tromjesečja 2026. MPGI-ju izvršilo povrat 150 nekretnina.

Na dan 31. ožujka 2026. Društvo upravlja s ukupno 12.872 nekretnine što je povećanje za 3% u odnosu na isto razdoblje 2025. Broj poslovnih prostora bilježi rast za 309 jedinica odnosno 6%, dok broj stanova bilježi rast za 61 jedinicu odnosno 0,8%. Broj ostalih nekretnina ostaje nepromijenjen.

Nekretnine kojima Društvo upravlja nalaze se diljem Hrvatske i zauzimaju ukupnu površinu od gotovo 832.000 m², te ujedno održava 400.000 m² zaštićenih parkovnih i zelenih površina, posvećujući pri tome veliku pažnju očuvanju nacionalne prirodne baštine.

U prvom tromjesečju 2026. ukupni prihodi Društva iznose 7 milijuna eura i veći su za 20% u odnosu na isto izvještajno razdoblje 2025.

Ukupni rashodi u prvom tromjesečju 2026. iznose 5 milijuna eura i veći su za 21,5% u odnosu na isto izvještajno razdoblje 2025.

U prvom tromjesečju ostvarena je dobit prije oporezivanja u iznosu od cca 2 milijuna eura što je 16,5% više u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Pored navedenog, izvršena su značajna investicijska i tekuća ulaganja u nekretnine na upravljanju Društva u iznosu od 3,6 milijuna eura.

Tijekom izvještajnog razdoblja objavljena su tri javna natječaja za zakup poslovnih prostora i jedan javni natječaj za prodaju nekretnina. Sklopljeno je ukupno 169 ugovora, od čega 110 ugovora o zakupu poslovnih prostora, 32 ugovora o najmu stanova, 22 ugovora o kupoprodaji nekretnina i 5 sporazuma o razvrgnuću suvlasničke zajednice.

2. ZNAČAJNI SEKTORSKI POKAZATELJI POSLOVANJA

Društvo je u izvještajnom razdoblju nastavilo s praćenjem poslovanja putem ključnih pokazatelja uspješnosti u cilju ustanovljenja trendova i detektiranja slabosti/odstupanja, a što pridonosi kvalitetnom donošenju poslovnih odluka.

U nastavku prikaz svih značajnih sektorskih pokazatelja poslovanja za izvještajno razdoblje tekuće godine usporedno s Planom poslovanja za 2026. i istim razdobljem prethodne 2025. godine.

Operativni pokazatelji

NEKRETNINE NA UPRAVLJANJU	1Q2025.	PLAN 2026.	1Q2026.	Δ% (1Q2026./1Q2025.)	Δ% (1Q2026./PLAN 2026.)
1	2	3	4	5 ((4-2)/2)	6 (4/3)
Stanovi	7.334	7.803	7.395	0,8%	94,8%
Poslovni prostori	5.153	5.847	5.462	6,0%	93,4%
Rezidencijalne nekretnine	8	8	8	0,0%	100,0%
Diplomatsko-konzularna predstavništva	6	6	6	0,0%	100,0%
Nekretnina s posebnom namjenom	1	1	1	0,0%	100,0%
UKUPNO	12.502	13.665	12.872	3,0%	94,2%

Prikaz 1. Operativni pokazatelji upravljanja nekretninama

Društvo na dan 31. ožujka 2026. upravlja s ukupno 12.872 nekretnine što je povećanje za 370 jedinica odnosno 3% u odnosu na isto razdoblje 2025. Promatrajući strukturu nekretnina, broj poslovnih prostora bilježi rast za 309 jedinica odnosno za 6%, broj stanova bilježi rast za 61 jedinicu odnosno za 0,8%, dok je broj diplomatsko-konzularnih predstavništava i rezidencijalnih nekretnina ostao na istoj razini kao i prethodne godine.

Tržišni pokazatelji

PRIJENOS NEKRETNINA	1Q2025.	PLAN 2026.	1Q2026.	Δ% (1Q2026./1Q2025.)	Δ% (1Q2026./PLAN 2026.)
1	2	3	4	5 ((4-2)/2)	6 (4/3)
Preneseno nekretnina od MPGI-ja Društvu	298	950	167	-44,0%	17,6%
Poslovni prostori	186	500	103	-44,6%	20,6%
Stanovi	112	450	64	-42,9%	14,2%
Preneseno nekretnina od Društva MPGI-ju	93	150	150	61,3%	100,0%
Poslovni prostori	86	100	122	41,9%	122,0%
Stanovi	7	50	28	300,0%	56,0%

Prikaz 2. Prijenos nekretnina

Tijekom izvještajnog razdoblja, Društvo je temeljem Usklađenja portfelja nekretnina u internom registru od MPGI-ja preuzelo na upravljanje 167 nekretnina, od čega 103 poslovna prostora i 64 stana. Tijekom prvog kvartala 2026. izvršen je povrat 150 nekretnina MPGI-ju.

NATJEČAJI ZA ZAKUP	1Q2025.	PLAN 2026.	1Q2026.	Δ% (1Q2026./1Q2025.)	Δ% (1Q2026./PLAN 2026.)
1	2	3	4	5 ((4-2)/2)	6 (4/3)
Objavljeno natječaja	3	10	3	0,0%	30,0%
Objavljeno nekretnina na natječaju	74	240	75	1,4%	31,3%
Pristiglo ponuda	123	-	201	63,4%	-
Sklopljeno ugovora temeljem natječaja	25	120	38	52,0%	31,7%

Prikaz 3. Natječaji za zakup

Tijekom prvog tromjesečja 2026. objavljena su 3 javna natječaja na kojima je u zakup ponuđeno 75 poslovnih prostora diljem Republike Hrvatske (dalje u tekstu: RH).

Broj objavljenih natječaja na razini je istog razdoblja prethodne godine dok je broj ponuđenih nekretnina na natječajima za zakup veći za 1,4% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

BROJ SKLOPLJENIH UGOVORA O ZAKUPU I NAJMU	1Q2025.	PLAN 2026.	1Q2026.	Δ% (1Q2026./1Q2025.)	Δ% (1Q2026./PLAN 2026.)
1	2	3	4	5 ((4-2)/2)	6 (4/3)
Ugovor o zakupu poslovnih prostora s neposrednim posjednicima	98	280	72	-26,5%	25,7%
Ugovor o zakupu poslovnih prostora temeljem javnog natječaja	25	120	38	52,0%	31,7%
Ugovor o najmu stana	116	200	32	-72,4%	16,0%
UKUPNO	239	600	142	-40,6%	23,7%

Prikaz 4. Broj sklopljenih ugovora o zakupu i najmu

Društvo je tijekom izvještajnog razdoblja sklopilo 110 ugovora o zakupu poslovnog prostora, od čega 72 ugovora s neposrednim posjednicima i 38 temeljem javnog natječaja za zakup, te 32 ugovora o najmu stanova.

Usporedno s istim razdobljem prethodne godine vidljivo je povećanje broja sklopljenih ugovora o zakupu temeljem javnog natječaja za 52%, a smanjenje sklopljenih ugovora o zakupu poslovnih prostora s neposrednim posjednicima za 26,5%, dok je broj sklopljenih ugovora o najmu stanova smanjen za 72,4%.

Na dan 31. ožujka 2026. Društvo je na 23,7% realiziranog broja sklopljenih ugovora o zakupu i najmu iz Plana poslovanja za 2026.

NATJEČAJI ZA PRODAJU NEKRETNINA	1Q2025.	PLAN 2026.	1Q2026.	Δ% (1Q2026./1Q2025.)	Δ% (1Q2026./PLAN 2026.)
1	2	3	4	5 ((4-2)/2)	6 (4/3)
Objavljeni natječaji za kupoprodaju	1	6	1	0,0%	16,7%
Objavljeno nekretnina na natječaju	15	120	18	20,0%	15,0%
Sklopljeni ugovori o kupoprodaji temeljem javnih natječaja	0	60	16	-	26,7%

Prikaz 5. Natječaji za prodaju nekretnina

Tijekom prvog kvartala 2026. objavljen je 1 javni natječaj za prodaju nekretnina na kojemu je ponuđeno 18 nekretnina diljem RH.

Društvu pripada 10% od prihoda od prodaje i razvrgnuća, što zapravo čini posredničku naknadu, dok preostalih 90% pripada Republici Hrvatskoj.

BROJ SKLOPLJENIH UGOVORA PRODAJA I RAZVRGNUĆE	1Q2025.	PLAN 2026.	1Q2026.	Δ% (1Q2026./1Q2025.)	Δ% (1Q2026./PLAN 2026.)
1	2	3	4	5 ((4-2)/2)	6 (4/3)
Sklopljeni ugovori o kupoprodaji temeljem javnih natječaja	0	60	16	-	26,7%
Sklopljeni ugovori o kupoprodaji neposrednom pogodbom i temeljem Odluke o prodaji stanova u vlasništvu RH	1	100	6	500,0%	6,0%
Sklopljeni sporazumi o razvrgnuću suvlasničke zajednice	8	100	5	-37,5%	5,0%
UKUPNO	9	260	27	200,0%	10,4%

Prikaz 6. Broj sklopljenih ugovora o kupoprodaji i sporazuma o razvrgnuću suvlasničke zajednice

Društvo je tijekom izvještajnog razdoblja sklopilo 16 ugovora o kupoprodaji temeljem javnih natječaja, 6 ugovora o kupoprodaji nekretnina neposrednom pogodbom i 5 sporazuma o razvrgnuću suvlasničke zajednice.

Na dan 31. ožujka 2026. Društvo je na 10,4% realiziranog broja sklopljenih ugovora o prodaji i sporazuma o razvrgnuću suvlasničke zajednice iz Plana poslovanja za 2026.

Financijski pokazatelji

(u EUR)

FAKTURIRANJE I NAPLATA	1Q2025.	1Q2026.	Δ% (1Q2026./ 1Q2025.)
1	2	3	4((3-2)/2)
Ukupno fakturirano*	6.589.045	7.578.637	15,0%
Poslovni prostori	5.772.603	6.776.152	17,4%
Stanovi	772.913	775.842	0,4%
Rezidencijalne nekretnine	0	0	-
Diplomatsko-konzularna predstavništva	43.530	26.643	-38,8%
Ukupno naplaćeno	5.523.556	6.635.160	20,1%
Poslovni prostori	4.851.731	5.911.629	21,8%
Stanovi	628.295	696.888	10,9%
Rezidencijalne nekretnine	0	0	-
Diplomatsko-konzularna predstavništva	43.530	26.643	-38,8%
Postotak naplate*	84%	88%	
Poslovni prostori	84%	87%	
Stanovi	81%	90%	
Rezidencijalne nekretnine	-	-	
Diplomatsko-konzularna predstavništva	100%	100%	

*Ukupno fakturirano odnosi se na zakup/najam/naknade za korištenje nekretnina i kamate

**Ukupno naplaćeno u 1Q2026. u odnosu na ukupno fakturirano

Prikaz 7. Fakturirano i naplaćeno s osnove korištenja nekretnina

U izvještajnom razdoblju bilježi se pozitivan trend ukupnog fakturiranog i naplaćenog iznosa s osnove korištenja nekretnina na upravljanju Društva. Promatrajući strukturu nekretnina, od ukupnog fakturiranog iznosa tijekom izvještajnog razdoblja čak 89,4% odnosi se na poslovne prostore, 10,2% na stanove i 0,4% na diplomatsko-konzularna predstavništva i rezidencijalne nekretnine.

U odnosu na isto izvještajno razdoblje prethodne godine fakturirani iznos bilježi povećanje za 15%, dok naplaćeni iznos bilježi povećanje za 20,1%, a postotak naplate povećan je sa 84% na 88% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Društvo je u prvom kvartalu 2026. fakturiralo i 143,4 tisuća eura posredničke naknade pri prodaji i razvrgnuću te naplatilo 97% fakturiranog iznosa.

Dodatno, u izvještajnom razdoblju po osnovi reakturiranih režija korisnicima poslovnih prostora i stanova fakturirano je 642 tisuće eura.

3. FINANCIJSKI POKAZATELJI POSLOVANJA

BILANCA						(u EUR)
NAZIV POZICIJE	1Q2025.	PLAN 2026.	1Q2026.	$\Delta\%$ (1Q2026./ 1Q2025.)	$\Delta\%$ (1Q2026./ PLAN 2026.)	
1	2	3	4	5((4-2)/2)	6(4/3)	
AKTIVA						
Dugotrajna imovina	9.846.469	32.009.287	14.599.432	48,3%	45,6%	
Nematerijalna imovina	8.834.560	30.915.786	13.681.112	54,9%	44,3%	
Materijalna imovina	929.995	923.926	804.556	-13,5%	87,1%	
Dugotrajna financijska imovina	3.864	3.864	3.864	0,0%	100,0%	
Potraživanja	73.157	115.711	58.884	-19,5%	50,9%	
Odgodena porezna imovina	4.893	50.000	51.016	942,6%	102,0%	
Kratkotrajna imovina	29.296.009	29.900.257	31.492.816	7,5%	105,3%	
Zalihe	947	600	0	-100,0%	-	
Potraživanja	1.994.360	3.030.428	1.794.319	-10,0%	59,2%	
Kratkotrajna financijska imovina	11.240.972	11.448.084	11.322.506	0,7%	98,9%	
Novac u banci i blagajni	16.059.730	15.421.145	18.375.991	14,4%	119,2%	
Plaćeni troškovi budućeg razdoblja	73.766	768.733	51.252	-30,5%	6,7%	
UKUPNO AKTIVA	39.216.244	62.678.277	46.143.500	17,7%	73,6%	
PASIVA						
Kapital i rezerve	24.799.824	27.290.678	28.816.485	16,2%	105,6%	
Rezerviranja	241.698	196.000	245.047	1,4%	125,0%	
Dugoročne obveze	2.637.852	3.529.990	3.588.483	36,0%	101,7%	
Kratkoročne obveze	4.394.753	5.641.809	6.012.555	36,8%	106,6%	
Odgodeno plaćanje troškova i prihod budućega razdoblja	7.142.117	26.019.800	7.480.930	4,7%	28,8%	
UKUPNO PASIVA	39.216.244	62.678.277	46.143.500	17,7%	73,6%	

Prikaz 8. Bilanca na dan 31. ožujka 2026.

Ukupna imovina (aktiva) Društva na 31. ožujka 2026. veća je za 17,7% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Dugotrajna imovina čini 31,6% ukupne aktive Društva i povećana je za 48,3% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, ponajviše u dijelu nematerijalne imovine kao rezultat ulaganja u nekretnine u vlasništvu RH, a koje su na upravljanju Društva.

Kratkotrajna imovina čini 68,2% ukupne aktive Društva i bilježi rast od 7,5% u odnosu na isto razdoblje 2025., ponajviše u dijelu akumulacije novčanih sredstava kao rezultat rasta ekonomskih aktivnosti u vidu porasta poslovnih prihoda i profitabilnog poslovanja.

Ukupna pasiva Društva na 31. ožujka 2026. veća je za 17,7% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Kapital i rezerve čine 62,4% pasive Društva i u najvećoj mjeri sastoje se od akumulirane dobiti iz poslovanja Društva. Kapital i rezerve veće su u odnosu na isto razdoblje prethodne godine za 16,2%.

Dugoročne obveze čine 7,8% ukupne pasive i veće su u odnosu na isto razdoblje prethodne godine za 36%. Društvo nema kreditnih zaduženja prema financijskim institucijama, a najveći dio dugoročnih obveza odnosi se na primljene depozite temeljem sklopljenih ugovora o zakupu koji su sukladno vremenskom periodu trajanja ugovora o zakupu klasificirani kao dugoročni.

Kratkoročne obveze čine 13% ukupne pasive Društva i veće su za 36,8%. Najveća povećanja kratkoročnih obveza u odnosu na isto razdoblje prethodne godine odnose se na povećanje obveza za poreze i doprinose, obveza prema zaposlenima i ostalih kratkoročnih obveza.

Odgođeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja čine 16,2% ukupne pasive i bilježe rast za 4,7% u odnosu na isto razdoblje 2025. Navedena pozicija pasive u najvećoj se mjeri odnosi na prihode budućeg razdoblja s osnove primljenih sredstava iz Fonda solidarnosti EU i proračuna RH na ime izvršenih investicija u nekretnine u vlasništvu RH.

RAČUN DOBITI I GUBITKA

(u EUR)

NAZIV POZICIJE	IQ2025.	PLAN 2026.	IQ2026.	$\Delta\%$ (IQ2026./ IQ2025.)	$\Delta\%$ (IQ2026./ PLAN 2026.)
1	2	3	4	5((4-2)/2)	6(4/3)
I. POSLOVNI PRIHODI	5.561.981	27.518.071	6.770.235	21,7%	24,6%
1. Prihodi od prodaje	5.353.821	25.471.627	6.312.334	17,9%	24,8%
2. Ostali poslovni prihodi	208.160	2.046.444	457.901	120,0%	22,4%
II. POSLOVNI RASHODI	4.140.153	21.539.917	5.019.687	21,2%	23,3%
1. Materijalni troškovi	754.872	3.910.470	1.097.466	45,4%	28,1%
a) troškovi sirovina i materijala	367.615	1.221.818	443.056	20,5%	36,3%
b) ostali vanjski troškovi	387.257	2.688.652	654.410	69,0%	24,3%
2. Troškovi osoblja	1.124.700	6.302.157	1.386.340	23,3%	22,0%
a) neto plaće i nadnice	682.468	3.774.251	835.711	22,5%	22,1%
b) troškovi poreza i doprinosa iz plaća	288.558	1.648.088	356.595	23,6%	21,6%
c) doprinosi na plaće	153.674	879.818	194.034	26,3%	22,1%
3. Amortizacija	168.655	2.199.391	246.615	46,2%	11,2%
4. Ostali troškovi	1.258.378	5.174.889	1.565.236	24,4%	30,2%
5. Vrijednosno usklađenje	785.778	3.430.637	686.241	-12,7%	20,0%
6. Rezerviranja	0	196.000	0	-	0,0%
7. Ostali poslovni rashodi	47.770	326.374	37.789	-20,9%	11,6%
III. FINANCIJSKI PRIHODI	263.174	965.377	221.456	-15,9%	22,9%
IV. FINANCIJSKI RASHODI	2.590	15.309	12.497	382,5%	81,6%
V. UKUPNI PRIHODI	5.825.155	28.483.448	6.991.691	20,0%	24,5%
VI. UKUPNI RASHODI	4.142.743	21.555.226	5.032.184	21,5%	23,3%
VII. DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA	1.682.412	6.928.221	1.959.507	16,5%	28,3%
VIII. POREZ NA DOBIT	302.834	1.247.080	352.711	16,5%	28,3%
IX. DOBIT NAKON OPOREZIVANJA	1.379.578	5.681.142	1.606.796	16,5%	28,3%

Prikaz 9. Račun dobiti i gubitka za IQ2026.

U prva tri mjeseca 2026. ukupni prihodi Društva iznose cca 7 milijuna eura i veći su za 20% u odnosu na isto izvještajno razdoblje 2025.

Ukupni rashodi u izvještajnom razdoblju 2026. iznose 5 milijuna eura i veći su za 21,5% u odnosu na isto izvještajno razdoblje 2025.

Tijekom prva tri mjeseca 2026. poslovni prihodi su veći za 21,7% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Rast poslovnih prihoda najvećim je dijelom rezultat porasta prihoda od prodaje od 17,9% u odnosu na isto razdoblje 2025. Prihod od prodaje odnosi se na prihode od upravljanja nekretninama u dijelu prihoda od zakupa/najma/naknade za korištenje, prihoda od posredničke naknade pri prodaji i razvrgnuću suvlasničke zajednice te režijskih troškova.

Ostali poslovni prihodi u prvom tromjesečju 2026. veći su za 120% u odnosu na isto razdoblje 2025.

Najveći dio ostalih poslovnih prihoda odnosi se na prihod od primljenih potpora iz Fonda solidarnosti EU za uređenje praznih stanova koji su useljeni s korisnicima čije su nekretnine stradale u potresima i kojima Društvo upravlja na područjima županija pogođenih potresima i na prihode od naknadno naplaćenih potraživanja.

Tijekom prva tri mjeseca 2026. poslovni rashodi veći su za 21,5% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Najznačajnije povećanje poslovnih rashoda tijekom 2026. u odnosu na isto razdoblje prethodne godine Društvo bilježi u dijelu materijalnih troškova za 45,4% i ostalih troškova za 24,4% s obzirom na značajan porast troškova pričuve, režijskih troškova i troškova održavanja koji prati veći broj nekretnina na upravljanju.

Troškovi osoblja veći su 23,3% u odnosu na isto razdoblje 2025. s obzirom na veći broj zaposlenika. Broj zaposlenika veći je u odnosu na isto razdoblje prethodne 2025. godine za 35 zaposlenika odnosno 22,7%.

STAVKA	1Q2025.	1Q2026.	Δ% (1Q2026./ 1Q2025.)
1	2	3	4 ((3-2)/2)
TROŠAK OSOBLJA	1.124.700	1.386.340	23,3%
BROJ ZAPOSLENIKA	154	189	22,7%

Prikaz 10. Izvještaj o ostvarenim rezultatima poslovanja na dan 31. ožujka 2026. – trošak osoblja

Ključni financijski pokazatelji

NAZIV POZICIJE	1Q2025.	PLAN 2026.	1Q2026.	Δ% (1Q2026./ 1Q2025.)	Δ% (1Q2026./ PLAN 2026.)
1	2	3	4	5 ((4-2)/2)	6 (4/3)
EBITDA (u EUR)	1.590.483	8.177.545	1.997.163	25,6%	24,4%
EBITDA marža	28,6%	29,7%	29,5%	3,2%	99,3%
Neto profitna marža	23,7%	19,9%	23,0%	-3,0%	115,2%
ROA	3,5%	9,1%	3,5%	-1,0%	38,4%
ROE	5,6%	20,8%	5,6%	0,2%	26,8%
Koeficijent tekuće likvidnosti	6,67	5,30	5,24	-21,4%	98,8%
Koeficijent zaduženosti	0,37	0,56	0,38	2,1%	66,5%
Koeficijent vlastitog financiranja	0,63	0,44	0,62	-1,2%	143,4%
Koeficijent aktivnosti ukupne imovine	0,15	0,45	0,15	2,0%	33,3%

Prikaz 11. Ključni financijski pokazatelji na dan 31. ožujka 2026.

4. POSLOVNE AKTIVNOSTI

Društvo upravlja i raspolaže stanovima i poslovnim prostorima od komercijalne vrijednosti te rezidencijalnim i ostalim nekretninama u vlasništvu RH prenesenima na upravljanje od MPGI-ja.

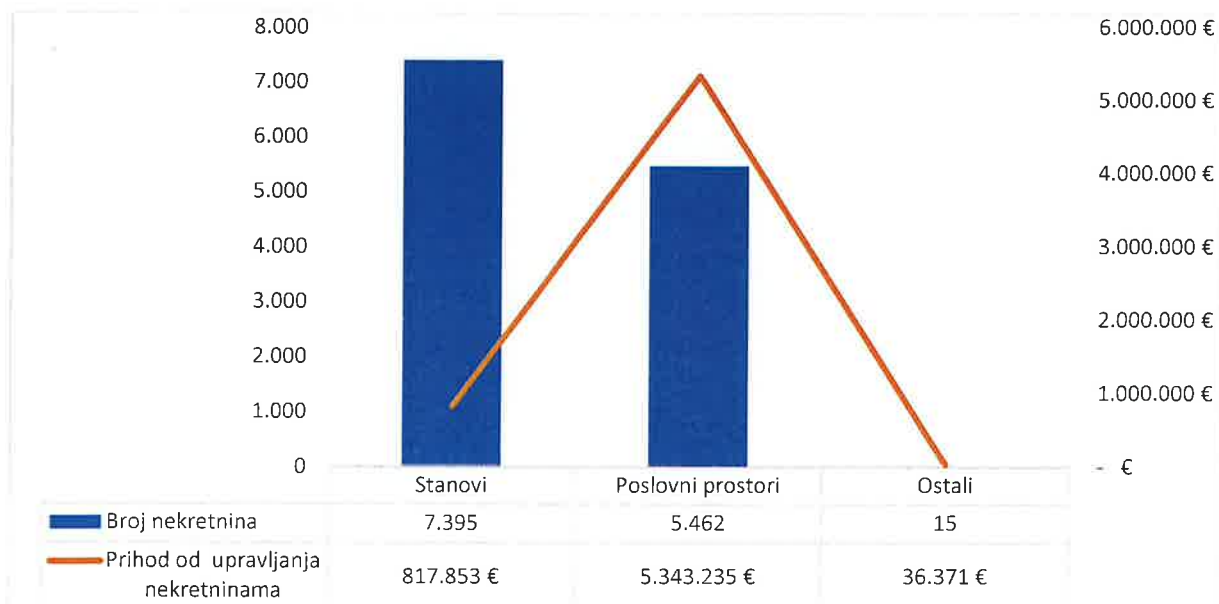
Osnovni izvori financiranja Društva su vlastiti, dobiveni naplatom po osnovi zakupa, najma i naknade za korištenje, te sredstva ostvarena kontinuiranim ukamaćivanjem slobodnih novčanih sredstava.

4.1. Nekretnine na upravljanju

Na dan 31. ožujka 2026. Društvo je upravljalo s ukupno 12.872 nekretnine, od čega je 7.395 stanova, 5.462 poslovna prostora, 8 rezidencijalnih objekata, 6 diplomatsko-konzularnih predstavništava i 1 nekretnina s posebnom namjenom.

Portfelj nekretnina na upravljanju veći je u odnosu na stanje od 31. ožujka 2025. za 370 jedinica ili 3%.

Uspoređujući strukturu nekretnina u ukupnom portfelju na 31. ožujka 2026. i ostvarene prihode u izvještajnom razdoblju, jasno je vidljivo da su poslovni prostori, iako sudjeluju s 42,4% u ukupnom portfelju, u izvještajnom razdoblju pridonijeli ostvarenju 86,2% ukupnih prihoda od upravljanja nekretninama Društva, stanovi čine 57,5% ukupnog portfelja, ali generiraju 13,2% prihoda od upravljanja nekretninama dok se 0,6% prihoda od upravljanja nekretninama odnosi na diplomatsko-konzularna predstavništva i rezidencije koji sudjeluju s 0,1% u ukupnom portfelju.



Prikaz 12. Poslovne aktivnosti (Broj nekretnina na upravljanju 31. ožujka 2026. i prihod od upravljanja s osnove korištenja)

Pored navedenog prihoda od upravljanja nekretninama, Društvo je u prva tri mjeseca 2026. ostvarilo prihod od posredničke naknade/provizije pri prodaji nekretnina i razvrgnuću suvlasničke zajednice u iznosu od 114.749 eura.

4.1.1. Poslovni prostori

Na dan 31. ožujka 2026. Društvo je upravljalo s 5.462 poslovna prostora podijeljena u četiri kategorije: poslovni prostori s ugovornim korisnicima, poslovni prostori s bespravnim korisnicima, prazni poslovni prostori i poslovni prostori u procesu utvrđivanja statusa.

Poslovni prostori na upravljanju Društva nalaze se diljem RH i zauzimaju ukupnu površinu od cca 480 tisuća četvornih metara. Najveći dio poslovnih prostora nalazi se na području Grada Zagreba, a zatim u Splitsko-dalmatinskoj i Primorsko-goranskoj županiji.

Glavni je cilj Društva aktivirati državnu imovinu stavljanjem u funkciju praznih poslovnih prostora i pravno regulirati odnose sa što većim brojem postojećih korisnika, sukladno postojećoj zakonskoj regulativi.

S obzirom na to da je Društvo od 1. siječnja 2024. preuzelo i poslove prodaje nekretnina, poslovni prostori koji nisu pogodni za aktivaciju putem zakupa ili natječaja za zakup predlažu se za prodaju putem javnih natječaja, s ciljem smanjenja broja poslovnih prostora neoportunih za portfelj Društva.

4.1.1.1. Ključni pokazatelji upravljanja poslovnim prostorima

Društvo je u izvještajnom razdoblju nastavilo s praćenjem poslovanja putem ključnih pokazatelja uspješnosti u cilju ustanovljenja trendova, što u konačnici omogućuje izračun odstupanja i predviđanje poslovnih događaja te pravovremeno poduzimanje poslovnih aktivnosti.

Operativni pokazatelji

NEKRETNINE NA UPRAVLJANJU	jed.	1Q2025.	PLAN 2026.	1Q2026.	$\Delta\%$ (1Q2026./1Q2025.)	$\Delta\%$ (1Q2026./PLAN 2026.)
1	2	3	4	5	6 ((5-3)/3)	7 (5/4)
Poslovni prostori na upravljanju						
Poslovni prostori na upravljanju – ukupno	br.	5.153	5.847	5.462	6,0%	93,4%
Poslovni prostori s ugovornim korisnicima	br.	1.082	1.491	1.316	21,6%	88,3%
Poslovni prostori s bespravnim korisnicima	br.	2.067	2.339	2.088	1,0%	89,3%
Prazni poslovni prostori	br.	1.366	1.497	1.463	7,1%	97,7%
Poslovni prostori u procesu utvrđivanja statusa	br.	638	520	595	-6,7%	114,4%
Prijenos poslovnih prostora na upravljanje						
Poslovni prostori preneseni od MPGI-ja Društvu	br.	186	500	103	-44,6%	20,6%
Poslovni prostori preneseni od Društva MPGI-ju	br.	86	100	122	41,9%	122,0%

Prikaz 13. Operativni pokazatelji upravljanja poslovnim prostorima

Na dan 31. ožujka 2026. Društvo je upravljalo s 5.462 poslovna prostora, što je povećanje za 309 jedinica u odnosu na 31. ožujka 2025., odnosno za 6%.

Važno je istaknuti da se od 5.462 poslovna prostora na upravljanju, 3.598 odnosi na poslovne prostore za obavljanje djelatnosti dok se 1.864 jedinice odnose na garaže/garažna i parkirna mjesta. Promatrajući strukturu korisnika na dan 31. ožujka 2026., ugovorni korisnici čine 24,1%

ukupnog portfelja poslovnih prostora, bespravni korisnici 38,2%, 26,8% poslovnih prostora je prazno, dok se 10,9% nalazi u postupku utvrđivanja statusa.

Tržišni pokazatelji

STAVKA	jed.	1Q2025.	PLAN 2026.	1Q2026.	Δ% (1Q2026./1Q2025.)	Δ% (1Q2026./PLAN 2026.)
Sklapanje ugovora s neposrednim posjednicima						
Sklopljeni ugovori	br.	98	280	72	-26,5%	25,7%
Natječaji za zakup poslovnih prostora						
Objavljeni natječaji za zakup	br.	3	10	3	0,0%	30,0%
Objavljeno poslovnih prostora	br.	74	240	75	1,4%	31,3%
Pristiglih ponuda	br.	86	-	201	133,7%	-
Sklopljeni ugovori temeljem javnih natječaja	br.	25	120	38	52,0%	31,7%

Prikaz 14. Tržišni pokazatelji upravljanja poslovnim prostorima

U izvještajnom razdoblju nastavljeno je stavljanje u funkciju praznih poslovnih prostora objavljivanjem javnih natječaja za zakup.

U prvom kvartalu 2026. objavljena su tri javna natječaja za zakup na kojima je ponuđeno 75 poslovnih prostora na području čitave Republike Hrvatske. Društvo je u izvještajnom razdoblju zaprimilo 201 ponudu za zakup poslovnih prostora objavljenih putem javnih natječaja.

Tijekom prvog tromjesečja 2026. sklopljeno je 110 ugovora o zakupu, od čega 72 ugovora s neposrednim posjednicima koji se većinom temelje na Izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora na snazi od 31. listopada 2024., te 38 ugovora temeljem javnog natječaja, a čiji je ukupan godišnji iznos ugovora gotovo 1,2 milijuna eura, odnosno 9,4 milijuna eura za vrijeme cjelokupnog trajanja ugovora.

Razvojni pokazatelji

STAVKA	jed.	1Q2025.	PLAN 2026.	1Q2026.	Δ% (1Q2026./1Q2025.)	Δ% (1Q2026./PLAN 2026.)
1	2	3	4	5	6 ((5-3)/3)	7 (5/4)
Energetski certifikati	br.	13	385	69	430,8%	17,9%
Procjene	br.	8	231	21	162,5%	9,1%
Očevidi	br.	830	2.900	647	-22,0%	22,3%

Prikaz 15. Razvojni pokazatelji upravljanja poslovnim prostorima

Društvo kontinuirano provodi aktivnosti obilaska nekretnina i njihovog označavanja. U izvještajnom razdoblju izvršeno je 647 očevida poslovnih prostora što je za 22% manje nego u istom razdoblju prethodne godine.

U izvještajnom razdoblju izrađeno je 69 energetske certifikata i 21 procjena vrijednosti nekretnina/vrijednosti zakupa. Energetski certifikati naručuju se prema ukazanim potrebama,

ovisno o broju novih poslovnih prostora na upravljanju Društva, broju ugovora s neposrednim posjednicima i provedenim natječajima za zakup.

Financijski pokazatelji

FAKTURIRANJE I NAPLATA	jed.	1Q2025.	1Q2026.	(u EUR)
				Δ% (1Q2026./1Q2025.)
Fakturiranje i naplata				
Poslovni prostori – ukupno				
Fakturirano*	EUR	5.772.603	6.776.152	17,4%
Naplaćeno	EUR	4.851.731	5.911.630	21,8%
Postotak naplate**	%	84%	87%	-
Poslovni prostori s ugovornim korisnicima				
Fakturirano*	EUR	3.503.889	4.358.725	24,4%
Naplaćeno	EUR	3.131.646	4.272.898	36,4%
Postotak naplate**	%	89%	98%	-
Poslovni prostori s bespravnim korisnicima				
Fakturirano*	EUR	2.268.714	2.417.427	6,6%
Naplaćeno	EUR	1.720.085	1.638.731	-4,7%
Postotak naplate**	%	76%	68%	-

*Fakturirani iznos uključuje zakupninu/naknadu za korištenje poslovnih prostora i kamate

**Ukupno naplaćeni iznos u 1Q2026. u odnosu na fakturirani iznos

Prikaz 16. Tržišni pokazatelji upravljanja poslovnim prostorima

Društvo je s osnove zakupnine i naknade za korištenje poslovnih prostora ukupno fakturiralo 6,8 milijuna eura, od čega se 64,3% iznosa odnosi na ugovorne korisnike, a 35,7% na bespravne korisnike. Društvo je od korisnika poslovnih prostora ukupno naplatilo 5,9 milijuna eura, što je 87% od ukupno fakturiranog iznosa.

Usporedno s istim razdobljem prethodne godine vidljivo je povećanje fakturiranog iznosa za 17,4% te povećanje naplaćenog iznosa za 21,8%.

Dodatno, u izvještajnom razdoblju po kategorijama poslovnih prostora fakturirano je 545 tisuća eura za režije.

Ostale aktivnosti

Redovito se provode aktivnosti kontrole i praćenja troškova hladnog pogona poslovnih prostora u cilju umanjenja troškova poslovanja. Za svaki poslovni prostor s ugovorom o zakupu režijski se troškovi koji dolaze na Društvo refakturiraju ili opskrbljivači iste ispostavljaju direktno zakupniku.

U pogledu naplate potraživanja, Društvo obavlja redovitu kontrolu ugovornih korisnika, upućuje potrebne opomene i ulaže dodatni angažman i komunikaciju u cilju naplate nastalog duga te reguliranja dugovanja putem obročnih otplata dužnicima Društva.

Prihodi od upravljanja poslovnim prostorima

(u EUR)					
STAVKA	1Q2025.	PLAN 2026.	1Q2026.	$\Delta\%$ (1Q2026./ 1Q2025.)	$\Delta\%$ (1Q2026./ PLAN 2026.)
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5 ((4-2)/2)</i>	<i>6 (4/3)</i>
Prihod od zakupa i naknade za korištenje	4.314.815	19.870.670	5.021.120	16,4%	25,3%
Prihodi od prefakturiranih troškova režija	230.917	1.388.424	322.115	39,5%	23,2%
UKUPNO	4.545.732	21.259.095	5.343.235	17,5%	25,1%

Prikaz 17. Prihodi od upravljanja poslovnim prostorima

U prvom kvartalu 2026. Društvo bilježi rast prihoda s osnove upravljanja poslovnim prostorima za 17,5% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Prihodi po kategorijama poslovnih prostora

(u EUR)					
STAVKA	1Q2025.	PLAN 2026.	1Q2026.	$\Delta\%$ (1Q2026./ 1Q2025.)	$\Delta\%$ (1Q2026./ PLAN 2026.)
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5 ((4-2)/2)</i>	<i>6 (4/3)</i>
Poslovni prostori s ugovornim korisnicima	2.729.580	12.914.852	3.456.232	26,6%	26,8%
Poslovni prostori s bespravnim korisnicima	1.585.235	6.955.818	1.564.888	-1,3%	22,5%
UKUPNO	4.314.815	19.870.670	5.021.120	16,4%	25,3%

Prikaz 18. Prihodi od zakupnine/naknade za korištenje

Društvo tijekom 2026. bilježi rast prihoda s osnove zakupa/naknade za korištenje poslovnih prostora za 16,4% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Prihodi od zakupnine poslovnih prostora s ugovornim korisnicima veći su za 26,6% dok su prihodi od naknade za korištenje poslovnih prostora s bespravnim korisnicima manji za 1,3% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

U izvještajnom razdoblju, dužnicima Društva poslana su 1.523 obavijesti o nepodmirenom dugovanju na iznos od 13,4 milijuna eura, odobreno je 15 zahtjeva za obročnom otplatom u iznosu od 41 tisuću eura te je sklopljeno 6 izvansudskih nagodbi u iznosu od 170 tisuća eura.

U izvještajnom razdoblju inicirana su ukupno 44 nova pravna postupaka putem nadležnih općinskih i županijskih državnih odvjetništava s ciljem naplate duga s osnove korištenja poslovnih prostora u vrijednosti 0,7 milijuna eura.

4.1.2. Rezidencijalne nekretnine, diplomatsko-konzularna predstavništva i nekretnine s posebnom namjenom

Na dan 31. ožujka 2026. Društvo je upravljalo s osam rezidencijalnih objekata, šest diplomatsko-konzularnih predstavništava i jednom nekretninom s posebnom namjenom.

Nekretnine kojima Društvo upravlja zauzimaju ukupnu površinu od 12.900 m², od čega 2.200 m² diplomatsko-konzularnih predstavništava i 10.700 m² rezidencijalnih objekata, te ujedno upravlja i održava 400.000 m² zaštićenih parkovnih površina, posvećujući pri tome veliku pažnju očuvanju nacionalne prirodne baštine.

4.1.2.1. Rezidencijalne nekretnine

Kontinuirano se provode redovne aktivnosti na održavanju operativne/tehničke spremnosti rezidencijalnih objekata.

U izvještajnom razdoblju rezidencijalni objekti nisu korišteni.

4.1.2.2. Diplomatsko-konzularna predstavništva i nekretnine s posebnom namjenom

Nekretnine koje se koriste za potrebe diplomatsko-konzularnih predstavništava u Zagrebu su: Sv. Preobraženja 4 – Talijanski institut za kulturu, Preradovićeve 5 – Francuski institut, Gundulićeve 3 – Austrijski kulturni forum, Voćarska 52 – Veleposlanstvo Ukrajine u Hrvatskoj i Gornje Prekrižje 71 – Veleposlanstvo Republike Italije.

Nekretnina koja se koristi za potrebe diplomatsko-konzularnog predstavništva u Splitu je Obala Hrvatskog narodnog preporoda 7 – počasni konzul Republike Ukrajine.

Nekretnina s posebnom namjenom nalazi se na lokaciji Visoka 15 (garažni prostor), Zagreb.

Prihodi ostvareni od zakupa/naknade za korištenje diplomatsko-konzularnih predstavništava za prvi kvartal 2026. iznose 34.198 eura.

Također, u tromjesečnom razdoblju 2026. ostvaren je prihod od prefakturiranih režijskih troškova u iznosu od 2.173 eura.

4.1.3. Stanovi

Stanovi na upravljanju Društva nalaze se u svim županijama RH i zauzimaju ukupnu površinu od 330 tisuća m². Najveći dio stanova nalazi se u Gradu Zagrebu, a zatim u Osječko-baranjskoj i Primorsko-goranskoj županiji.

Na dan 31. ožujka 2026. Društvo je upravljalo sa 7.395 stanova podijeljenih u 10 kategorija: stanovi s ekonomskom najamninom, stanovi sa zaštićenom najamninom, stanovi s državnom najamninom, stanovi s privremenim zaštićenim najmoprimcima, stanovi s pravom korištenja, stanovi s korisnicima bez pravne osnove, stanovi za službene potrebe, stanovi s privremeno stambeno zbrinutim korisnicima, prazni stanovi i stanovi u procesu utvrđivanja statusa.

U prvom kvartalu 2026., od ukupno 7.395 stanova na upravljanju, za 699 je u tijeku utvrđivanje statusa stana i korištenja.

4.1.3.1. Ključni pokazatelji upravljanja stanovima

Društvo je u izvještajnom razdoblju nastavilo s praćenjem poslovanja putem ključnih pokazatelja uspješnosti u cilju ustanovljenja trendova, što u konačnici omogućuje izračun odstupanja i predviđanje poslovnih događaja kao i pravovremeno poduzimanje poslovnih aktivnosti.

Operativni pokazatelji

NEKRETNINE NA UPRAVLJANJU	jed.	1Q2025.	PLAN 2026.	1Q2026.	$\Delta\%$ (1Q2026./1Q2025.)	$\Delta\%$ (1Q2026./PLAN 2026.)
1	2	3	4	5	6 ((5-3)/3)	7 (5/4)
Stanovi na upravljanju						
Stanovi na upravljanju – ukupno	br.	7.334	7.803	7.395	0,8%	94,8%
Stanovi s ekonomskom najamninom	br.	57	52	50	-12,3%	96,2%
Stanovi sa zaštićenom najamninom	br.	1.574	1.552	1.481	-3,2%	98,2%
Stanovi za privremeni zaštićeni najam	br.	-	55	37	-	-
Stanovi s državnom najamninom	br.	-	134	6	-	-
Stanovi s pravom korištenja	br.	1.960	2.039	1.957	-0,2%	96,0%
Stanovi s korisnicima bez pravne osnove	br.	1.174	1.268	1.192	1,5%	94,0%
Stanovi za službene potrebe	br.	90	89	89	-1,1%	100,0%
Stanovi za privremeno stambeno zbrinjavanje	br.	129	126	127	-1,6%	100,8%
Prazni stanovi	br.	1.207	1.941	1.757	45,6%	90,5%
Stanovi u procesu utvrđivanja statusa	br.	1.143	547	699	-38,8%	127,8%
Prijenos stanova na upravljanje						
Stanovi preneseni od MPGI-ja Društvu	br.	112	450	64	-42,9%	14,2%
Stanovi preneseni od Društva MPGI-ju	br.	7	50	28	300,0%	56,0%

*Prazne nekretnine (stanovi) ne obuhvaćaju prazne službene stanove (17) niti stanove za korisnike kojima su nekretnine stradale u potresu a još nisu u korištenju (11).

Prikaz 19. Operativni pokazatelji upravljanja stanovima



U odnosu na prethodno razdoblje vidljiv je porast ukupnog broja stanova za 61 jedinicu odnosno za 0,8%.

Promatrajući strukturu korisnika na dan 31. ožujka 2026., stanovi s pravom korištenja čine 26,5% ukupnog portfelja stanova, stanovi sa zaštićenom najamninom 20%, stanovi za privremeni zaštićeni najam 0,5%, stanovi s državnom najamninom 0,1%, stanovi bez pravne osnove 16,1%, stanovi za službene potrebe 1,2%, stanovi s ekonomskom najamninom 0,7%, stanovi za privremeno stambeno zbrinjavanje (potres) 1,7%, 23,8% stanova je prazno, dok je 9,5% stanova u procesu utvrđivanja statusa.

Na dan 31. ožujka 2026. Društvo upravlja sa 1.757 praznih stanova što je 550 jedinica više u odnosu na prethodno razdoblje. U predmetnom razdoblju izvršeno je 75 primopredaja, 32 ulaska u posjed stanova i 2 deložacije.

Društvo je tijekom 2023. uredilo i opremilo 125 stanova za privremeno zbrinjavanje korisnika čije su nekretnine stradale u zagrebačkom i petrinjskom potresu.

Na dan 31. ožujka 2026. na upravljanju Društva nalazi se 121 uređeni stan od kojih je ukupno useljeno 110 stanova za privremeno stambeno zbrinjavanje odnosno 90% od raspoloživih stanova.

Sveukupno je od početka stambenog zbrinjavanja u uređene stanove Društvo uselilo 169 korisnika.

Sklopljena su 32 ugovora o najmu stanova, od čega 2 ugovora sa zaštićenom i državnom najamninom, 3 ugovora s ekonomskom najamninom, 6 ugovora za korisnike stanova za službene potrebe i 21 ugovor o najmu stana za privremeno stambeno zbrinjavanje korisnika. Mjesečna vrijednost svih sklopljenih ugovora je 1.953 eura, a njihova godišnja vrijednost iznosi 23.440 eura.

Razvojni pokazatelji

STAVKA	jed.	1Q2025.	PLAN 2026.	1Q2026.	$\Delta\%$ (1Q2026./1Q2025.)	$\Delta\%$ (1Q2026./PLAN 2026.)
1	2	3	4	5	6 ((5-3)/3)	7 (5/4)
Energetski certifikati	br.	0	685	18	-	2,6%
Procjene	br.	9	220	26	188,9%	11,8%
Očevidi	br.	683	2.800	552	-19,2%	19,7%

Prikaz 20. Razvojni pokazatelji upravljanja stanovima

Društvo kontinuirano provodi aktivnosti obilaska nekretnina te su u prvom tromjesečju 2026. izvršena 552 očevida stanova što je 19,7% manje nego u istom razdoblju prethodne godine.

U izvještajnom razdoblju izrađeno je 26 procjena vrijednosti nekretnina/vrijednosti najma i 18 energetske certifikata.

Financijski pokazatelji

STAVKA	jed.	1Q2025.	1Q2026.	(u EUR)
				$\Delta\%$ (1Q2026./1Q2025.)
Fakturiranje i naplata (u EUR)				
Stanovi – ukupno				
Fakturirano*	EUR	772.913	775.842	0,4%
Naplaćeno	EUR	628.295	696.890	10,9%
Postotak naplate**	%	81%	90%	-
Stanovi s ekonomskom najamninom				
Fakturirano*	EUR	35.637	43.661	22,5%
Naplaćeno	EUR	31.423	40.870	30,1%
Postotak naplate**	%	88%	94%	-
Stanovi sa zaštićenom najamninom				
Fakturirano*	EUR	139.098	143.266	3,0%
Naplaćeno	EUR	122.096	140.743	15,3%
Postotak naplate**	%	88%	98%	-
Stanovi s pravom korištenja				
Fakturirano*	EUR	268.544	265.314	-1,2%
Naplaćeno	EUR	235.627	277.172	17,6%
Postotak naplate**	%	88%	104%	-
Stanovi s korisnicima bez pravne osnove				
Fakturirano*	EUR	299.746	294.090	-1,9%
Naplaćeno	EUR	211.910	214.047	1,0%
Postotak naplate**	%	71%	73%	-
Stanovi za službene potrebe				
Fakturirano*	EUR	29.887	29.511	-1,3%
Naplaćeno	EUR	27.238	24.059	-11,7%
Postotak naplate**	%	91%	82%	-

*Fakturirani iznos uključuje najamninu/naknadu za korištenje stanova i kamate

**Ukupno naplaćeni iznos u 1Q2026. u odnosu na fakturirani iznos

Prikaz 21. Financijski pokazatelji upravljanja stanovima

Društvo je tijekom prva tri mjeseca 2026. po osnovi korištenja stanova ukupno fakturiralo 775 tisuća eura, a naplaćeno je 697 tisuća eura odnosno 90%.

Usporedno s prethodnim izvještajnim razdobljem, ukupno fakturirani iznos je za 0,4% veći u odnosu na prethodno razdoblje dok je naplaćeni iznos veći za 10,9% u odnosu na prethodno razdoblje. Porast naplaćenog iznosa rezultat je žurne obrade predmeta i pravovremenog zaduživanja korisnika stanova, usklade najamnina s pričuvom te redovnog slanja opomena.

Dodatno, u izvještajnom razdoblju po kategorijama stanova fakturirano je 98 tisuća eura za režije.

Ostale aktivnosti

Tijekom 2024. Društvo je pokrenulo pripreme za provedbu Programa mjera sukladno Zakonu o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske i Odluci Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 te Odluci o donošenju programa mjera za rješavanje statusa zaštićenih najmoprimaca u stanovima u privatnom vlasništvu (NN 153/24). Društvo će u sklopu treće programske mjere sudjelovati u navedenom programu na način da će obnoviti prazne stambene jedinice u vlasništvu Republike Hrvatske koje bi se davale u najam ili prodavale bivšim zaštićenim najmoprimcima.

U izvještajnom razdoblju Društvo je pokrenulo pripreme za provedbu Programa priuštivog najma, kao jednog od programa Nacionalnog plana stambene politike Republike Hrvatske do 2030. Društvo će sudjelovati u navedenom programu na način da će obnoviti prazne stambene jedinice u vlasništvu Republike Hrvatske na području cijele države koji bi se kroz navedeni Program dali u najam građanima koji ne mogu svoje stambeno pitanje riješiti na tržištu nekretnina.

S obzirom na navedeno, sukladno zadanim kriterijima, Društvo kontinuirano izdvaja i priprema stanove za prethodno navedene programske mjere, pokreću se i provode primarne aktivnosti (provjera raspoloživosti stanova, očevidi, rješavanje zemljišnoknjižnog stanja i imovinskopravnih odnosa itd.) radi uređenja stanova. Obnova i uređivanje praznih stanova predviđeni su na području cijele RH te su u izvještajnom razdoblju 304 stana u postupku izrade projekata uređenja ili u postupku nabave za izvođenje radova te izvođenja radova. Do trenutka izrade ovog izvještaja potpuno su uređena 53 stana.

Sukladno odredbama Zakona o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske i Odluke Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 i dr. (NN 36/24) Društvo je u izvještajnom razdoblju počelo zaprimati Rješenja MPGI-ja kojima se utvrđuje novi pravni odnos prijelaznog zaštićenog najma za zaštićene najmoprince koji koriste stanove u suvlasništvu RH i privatnih osoba, te su Društvu dužni podmirivati prijelaznu zaštićenu najamninu.

U skladu s navedenim Društvo provodi zaprimljena Rješenja i utvrđuje statuse privremenim zaštićenim najmoprincima te je do 31. ožujka 2026. evidentirano 37 privremenih zaštićenih najmoprinaca.

Temeljem odredaba istog zakona uvedena je i nova kategorija zaštićenih najmoprinaca u stanu u državnom vlasništvu (državni najmoprinci) te je do 31. ožujka 2026. sklopljeno 6 ugovora o najmu stana s državnim najmoprincima.

Prihodi od upravljanja stanovima

(u EUR)

KATEGORIJA	1Q2025.	PLAN 2026.	1Q2026.	$\Delta\%$ (1Q2026./1Q2025.)	$\Delta\%$ (1Q2026./PLAN 2026.)
1	2	3	4	5((4-2)/2)	6(4/3)
Prihodi od najma i naknade za korištenje	704.828	3.187.965	744.508	5,6%	23,4%
Prihodi od prefakturiranih troškova režija	50.758	246.041	73.345	44,5%	29,8%
UKUPNO	755.586	3.434.006	817.853	8,2%	23,8%

Prikaz 22. Prihodi od upravljanja stanovima

Tijekom prvog kvartala 2026. Društvo bilježi rast prihoda s osnove upravljanja stanovima za 8,2% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Prihodi po kategorijama stanova

(u EUR)

KATEGORIJA	1Q2025.	PLAN 2026.	1Q2026.	Δ% (1Q2026./ 1Q2025.)	Δ% (1Q2026./ PLAN 2026.)
1	2	3	4	5((4-2)/2)	6(4/3)
Stanovi s ekonomskom najamninom	35.288	181.718	43.623	23,6%	24,0%
Stanovi sa zaštićenom najamninom	132.945	493.204	127.752	-3,9%	25,9%
Stanovi s pravom korištenja	254.414	1.104.035	258.999	1,8%	23,5%
Stanovi s korisnicima bez pravne osnove	251.580	1.112.434	271.797	8,0%	24,4%
Stanovi za službene potrebe	29.298	105.576	28.888	-1,4%	27,4%
Stanovi za privremeno stambeno zbrinjavanje	1.303	4.320	1.491	14,4%	34,5%
Stanovi za privremeni zaštićeni najam	0	115.101	11.274	-	9,8%
Stanovi s državnom najamninom	0	71.576	684	-	1,0%
UKUPNO	704.828	3.187.965	744.508	5,6%	23,4%

Prikaz 23. Prihodi od najamnine/naknade za korištenje

Prihodi od najamnine/naknade za korištenje u prva tri mjeseca 2026. veći su za 5,6% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

U izvještajnom razdoblju, Društvo je u cilju poboljšanja naplate uputilo 84 opomene s ukupno opomenutim dugom od 269 tisuća eura. Posljedično je po zaprimljenim zahtjevima i sukladno Odluci Društva o odobravanju obročne otplate odobreno 12 zahtjeva za obročnom otplatom opomenutog duga u ukupnom iznosu od 17 tisuća eura. Od korisnika je zaprimljeno i 6 zahtjeva za sklapanje ovršnih izvansudskih nagodbi radi obročne otplate opomenutog duga u ukupnom iznosu od 30 tisuća eura.

U izvještajnom razdoblju inicirano je ukupno 28 novih pravnih postupaka putem nadležnih općinskih i županijskih državnih odvjetništava s ciljem naplate duga s osnove korištenja stanova u vrijednosti 64 tisuće eura.

4.1.4. Prodaja nekretnina i razvrgnuće suvlasničke zajednice

Stupanjem na snagu Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske dana 30. prosinca 2023., Društvo su povjereni poslovi raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske prodajom i razvrgnućem suvlasničke zajednice, za nekretnine procijenjene vrijednosti do 1.000.000,00 eura koji se provode na temelju Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te stjecanja nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 64/2025). Izmjenama i dopunama Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine br. 78/2021, 38/2024) od 29. ožujka 2024., Društvo su povjereni poslovi prodaje stanova sukladno uvjetima propisanim predmetnom Odlukom dok su izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 125/2011, 64/2015, 112/2018, 123/2024) Društvo povjereni poslovi neposredne prodaje poslovnih prostora i garaža.

Uredba propisana izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, broj 125/2011, 64/2015, 112/2018, 123/2024) nije donesena u izvještajnom razdoblju.

U izvještajnom razdoblju, Društvo je zaprimilo 262 zahtjeva od čega 213 za kupnju nekretnina te 49 zahtjeva za razvrgnuće suvlasničke zajednice.

STAVKA	jed.	1Q2025.	PLAN 2026.	1Q2026.	Δ% (1Q2026./1Q2025.)
Prodaja nekretnina					
Objavljeni natječaji za prodaju nekretnina	br.	1	6	1	0,0%
Objavljeno nekretnina na natječaju	br.	15	120	18	20,0%
Pristigle ponude	br.	55	-	33	-40,0%
Sklopljeni ugovori o kupoprodaji temeljem javnih natječaja	br.	0	60	16	-
Sklopljeni ugovori o kupoprodaji neposrednom pogodbom i temeljem Odluke o prodaji stanova u vlasništvu RH	br.	1	100	6	500,0%
Vrijednost sklopljenih ugovora o kupoprodaji	EUR	236.000	5.450.000	894.256	278,9%
Razvrgnuća suvlasničke zajednice					
Sklopljeni sporazumi o razvrgnuću suvlasničke zajednice	br.	8	100	5	-37,5%
Vrijednost razvrgnute imovine prema sklopljenim sporazumima o razvrgnuću suvlasničke zajednice	EUR	86.721	1.600.000	246.925	184,7%

Prikaz 24. Prodaja nekretnina i razvrgnuća suvlasničke zajednice

U prvom kvartalu 2026. objavljen je jedan javni natječaj za prodaju nekretnina putem kojeg je tržištu ponuđeno 18 nekretnina na području RH. Društvo je zaprimilo 33 ponude za 12 ponuđenih nekretnina.

Tijekom prva tri mjeseca 2026. sklopljena su 22 ugovora o kupoprodaji nekretnina u vrijednosti od 894 tisuće eura.

Sklopljeno je 5 sporazuma o razvrgnuću suvlasničke zajednice u vrijednosti od 247 tisuća eura.

U izvještajnom razdoblju, Društvo je aktivno sudjelovalo u postupcima sudskih razvrgnuća suvlasničke zajednice kojima je aktiviralo 1 nekretninu (poslovni prostor), vrijednosti 52.506,25 eura.

Posrednička naknada/provizija pri prodaji nekretnina i sklapanju sporazuma o razvrgnuću suvlasničke zajednice iznosi 10% od vrijednosti ugovora o kupoprodaji/sporazuma. Neto iznos posredničke naknade/provizije koji predstavlja prihod Društva od posredničke naknade iznosi 8% vrijednosti ugovora o kupoprodaji/sporazuma.

Na dan 31. ožujka 2026. ostvaren je prihod od posredničke naknade/provizije u iznosu od 114.749 eura.

5. INVESTICIJE I ODRŽAVANJE

Društvo kontinuirano obavlja sve potrebne aktivnosti za investicijsko i tekuće ulaganje u nekretnine kojima upravlja s ciljem stavljanja istih u funkciju, produljenja vijeka trajanja i povećanja njihove vrijednosti.

U izvještajnom razdoblju Društvo je izvršilo 167 tehničkih očevida u cilju definiranja potrebnih radova, utvrđivanja statusa i izmjera površine nekretnine za daljnju aktivaciju iste, pokrenulo 238 zahtjeva za nabavu radova, usluga i roba, ugovorilo 187 narudžbenica i 41 ugovor za radove, usluge i robe, izdalo 336 radnih naloga tekućeg održavanja iz 26 aktivnih godišnjih ugovora, odradilo 261 intervenciju sukladno potrebama korisnika te izdalo 62 suglasnosti i stručnih mišljenja na projektno-tehničku dokumentaciju uređenja poslovnih prostora zakupnika i druga stručna mišljenja.

Tekuće i investicijsko održavanje 1Q2026.

KATEGORIJA	INVESTICIJSKO I TEKUĆE ODRŽAVANJE 1Q2025	INVESTICIJSKO I TEKUĆE ODRŽAVANJE 1Q2026	%
1	2	3	4 (2+3)
Poslovni prostori	28.900	43.308	49,9%
Stanovi	20.410	75.441	269,6%
Uređenje stanova za programske mjere RH	25.872	2.216.995	8.469,2%
Državne rezidencije i DKP-i	492.233	1.243.587	152,6%
Poslovni prostori Društva	561.988	33.632	-94,0%
UKUPNO	1.129.403	3.612.963	219,9%

Prikaz 25. Pregled utrošenog iznosa za tekuće i investicijsko održavanje na 31.3.2026.

U prvom tromjesečju 2026. putem svih aktivnosti na izradi projektne dokumentacije, tehničke potpore te investicijskog i tekućeg održavanja utrošen je ukupni iznos od 3.612.963 eura, što je 219,9% više nego u istom razdoblju prethodne godine.

Aktivnosti vezane za financiranje iz EU fondova

Obnova državne rezidencije Palače Pongratz, Visoka 22, Zagreb

Državne nekretnine d.o.o. upravljaju državnom rezidencijom u Visokoj 22, Zagreb koja je u postupku cjelovite obnove kao zaštićeno pojedinačno kulturno dobro. Društvo je sa Ministarstvom kulture i medija ugovorilo dodjelu bespovratnih financijskih sredstva za cjelovitu obnovu rezidencije u ukupnom iznosu od 17.940.411 eura, od čega se iznos od 2.423.294 eura financira iz Fonda solidarnosti EU, iznos od 11.202.500 eura iz Mehanizma za oporavak i otpornost, a iznos od 3.492.264 eura iz Državnog proračuna Republike Hrvatske.

U listopadu 2024. ugovoreni su radovi cjelovite i energetske obnove u iznosu od 7.945.318 eura bez PDV-a, ali zbog neurednog izvršenja radova raskinut je ugovor.

Ponovljen je postupak nabave III. faze: Provedba energetske obnove Palače Pongratz za koji je 15. siječnja 2026. godine novi Izvođač uveden u posao. Vrijednost sklopljenog ugovora iznosi 5.929.985,77 eura bez PDV-a. Do 31. ožujka 2026. realizirano je ukupno 14,46% ugovorenih radova.

Uređenje praznih stanova u vlasništvu Republike Hrvatske, Program mjera Statileo

Sukladno Zakonu o načinu izvršenja presuda Europskog suda za ljudska prava u skupini predmeta Statileo protiv Hrvatske i Odluci Ustavnog suda Republike Hrvatske broj: U-I-3242/2018 te Odluci o donošenju programa mjera (NN 153/24) za rješavanje statusa zaštićenih najmoprimaca u stanovima u privatnom vlasništvu, Društvo sudjeluje u programu u sklopu treće programske mjere na način da obnavlja prazne stambene jedinice u vlasništvu Republike Hrvatske koje će se davati u najam ili prodavati bivšim zaštićenim najmoprimcima. (Program mjera, članak 27).

U svrhu provedbe programa u izvještajnom razdoblju je izvršeno 340 očevida kojima je utvrđeno stanje stanova potencijalno mogućih za uređenje. Uređivana su ukupno 304 stana, od čega je na dan 31. ožujka 2026. u tijeku nabava usluge izrade projektne dokumentacije s troškovnicima za uređenje stanova za 61 stan, projektiranje je u tijeku za 58 stanova, nabava radova za uređenje 72 stana, dok su radovi na uređenju u tijeku za 70 stanova. U trenutku izrade ovog izvještaja završeni su radovi na uređenju 53 stana.

6. POTPORA SUSTAVU

6.1. Promjene u regulatornom okruženju koje su utjecale na poslovanje i normativna aktivnost Društva

U izvještajnom razdoblju Društvo je u okviru normativnih aktivnosti dana 06. veljače 2026. godine donijelo Odluku o uplati premije u dobrovoljno mirovinsko osiguranje.

Društvo vodi i po potrebi dopunjuje Registar akata.

U trenutku pisanja ovog izvješća Društvo priprema donošenje novog Pravilnika o radu, Pravilnika o radu na izdvojenom mjestu rada i rada na daljinu, te Pravilnika o korištenju informatičko komunikacijske opreme i sustava u trgovačkom društvu Državne nekretnine d.o.o. Vezano za spomenute Pravilnike isti su u visokoj fazi gotovosti te je Društvo provelo postupak savjetovanja sa Radničkim vijećem. Stupanje na snagu navedenih Pravilnika očekuje se u sljedećem tromjesečju.

Zakoni i podzakonski propisi koji su stupili na snagu u izvještajnom razdoblju, a utječu na poslovanje Društva su:

- Zakon o gradnji (Narodne novine, broj: 155/25)
- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine, broj: 155/25)
- Zakon o energetske učinkovitosti (Narodne novine, broj: 155/25)
- Pravilnik o sadržaju izvještaja o učincima upravljanja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj: 26/26)

6.2. Upravljanje ljudskim potencijalima

Temeljem Pravilnika o unutarnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta KLASA: 011-02/24-02/01, URBROJ: DN-10-1, Društvo je organizirano u 9 organizacijskih jedinica od čega 5. Ureda i 4. Sektora.

U izvještajnom razdoblju Društvo je dana 23. ožujka 2026. godine objavilo jedan natječaj za zapošljavanje za ukupno 5 radnih mjesta i isto toliko izvršitelja, a koji natječaj je tijekom. U istom razdoblju u Društvu su započela s radom 4 radnika uz napomenu da su zaposleni po natječaju objavljenom krajem 2025. godine. U referentnom razdoblju prestao je radni odnos u Društvu za 1 radnika.

Na dan 31. ožujka 2026. godine u Društvu je bilo zaposleno 189 radnika (127 žena i 62 muškaraca). Na neodređeno vrijeme zaposleno je 187 radnika, a 2 radnika zaposlena su na određeno vrijeme. Od navedenog broja radnika na lokacijama poslodavca u Zagrebu radi 162 radnika, na lokaciji Brijuni 16 radnika, na lokaciji Split 4 radnika, na lokaciji Osijek 3 radnika, na lokaciji Rijeka 3 radnika i na lokaciji Hvar 1 radnik. Stručna sprema radnika je sljedeća: NSS-2, SSS-55, VŠS-28, VSS-101 i 3 radnika imaju završen poslijediplomski studij.

Zaposlenicima Društva omogućeno je stalno učenje, stručno usavršavanje i razvoj profesionalnih vještina. U izvještajnom razdoblju 11 radnika je prisustvovalo stručnom usavršavanju, a 3 na stručnom osposobljavanju. Napominje se da je Društvo za sve radnike organiziralo interni seminar na temu NVC komunikacija (Nonviolent Communication) na kojem je sudjelovalo preko 100 radnika.

6.3. Pravna zaštita

U svrhu kontrole ostvarivanja prihoda od korištenja nekretnina na upravljanju Društva prati se naplata te se putem Sektora za pravne poslove i ljudske potencijale provode aktivnosti radi zaštite, kako vlasničkih interesa Republike Hrvatske, tako i interesa Društva.

U izvještajnom razdoblju nastavljeno je iniciranje postupaka pred nadležnim državnim odvjetništvima radi naplate tražbina s osnove korištenja nekretnina te iseljenja i predaje u posjed, kao i imovinsko-pravnih i drugih pravnih radnji i postupaka (zemljišnoknjižni postupci, vlasničke tužbe, tužbe radi smetanja posjeda, kaznene prijave i dr.).

Od 1. siječnja do 31. ožujka 2026. u ime Republike Hrvatske putem nadležnih općinskih i županijskih državnih odvjetništava te po potrebi i drugih tijela, inicirana su ukupno 72 postupka radi isplate i iseljenja, 21 imovinsko-pravni postupak te 2 ostala postupka.

U istom razdoblju protiv Društva je pokrenuto ukupno 29 postupaka, te je Društvo od strane nadležnih državnih odvjetništava pozvano aktivno sudjelovati u 14/ postupaka pokrenuta protiv Republike Hrvatske. Obje kategorije navedenih postupaka u najvećem dijelu odnose se na potraživanja dobavljača po osnovi režijskih troškova i pričuve. Zastupljeni su i postupci u kojima korisnici nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske potražuju naknadu za ulaganja u iste, sporovi u kojima treće osobe traže priznanje prava vlasništva na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i dr. U istom razdoblju nije bilo potrebe za pokretanjem postupaka u ime Društva.

U nastavku je tablični pregled osnovnih pokazatelja predmetnih postupaka koji se vode u okviru pravne zaštite.

VRSTA POSTUPKA	Broj postupaka u izvještajnom razdoblju (01.01.26. - 31.3.26.) ¹	Ukupan broj aktivnih postupaka na 31.3.26.
1. Isplate i iseljenja u ime RH²	72	2.771
Sklopljene nagodbe	12	n/a
1.1. Poslovni prostori	44	1.010
Isplata	22	652
Isplata i iseljenje	20	315
Iseljenje	2	43
Sklopljene nagodbe ³	6	n/a
Odluke o otpisu ⁴	0	n/a
1.2. Stanovi	28	1.761
Isplata	24	1.305
Isplata i iseljenje	4	409
Iseljenje	0	47
Sklopljene nagodbe ⁵	6	n/a
Odluke o otpisu ⁶	0	n/a
2. Imovinsko-pravni postupci u ime RH	21	309
3. Ostali postupci	2	87
4. Postupci u ime Društva	0	4
5. Postupci protiv Društva	29	319
6. Postupci protiv RH	147	923

Prikaz 26. Pregled postupaka u okviru pravne zaštite Društva

7. IZLOŽENOST DRUŠTVA RIZICIMA

7.1. Upravljanje rizicima

Tijekom izvještajnog razdoblja pratio se status utvrđenih rizika po organizacijskim jedinicama od strane odgovornih osoba organizacijskih jedinica, status provedbe mjera za postupanje po rizicima, status izloženosti riziku kao i nova procjena rizika uz eventualno predlaganje novih mjera za postupanje.

U Registru su rizici kategorizirani na 51 (pedeset jedan) strateški i operativni rizik, od kojih je 7 (sedam) strateških i 44 (četdeset četiri) operativna. Operativni rizici podijeljeni su prema organizacijskim jedinicama u kojima je svaka organizacijska jedinica odredila najznačajnije

¹ Uključuje i postupke koji su pokrenuti i dovršeni u izvještajnom razdoblju.

² Ne uključuje predmete koji su u izvještajnom razdoblju zaprimljeni na obradu a u kojima će prijedlog biti otpremljen u idućem izvještajnom razdoblju (isti su evidentirani u ukupnom broju aktivnih postupaka).

³ Broj ne ulazi u zbroj postupaka iniciranih u izvještajnom razdoblju s obzirom na to da sadrži tražbine za koje su postupci inicirani u ranijim razdobljima.

⁴ Podaci se odnose samo na tražbine otpisane po prijedlogu Sektora za pravne poslove i ljudske potencijale za koje su vođeni postupci radi isplate. Broj ne ulazi u zbroj postupaka iniciranih u izvještajnom razdoblju s obzirom na to da sadrži tražbine za koje su postupci inicirani u ranijim razdobljima.

⁵ kao pod 3.

⁶ kao pod 4.

rizike prema učinku i vjerojatnosti nastanka te su predložene mjere za postupanje po rizicima koje su u izvještajnom razdoblju i provedene.

Izloženost rizicima je i nadalje kod strateških rizika u pravilu procijenjena srednjom izuzev zakonodavnog rizika gdje je izloženost riziku visoka uslijed čestih promjena ili zastarjelog zakonodavnog okvira koji ne prati promjene poslovnih i tržišnih okolnosti i dinamiku poslovanja.

Izloženost riziku nije se promijenila niti kod operativnih rizika već je i nadalje u pravilu niska. Operativni rizici kod kojih je izloženost procijenjena srednjom zahtijevaju određenu razinu pozornosti, mjere za ublažavanje i redovito praćenje. Ukupna izloženost riziku samog Društva i nadalje je niska.

7.1. Izloženost i upravljanje financijskim rizicima

Vjerojatnost nastanka odljeva ekonomskih koristi iz Društva zbog nastupa nepovoljnog poslovnog događaja, proizlazi iz različitih aktivnosti i odnosa pa posljedično i transakcija kojima je Društvo izloženo, odnosno koje provodi u svom poslovanju.

Cjenovni rizik odnosi se na rizik promjene cijena sirovina i materijala, odnosno usluga. Povećanje inflacije izlaže Društvo povećanju troškova poslovanja, odnosno smanjenju profitabilnosti. Društvo u ugovorima o zakupu primjenjuje indeksnu klauzulu koja omogućuje usklađivanje mjesečnih zakupnina/naknada jednom godišnje sa stopom inflacije ukoliko stopa inflacije bude veća od 3%, a koju objavljuje Državni zavod za statistiku (DZS) u siječnju svake godine za prethodnu kalendarsku godinu. Kao posljedica globalne krize sve više je izražena ova vrsta rizika i u trenutnim okolnostima neizvjesnosti nije moguće predvidjeti sve potencijalne utjecaje svih relevantnih makroekonomskih i političkih čimbenika.

Društvo redovito prati i upravlja rizikom likvidnosti te raspolaže s dostatnim likvidnim sredstvima.

Kontinuirano se analiziraju kretanja novčanih primitaka po osnovi naplate potraživanja od kupaca te isto uspoređuje s istim razdobljem prošle godine i planiranim primitcima za tekuće razdoblje. Dospjele obveze Društvo pravovremeno podmiruje iz tekuće likvidnosti. Zadovoljavajući stupanj likvidnosti Društvu osigurava neometano poslovanje.

Kreditni rizik odnosi se na rizik neispunjenja obveza druge strane čime bi Društvo pretrpjelo financijske gubitke. Kreditni rizik uglavnom je određen potraživanjima od kupaca, a ista se iskazuju kao neto vrijednost dobivena umanjivanjem potraživanja od kupaca za vrijednosno usklađenje istih. Društvo smanjuje kreditni rizik kontinuiranim praćenjem naplate potraživanja i poduzimanjem svih aktivnosti kako bi naplatilo dospjela potraživanja, a ujedno i pribavljanjem instrumenata osiguranja dužnika (zadužnica). Društvo nema značajnu koncentraciju kreditnog rizika jer posluje s velikim brojem partnera/kupaca.

Društvo nije izloženo kamatnom riziku budući da nije ni kratkoročno ni dugoročno kreditno zaduženo.

Društvo posluje i upravlja nekretninama na području RH te nije izloženo valutnom riziku.

8. ZAKLJUČAK

U svom poslovanju Društvo se vodi načelima javnosti, predvidljivosti, odgovornosti, učinkovitosti i transparentnosti, a sve u svrhu očuvanja vrijednosti nekretnina i osiguranja održivosti i dobrobiti za život i rad postojećih i budućih naraštaja. Svjesni kako preuzimanjem ovih odgovornosti nisu preuzete samo građevine na atraktivnim lokacijama, već i njihova povijest, sve što su one nekada bile i što danas jesu, zalažemo se za aktivnu međuresornu suradnju, očuvanje nacionalne prirodne i kulturne baštine te pametno i učinkovito gospodarenje državnim nekretninama.

Društvo kontinuirano preuzima na upravljanje nove nekretnine te je u prva tri mjeseca 2026. putem dva usklađenja s MPGI-jem preuzelo na upravljanje 167 nekretnina, dok je MPGI-ju vraćeno 150 nekretnina.

Tijekom izvještajnog razdoblja ostvaren je ukupan prihod Društva u iznosu od cca 7 milijuna eura što je rast od 20% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Ostvarena je dobit prije oporezivanja u iznosu od cca 2 milijuna eura što je 16,5% više u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Kontinuirani rast prihoda i pozitivni rezultati poslovanja Društva ukazuju na odgovorno i učinkovito upravljanje nekretninama.

U budućem razdoblju fokus će i nadalje biti na učinkovitom upravljanju državnom imovinom i ostvarivanju prihoda s osnove gospodarenja nekretninama te provedbi Vladinih mjera za Statileo program i programske mjere priuštivog stanovanja.


401625

KLASA: 025-01/26-01/02

URBROJ: DN-1-1

Zagreb, 29. travnja 2026.

Članica Uprave – direktorica Društva
Mirela Habijanec



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