



Državne nekretnine

**POLUGODIŠNJI IZVJEŠTAJ  
O POSLOVANJU DRUŠTVA ZA RAZDOBLJE  
OD 1. SIJEČNJA DO 30. LIPNJA 2026.**

Zagreb, srpanj 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 .....                                                                                  | 25 |
| 6.1.     | PROMJENE U REGULATORNOM OKRUŽENJU KOJE SU UTJECALE NA POSLOVANJE I NORMATIVNA AKTIVNOST DRUŠTVA .....  | 25 |
| 6.2.     | UPRAVLJANJE LJUDSKIM POTENCIJALIMA .....                                                               | 25 |
| 6.3.     | PRAVNA ZAŠTITA .....                                                                                   | 26 |
| 7.       | IZLOŽENOST DRUŠTVA RIZICIMA .....                                                                      | 27 |
| 7.1.     | UPRAVLJANJE RIZICIMA .....                                                                             | 27 |
| 7.2.     | IZLOŽENOST I UPRAVLJANJE FINANCIJSKIM RIZICIMA .....                                                   | 28 |
| 8.       | ZAKLJUČAK .....                                                                                        | 29 |

## 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. Svakodnevnim 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 polugodišta 2026., Društvo je od MPGI-ja preuzelo na upravljanje 406 nekretnina, od čega 264 poslovnih prostora i 142 stana. Društvo je tijekom prvog polugodišta 2026. MPGI-ju izvršilo povrat 206 nekretnina.

Na dan 30. lipnja 2026. Društvo upravlja s ukupno 12.938 nekretnina što je povećanje za 3,2% u odnosu na isto razdoblje 2025. Broj poslovnih prostora bilježi rast za 397 jedinica odnosno 7,7%, broj stanova bilježi rast za jednu jedinicu dok broj rezidencijalnih nekretnina također bilježi rast za jednu jedinicu. Broj ostalih nekretnina ostaje nepromijenjen.

Nekretnine kojima Društvo upravlja nalaze se diljem Hrvatske i zauzimaju ukupnu površinu od gotovo 820.000 m<sup>2</sup>, te Društvo ujedno održava 400.000 m<sup>2</sup> zaštićenih parkovnih i zelenih površina, posvećujući veliku pažnju očuvanju nacionalne prirodne baštine.

U prvom polugodištu 2026. ukupni prihodi Društva iznose 13,9 milijuna eura i veći su za 12,9% u odnosu na isto izvještajno razdoblje 2025. godine.

Ukupni rashodi u prvom polugodištu 2026. iznose 10 milijun eura i veći su za 23% u odnosu na isto izvještajno razdoblje 2025. godine.

U prvom polugodištu ostvarena je dobit prije oporezivanja u iznosu od 3,9 milijuna eura.

Pored navedenog, u izvještajnom razdoblju izvršena su značajna investicijska i tekuća ulaganja u nekretnine na upravljanju Društva u iznosu od 11 milijuna eura.

Tijekom izvještajnog razdoblja objavljeno je šest javnih natječaja za zakup poslovnih prostora i dva javna natječaja za prodaju nekretnina. Sklopljeno je ukupno 365 ugovora od čega 225 ugovora o zakupu poslovnih prostora, 62 ugovora o najmu stanova, 57 ugovora o kupoprodaji nekretnina i 21 sporazum 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             | 2Q2025.       | PLAN 2026.    | 2Q2026.       | Δ% (2Q2026./2Q2025.) | Δ% (2Q2026./PLAN 2026.) |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------------|-------------------------|
| 1                                     | 2             | 3             | 4             | 5 ((4-2)/2)          | 6 (4/3)                 |
| Stanovi                               | 7.370         | 7.803         | 7.371         | 0,0%                 | 94,5%                   |
| Poslovni prostori                     | 5.154         | 5.847         | 5.551         | 7,7%                 | 94,9%                   |
| Rezidencijalne nekretnine             | 8             | 8             | 9             | 12,5%                | 112,5%                  |
| Diplomatsko-konzularna predstavništva | 6             | 6             | 6             | 0,0%                 | 100,0%                  |
| Nekretnina s posebnom namjenom        | 1             | 1             | 1             | 0,0%                 | 100,0%                  |
| <b>UKUPNO</b>                         | <b>12.539</b> | <b>13.665</b> | <b>12.938</b> | <b>3,2%</b>          | <b>94,7%</b>            |

Prikaz 1. Operativni pokazatelji upravljanja nekretninama

Društvo na dan 30. lipnja 2026. upravlja s ukupno 12.938 nekretnina što je povećanje za 399 jedinica odnosno 3,2% u odnosu na isto razdoblje 2025. Promatrajući strukturu nekretnina, broj poslovnih prostora bilježi rast za 397 jedinica odnosno za 7,7%, broj stanova bilježi rast za jednu jedinicu, te je broj diplomatsko-konzularnih predstavništava i rezidencijalnih nekretnina povećan za jednu rezidencijalnu nekretninu.

### Tržišni pokazatelji

| PRIJENOS NEKRETNINA                            | 2Q2025.    | PLAN 2026. | 2Q2026.    | Δ% (2Q2026./2Q2025.) | Δ% (2Q2026./PLAN 2026.) |
|------------------------------------------------|------------|------------|------------|----------------------|-------------------------|
| 1                                              | 2          | 3          | 4          | 5 ((4-2)/2)          | 6 (4/3)                 |
| <b>Preneseno nekretnina od MPGI-ja Društvu</b> | <b>558</b> | <b>950</b> | <b>406</b> | <b>-27,2%</b>        | <b>42,7%</b>            |
| Poslovni prostori                              | 306        | 500        | 264        | -13,7%               | 52,8%                   |
| Stanovi                                        | 252        | 450        | 142        | -43,7%               | 31,6%                   |
| <b>Preneseno nekretnina od Društva MPGI-ju</b> | <b>259</b> | <b>150</b> | <b>206</b> | <b>-20,5%</b>        | <b>137,3%</b>           |
| Poslovni prostori                              | 225        | 100        | 174        | -22,7%               | 174,0%                  |
| Stanovi                                        | 34         | 50         | 32         | -5,9%                | 64,0%                   |

Prikaz 2. Prijenos nekretnina

Tijekom izvještajnog razdoblja, Društvo je temeljem Usklađenja portfelja nekretnina u internom registru od MPGI-ja preuzelo na upravljanje 406 nekretnina, odnosno 264 poslovna prostora i 142 stana. Tijekom prvog polugodišta 2026. izvršen je povrat 206 nekretnina MPGI-ju.

| NATJEČAJI ZA ZAKUP                    | 2Q2025. | PLAN 2026. | 2Q2026. | $\Delta\%$<br>(2Q2026./<br>2Q2025.) | $\Delta\%$<br>(2Q2026./<br>PLAN 2026.) |
|---------------------------------------|---------|------------|---------|-------------------------------------|----------------------------------------|
| 1                                     | 2       | 3          | 4       | 5 ((4-2)/2)                         | 6 (4/3)                                |
| Objavljeno natječaja                  | 6       | 10         | 6       | 0,0%                                | 60,0%                                  |
| Objavljeno nekretnina na natječaju    | 146     | 240        | 150     | 2,7%                                | 62,5%                                  |
| Pristiglo ponuda                      | 235     | -          | 347     | 47,7%                               | -                                      |
| Sklopljeno ugovora temeljem natječaja | 64      | 120        | 86      | 34,4%                               | 71,7%                                  |

Prikaz 3. Natječaji za zakup

Tijekom prvog polugodišta 2026. objavljeno je šest javnih natječaja na kojima je u zakup ponuđeno 150 poslovnih prostora diljem Republike Hrvatske.

Broj objavljenih natječaja na razini je prvog polugodišta prethodne godine dok je broj ponuđenih nekretnina na natječajima za zakup veći za 2,7% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

| BROJ SKLOPLJENIH UGOVORA O ZAKUPU I NAJMU                     | 2Q2025.    | PLAN 2026. | 2Q2026.    | $\Delta\%$<br>(2Q2026./<br>2Q2025.) | $\Delta\%$<br>(2Q2026./<br>PLAN 2026.) |
|---------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|-------------------------------------|----------------------------------------|
| 1                                                             | 2          | 3          | 4          | 5 ((4-2)/2)                         | 6 (4/3)                                |
| Ugovor o zakupu poslovnih prostora s neposrednim posjednicima | 191        | 280        | 139        | -27,2%                              | 49,6%                                  |
| Ugovor o zakupu poslovnih prostora temeljem javnog natječaja  | 64         | 120        | 86         | 34,4%                               | 71,7%                                  |
| Ugovor o najmu stana                                          | 167        | 200        | 62         | -62,9%                              | 31,0%                                  |
| <b>UKUPNO</b>                                                 | <b>422</b> | <b>600</b> | <b>287</b> | <b>-32,0%</b>                       | <b>47,8%</b>                           |

Prikaz 4. Broj sklopljenih ugovora o zakupu i najmu

Društvo je tijekom izvještajnog razdoblja sklopilo 225 ugovora o zakupu poslovnog prostora, od kojih 139 ugovora s neposrednim posjednicima i 86 temeljem javnog natječaja za zakup, te 62 ugovora o najmu stanova.

Usporedno s istim razdobljem prethodne godine vidljivo je povećanje broja sklopljenih ugovora o zakupu temeljem javnog natječaja za 34,4%, a smanjenje sklopljenih ugovora o zakupu poslovnih prostora s neposrednim posjednicima za 27,2%, dok je broj sklopljenih ugovora o najmu stanova manji za 62,9%.

Na dan 30. lipnja 2026. Društvo je na 47,8% realiziranog broja sklopljenih ugovora o zakupu i najmu iz Plana poslovanja za 2026.



| NATJEČAJI ZA PRODAJU NEKRETNINA                            | 2Q2025. | PLAN 2026. | 2Q2026. | Δ% (2Q2026./2Q2025.) | Δ% (2Q2026./PLAN 2026.) |
|------------------------------------------------------------|---------|------------|---------|----------------------|-------------------------|
| 1                                                          | 2       | 3          | 4       | 5 ((4-2)/2)          | 6 (4/3)                 |
| Objavljeni natječaji za kupoprodaju                        | 2       | 6          | 2       | 0,0%                 | 33,3%                   |
| Objavljeno nekretnina na natječaju                         | 28      | 120        | 34      | 21,4%                | 28,3%                   |
| Pristigle ponude                                           | 64      | -          | 76      | 18,8%                | -                       |
| Sklopljeni ugovori o kupoprodaji temeljem javnih natječaja | 9       | 60         | 41      | 355,6%               | 68,3%                   |

Prikaz 5. Natječaji za prodaju nekretnina

Tijekom prvog polugodišta 2026. objavljena su dva javna natječaja za prodaju nekretnina na kojima su ponuđene 34 nekretnine diljem Republike Hrvatske.

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                                                             | 2Q2025.   | PLAN 2026. | 2Q2026.   | Δ% (2Q2026./2Q2025.) | Δ% (2Q2026./PLAN 2026.) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|-----------|----------------------|-------------------------|
| 1                                                                                                         | 2         | 3          | 4         | 5 ((4-2)/2)          | 6 (4/3)                 |
| Sklopljeni ugovori o kupoprodaji temeljem javnih natječaja                                                | 9         | 60         | 41        | 355,6%               | 68,3%                   |
| Sklopljeni ugovori o kupoprodaji neposrednom pogodbom i temeljem Odluke o prodaji stanova u vlasništvu RH | 1         | 100        | 16        | 1500,0%              | 16,0%                   |
| Sklopljeni sporazumi o razvrgnuću suvlasničke zajednice                                                   | 10        | 100        | 21        | 110,0%               | 21,0%                   |
| <b>UKUPNO</b>                                                                                             | <b>20</b> | <b>260</b> | <b>78</b> | <b>290,0%</b>        | <b>30,0%</b>            |

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

Društvo je tijekom izvještajnog razdoblja sklopilo 41 ugovor o kupoprodaji temeljem javnih natječaja, 16 ugovora o kupoprodaji nekretnina neposrednom pogodbom i 21 sporazum o razvrgnuću suvlasničke zajednice.

Na dan 30. lipnja 2026. Društvo je na 30% realiziranog broja sklopljenih ugovora o prodaji i sporazuma o razvrgnuću suvlasničke zajednice iz Plana poslovanja za 2026.

## Financijski pokazatelji

(u EUR)

| FAKTURIRANJE I NAPLATA                | 2Q2025.           | 2Q2026.           | $\Delta\%$<br>(2Q2026./<br>2Q2025.) |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------------|
| 1                                     | 2                 | 3                 | 4((3-2)/2)                          |
| <b>Ukupno fakturirano*</b>            | <b>13.271.904</b> | <b>14.970.577</b> | <b>12,8%</b>                        |
| Poslovni prostori                     | 11.650.325        | 13.366.612        | 14,7%                               |
| Stanovi                               | 1.578.049         | 1.555.944         | -1,4%                               |
| Rezidencijalne nekretnine             | 0                 | 0                 | -                                   |
| Diplomatsko-konzularna predstavništva | 43.530            | 48.020            | 10,3%                               |
| <b>Ukupno naplaćeno</b>               | <b>11.434.664</b> | <b>13.251.949</b> | <b>15,9%</b>                        |
| Poslovni prostori                     | 10.143.444        | 11.863.936        | 17,0%                               |
| Stanovi                               | 1.247.689         | 1.339.994         | 7,4%                                |
| Rezidencijalne nekretnine             | 0                 | 0                 | -                                   |
| Diplomatsko-konzularna predstavništva | 43.530            | 48.020            | 10,3%                               |
| <b>Postotak naplate*</b>              | <b>86%</b>        | <b>89%</b>        |                                     |
| Poslovni prostori                     | 87%               | 89%               |                                     |
| Stanovi                               | 79%               | 86%               |                                     |
| Rezidencijalne nekretnine             | -                 | -                 |                                     |
| Diplomatsko-konzularna predstavništva | 100%              | 100%              |                                     |

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

\*\*Ukupno naplaćeno u 2Q2026. 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, 10,4% na stanove i 0,2% na diplomatsko-konzularna predstavništva i rezidencijalne nekretnine.

U odnosu na isto izvještajno razdoblje prethodne godine fakturirani iznos bilježi povećanje za 12,8%, dok naplaćeni iznos bilježi povećanje za 15,9%, a postotak naplate povećan je sa 86% na 89% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Društvo je u prvom polugodištu 2026. fakturiralo i 374 tisuće eura posredničke naknade pri prodaji i razvrgnuću te gotovo u potpunosti naplatilo fakturirani iznos.

Dodatno, u izvještajnom razdoblju po osnovi refakturiranih režija korisnicima poslovnih prostora i stanova fakturirano je 1.2 milijun eura od čega je naplaćeno 97%.



### 3. FINACIJSKI POKAZATELJI POSLOVANJA

| BILANCA                                                |                   |                   |                   |                                    | (u EUR)                                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|
| NAZIV POZICIJE                                         | 2Q2025.           | PLAN 2026.        | 2Q2026.           | $\Delta\%$<br>2Q2026./<br>2Q2025.) | $\Delta\%$<br>(2Q2026./<br>PLAN<br>2026.) |
| 1                                                      | 2                 | 3                 | 4                 | 5((4-2)/2)                         | 6(4/3)                                    |
| <b>AKTIVA</b>                                          |                   |                   |                   |                                    |                                           |
| <b>Dugotrajna imovina</b>                              | <b>10.188.557</b> | <b>32.009.287</b> | <b>21.353.000</b> | <b>109,6%</b>                      | <b>66,7%</b>                              |
| Nematerijalna imovina                                  | 9.106.460         | 30.915.786        | 20.383.653        | 123,8%                             | 65,9%                                     |
| Materijalna imovina                                    | 940.805           | 923.926           | 829.867           | -11,8%                             | 89,8%                                     |
| Dugotrajna financijska imovina                         | 3.864             | 3.864             | 3.864             | 0,0%                               | 100,0%                                    |
| Potraživanja                                           | 78.905            | 115.711           | 84.600            | 7,2%                               | 73,1%                                     |
| Odgodena porezna imovina                               | 58.523            | 50.000            | 51.016            | -12,8%                             | 102,0%                                    |
| <b>Kratkotrajna imovina</b>                            | <b>30.614.845</b> | <b>29.900.257</b> | <b>25.455.088</b> | <b>-16,9%</b>                      | <b>85,1%</b>                              |
| Zalihe                                                 | 767               | 600               | 1.133             | 47,7%                              | -                                         |
| Potraživanja                                           | 1.983.240         | 3.030.428         | 1.747.773         | -11,9%                             | 57,7%                                     |
| Kratkotrajna financijska imovina                       | 11.230.630        | 11.448.084        | 11.215.696        | -0,1%                              | 98,0%                                     |
| Novac u banci i blagajni                               | 17.400.208        | 15.421.145        | 12.490.486        | -28,2%                             | 81,0%                                     |
| Plaćeni troškovi budućeg razdoblja                     | 48.110            | 768.733           | 35.441            | -26,3%                             | 4,6%                                      |
| <b>UKUPNO AKTIVA</b>                                   | <b>40.851.512</b> | <b>62.678.277</b> | <b>46.843.529</b> | <b>14,7%</b>                       | <b>74,7%</b>                              |
| <b>PASIVA</b>                                          |                   |                   |                   |                                    |                                           |
| Kapital i rezerve                                      | 22.077.820        | 27.290.678        | 25.276.337        | 14,5%                              | 92,6%                                     |
| Rezerviranja                                           | 241.698           | 196.000           | 245.047           | 1,4%                               | 125,0%                                    |
| Dugoročne obveze                                       | 2.957.806         | 3.529.990         | 3.760.286         | 27,1%                              | 106,5%                                    |
| Kratkoročne obveze                                     | 8.214.408         | 5.641.809         | 9.740.745         | 18,6%                              | 172,7%                                    |
| Odgodeno plaćanje troškova i prihod budućega razdoblja | 7.359.780         | 26.019.800        | 7.821.114         | 6,3%                               | 30,1%                                     |
| <b>UKUPNO PASIVA</b>                                   | <b>40.851.512</b> | <b>62.678.277</b> | <b>46.843.529</b> | <b>14,7%</b>                       | <b>74,7%</b>                              |

Prikaz 8. Bilanca na dan 30. lipnja 2026.

Ukupna imovina (aktiva) Društva na 30. lipnja 2026. veća je za 14,7% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Dugotrajna imovina čini 45,6% ukupne aktive Društva i povećana je za 109,6% 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 54,3% ukupne aktive Društva i bilježi smanjenje od 16,9% u odnosu na prvo polugodište 2025. ponajviše u dijelu smanjenja novčanih sredstava kao rezultat ulaganja u nekretnine na upravljanju.

Ukupna pasiva Društva na 30. lipnja 2026. veća je za 14,7% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Kapital i rezerve čine 54% 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 14,5%.

Dugoročne obveze čine 8% ukupne pasive i veće su u odnosu na isto razdoblje prethodne godine za 27,1%. 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 20,8% ukupne pasive Društva i veće su za 18,6%. Najveća povećanja kratkoročnih obveza u odnosu na isto razdoblje prethodne godine odnose se na povećanje obveza prema dobavljačima, obveza za poreze i doprinose, obveza prema zaposlenima i ostalih kratkoročnih obveza.

Odgodeno plaćanje troškova i prihod budućeg razdoblja čine 16,7% ukupne pasive i bilježe rast za 30,1% u odnosu na prvo polugodište 2025. Navedena pozicija pasive u najvećoj se mjeri odnosi na prihode budućeg razdoblja s osnove primljenih sredstava iz Fonda solidarnosti EU, NPOO i proračuna RH na ime izvršenih investicija u nekretnine u vlasništvu RH.

**RAČUN DOBITI I GUBITKA**

(u EUR)

| NAZIV POZICIJE                          | 2Q2025.           | PLAN 2026.        | 2Q2026.           | $\Delta\%$<br>(2Q2026./<br>2Q2025.) | $\Delta\%$<br>(2Q2026./<br>PLAN 2026.) |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------------|----------------------------------------|
| 1                                       | 2                 | 3                 | 4                 | 5((4-2)/2)                          | 6(4/3)                                 |
| <b>I. POSLOVNI PRIHODI</b>              | <b>11.870.370</b> | <b>27.518.071</b> | <b>13.510.536</b> | <b>13,8%</b>                        | <b>49,1%</b>                           |
| 1. Prihodi od prodaje                   | 11.239.203        | 25.471.627        | 12.771.690        | 13,6%                               | 50,1%                                  |
| 2. Ostali poslovni prihodi              | 631.167           | 2.046.444         | 738.846           | 17,1%                               | 36,1%                                  |
| <b>II. POSLOVNI RASHODI</b>             | <b>8.139.564</b>  | <b>21.539.917</b> | <b>9.999.042</b>  | <b>22,8%</b>                        | <b>46,4%</b>                           |
| 1. Materijalni troškovi                 | 1.631.193         | 3.910.470         | 2.342.673         | 43,6%                               | 59,9%                                  |
| a) troškovi sirovina i materijala       | 614.887           | 1.221.818         | 734.179           | 19,4%                               | 60,1%                                  |
| b) ostali vanjski troškovi              | 1.016.306         | 2.688.652         | 1.608.494         | 58,3%                               | 59,8%                                  |
| 2. Troškovi osoblja                     | 2.295.449         | 6.302.157         | 2.797.863         | 21,9%                               | 44,4%                                  |
| a) neto plaće i nadnice                 | 1.393.133         | 3.774.251         | 1.686.733         | 21,1%                               | 44,7%                                  |
| b) troškovi poreza i doprinosa iz plaća | 588.430           | 1.648.088         | 719.573           | 22,3%                               | 43,7%                                  |
| c) doprinosi na plaće                   | 313.886           | 879.818           | 391.557           | 24,7%                               | 44,5%                                  |
| 3. Amortizacija                         | 398.710           | 2.199.391         | 499.687           | 25,3%                               | 22,7%                                  |
| 4. Ostali troškovi                      | 2.337.684         | 5.174.889         | 2.789.989         | 19,3%                               | 53,9%                                  |
| 5. Vrijednosno usklađenje               | 1.343.824         | 3.430.637         | 1.506.765         | 12,1%                               | 43,9%                                  |
| 6. Rezerviranja                         | 0                 | 196.000           | 0                 | 0,0%                                | 0,0%                                   |
| 7. Ostali poslovni rashodi              | 132.704           | 326.374           | 62.065            | -53,2%                              | 19,0%                                  |
| <b>III. FINACIJSKI PRIHODI</b>          | <b>479.570</b>    | <b>965.377</b>    | <b>428.339</b>    | <b>-10,7%</b>                       | <b>44,4%</b>                           |
| <b>IV. FINACIJSKI RASHODI</b>           | <b>7.403</b>      | <b>15.309</b>     | <b>20.768</b>     | <b>180,5%</b>                       | <b>135,7%</b>                          |
| <b>V. UKUPNI PRIHODI</b>                | <b>12.349.940</b> | <b>28.483.448</b> | <b>13.938.875</b> | <b>12,9%</b>                        | <b>48,9%</b>                           |
| <b>VI. UKUPNI RASHODI</b>               | <b>8.146.967</b>  | <b>21.555.226</b> | <b>10.019.810</b> | <b>23,0%</b>                        | <b>46,5%</b>                           |
| <b>VII. DOBIT PRIJE OPOREZIVANJA</b>    | <b>4.202.973</b>  | <b>6.928.221</b>  | <b>3.919.065</b>  | <b>-6,8%</b>                        | <b>56,6%</b>                           |
| <b>VIII. POREZ NA DOBIT</b>             | <b>756.535</b>    | <b>1.247.080</b>  | <b>705.432</b>    | <b>-6,8%</b>                        | <b>56,6%</b>                           |
| <b>IX. DOBIT NAKON OPOREZIVANJA</b>     | <b>3.446.438</b>  | <b>5.681.142</b>  | <b>3.213.633</b>  | <b>-6,8%</b>                        | <b>56,6%</b>                           |

Prikaz 9. Račun dobiti i gubitka za 2Q2026.

U prvom polugodištu 2026. ukupni prihodi Društva iznose 13,9 milijuna eura i veći su za 12,9% u odnosu na isto izvještajno razdoblje 2025.

Ukupni rashodi u prvom polugodištu 2026. iznose 10 milijuna eura i veći su za 23% u odnosu na isto izvještajno razdoblje 2025.



U prvom polugodištu 2026. poslovni prihodi su veći za 13,8% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Rast poslovnih prihoda najvećim je dijelom rezultat porasta prihoda od prodaje od 13,6% 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 prihoda od režijskih troškova.

Ostali poslovni prihodi u prvom polugodištu 2026. veći su za 17,1% u odnosu na isto razdoblje 2025.

Najveći dio ostalih poslovnih prihoda u prvom polugodištu 2026. odnosi se na prihod od primljenih potpora iz Fonda solidarnosti EU za uređenje praznih stanova koji su useljeni sa korisnicima čije su nekretnine stradale u potresima i kojima Društvo upravlja na područjima županija pogođenih potresima te prihoda od naknadno naplaćenih potraživanja.

U prvom polugodištu 2026. poslovni rashodi veći su za 22,8% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Najznačajnije povećanje poslovnih rashoda u prvom polugodištu 2026. u odnosu na isto razdoblje prethodne godine Društvo bilježi u dijelu materijalnih troškova za 43,6%, troškova osoblja za 21,9% i ostalih troškova za 24,8% s obzirom na značajan porast troškova pričuve, režijskih troškova i troškova održavanja koje prati znatno veći broj nekretnina na upravljanju.

Troškovi osoblja veći su 21,9% u odnosu na prvo polugodište 2025. najvećim dijelom zbog porasta broja zaposlenika. Broj zaposlenika veći je u odnosu na isto razdoblje prethodne godine za 24 zaposlenika odnosno 14,4%.

| STAVKA                  | 2Q2025.   | 2Q2026.   | Δ%<br>2Q2026./<br>2Q2025.) |
|-------------------------|-----------|-----------|----------------------------|
| 1                       | 2         | 3         | 4 ((3-2)/2)                |
| <b>TROŠAK OSOBLJA</b>   | 2.295.449 | 2.797.863 | 21,9%                      |
| <b>BROJ ZAPOSLENIKA</b> | 167       | 191       | 14,4%                      |

Prikaz 10. Izvještaj o ostvarenim rezultatima poslovanja na dan 30. lipnja 2026. – trošak osoblja

### Ključni financijski pokazatelji

| NAZIV POZICIJE                        | 2Q2025.   | PLAN<br>2026. | 2Q2026.   | Δ%<br>2Q2026./<br>2Q2025.) | Δ%<br>(2Q2026./<br>PLAN<br>2026.) |
|---------------------------------------|-----------|---------------|-----------|----------------------------|-----------------------------------|
| 1                                     | 2         | 3             | 4         | 5 ((4-2)/2)                | 6 (4/3)                           |
| EBITDA (u EUR)                        | 4.129.516 | 8.177.545     | 4.011.181 | -2.9%                      | 49.1%                             |
| EBITDA marža                          | 34.8%     | 29.7%         | 29.7%     | -14.7%                     | 99.9%                             |
| Neto profitna marža                   | 27.9%     | 19.9%         | 23.1%     | -17.4%                     | 115.6%                            |
| ROA                                   | 8.4%      | 9.1%          | 6.9%      | -18.7%                     | 75.7%                             |
| ROE                                   | 15.6%     | 20.8%         | 12.7%     | -18.6%                     | 61.1%                             |
| Koeficijent tekuće likvidnosti        | 3.73      | 5.30          | 2.61      | -29.9%                     | 49.3%                             |
| Koeficijent zaduženosti               | 0.46      | 0.56          | 0.46      | 0.2%                       | 81.5%                             |
| Koeficijent vlastitog financiranja    | 0.54      | 0.44          | 0.54      | -0.2%                      | 123.9%                            |
| Koeficijent aktivnosti ukupne imovine | 0.30      | 0.45          | 0.30      | -1.6%                      | 65.5%                             |

Prikaz 11. Ključni financijski pokazatelji na dan 30. lipnja 2026.



## 4. POSLOVNE AKTIVNOSTI

Društvo upravlja i raspolaže stanovima i poslovnim prostorima od komercijalne vrijednosti te rezidencijalnim i ostalim nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske 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 30. lipnja 2026. Društvo je upravljalo s ukupno 12.938 nekretnina, odnosno sa 7.371 stanom, 5.551 poslovnim prostorom, devet rezidencijalnih objekata, šest diplomatsko-konzularnih predstavništava i jednom nekretninom s posebnom namjenom.

Portfelj nekretnina na upravljanju veći je u odnosu na stanje od 30. lipnja 2025. za 399 jedinica ili 3,2%.

Uspoređujući strukturu nekretnina u ukupnom portfelju na 30. lipnja 2026. i ostvarene prihode u izvještajnom razdoblju, jasno je vidljivo da su poslovni prostori, iako sudjeluju s 42,9% u ukupnom portfelju, u izvještajnom razdoblju pridonijeli ostvarenju 86,2% ukupnih prihoda od upravljanja nekretninama Društva. Stanovi čine 57% ukupnog portfelja, ali generiraju 13,3% prihoda od upravljanja nekretninama dok se 0,5% prihoda od upravljanja nekretninama odnosi na diplomatsko-konzularna predstavništva i rezidencije s udjelom od 0,1% u ukupnom portfelju Društva.



Prikaz 12. Poslovne aktivnosti (Broj nekretnina na upravljanju 30. lipnja 2026. i prihod od upravljanja s osnove korištenja)

Pored navedenog prihoda od upravljanja nekretninama, Društvo je u prvom polugodištu ostvarilo prihod od posredničke naknade/provizije pri prodaji nekretnina i razvrgnuću suvlasničke zajednice u iznosu od 299.106 eura.

**4.1.1. Poslovni prostori**

Na dan 30. lipnja 2026. Društvo je upravljalo s 5.551 poslovnim prostorom 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 Republike Hrvatske i zauzimaju ukupnu površinu od cca 488 tisuća četvornih metara. Najveći dio poslovnih prostora nalazi se u Gradu Zagrebu, 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 01. siječnja 2025. 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 koji nisu oportuni 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.       | 2Q2025.      | PLAN 2026.   | 2Q2026.      | $\Delta\%$<br>(2Q2026./<br>2Q2025.) | $\Delta\%$<br>(2Q2026./<br>PLAN 2026.) |
|---------------------------------------------------|------------|--------------|--------------|--------------|-------------------------------------|----------------------------------------|
| 1                                                 | 2          | 3            | 4            | 5            | 6 ((5-3)/3)                         | 7 (5/4)                                |
| <b>Poslovni prostori na upravljanju</b>           |            |              |              |              |                                     |                                        |
| <b>Poslovni prostori na upravljanju – ukupno</b>  | <b>br.</b> | <b>5.154</b> | <b>5.847</b> | <b>5.551</b> | <b>7,7%</b>                         | <b>94,9%</b>                           |
| Poslovni prostori s ugovornim korisnicima         | br.        | 1.137        | 1.491        | 1.374        | 20,8%                               | 92,2%                                  |
| Poslovni prostori s bespravnim korisnicima        | br.        | 2.027        | 2.339        | 2.116        | 4,4%                                | 90,5%                                  |
| Prazni poslovni prostori                          | br.        | 1.388        | 1.497        | 1.482        | 6,8%                                | 99,0%                                  |
| Poslovni prostori u procesu utvrđivanja statusa   | br.        | 602          | 520          | 579          | -3,8%                               | 111,3%                                 |
| <b>Prijenos poslovnih prostora na upravljanje</b> |            |              |              |              |                                     |                                        |
| Poslovni prostori preneseni od MPGI-ja Društvu    | br.        | 306          | 500          | 264          | -13,7%                              | 52,8%                                  |
| Poslovni prostori preneseni od Društva MPGI-ju    | br.        | 225          | 100          | 174          | -22,7%                              | 174,0%                                 |

Prikaz 13. Operativni pokazatelji upravljanja poslovnim prostorima

Na dan 30. lipnja 2026. Društvo je upravljalo s 5.551 poslovnim prostorom, što je povećanje za 397 jedinica u odnosu na 30. lipnja 2025., odnosno za 7,7%.

Važno je istaknuti da se od 5.551 poslovna prostora na upravljanju, 3.632 odnosi na poslovne prostore za obavljanje djelatnosti dok se 1.919 jedinica odnosi na garaže/garažna i parkirna mjesta. Promatrajući strukturu korisnika na dan 30. lipnja 2026., ugovorni korisnici čine 24,8%

ukupnog portfelja poslovnih prostora, bespravni korisnici 38,1%, a 26,7% poslovnih prostora je prazno, dok ih se 10,4% nalazi u postupku utvrđivanja statusa.

### Tržišni pokazatelji

| STAVKA                                              | jed. | 2Q2025. | PLAN 2026. | 2Q2026. | $\Delta\%$<br>(2Q2026./<br>2Q2025.) | $\Delta\%$<br>(2Q2026./<br>PLAN 2026.) |
|-----------------------------------------------------|------|---------|------------|---------|-------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Sklapanje ugovora s neposrednim posjednicima</b> |      |         |            |         |                                     |                                        |
| Sklopljene ugovori                                  | br.  | 191     | 280        | 139     | -27,2%                              | 49,6%                                  |
| <b>Natječaji za zakup poslovnih prostora</b>        |      |         |            |         |                                     |                                        |
| Objavljeni natječaji za zakup                       | br.  | 6       | 10         | 6       | 0,0%                                | 60,0%                                  |
| Objavljeno poslovnih prostora                       | br.  | 146     | 240        | 150     | 2,7%                                | 62,5%                                  |
| Pristiglih ponuda                                   | br.  | 198     | -          | 347     | 75,3%                               | -                                      |
| Sklopljene ugovori temeljem javnih natječaja        | br.  | 64      | 120        | 86      | 34,4%                               | 71,7%                                  |

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 polugodištu objavljeno je šest javnih natječaja za zakup na kojima je ponuđeno 150 poslovnih prostora na području čitave Republike Hrvatske. Za ponuđene poslovne prostore Društvo je zaprimilo 347 ponuda za zakup.

Tijekom prvog polugodišta 2026. sklopljeno je 225 ugovora o zakupu, od čega 139 ugovora s neposrednim posjednicima (koji se većinom temelje na Izmjenama i dopuna Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora na snazi od 31. listopada 2025.), i 86 ugovora temeljem javnog natječaja. Ukupan godišnji iznos ugovora je gotovo 2,2 milijuna eura, odnosno 17,9 milijuna eura za vrijeme cjelokupnog trajanja ugovornog odnosa.

### Razvojni pokazatelji

| STAVKA                 | jed. | 2Q2025. | PLAN 2026. | 2Q2026. | $\Delta\%$<br>(2Q2026./<br>2Q2025.) | $\Delta\%$<br>(2Q2026./<br>PLAN 2026.) |
|------------------------|------|---------|------------|---------|-------------------------------------|----------------------------------------|
| 1                      | 2    | 3       | 4          | 5       | 6 ((5-3)/3)                         | 7 (5/4)                                |
| Energetski certifikati | br.  | 31      | 385        | 155     | 400,0%                              | 40,3%                                  |
| Procjene               | br.  | 29      | 231        | 70      | 141,4%                              | 30,3%                                  |
| Očevidi                | br.  | 1.589   | 2.900      | 1.214   | -23,6%                              | 41,9%                                  |

Prikaz 15. Razvojni pokazatelji upravljanja poslovnim prostorima

Društvo kontinuirano provodi aktivnosti obilaska nekretnina i njihovog označavanja. U izvještajnom razdoblju izvršeni su očevidi poslovnih prostora na ukupno 1.214 poslovnih prostora.

U izvještajnom razdoblju izrađeno je 155 energetske certifikata i 70 procjena tržišne 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 i prodaju.

### Financijski pokazatelji

| (u EUR)                                           |      |            |            |                             |
|---------------------------------------------------|------|------------|------------|-----------------------------|
| FAKTURIRANJE I NAPLATA                            | jed. | 2Q2025.    | 2Q2026.    | Δ%<br>(2Q2026./<br>2Q2025.) |
| <b>Fakturiranje i naplata</b>                     |      |            |            |                             |
| <b>Poslovni prostori – ukupno</b>                 |      |            |            |                             |
| Fakturirano*                                      | EUR  | 11.650.325 | 13.366.612 | 14,7%                       |
| Naplaćeno                                         | EUR  | 10.143.444 | 11.863.937 | 17,0%                       |
| Postotak naplate**                                | %    | 87%        | 89%        |                             |
| <b>Poslovni prostori s ugovornim korisnicima</b>  |      |            |            |                             |
| Fakturirano*                                      | EUR  | 7.270.238  | 8.880.218  | 22,1%                       |
| Naplaćeno                                         | EUR  | 6.733.437  | 8.798.120  | 30,7%                       |
| Postotak naplate**                                | %    | 93%        | 99%        |                             |
| <b>Poslovni prostori s bespravnim korisnicima</b> |      |            |            |                             |
| Fakturirano*                                      | EUR  | 4.380.087  | 4.486.395  |                             |
| Naplaćeno                                         | EUR  | 3.410.008  | 3.065.816  |                             |
| Postotak naplate**                                | %    | 78%        | 68%        |                             |

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

\*\*Ukupno naplaćeni iznos u 2Q2026. 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 13,4 milijuna eura, od čega se 66,4% iznosa odnosi na ugovorne korisnike, a 33,6% na bespravne korisnike. Društvo je od korisnika poslovnih prostora ukupno naplatilo 11,9 milijuna eura, što je 89% od ukupno fakturiranog iznosa.

Usporedno s istim razdobljem prethodne godine vidljivo je povećanje fakturiranog iznosa za 14,7% te povećanje naplaćenog iznosa za 17%.

Dodatno, u izvještajnom razdoblju po kategorijama poslovnih prostora fakturirano je milijun eura za režije, a ukupno je naplaćeno 97%.

### 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 prodaje/upravljanja poslovnim prostorima**

(u EUR)

| STAVKA                                     | 2Q2025.          | PLAN 2026.        | 2Q2026.           | $\Delta\%$<br>(2Q2026./<br>2Q2025.) | $\Delta\%$<br>(2Q2026./<br>PLAN<br>2026.) |
|--------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1                                          | 2                | 3                 | 4                 | 5 ((4-2)/2)                         | 6 (4/3)                                   |
| Prihod od zakupa i naknade za korištenje   | 8.865.142        | 19.870.670        | 10.038.893        | 13,2%                               | 50,5%                                     |
| Prihodi od prefakturiranih troškova režija | 559.525          | 1.388.424         | 707.834           | 26,5%                               | 51,0%                                     |
| <b>UKUPNO</b>                              | <b>9.424.667</b> | <b>21.259.095</b> | <b>10.746.728</b> | <b>14,0%</b>                        | <b>50,6%</b>                              |

Prikaz 17. Prihodi od prodaje/upravljanja poslovnim prostorima

Društvo tijekom prvog polugodišta 2026. bilježi rast prihoda od prodaje s osnove upravljanja poslovnim prostorima za 14% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

**Prihodi po kategorijama poslovnih prostora**

(u EUR)

| STAVKA                                     | 2Q2025.          | PLAN<br>2Q2026.   | 2Q2026.           | $\Delta\%$<br>(2Q2026./<br>2Q2025.) | $\Delta\%$<br>(2Q2026./<br>PLAN<br>2026.) |
|--------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1                                          | 2                | 3                 | 4                 | 5 ((4-2)/2)                         | 6 (4/3)                                   |
| Poslovni prostori s ugovornim korisnicima  | 5.698.359        | 12.914.852        | 7.014.522         | 23,1%                               | 54,3%                                     |
| Poslovni prostori s bespravnim korisnicima | 3.166.783        | 6.955.818         | 3.024.372         | -4,5%                               | 43,5%                                     |
| <b>UKUPNO</b>                              | <b>8.865.142</b> | <b>19.870.670</b> | <b>10.038.893</b> | <b>13,2%</b>                        | <b>50,5%</b>                              |

Prikaz 18. Prihodi od zakupnine/naknade za korištenje

Društvo tijekom prvog polugodišta 2026. bilježi rast prihoda s osnove zakupa/naknade za korištenje poslovnih prostora za 13,2% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Prihodi od zakupnina poslovnih prostora s ugovornim korisnicima veći su 23,1% dok su prihodi od naknada za korištenje poslovnih prostora s bespravnim korisnicima manji za 4,5% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Društvo aktivno upravlja potraživanjima te redovito poduzima sve aktivnosti kako bi naplatilo dospjela potraživanja.

U izvještajnom razdoblju, dužnicima Društva poslano je 1.892 obavijesti o nepodmirenom dugovanju na iznos od 14,6 milijuna eura, odobren je 41 zahtjev za obročnom otplatom u iznosu od 119 tisuća eura te je sklopljeno 10 izvansudskih nagodbi u iznosu od 284 tisuće eura.

U izvještajnom razdoblju inicirana su ukupno 103 nova pravna postupka putem nadležnih općinskih i županijskih državnih odvjetništava s ciljem naplate duga s osnove korištenja poslovnih prostora u vrijednosti od 1,1 milijuna eura.



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

Na dan 30. lipnja 2026. Društvo je upravljalo s devet rezidencijalnih objekata, šest diplomatsko-konzularnih predstavništava i jednom nekretninom s posebnom namjenom.

Nekretnine kojima Društvo upravlja zauzimaju ukupnu površinu od 13.300 m<sup>2</sup>, od čega 2.200 m<sup>2</sup> diplomatsko-konzularnih predstavništava i 11.100 m<sup>2</sup> rezidencijalnih objekata, te ujedno upravlja i održava 400.000 m<sup>2</sup> 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.

##### **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, Preradovićeva 5 – Francuski institut, Gundulićeva 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 prvo polugodište 2026. iznose 54.631 eura.

Također, u prvom polugodištu 2026. ostvaren je prihod od prefakturiranih režijskih troškova u iznosu od 5.432 eura.

### 4.1.3. Stanovi

Stanovi na upravljanju Društva nalaze se u svim županijama Republike Hrvatske i zauzimaju ukupnu površinu od 332 tisuće m<sup>2</sup>. Najveći dio stanova nalazi se u Gradu Zagrebu, a zatim u Osječko-baranjskoj i Primorsko-goranskoj županiji.

Na dan 30. lipnja 2026. Društvo je upravljalo sa 7.371 stanom podijeljenim u 10 kategorija: stanovi s ekonomskom najamninom, stanovi sa zaštićenom najamninom, stanovi s državnom najamninom, stanovi s privremenim zaštićenim najmoprincipima, 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 polugodištu 2026., od ukupno 7.371 stana na upravljanju, za 820 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.       | 2Q2025.      | PLAN 2026.   | 2Q2026.      | Δ% (2Q2026./2Q2025.) | Δ% (2Q2026./PLAN 2026.) |
|---------------------------------------------|------------|--------------|--------------|--------------|----------------------|-------------------------|
| 1                                           | 2          | 3            | 4            | 5            | 6 ((5-3)/3)          | 7 (5/4)                 |
| <b>Stanovi na upravljanju</b>               |            |              |              |              |                      |                         |
| <b>Stanovi na upravljanju – ukupno</b>      | <b>br.</b> | <b>7.370</b> | <b>7.803</b> | <b>7.371</b> | <b>0,0%</b>          | <b>94,5%</b>            |
| Stanovi s ekonomskom najamninom             | br.        | 56           | 52           | 49           | -12,5%               | 94,2%                   |
| Stanovi sa zaštićenom najamninom            | br.        | 1.563        | 1.552        | 1.460        | -3,6%                | 94,1%                   |
| Stanovi za privremeni zaštićeni najam       | br.        | -            | 55           | 40           | -                    | 72,7%                   |
| Stanovi s državnom najamninom               | br.        | -            | 134          | 7            | -                    | 5,2%                    |
| Stanovi s pravom korištenja                 | br.        | 1.978        | 2.039        | 1.950        | -1,4%                | 95,6%                   |
| Stanovi s korisnicima bez pravne osnove     | br.        | 1.174        | 1.268        | 1.207        | 2,8%                 | 95,2%                   |
| Stanovi za službene potrebe                 | br.        | 88           | 89           | 89           | 1,1%                 | 100,0%                  |
| Stanovi za privremeno stambeno zbrinjavanje | br.        | 129          | 126          | 127          | -1,6%                | 100,8%                  |
| Prazni stanovi                              | br.        | 1.562        | 1.941        | 1.787        | 14,4%                | 92,1%                   |
| Stanovi u procesu utvrđivanja statusa       | br.        | 820          | 547          | 655          | -20,1%               | 119,7%                  |
| <b>Prijenos stanova na upravljanje</b>      |            |              |              |              |                      |                         |
| Stanovi preneseni od MPGI-ja Društvu        | br.        | 252          | 450          | 142          | -43,7%               | 31,6%                   |
| Stanovi preneseni od Društva MPGI-ju        | br.        | 34           | 50           | 32           | -5,9%                | 64,0%                   |

\*Prazne nekretnine (stanovi) ne obuhvaćaju prazne službene stanove (16) niti stanove za korisnike kojima su nekretnine stradale u potresu a još nisu u korištenju (7).

Prikaz 19. Operativni pokazatelji upravljanja stanovima



U odnosu na prethodno razdoblje vidljiv je porast ukupnog broja stanova za jednu jedinicu.

Promatrajući strukturu korisnika na dan 30. lipnja 2026., stanovi s pravom korištenja čine 26,5% ukupnog portfelja stanova, stanovi sa zaštićenom najamninom 19,8%, stanovi za privremeni zaštićeni najam 0,5%, stanovi s državnom najamninom 0,1%, stanovi bez pravne osnove 16,4%, stanovi za službene potrebe 1,2%, stanovi s ekonomskom najamninom 0,7%, stanovi za privremeno stambeno zbrinjavanje (potres) 0,7%, 24,2% stanova je prazno, dok je 8,9% stanova u procesu utvrđivanja statusa.

Na dan 30. lipnja 2026. Društvo upravlja sa 1.787 praznih stanova što je 225 jedinica više u odnosu na prethodno razdoblje. U predmetnom razdoblju izvršeno je 134 primopredaja, 45 ulazaka u posjed stanova i 7 deložacija.

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

Na dan 30. lipnja 2026. na upravljanju Društva nalazi se 121 uređen stan za privremeno stambeno zbrinjavanje od kojih je ukupno useljeno 114 stanova odnosno 94,2% od uređenih i raspoloživih stanova. Od početka privremenog stambenog zbrinjavanja korisnika čije su nekretnine stradale u potresu, ukupno je sklopljen 181 ugovor o najmu stana za privremeno stambeno zbrinjavanje, od čega su 143 obitelji useljene u stanove na području Grada Zagreba, dvije obitelji u Popovači, trinaest obitelji u Karlovcu, dvije obitelji u Zaprešiću, dvije obitelji u Velikoj Gorici, dvije obitelji u Samoboru, jedna obitelj u Pregradi i jedna obitelj u Klanjcu.

Društvo je Odlukom MPGI-ja o prijenosu upravljanja stanovima na području Grada Siska u prvom polugodištu 2025. primilo na upravljanje dodatnih 6 stanova na području Siska za privremeno stambeno zbrinjavanje te je u navedene stanove useljeno 6 obitelji, odnosno 100% od primljenih stanova.

U izvještajnom razdoblju sklopljena su 62 ugovora o najmu stanova, od čega 11 ugovora sa zaštićenom najamninom, 10 ugovora s ekonomskom najamninom, 7 ugovora za korisnike stanova za službene potrebe i 34 ugovora o najmu stana za privremeno stambeno zbrinjavanje korisnika. Mjesečna vrijednost svih sklopljenih ugovora je 5.595 eura, a njihova godišnja vrijednost iznosi 67.141 eura.

### Razvojni pokazatelji

| STAVKA                 | jed. | 2Q2025. | PLAN 2026. | 2Q2026. | Δ% (2Q2026./2Q2025.) | Δ% (2Q2026./PLAN 2026.) |
|------------------------|------|---------|------------|---------|----------------------|-------------------------|
| 1                      | 2    | 3       | 4          | 5       | 6 ((5-3)/3)          | 7 (5/4)                 |
| Energetski certifikati | br.  | 20      | 685        | 31      | 55,0%                | 4,5%                    |
| Procjene               | br.  | 45      | 220        | 81      | 80,0%                | 36,8%                   |
| Očevidi                | br.  | 1.332   | 2.800      | 1.048   | -21,3%               | 37,4%                   |

Prikaz 20. Razvojni pokazatelji upravljanja stanovima

Društvo kontinuirano provodi aktivnosti obilaska nekretnina te je u prvom polugodištu 2026. izvršeno 1.048 očevida stanova što je 21,3% manje nego u istom razdoblju prethodne godine.



U izvještajnom razdoblju izrađeno je 31 energetskih certifikata i 81 procjena tržišne vrijednosti nekretnina/vrijednosti najma. Energetski certifikati naručuju se prema ukazanim potrebama, ovisno o broju novih stanova na upravljanju Društva, broju ugovora o najmu i provedenim natječajima za prodaju.

### Financijski pokazatelji

| (u EUR)                                        |      |           |           |                             |
|------------------------------------------------|------|-----------|-----------|-----------------------------|
| STAVKA                                         | jed. | 2Q2025.   | 2Q2026.   | Δ%<br>(2Q2026./<br>2Q2025.) |
| <b>Fakturiranje i naplata (u EUR)</b>          |      |           |           |                             |
| <b>Stanovi – ukupno</b>                        |      |           |           |                             |
| Fakturirano*                                   | EUR  | 1.578.049 | 1.555.944 | -1,4%                       |
| Naplaćeno                                      | EUR  | 1.247.689 | 1.339.996 | 7,4%                        |
| Postotak naplate**                             | %    | 79%       | 86%       | -                           |
| <b>Stanovi s ekonomskom najamninom</b>         |      |           |           |                             |
| Fakturirano*                                   | EUR  | 70.454    | 91.398    | 29,7%                       |
| Naplaćeno                                      | EUR  | 62.632    | 84.855    | 35,5%                       |
| Postotak naplate**                             | %    | 89%       | 93%       | -                           |
| <b>Stanovi sa zaštićenom najamninom</b>        |      |           |           |                             |
| Fakturirano*                                   | EUR  | 283.771   | 289.860   | 2,1%                        |
| Naplaćeno                                      | EUR  | 242.737   | 273.227   | 12,6%                       |
| Postotak naplate**                             | %    | 86%       | 94%       | -                           |
| <b>Stanovi s pravom korištenja</b>             |      |           |           |                             |
| Fakturirano*                                   | EUR  | 573.932   | 529.887   | -7,7%                       |
| Naplaćeno                                      | EUR  | 482.919   | 521.378   | 8,0%                        |
| Postotak naplate**                             | %    | 84%       | 98%       | -                           |
| <b>Stanovi s korisnicima bez pravne osnove</b> |      |           |           |                             |
| Fakturirano*                                   | EUR  | 590.992   | 585.450   | -0,9%                       |
| Naplaćeno                                      | EUR  | 405.741   | 410.864   | 1,3%                        |
| Postotak naplate**                             | %    | 69%       | 70%       | -                           |
| <b>Stanovi za službene potrebe</b>             |      |           |           |                             |
| Fakturirano*                                   | EUR  | 58.900    | 59.350    | 0,8%                        |
| Naplaćeno                                      | EUR  | 53.661    | 49.672    | -7,4%                       |
| Postotak naplate**                             | %    | 91%       | 84%       | -                           |

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

\*\*Ukupno naplaćeni iznos u 2Q2026. u odnosu na fakturirani iznos

Prikaz 21. Financijski pokazatelji upravljanja stanovima

Društvo je tijekom prvog polugodišta 2026. po osnovi korištenja stanova ukupno fakturiralo 1,6 milijuna eura, a naplatilo 1,4 milijuna eura odnosno 86%.

Usporedno s prethodnim izvještajnim razdobljem, ukupno fakturirani iznos je za 1,4% manji dok je naplaćeni iznos za 7,4% veći 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.

### 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 u sklopu treće programske mjere sudjeluje u

navedenom programu na način da obnavlja 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 sudjeluje u navedenom programu na način da obnavlja prazne stambene jedinice u vlasništvu Republike Hrvatske na području cijele države koje bi kroz navedeni Program bile dostupne za 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 je u trenutku izrade izvještaja 328 stanova u postupku uređenja od strane Društva i 9 stanova u postupku uređenja od strane samih korisnika. Od 328 stanova koji su u postupku projektiranja i/ili nabave radova i izvođenja radova, 102 su potpuno uređena.

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 zaprimalo Rješenja MPGI-ja kojima se utvrđuje novi pravni odnos prijelaznog zaštićenog najma za zaštićene najmoprimce 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 statute privremenim zaštićenim najmoprimcima te je do 30. lipnja 2026. evidentirano 40 privremenih zaštićenih najmoprimaca.

Temeljem odredaba istog zakona uvedena je i nova kategorija zaštićenih najmoprimaca u stanu u državnom vlasništvu (državni najmoprimci) te je do 30. lipnja 2026. sklopljeno 7 ugovora o najmu stana s državnim najmoprimcima.

### Prihodi od prodaje/upravljanja stanovima

(u EUR)

| KATEGORIJA                                 | 2Q2025.          | PLAN 2026.       | 2Q2026.          | $\Delta\%$<br>(2Q2026./<br>2Q2025.) | $\Delta\%$<br>(2Q2026./<br>PLAN<br>2026.) |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1                                          | 2                | 3                | 4                | 5((4-2)/2)                          | 6(4/3)                                    |
| Prihodi od najma i naknade za korištenje   | 1.479.749        | 3.187.965        | 1.512.049        | 2,2%                                | 47,4%                                     |
| Prihodi od prefakturiranih troškova režija | 121.540          | 246.041          | 153.319          | 26,1%                               | 62,3%                                     |
| <b>UKUPNO</b>                              | <b>1.601.289</b> | <b>3.434.006</b> | <b>1.665.368</b> | <b>4,0%</b>                         | <b>48,5%</b>                              |

Prikaz 22. Prihodi od prodaje/upravljanja stanovima

Društvo tijekom prvog polugodišta 2026. bilježi rast prihoda od prodaje s osnove upravljanja stanovima za 4% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

**Prihodi po kategorijama stanova**

(u EUR)

| KATEGORIJA                                  | 2Q2025.          | PLAN 2026.       | 2Q2026.          | $\Delta\%$<br>(2Q2026./<br>2Q2025.) | $\Delta\%$<br>(2Q2026./<br>PLAN<br>2026.) |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1                                           | 2                | 3                | 4                | 5((4-2)/2)                          | 6(4/3)                                    |
| Stanovi s ekonomskom najamninom             | 69.730           | 181.718          | 91.002           | 30,5%                               | 50,1%                                     |
| Stanovi sa zaštićenom najamninom            | 274.041          | 493.204          | 255.036          | -6,9%                               | 51,7%                                     |
| Stanovi s pravom korištenja                 | 555.214          | 1.104.035        | 525.496          | -5,4%                               | 47,6%                                     |
| Stanovi s korisnicima bez pravne osnove     | 520.207          | 1.112.434        | 546.934          | 5,1%                                | 49,2%                                     |
| Stanovi za službene potrebe                 | 57.848           | 105.576          | 58.060           | 0,4%                                | 55,0%                                     |
| Stanovi za privremeno stambeno zbrinjavanje | 2.709            | 4.320            | 4.068            | 50,2%                               | 94,2%                                     |
| Stanovi za privremeni zaštićeni najam       | 0                | 115.101          | 29.574           | -                                   | 25,7%                                     |
| Stanovi - programska mjera Statileo         | 0                | 71.576           | 1.879            | -                                   | 2,6%                                      |
| <b>UKUPNO</b>                               | <b>1.479.749</b> | <b>3.187.965</b> | <b>1.512.049</b> | <b>2,2%</b>                         | <b>47,4%</b>                              |

Prikaz 23. Prihodi od najamnine/naknade za korištenje

Prihodi od najamnine/naknade za korištenje u prvom polugodištu 2026. veći su za 2,2% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Društvo aktivno upravlja potraživanjima te redovito poduzima sve aktivnosti kako bi naplatilo dospjela potraživanja.

U izvještajnom razdoblju, Društvo je u cilju poboljšanja naplate uputilo 98 opomena s ukupno opomenutim dugom od cca 280 tisuća eura. Posljedično je po zaprimljenim zahtjevima i sukladno Odluci Društva o odobravanju obročne otplate odobren 21 zahtjev za obročnom otplatom opomenutog duga u ukupnom iznosu od 30 tisuća eura. Od korisnika je zaprimljeno i 11 zahtjeva za sklapanje ovršnih izvansudskih nagodbi radi obročne otplate opomenutog duga u ukupnom iznosu od 57 tisuća eura.

U izvještajnom razdoblju inicirano je ukupno 49 novih pravnih postupaka putem nadležnih općinskih i županijskih državnih odvjetništava s ciljem naplate duga s osnove korištenja stanova u vrijednosti 129 tisuća 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., Društvu 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., Društvu 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) Društvu 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 348 zahtjeva od kojih 271 za kupnju nekretnina i 77 za razvrgnuće suvlasničke zajednice.

| STAVKA                                                                                                    | jed. | 2Q2025.   | PLAN 2026. | 2Q2026.   | Δ% (2Q2026./PLAN 2026.) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|------------|-----------|-------------------------|
| <b>Prodaja nekretnina</b>                                                                                 |      |           |            |           |                         |
| Objavljeni natječaji za prodaju nekretnina                                                                | br.  | 2         | 6          | 2         | 0,0%                    |
| Objavljeno nekretnina na natječaju                                                                        | br.  | 28        | 120        | 34        | 21,4%                   |
| Pristigle ponude                                                                                          | br.  | 64        | -          | 76        | 18,8%                   |
| Sklopljeni ugovori o kupoprodaji temeljem javnih natječaja                                                | br.  | 9         | 60         | 41        | -                       |
| Sklopljeni ugovori o kupoprodaji neposrednom pogodbom i temeljem Odluke o prodaji stanova u vlasništvu RH | br.  | 1         | 100        | 16        | 1500,0%                 |
| Vrijednost sklopljenih ugovora o kupoprodaji                                                              | EUR  | 1.239.358 | 5.450.000  | 3.036.515 | 145,0%                  |
| <b>Razvrgnuća suvlasničke zajednice</b>                                                                   |      |           |            |           |                         |
| Sklopljeni sporazumi o razvrgnuću suvlasničke zajednice                                                   | br.  | 10        | 100        | 21        | 110,0%                  |
| Vrijednost razvrgnute imovine prema sklopljenim sporazumima o razvrgnuću suvlasničke zajednice            | EUR  | 175.661   | 1.600.000  | 1.057.121 | 501,8%                  |

Prikaz 24. Prodaja nekretnina i razvrgnuća suvlasničke zajednice

U prvom polugodištu 2026. objavljena su dva javna natječaja za prodaju nekretnina na kojima je tržištu ponuđeno 34 nekretnine na području RH. Društvo je zaprimilo 76 ponuda za 21 ponuđenu nekretninu.

Tijekom prvog polugodišta 2026. sklopljeno je 57 ugovora o kupoprodaji nekretnina u vrijednosti od 3 milijuna eura.

Sklopljen je 21 sporazum o razvrgnuću suvlasničke zajednice u vrijednosti od 1,1 milijun eura.

U izvještajnom razdoblju, Društvo je aktivno sudjelovalo u postupcima sudskih razvrgnuća suvlasničke zajednice kojima je aktiviralo dvije nekretnine (poslovni prostor), vrijednosti 85.406 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 30. lipnja 2026. ostvaren je prihod od posredničke naknade/provizije u iznosu od 299.106 eura.

Stupanjem na snagu Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske dana 30. prosinca 2023., Društvu su povjereni i poslovi rješavanja imovinsko-pravnih odnosa na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske koji poslovi su preduvjet za daljnje raspolaganje nekretninama prodajom, stoga je Društvo u izvještajnom razdoblju iniciralo ukupno 142 pravna postupaka putem nadležnih općinskih i županijskih državnih odvjetništava s ciljem uređenja imovinsko-pravnog statusa, etažiranja i upisa vlasništva Republike Hrvatske.

## 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 456 tehničkih očevida u cilju definiranja potrebnih radova, utvrđivanja statusa i izmjera površine nekretnine za daljnju aktivaciju iste, pokrenulo 495 zahtjeva za nabavu radova, usluga i roba, ugovorilo 376 narudžbenica i 92 ugovora za radove sa dodatcima ugovora, usluge i robe, izdalo 568 radnih naloga tekućeg održavanja iz 35 aktivnih godišnjih ugovora, odradilo 536 intervenciju sukladno potrebama korisnika te izdalo 127 suglasnosti i stručnih mišljenja na projektno-tehničku dokumentaciju uređenja poslovnih prostora zakupnika i druga stručna mišljenja.

Ujedno je obavljeno 1.214 očevida poslovnih prostora, 1.048 očevida stanova, izvršeno je 62 ulaska u posjed za poslovne prostore i 45 za stanove; izvršeno je 7 deložacija iz poslovnih prostora i 7 iz stanova te 203 primopredaje poslovnih prostora i 134 primopredaje stanova.

### Tekuće i investicijsko održavanje 2Q2026.

| KATEGORIJA                              | INVESTICIJSKO I<br>TEKUĆE<br>ODRŽAVANJE<br>2Q2025 | INVESTICIJSKO I<br>TEKUĆE<br>ODRŽAVANJE<br>2Q2026 | %             |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------|
| 1                                       | 2                                                 | 3                                                 | 4 (2+3)       |
| Poslovni prostori                       | 72.224                                            | 216.031                                           | 199,1%        |
| Stanovi                                 | 93.040                                            | 630.242                                           | 577,4%        |
| Uređenje stanova za programske mjere RH | 836.609                                           | 3.531.325                                         | 322,1%        |
| Državne rezidencije i DKP-i             | 626.340                                           | 6.581.511                                         | 950,8%        |
| Poslovni prostori Društva               | 145.640                                           | 67.247                                            | -53,8%        |
| <b>UKUPNO</b>                           | <b>1.773.853</b>                                  | <b>11.026.356</b>                                 | <b>521,6%</b> |

Prikaz 25. Pregled utrošenog iznosa za tekuće i investicijsko održavanje na 30. lipnja 2026.

U prvom polugodištu 2026. putem svih aktivnosti na izradi projektne dokumentacije, tehničke potpore te investicijskog i tekućeg održavanja u nekretnine na upravljanju uloženi su ukupni iznosi od 11.026.356 eura, što je 521,6% 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 sa dodatcima ugovora iznosi 6.899.614,83 eura bez PDV-a.

### **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 najamoprimaca u stanovima u privatnom vlasništvu, Državne nekretnine d.o.o. u sklopu treće programske mjere sudjeluju u navedenom programu na način da obnavljaju prazne stambene jedinice u vlasništvu Republike Hrvatske koje bi se davale u najam ili prodavale bivšim zaštićenim najamoprimcima. (Program mjera, članak 27).

U svrhu provedbe programa u izvještajnom razdoblju je izvršeno 655 očevida kojima je utvrđeno stanje stanova potencijalno mogućih za uređenje. U trenutku izrade ovog izvještaja, u postupku uređenja nalazi se 328 stanova od koji je, sa stanjem na dan 30. lipnja 2026., za 34 stana u tijeku nabave usluge izrade projektne dokumentacije s troškovnicima za uređenje, za 76 stanova je u tijeku postupak projektiranja, dok je za njih 74 u postupku nabava radova za uređenje. Radovi se trenutačno izvode na 42 stana, dok su na 102 stana radovi uređenja uspješno završeni.



## 6. POTPORA SUSTAVU

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

U izvještajnom razdoblju Društvo je donijelo slijedeće akte:

- Odluku o uplati premije u dobrovoljno mirovinsko osiguranje od 06.02.2026.
- Pravilnik o radu od 13.05.2026.
- Pravilnik o radu na izdvojenom mjestu rada i rada na daljinu od 13.05.2026.
- Pravilnik o korištenju informatičko komunikacijske opreme i sustava u trgovačkom društvu Državne nekretnine d.o.o. od 13.05.2026.
- Odluka o rasporedu radnog vremena od 13.05.2026.
- Odluku o usvajanju i primjeni Procjene rizika od 19.05.2026.

Društvo vodi i po potrebi dopunjuje Registar akata.

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)
- Zakon o javnoj nabavi (Narodne novine, broj: 120/16, 114/22 i 48/26)
- 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 objavilo 3 natječaja za zapošljavanje za ukupno 10 radnih mjesta i izvršitelja. Dva natječaja su završena dok je natječaj od 11. lipnja 2026. godine u tijeku. U istom razdoblju u Društvu je započelo s radom 8 radnika, dok je radni odnos prestao za 3 radnika.

Na dan 30. lipnja 2026. godine u Društvu je zaposlen 191 radnik (130 žena i 61 muškarac). Na neodređeno vrijeme zaposleno je 189 radnika, a 2 radnika zaposlena su na određeno vrijeme. Od navedenog broja radnika na poslovnim lokacijama Društva u Zagrebu radi 165 radnika, na lokaciji Brijuni 15 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-53, VŠS-28, VSS-105 i 3 radnika imaju završen poslijediplomski studij.

Radnicima Društva omogućeno je stalno učenje, stručno usavršavanje i razvoj profesionalnih vještina. U izvještajnom razdoblju 30 radnika je prisustvovalo stručnom usavršavanju i 2 na stručnom osposobljavanju. Napominje se da je Društvo za sve radnike organiziralo interni



seminar na temu NVC komunikacija na kojem je sudjelovalo preko 100 radnika. Društvo organizira interne seminare sukladno potrebama radnih mjesta

### 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 30. lipnja 2026. u ime Republike Hrvatske putem nadležnih općinskih i županijskih državnih odvjetništava i drugih tijela inicirano je ukupno 152 postupka radi isplate i iseljenja, pokrenuta su 142 imovinsko-pravna predmeta te 39 ostalih postupaka te je izdano 73 mišljenja o pravnoj valjanosti poslova prodaje nekretnina i razvrgnuća suvlasničke zajednice temeljem čl. 48. st. 2. Zakona o državnom odvjetništvu („Narodne novine“, broj: 67/18, 21/22 i 136/25).

U istom razdoblju protiv Društva pokrenuto je ukupno 35 postupaka, te je Društvo od strane nadležnih državnih odvjetništava pozvano aktivno sudjelovati u 255 postupaka pokrenuta protiv Republike Hrvatske.

Obje kategorije navedenih postupaka u najvećem dijelu odnose se na potraživanja dobavljača po osnovi režijskih troškova i pričuve.

Također, 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. - 30.6.26.) <sup>1</sup> | Broj postupaka u izvještajnom razdoblju (01.01.25. - 30.06.25.) | Δ% (2Q2026./ 2Q2025.) | Ukupan broj aktivnih postupaka na 30.6.26. |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------|
| <b>1. Isplate i iseljenja u ime RH<sup>2</sup></b> | <b>152</b>                                                                  | <b>134</b>                                                      | <b>13,4%</b>          | <b>2.866</b>                               |
| Sklopljene nagodbe                                 | 21                                                                          | 28                                                              | -25,0%                | n/a                                        |
| Odluke o otpisu <sup>3</sup>                       | 1                                                                           | 2                                                               | -50,0%                | n/a                                        |

<sup>1</sup> Uključuje i postupke koji su pokrenuti i dovršeni u izvještajnom razdoblju.

<sup>2</sup> 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).

<sup>3</sup> 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 da sadrži tražbine za koje su postupci inicirani u ranijim razdobljima.



| VRSTA POSTUPKA                                     | Broj postupaka u izvještajnom razdoblju (01.01.26. - 30.6.26.) <sup>1</sup> | Broj postupaka u izvještajnom razdoblju (01.01.25. - 30.06.25.) | Δ% (2Q2026./2Q2025.) | Ukupan broj aktivnih postupaka na 30.6.26. |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------|
| <b>1.1. Poslovni prostori</b>                      | <b>103</b>                                                                  | <b>70</b>                                                       | <b>47,1%</b>         | <b>1.082</b>                               |
| Isplata                                            | 35                                                                          | 43                                                              | -18,6%               | 660                                        |
| Isplata i iseljenje                                | 63                                                                          | 24                                                              | 162,5%               | 376                                        |
| Iseljenje                                          | 5                                                                           | 3                                                               | 66,7%                | 46                                         |
| Sklopljene nagodbe <sup>4</sup>                    | 10                                                                          | 16                                                              | -37,5%               | n/a                                        |
| <b>1.2. Stanovi</b>                                | <b>49</b>                                                                   | <b>59</b>                                                       | <b>-16,9%</b>        | <b>1.784</b>                               |
| Isplata                                            | 44                                                                          | 34                                                              | 29,4%                | 1.324                                      |
| Isplata i iseljenje                                | 5                                                                           | 22                                                              | -77,3%               | 412                                        |
| Iseljenje                                          | 0                                                                           | 3                                                               | -100,0%              | 48                                         |
| Sklopljene nagodbe <sup>5</sup>                    | 11                                                                          | 12                                                              | -8,3%                | n/a                                        |
| <b>2. Imovinsko-pravni postupci u ime RH</b>       | <b>142</b>                                                                  | <b>40</b>                                                       | <b>255,0%</b>        | <b>263</b>                                 |
| <b>3. Postupci u ime Društva</b>                   | <b>0</b>                                                                    | <b>0</b>                                                        | <b>0,0%</b>          | <b>4</b>                                   |
| <b>4. Postupci protiv Društva</b>                  | <b>35</b>                                                                   | <b>90</b>                                                       | <b>-61,1%</b>        | <b>318</b>                                 |
| <b>5. Postupci protiv RH</b>                       | <b>255</b>                                                                  | <b>190</b>                                                      | <b>34,2%</b>         | <b>1.021</b>                               |
| <b>6. Ostali postupci</b>                          | <b>39</b>                                                                   | <b>5</b>                                                        | <b>680,0%</b>        | <b>98</b>                                  |
| <b>7. Mišljenja prodaja/razvrgnuće<sup>6</sup></b> | <b>73</b>                                                                   | <b>22</b>                                                       | <b>231,8%</b>        | <b>n/a</b>                                 |

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 strateški i operativni rizik, od kojih su 7 strateških i 44 operativna. Operativni rizici podijeljeni su prema organizacijskim jedinicama u kojima je svaka organizacijska jedinica odredila najznačajnije 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

<sup>4</sup> Broj ne ulazi u zbroj postupaka iniciranih u izvještajnom razdoblju s obzirom da sadrži tražbine za koje su postupci inicirani u ranijim razdobljima.

<sup>5</sup> kao pod 4.

<sup>6</sup> Mišljenja o pravnoj valjanosti poslova prodaje nekretnina i razvrgnuća suvlasničke zajednice temeljem čl. 48. st. 2. Zakona o državnom odvjetništvu („Narodne novine“, broj: 67/18, 21/22 i 136/25)



zakodavnog okvira koji ne prati promjene poslovnih i tržišnih okolnosti te 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.

## **7.2. 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. 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, odgovorno i učinkovito gospodarenje državnim nekretninama.

Društvo kontinuirano preuzima na upravljanje nove nekretnine te je tijekom prvog polugodišta 2026. putem četiri usklađenja s MPGI-jem preuzelo na upravljanje 406 nekretnina, dok je MPGI-ju vraćeno 206 nekretnina.

Tijekom izvještajnog razdoblja ostvareni su ukupni prihodi Društva u iznosu od 13,9 milijuna eura što je rast od 12,9% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Ukupni rashodi iznosili su 10 milijuna eura što je 23% više u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Ostvarena je dobit prije oporezivanja u iznosu od 3,9 milijuna eura što je 6,8% manje 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.

\*414703\*

KLASA: 025-01/26-01/03

URBROJ: DN-1-1

Zagreb, 28. srpnja 2026.

članica Uprave – direktorica Društva

Mirela Habijanec



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