

ДРУШТВО ЗА ИЗНАЈМЉИВАЊЕ НЕКРЕТНОСТИ
ДИПОС ДОО БЕОГРАД

Број 4.3.1Z-0001/2026
Датум 29. 05. 26. година




Dipos

ИЗВЕШТАЈ О ПОСЛОВАЊУ

Друштво за изнајмљивање некретнина
„Дипос“ д.о.о. Београд за 2025. годину

У Београду, мај 2026. године



Садржај:

1. ОПШТИ ПОДАЦИ.....	3
1.1. Општи подаци о Друштву.....	3
1.2. Делатност Друштва.....	4
1.3. Органи управљања Друштва.....	5
1.4. Организациона шема Друштва.....	5
1.5. Број и структура запослених на дан 31.12.2025. године.....	7
2. ФИНАНСИЈСКИ ПОЛОЖАЈ, РЕЗУЛТАТ ПОСЛОВАЊА И ФИНАНСИЈСКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПОСЛОВАЊА ДРУШТВА У 2025. ГОДИНИ.....	11
2.1. Извештај управе.....	11
2.2. Анализа основних билансних позиција Друштва за 2025. годину.....	17
2.3. Финансијски показатељи пословања Друштва / рацио бројеви.....	21
3. УЛАГАЊА ДРУШТВА У ЦИЉУ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	23
4. ЗНАЧАЈНИ ДОГАЂАЈИ ПО ЗАВРШЕТКУ ПОСЛОВНЕ ГОДИНЕ.....	23
5. ПЛАНИРАНИ БУДУЋИ РАЗВОЈ.....	23
5.1. Циљеви развоја Друштва.....	23
6. АКТИВНОСТИ ИСТРАЖИВАЊА И РАЗВОЈА.....	24
6.1. Активности истраживања тржишта некретнина.....	24
7. ИНФОРМАЦИЈЕ О ОТКУПУ СОПСТВЕНИХ УДЕЛА.....	29
8. ПОСТОЈАЊЕ ОГРАНКА.....	29
9. ФИНАНСИЈСКИ ИНСТРУМЕНТИ ЗНАЧАЈНИ ЗА ПРОЦЕНУ ФИНАНСИЈСКОГ ПОЛОЖАЈА И УСПЕШНОСТ ПОСЛОВАЊА ДРУШТВА.....	29
9.1. Управљање потраживањима од купаца по основу продаје.....	29
9.2. Управљање обавезама према добављачима.....	31
10. ЦИЉЕВИ И ПОЛИТИКЕ ДРУШТВА ВЕЗАНО ЗА УПРАВЉАЊЕ ФИНАНСИЈСКИМ РИЗИЦИМА.....	32
10.1. Тржишни ризик.....	32
10.1.1. Ризик од промене курса валута.....	32
10.1.2. Ризик од промене цена.....	33
10.1.3. Ризик од промене каматних стопа.....	33
10.2. Ризик ликвидности.....	33
10.3. Кредитни ризик.....	33
11. ИЗЛОЖЕНОСТ И УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА ДРУШТВА.....	33



1. ОПШТИ ПОДАЦИ

1.1. Општи подаци о Друштву

Пуно пословно име:	Друштво за изнајмљивање некретнина „Дипос“ д.о.о. Београд
Скраћено пословно име:	„Дипос“ д.о.о. Београд
Правна форма:	Друштво са ограниченом одговорношћу
Претежна делатност:	Шифра делатности 6820 - Изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима
Матични број:	17174452
ПИБ :	100124343
Седиште :	Београд, Савски венац, Сердар Јола 17
Подаци о оснивачу:	100% Република Србија - Влада Републике Србије
Надлежно министарство:	Министарство привреде Републике Србије
Директорка	Бојана Мартиновић
Председник Надзорног одбора	Сузана Митровић
Веб сајт Друштва:	www.dipos.rs
Мејл адреса:	dipos@dipos.rs

Друштво за изнајмљивање некретнина „Дипос“ д.о.о. Београд је организовано као друштво капитала чији је оснивач Република Србија за коју, на основу законског овлашћења, оснивачка права врши Влада.

Влада Републике Србије је дана 30.01.2009. године, у регистар привредних субјеката код Агенције за привредне регистре РС уписана као оснивач Друштва за изнајмљивање некретнина „Дипос“ д.о.о. Београд, са 100% удела у Друштву.

Оснивачки акт Друштва је Одлука о оснивању.

Управљање у Друштву је организовано као дводомно.

Органи Друштва су: скупштина, надзорни одбор и директор.



Функцију Скупштине Друштва врши Оснивач преко једног овлашћеног представника, а одлуку о одређивању и разрешењу председника Скупштине и чланова Скупштине доноси Оснивач – Република Србија. Надзорно одбор има три члана, које бира и разрешава Скупштина Друштва.

Друштво послује средствима у јавној својини, а у складу са одредбама Закона о привредним друштвима и Закона о јавној својини.

На основу Закључака Владе Републике Србије, Уговора закљученог са Републиком Србијом и пратећих Анекса непокретности у својини Републике Србије су Друштву дате на привремено коришћење, управљање и одржавање .

Непокретности у јавној својини које су поверене Друштву, намењене су за смештај страних дипломатско-конзуларних представништава, дипломатских и других страних представника, трговинских и других представништава и представника у Републици Србији.

1.2. Делатност Друштва

Претежна делатност Друштва је: 68.20 - изнајмљивање властитих или изнајмљених некретнина и управљање њима.

Под условима регулисаним посебним уговором, Друштво може обављати све послове из оквира своје делатности када се ради о некретнинама које су у државном власништву у земљи и иностранству, као и све послове из оквира своје делатности и када се ради о некретнинама у власништву других правних и физичких лица, осим делатности издавања у закуп.

Из безбедносних разлога, Друштво може пружати услуге чишћења, одржавања, обезбеђења и реконструкције непокретности које служе за смештај државних органа и организација, као и непокретности које служе за смештај дипломатско-конзуларних представништава Републике Србије у иностранству.

Друштво обавља послове који су му поверени Закључком Владе 05 Број:464-2699/2018 од 22. марта 2018. године, на основу кога је дана 27. марта 2018. године, са Републиком Србијом закључило Уговор бр.18/99 о давању на привремено коришћење, управљање и одржавање непокретности у својини Републике Србије, намењених за смештај страних дипломатско-конзуларних представништава, дипломатских и других представника, трговинских и других представништава и представника у Републици Србији.

Поред наведеног Уговора, између друштва „Дипос“ д.о.о. Београд и Републике Србије закључено је десет Анекса Уговора бр.18/99 од 27. марта 2018. године о давању на привремено коришћење, управљање и одржавање непокретности у својини Републике Србије, намењених за смештај страних дипломатско-конзуларних представништава, дипломатских и других представника, трговинских и других представништава и представника у Републици Србије и то:



Анекс I бр. 18/146 од 8. маја 2019. године, Анекс II бр. 18/480 од 09.12.2019. године, Анекс III бр. 18/81 од 03.04.2020. године, Анекс IV бр. 18/152 од 18.06.2020. године, Анекс V бр. 2.1.У-0002/2022 од 12.04.2022. године, Анекс VI број 2.1.У-0003/2022 од 11.08.2022. године, Анекс VII број 2.1.У-0001/2023 од 03.02.2023. године, Анекс VIII број 2.1.У-0003/2023 од 28.11.2023. године, Анекс IX бр. 2.1.У-0001/2024 од 27.03.2024. године и Анекс X бр. 2.1.У-0002/2024 од 27.06.2024. године.

1.3. Органи управљања Друштва

Органи управљања Друштва су:

- Скупштина Друштва
- Надзорни одбор Друштва и
- Директор Друштва

Скупштина Друштва – није именована.

Надзорни одбор Друштва чине три члана и то:

- Председник – Сузана Митровић, именована је на основу Закључка Владе Републике Србије 24 Број: 119-5286/2023 од 15. јуна 2023. године.
- Члан – Наташа Гаћеша, именована је на основу Закључка Владе Републике Србије 24 Број: 119-9310/2013 од 01. новембра 2013. године.
- Члан – Милан Ранковић, именован је на основу Закључка Владе Републике Србије 24 Број: 119-8461/2023 од 14. септембра 2023. године.

Директорка Друштва:

Бојана Мартиновић именована је на основу Одлуке Скупштине Друштва за изнајмљивање некретнина „Дипос“ д.о.о. Београд бр. 1.2.2.ИН-0005/2023 од 22. маја 2023. године, а у складу са Закључком Владе 05 Број: 06-4322/2023 од 18. маја 2023. године.

1.4. Организациона шема Друштва

Пословање Друштва током 2025. године је организовано у пет организационих јединица – Служби и то:

- Служба за послове закупа и маркетинга
- Служба за правне послове
- Служба за економско-финансијске послове
- Служба за техничке послове
- Служба за опште и оперативне послове



Шематски приказ организације Друштва дат је у наставку текста.

Шематски приказ организације Друштва Дипос д.о.о.





1.5. Број и структура запослених на дан 31.12.2025. године

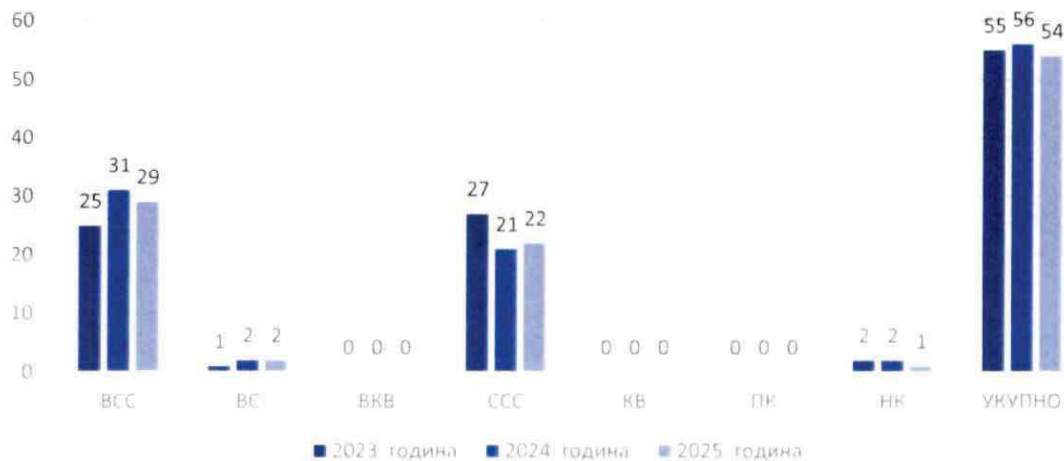
Укупан број запослених у Друштву на дан 31.12.2025. године је 54, од којих у радном односу на неодређено време укупно 52 запослена, а на одређено време укупно 2 запослена.

Квалификациона структура запослених на дан 31.12. за 2023, 2024. и 2025. годину дата је у табели и графичком приказу у наставку:

Квалификациона структура запослених

Редни број	Опис	Број запослених на дан 31.12.		
		2023. година	2024. година	2025. година
1	ВСС	25	31	29
2	ВС	1	2	2
3	ВКВ	0	0	0
4	ССС	27	21	22
5	КВ	0	0	0
6	ПК	0	0	0
7	НК	2	2	1
УКУПНО		55	55	56

Квалификациона структура



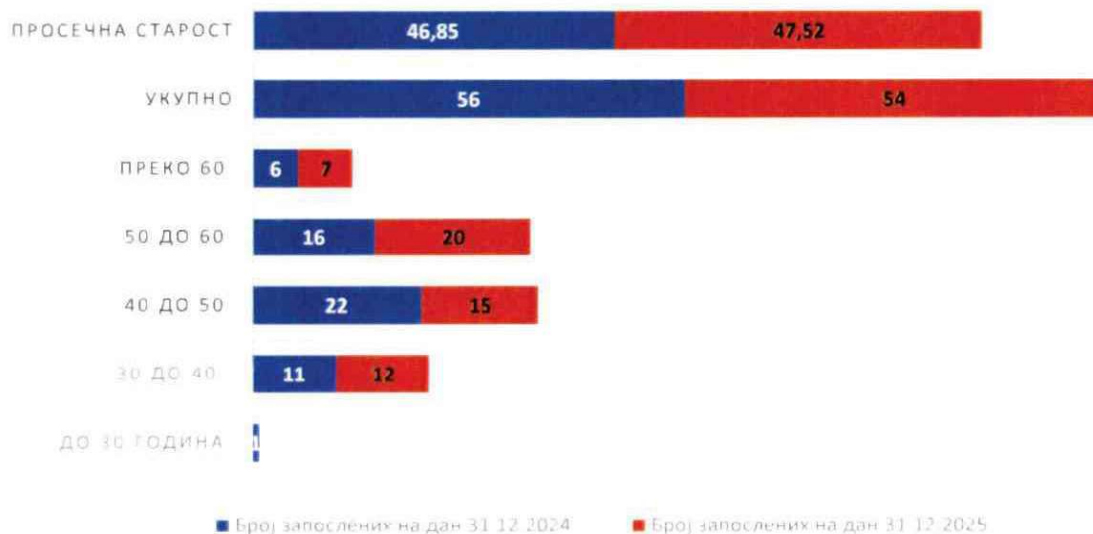


Старосна структура запослених на дан 31.12. за 2024. и 2025. годину дата је у наставку:

Старосна структура запослених

Редни број	Опис	Број запослених на дан 31.12.	
		2024. година	2025. година
1	До 30 година	1	0
2	30 до 40	11	12
3	40 до 50	22	15
4	50 до 60	16	20
5	Преко 60	6	7
УКУПНО		55	56
Просечна старост		47,51	46,85

СТАРОСНА СТРУКТУРА



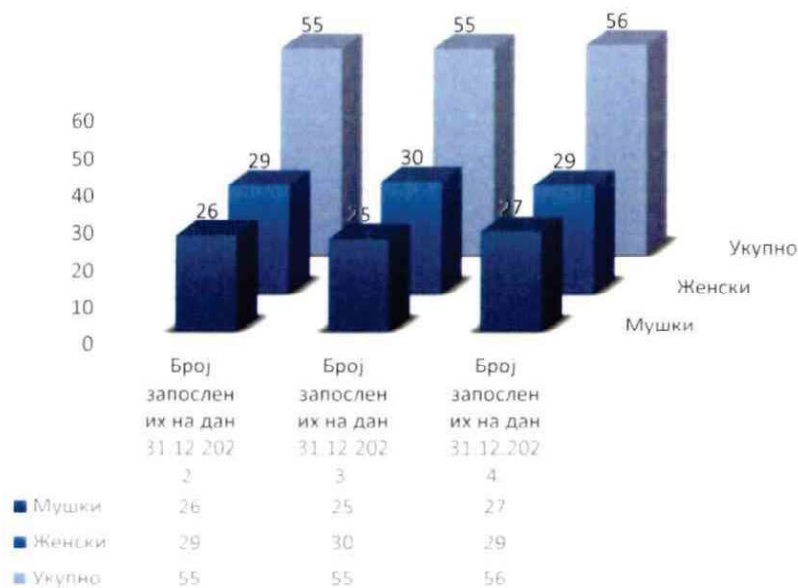


Полна структура запослених на дан 31.12. за 2023, 2024. и 2025. годину дата је у табели и графичком приказу који следе:

Структура запослених по полу

Редни број	Опис	Број запослених на дан 31.12.		
		2023. година	2024. година	2025. година
1	Мушки	25	27	25
2	Женски	30	29	29
УКУПНО		55	55	56

Структура по полу





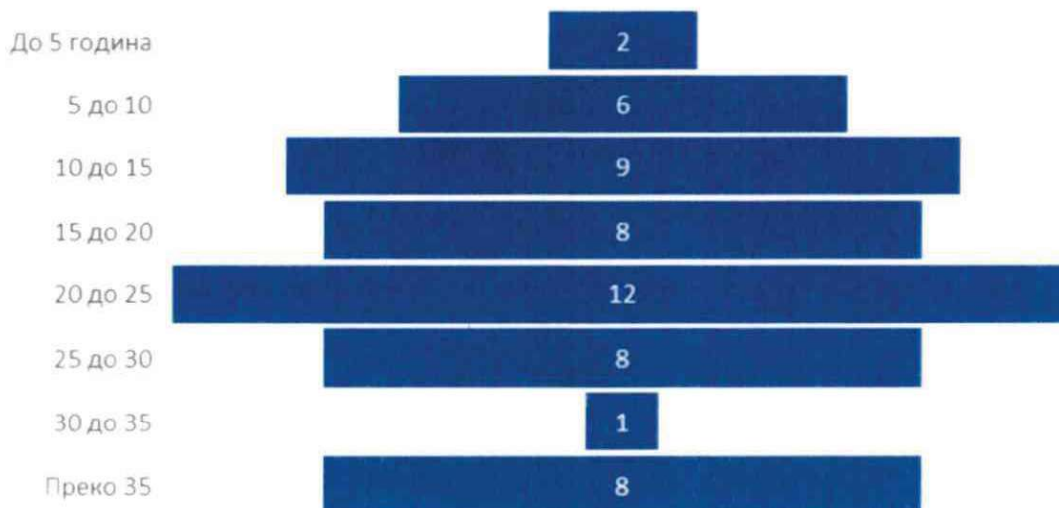
Структура запослених по времену проведену у радном односу на дан 31.12.2025. године дата је у наставку:

Структура запослених по времену у радном односу

Редни број	Опис	Број запослених на дан 31.12.2025. године
1	До 5 година	2
2	5 до 10	6
3	10 до 15	9
4	15 до 20	8
5	20 до 25	12
6	25 до 30	8
7	30 до 35	1
8	Преко 35	8
	УКУПНО	54

Структура по времену у радном односу

■ Број запослених на дан 31.12.2025.





2. ФИНАНСИЈСКИ ПОЛОЖАЈ, РЕЗУЛТАТ ПОСЛОВАЊА И ФИНАНСИЈСКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПОСЛОВАЊА ДРУШТВА У 2025. ГОДИНИ

2.1. Извештај управе

Основни циљеви пословне политике Друштва из Програма пословања за 2025. годину реализовани су у целости.

Све активности које су реализоване током 2025. године имале су за циљ да функционализују све расположиве непокретности којима Друштво управља, затим да се кроз инвестиционо одржавање расположиве непокретности у фонду модернизују и тиме истовремено и увећа њихова вредност, као и да се унапреди и увећа пословна сарадња са дипломатско-конзуларним представништвима у Републици Србији и пословном међународном заједницом.

Примарни циљеви Друштва у 2025. години су били:

- Очување постојећег тренда заузетости непокретности и повећање заузетости фонда од стране ДКП-а;
- Модернизовање непокретности и улагање у иновативна софтверска решења;
- Инвестирање у непокретности и њихова пуна функционализација;
- Оснаживање утицаја Друштва у дипломатско-конзуларној и пословној заједници;
- Неговање партнерских односа са дипломатско-конзуларном заједницом и Владом Републике Србије као оснивачем;
- Повећање видљивости Друштва у јавности и наставак изградње његовог позитивног имиџа.

Поред остварења примарних циљева, Друштво је током 2025. године континуирано радило и на:

- унапређењу квалитета услуга Друштва у односу на квалитет услуга других привредних субјеката који се баве истом делатношћу;
- активном прилагођавању новим трендовима на тржишту некретнина;
- задовољењу потреба клијената и пословних партнера, њиховом интегрисању у интерне процесе у циљу континуираног побољшања услуга које пружа;
- унапређењу пословних процеса на бази искустава најбоље праксе других привредних субјеката;



- континуираном мерењу и упоређивању перформанси пословања са најбољом праксом пословних процеса и услуга;
- имплементацији примера најбоље пословне праксе у оквире свог пословања.

Како би Друштво осигурало испуњење циљева планираних за 2025. годину, у свим активностима се доследно придржавало начела дефинисаних Мисијом Друштва, а то су пре свега:

- квалитет услуга и задовољство клијената;
- репутација и друштвено одговорно пословање;
- конкурентност и профитабилност;
- унапређење интерних процеса рада и знања кадрова.

Активности које су реализоване у 2025. години имале су за циљ истицање компаративне предности и позиције Друштва у односу на друге привредне субјекте који се баве издавањем непокретности у закуп на територији града Београда, те се на овај начин истовремено превентивно деловало и на потенцијалне претње по пословање.

У остварењу планираних циљева у 2025. години, Друштво је користило своје снаге препознате у SWOT анализама које су урађене у претходном периоду, а то су:

- јединствен портфолио некретнина и сет услуга,
- услуга одржавања непокретности о трошку Друштва,
- 24/7 услуга хитних интервенција од стране Друштва,
- високо оцењен положај Друштва из перспективе закупаца у односу на конкуренцију,
- поузданост Друштва као дугогодишњег партнера са респектабилним референцама,
- транспарентност у пословању Друштва,
- раст степена наплате потраживања и прихода Друштва претходних година,
- процесна оријентација Друштва,
- континуирана брига Друштва о свом имиџу, о запосленима и условима за рад,



- редовно измиривање финансијских обавеза Друштва према заинтересованим странама,
- спремност на модернизацију пословања и унапређење имиџа,
- информативност Друштва путем корпоративног сајта,
- одговарајућа хардверска и софтверска решења којима су унапређени комуникација запослених, реализација пословних процеса и управљање документима,
- висок степен свести запослених о лојалности у обављању послова у Друштву,
- добра екстерна комуникација са заинтересованим странама,
- висок степен свести запослених о потреби континуираног унапређења услуга и визуелног идентитета Друштва,
- висок степен свести запослених о потреби даљег унапређења комуникационих активности,
- добро управљање репутационим ризиком и др.

Ове снаге су уједно и оперативни циљеви према којима је Друштво у 2025. години усмеравало своје пословне активности са циљем њиховог остварења у највећој могућој мери.

Маркетинг планом Друштва јасно су дефинисане циљне групе према којима су усмераване наведене активности и то: дипломатска заједница, међународне компаније, домаћа пословна заједница, корисници луксузних некретнина, потенцијални клијенти и шира јавност, партнери и сарадници (Влада Републике Србије и њене институције), локална заједница, медији и запослени у Друштву.

Стога су и све активности Друштва током 2025. године имале за циљ:

- промоцију вредности које Друштво негује
- наставак изградње позитивног имиџа у јавности
- додатно развијање и унапређење односа са циљним групама, посебно са дипломатско-конзуларним представништвима и представницима у Републици Србији.

Реализоване активности ради остварења како стратешких, тако и оперативних циљева, усмераване су на интерне и екстерне кључне циљне групе: закупце непокретности- кориснике услуга Друштва, релевантне државне органе, запослене у Друштву, пословне сараднике, пословне партнере и општу јавност.



На основу реализованих планираних активности Друштва, остварених финансијских показатеља и пословног резултата за период од 01.01. до 31.12.2025. године може се видети да је пословање Друштва током 2025. године обележило следеће:

- да Влада Републике Србије током 2025. године није донела ни један нови Закључак који би утицао на промену структуре фонда непокретности којима Друштво управља;
- да је приход који Друштво остварује од обављања делатности, а који је полазна основа у планирању његовог пословања, у директној вези са обимом и структуром фонда непокретности датих на привремено коришћење, управљање и одржавање, те је важно указати на чињеницу да свака промена у обиму и структури фонда има директан утицај на остваривање прихода од издавања у закуп поверених непокретности;
- да је од укупног броја непокретности поверених Друштву на привремено коришћење, управљање и одржавање у складу са Закључцима Владе РС на дан 31.12.2025. године 91,19% непокретности било у функцији закупа, тачније коришћења по различитим основама;
- да је Друштво континуирано улагало напор да ризик од губитка закупаца непокретности у јавној својини које су му поверене на привремено коришћење, управљање и одржавање сведе на минимум;
- да је током 2025. године Друштво уз примену савремених пословних алата и међународно сертификованих стандарда, спровело низ активности које су за циљ имале унапређење процеса пословања;
- да је посебан акценат током 2025. године стављен на иновативност у пословним процесима, усавршавање технологија, организационе структуре и културних норми Друштва;
- да је током 2025. године успешно обновљен трогодишњи сертификациони циклус за међународне сертификоване стандарде ISO/9001:2015 – Система менаџмента квалитетом;
- да се сходно наведеном може закључити, да је током 2025. године, у свим сегментима пословања Друштва дошло до унапређивања процеса пословања;
- да је током 2025. године Друштво угостило многобројне представнике дипломатског кора. Са представницима са којима Друштво остварује пословну сарадњу највише се разговарало о њеном унапређењу, док је са представницима са којима није успостављена сарадња дефинисан правац о њеном успостављању;
- да је у току 2025. године, Друштво наставило са новоуспостављеном праксом интензивне комуникације са дипломатском и пословном заједницом. Између осталих активности, важно је напоменути обележавање значајних датума са дипломатско конзуларним представништвима у Републици Србији, затим посете и планирање



заједничких активности које симболизују повезивање, изградњу пријатељских и пословних односа, као и оснаживање тих односа;

- да је у 2025. години Друштво радило на креирању и дистрибуцији четвртог и петог броја Дипос Магазина. Саговорници су били највиши представници српског естаблишмента, прва дама Србије, амбасадори, аналитичари и стручњаци из друштвених наука. Обрађене су бројне теме из области дипломатије и културе, представљене највредније некретности из портфолија Друштва, активности Друштва (кроз Дипос дневник) као и најлепше и највеће вредности Србије.



- да су инвестициона улагања вршена искључиво из сопствених средстава;
- да је Друштво у периоду 01.01.- 31.12.2025. године остварило пословне приходе у износу од 713.113 хиљада динара, што је за 1,76% више у односу на износ пословних прихода у 2024. години;
- да је остварило пословне расходе у периоду 01.01.- 31.12.2025. године у износу од 499.580 хиљада динара и да су исти за 0,24% мањи од пословних расхода у 2024. години;
- да је овакво остварење пословних прихода и контролисано остварење пословних расхода имало за последицу остварење пословног добитка Друштва у износу од 213.533 хиљада динара;
- овако остварен пословни добитак је утицао да остварени бруто добитак Друштва пре опорезивања за период 01.01.- 31.12.2025. године износи 219.260 хиљада динара, док нето добитак износи 185.844 хиљаде динара;



- да је Друштво Оснивачу у 2025. години, извршило уплату дела добити за 2024. годину, у Буџет Републике Србије, у износу од 113.285.415,63 динара;
- да је Друштво настојало да се и током 2025. године свим заинтересованим странама и широј јавности представи као модеран и успешан привредни субјект који послује на транспарентан, одговоран и успешан начин;
- да су све предње реализоване активности у 2025. години умногоме унапредиле пословање Друштва, затим његову позицију у дигиталном свету и утицале на повећање транспарентност у његовом пословању и доступности информација о раду Друштва широј јавности;
- **да сви остварени резултати у посматраном периоду представљају солидну гаранцију за реализацију планираних активности и остварење циљева Друштва за изнајмљивање некретнина „Дипос“ д.о.о. Београд у наредном периоду.**



2.2. Анализа основних билансних позиција Друштва за 2025. годину

У циљу анализе финансијског положаја Друштва и боље прегледности билансних позиција у наставку су дати табеларни прикази појединих билансних позиција биланса успеха и биланса стања и то упоредно за период 2023. – 2025. године са индексом њихове промене у 2025. години у односу на 2024. годину.

Табеларни приказ појединих позиција биланса успеха за период 01.01-31.12.2025. године

Ред. број	Опис	Реализација	Реализација	Реализација	Индекс
		01.01-31.12.2023.	01.01-31.12.2024.	01.01-31.12.2025.	
1	2	3	4	5	6=5/4
1.	Пословни приходи	661.574	700.777	713.113	101,76
2.	Пословни расходи	475.211	500.782	499.580	99,76
2.1.	Приходи од активирања учинака и р.				
2.2.	Трошкови материјала	15.053	15.877	11.002	69,30
2.3.	Трошкови горива и енергије	16.925	18.722	16.947	90,52
2.4.	Трошкови зарада, накнада зарада и остали лични расходи	151.033	164.928	171.015	103,69
2.5.	Трошкови производних услуга	170.814	179.293	202.988	113,22
2.6.	Трошкови амортизације	17.212	18.871	14.556	77,13
2.7.	Трошкови дугорочних резервисања	29.880	4.950	1.276	25,78
2.8.	Нематеријални трошкови	74.294	96.045	81.796	85,16
3.	Пословни добитак 1-2	186.363	199.995	213.533	106,77
4.	Финансијски приходи	6.634	41.855	26.305	62,85
5.	Финансијски расходи	18.341	5.757	52.501	911,95
6.	Добитак из финансирања 4-5		36.098		
7.	Губитак из финансирања 5-4	11.707		26.196	
8.	Приходи из усклађивања вредности остале имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха	45.231	8.218	11.340	137,99
9.	Расходи из усклађивања вредности остале имовине која се исказује по фер вредности кроз биланс успеха	11.159	7.846	4.982	63,50
10.	Остали приходи	35.824	35.609	18.114	50,87
11.	Остали расходи	12.299	11.020	553	5,02



12.	Добитак из редовног пословања пре опорезивања	232.253	261.054	211.256	80.92
13.	Нето добитак пословања који се обуставља, расходи промене рач. политике и исправка грешака из ранијих периода	-2.247	2.033	8.004	
14.	Добитак пре опорезивања	230.006	263.087	219.260	83.34
15.	Губитак пре опорезивања				
16.	Порески расход периода	37.091	35.421	33.237	93.83
17.	Одложени порески приходи-расходи периода	439	-1095	-179	
18.	Нето добитак	193.354	226.571	185.844	82.02

Табеларни приказ кључних позиција биланса стања на дан 31.12.2025. године

Ред. број	Опис	Реализација	Реализација	Реализација	Индекс
		01.01-31.12.2023.	01.01-31.12.2024.	01.01-31.12.2025.	
1	2	3	4	5	6=5/4
	Актива				
А.	Уписани неуплаћени капитал				
Б.	Стална имовина	67.651	72.580	84.493	116.41
В.	Одложена пореска средства	3.244	2.149	1.970	91.67
Г.	Обртна имовина	1.266.536	1.388.652	1.430.992	103.05
Д.	Укупна актива	1.337.431	1.463.381	1.517.455	103.70
Ђ.	Ванбилансна актива	6.789.089	7.688.624	7.623.824	99.16
	Пасива				
А.	Капитал	1.122.112	1.252.006	1.324.564	105.80
Б.	Дугорочна резервисања и обавезе	105.339	84.841	80.742	95.17
В.	Одложене пореске обавезе				
Г.	Краткорочне обавезе	109.980	126.534	112.149	88.63
Д.	Губитак изнад висине капитала				
Ђ.	Укупна пасива	1.337.431	1.463.381	1.517.455	103.70
Е	Ванбилансна пасива	6.789.089	7.688.624	7.623.824	99.16



Из претходно датог табеларног приказа неких од позиција Биланса успеха може се видети да је Друштво у 2025. години остварило укупан приход од 777.002 хиљада динара што је за 1,47% мање него 2024. године, односно за 3,62% више него 2023. године. Структура укупно остварених прихода дата је у табели која следи:

Структура остварених прихода по годинама

Опис	2023. година	2024. година	2025. година	Индекс
2	3	4	5	6=5/4
Пословни приходи	661.574	700.777	713.113	101,76
Финансијски приходи	6.634	41.855	26.305	62,85
Остали приходи	81.659	45.996	37.554	81,71
Укупно приходи	749.871	788.628	777.002	98,53

Из претходно датог табеларног приказа неких од позиција Биланса успеха може се видети да је Друштво у 2025. години остварило укупан расход од 557.712 хиљада динара што је за 6,12% више него 2024. године, односно за 7,28% више него 2023. године. Структура укупно остварених расхода дата је у табели која следи:

Структура остварених расхода по годинама

Опис	2023. година	2024. година	2025. година	Индекс
2	3	4	5	6=5/4
Пословни расходи	475.211	500.782	499.580	99,76
Финансијски расходи	18.341	5.757	52.501	911,95
Остали расходи и обезвређења	26.309	19.002	5.631	29,63
Укупни расходи	519.864	525.541	557.712	106,12

Из претходно датих приказа остварених укупних прихода и расхода може се видети да је Друштво у 2025. години остварило нето добит у износу од 185.844 хиљаде динара, што је за 17,98% мање него 2024. године, односно за 3,88% мање него 2023. године.

Преглед оствареног резултата пословања Друштва за период 2023.–2025. године дат је у табели која следи:



Остварени резултат пословања Друштва по годинама

Опис	2023.година	2024.година	2025.година	Индекс
2	3	4	5	6=5/4
Укупно приходи	749.867	788.628	777.002	98,53
Укупно расходи	519.861	525.541	557.712	106,12
Бруто добит пре опорезивања	230.006	263.087	219.260	83,35
Нето резултат	193.354	226.571	185.844	82,02

Расподелу добити за 2025. годину Друштво ће извршити у складу са чланом 16. став 1. Закона о буџету Републике Србије за 2026. годину.



2.3. Финансијски показатељи пословања Друштва / рацио бројеви

На основу података из билансних позиција (приказаних у табели која следи) утврђени су финансијски показатељи пословања Друштва за 2023, 2024. и 2025. годину ради поређења, који су дати у наставку ове тачке:

	2023. година	2024. година	2025. година	Индекс
	1	2	3	4=3/2
Укупни приходи	749.867	788.628	777.002	98,53
Укупни расходи	519.861	525.541	557.712	106,12
Бруто добит	230.006	263.087	219.260	83,34
Нето добит	193.354	226.571	185.844	82,02
Пословни приходи	661.574	700.777	713.113	101,76
Капитал	1.122.112	1.252.006	1.324.564	105,80
Дугорочна резервисања и обавезе	105.339	84.841	80.742	95,17
Краткорочне обавезе	109.980	126.534	112.149	88,63
Краткорочна потраживања, пласмани и готовина	837.428	729.032	790.744	108,46
Стална имовина	67.651	72.580	84.493	116,41
Обртна имовина	1.266.536	1.388.652	1.430.992	103,05
Укупна актива/пасива	1.337.431	1.463.381	1.517.455	103,70
Готовина и готовински еквиваленти	798.534	690.918	762.268	110,33
Исплаћена добит оснивачу динарима	71.576	96.677	113.285	117,18

* подаци су исказани у 000 динара

У табели која следи приказани су реализовани индикатори пословања у периоду од 2023. године до 2025. године.



Реализовани финансијски показатељи пословања Друштва за период 2023-2025. године

		2023. година	2024. година	2025. година
Укупни капитал	Реализација	1.122.112	1.252.006	1.324.564
% реализације у односу на реализацију претходне године		-	12%	6%
Укупна имовина	Реализација	1.337.431	1.463.381	1.517.455
% реализације у односу на реализацију претходне године		-	9%	3%
Пословни приходи	Реализација	661.574	700.777	713.113
% реализације у односу на реализацију претходне године		-	6%	2%
Пословни расходи	Реализација	475.211	500.782	499.580
% реализације у односу на реализацију претходне године		-	5%	0%
Пословни резултат	Реализација	186.363	199.995	213.533
% реализације у односу на реализацију претходне године		-	7%	7%
Нето резултат	Реализација	193.354	226.571	185.844
% реализације у односу на реализацију претходне године		-	17%	-18%

	2023. година	2024. година	2025. година
EBITDA	247.637	286.634	234.044
ROA (стопа приноса средстава)	14,45	15,48	12,25
ROE (стопа приноса капитала)	17,23	18,1	14,03
Оперативни новчани ток	266.045	223.352	225.380
Дуг / капитал	19,18	16,88	14,56
Ликвидност	1.152	1.097	1.276
% зарада у пословним приходима	22,82	23,54	23,98
Принос на укупан капитал у %	21	21	16,55
Нето принос на сопствени капитал у %	17	18	14
Пословни нето добитак (стопа нето добитка)	29	32	26
I степен ликвидности	7,26	5,64	6,8
II степен ликвидности	11,43	10,94	12,71
Нето обртни капитал	1.156.556	1.262.118	1.318.843



3. УЛАГАЊА ДРУШТВА У ЦИЉУ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Делатност Друштва има незнатни утицај на загађење животне средине. Међутим, Друштво улаже напоре да и тај незнатни утицај сведе на минимум.

Током 2025. године, смањили смо обим штампаног материјала и фокусирали се на електронску архиву и евиденцију где год је то било могуће.

У 2025. години Друштво је платило накнаду за заштиту и унапређење животне средине у износу од 125.000,00 динара.

4. ЗНАЧАЈНИ ДОГАЂАЈИ ПО ЗАВРШЕТКУ ПОСЛОВНЕ ГОДИНЕ

Након датума биланса стања за овај извештајни период није било материјално значајних догађаја који би изискивали обелодањивање у Годишњем извештају о пословању.

Тренутна политичка ситуација у свету (рат у Украјини и на Блиском Истоку), нема директних утицаја на редовно пословање Друштва.

Руководство Друштва редовно прати стање на тржишту и у складу са тим усклађује своје пословање, и сматра да ће у наредном периоду постићи исте или боље резултате.

5. ПЛАНИРАНИ БУДУЋИ РАЗВОЈ

5.1. Циљеви развоја Друштва

Циљеви Друштва за 2026. годину су:

- Општи годишњи циљ:
Ефикасно, одговорно и транспарентно коришћење, управљање и одржавање непокретности у својини Републике Србије намењених за смештај страних дипломатско-конзуларних представништава, дипломатских и других страних представника, трговинских и других представништава и представника у РС
- Посебни циљ 1:
Добри, одговорни и транспарентни пословни односи са свим заинтересованим странама
- Посебни циљ 2:
Финансијска стабилност Друштва
- Посебни циљ 3:
Редовно одржавање и увећање вредности непокретности којима Друштво управља



6. АКТИВНОСТИ ИСТРАЖИВАЊА И РАЗВОЈА

6.1. Активности истраживања тржишта некретнина

Сходно својој основној делатности, а у циљу остваривања што бољих пословних резултата приликом издавања у закуп непокретности у својини Републике Србије којима управља, Друштво перманентно прати кретања на тржишту и врши анализу актуелних трендова на тржишту некретнина у Београду.

Друштво се приликом утврђивања висине закупнине непокретности расположивих за закуп, води за ценама закупа по м² истих или њима сличних непокретности на слободном тржишту, на истим локацијама или у њиховој непосредној близини, као једним од основних критеријума који се примењује приликом утврђивања висине закупнине и то на начин како прописује интерни акт Друштва - Правилник о начину и поступку давања у закуп непокретности у својини Републике Србије.

У поступку закључења Уговора о закупу, а приликом утврђивања висине закупнине за одређену непокретност, један од критеријума је и висина закупнине истог или сличног типа непокретности на слободном тржишту некретнина које се налазе на истим локацијама или локацијама у непосредној близини непокретности која је у датом тренутку расположива за закуп и има исту или сличну структуру, те се последично томе Друштво, приликом утврђивања висине закупнине за непокретности које издаје у закуп, активно бави и анализом цена закупа непокретности на тржишта некретнина у Београду на одређеној локацији, као и актуелних трендова на том истом тржишту.

Имајући у виду да је основна делатност Друштва издавање у закуп некретнина у власништву Републике Србије, стање на тржишту некретнина у погледу актуелних трендова са аспекта висина закупнина непокретности које се издају у закуп, у одређеној мери утиче и на његово пословање.

Међутим, и поред тога што у појединим случајевима уговорене висине закупа нису у потпуности конкурентне у односу на слободно тржиште, Друштво улаже огромне напоре да уз примену прописа према којима послује, буде кредибилан и конкурентан учесник у тржишној игри.

На средњи и дужи рок Друштво својим закупцима пружа значајно већу правну сигурност. Сем тога, услуга Друштва издавања у закуп непокретности укључује и услугу одржавања непокретности која се издаје у закуп.

Друштво, поред наведених услуга, својим Закупцима нуди и услуге чишћења непокретности издатих у закуп, одржавања дворишта и зеленила, као и све друге пратеће услуге, за чије пружање приватни закупадавци нису до сада показали спремност.

Ово је значајна компаративна предност која Друштво на посебан начин позиционира на тржишту и омогућава му својеврсну ексклузивност.

Анализа тржишта која се спроводи је усмерена на тржиште за издавање некретнина које одговарају структури оних којима Друштво управља.



Током предметне анализе, долази се и до компаративних предности које имамо у односу на конкуренцију, као и до дефинисања кључних циљних група овог Друштва.

Резултати анализе су нам од помоћи како бисмо на функционалан начин одговорили на изазове које са собом доносе турбуленције на тржишту некретнина, будући да се на овај начин отвара могућност континуираног унапређења пословања, побољшања управљачких активности, планирања, организовања и контроле у свиме секторима организације и фазама пословног процеса, као и спремности самог Друштва да континуирано учи, мења се и прилагођава променама у окружењу и потребама тржишта.

Постојеће референце, добра комуникација са постојећим клијентима, као и чињеница да управљамо непокретностима у својини Републике Србије, затим фиксни износ закупнине и дужи период закупа уливају поверење приликом уговарања закупа и одлична су препорука за ово Друштво. У претходном периоду акценат смо ставили на унапређење инфраструктуре, уређење простора и побољшање материјалних услова за рад, успостављање сарадње и поверења са државним партнерским организацијама, а све са циљем омогућавања лакшег пословања, унапређења имиџа Друштва и поверења у Дипос бренд.

6.2. Активности за реализацију циљева развоја

Ради достизања планираних индикатора за наредни период, Друштво је сачинило агенду интензивних активности на унапређење квалитета услуга, на избалансираном односу цене и квалитета услуга, на транспарентности у пословању, поштовању рокова, брзом и ефикасном одазиву на захтеве и упите корисника, на формирању разноликог портфолија услуга, истицању предности Друштва у односу на конкуренцију: услуге одржавања непокретности као саставни део услуге закупа, фиксна закупнина и правна сигурност, техничка подршка и сервис хитних интервенција 24/7 које Друштво пружа.

На основу свега предње наведеног током 2025. године, а ради достизања постављених пословних циљева за 2026. годину, Друштво је проценило да је током 2026. године потребно реализовати и активности које ће обухватити:

- правно регулисање свих потенцијалних питања, спорова и проблема у вези са непокретностима на којима није уписана јавна својина Републике Србије,
- остварење јавног интереса Републике Србије као власника непокретности којима Друштво управља кроз поступак озакоњења истих,
- решавање спорних имовинско-правних питања за непокретности које нису у функцији закупа ради ставања у функцију и остваривања прихода,
- решавање спорних имовинско-правних питања и реализацију активности на изградњи новог Дипломатског клуба у Београду,
- модернизацију непокретности кроз инвестиције у енергетску ефикасност,



- максималну рационализацију трошкова пословања,
- ојачавање активности на успостављању боље финансијске дисциплине, са циљем уредног измиривања обавеза закупаца по основу закључених уговора о закупу,
- интензивне маркетиншке и пословне активности са циљем оснаживања успостављених партнерских односа са дипломатском и пословном заједницом у Републици Србији, као и успостављање нових партнерских односа са члановима ове заједнице,
- континуирано праћење и примену трендова на тржишту некретнина приликом уговарања висине закупнине,
- висок степен реализације активности из Плана инвестиционог одржавања са циљем повећања квалитета, функционалности и стања непокретности,
- избалансиран однос цене и квалитета услуга,
- транспарентност у пословању,
- поштовање рокова у извршавању законских и пословних обавеза,
- брз и ефикасан одазив на захтеве и упите корисника,
- континуиране активности на промовисању јединственог портфолија непокретности у својини Републике Србије којим Друштво управља,
- интензивне маркетиншке активности на тржишту некретнина, на промовисању услуге одржавања непокретности која је саставни део услуге закупа
- промовисање посебних погодности у смислу техничке подршке и сервиса хитних интервенција 24/7 које пружа Служба за техничке послове Друштва, опремљена да правовремено изађе у сусрет захтевима корисника 24/7,
- континуирано праћење и примена трендова на тржишту некретнина у Београду, са циљем достизања адекватног степена конкурентности,
- обезбеђење правне сигурности закупаца током трајања закупа,
- интензивне пословне активности на унапређењу квалитета услуга. Друштво ће настојати да и током 2026. године, захваљујући својим стручним, професионалним и оперативним кадровима ажурно и правовремено реагује на захтеве закупаца. Планираним активностима и врло посвећеним односом према клијентима, уз пуно поштовање дефинисаних принципа и начела у пословању Друштво ће настојати да кроз унапређење квалитета услуга одржи проценат заузетости фонда, са тенденцијом да постигне и додатно увећање истог,



- истицање предности Друштва у односу на конкуренцију: услуга одржавања непокретности као саставни део услуге закупа, правна сигурност, техничка подршка и сервис хитних интервенција 24/7 које пружа,
- посвећен однос према клијентима, уз пуно поштовање дефинисаних принципа и начела у пословању,
- повезивање са клијентима путем друштвених мрежа ради промовисања пословних и репутационих вредности попут: квалитета услуга, професионалне и одговорне комуникације са клијентима, изградње међусобног поверења кроз стручност, ефикасност, ефективност и оперативност,
- унапређење канала интерне и екстерне комуникације кроз:
 - Издавање два нова броја Дипос магазина. Друштво ће у 2026. години радити на креирању и дистрибуцији нових издања Дипос магазина. Магазин ће бити дистрибуиран целокупној циљној јавности, српском естаблишменту, закупцима, сарадницима, запосленима, и биће представљен путем сајта и друштвених мрежа.
 - Унапређење садржаја који се објављује на друштвеним мрежама. Редовно креирање садржаја, на месечном нивоу за странице Друштва на мрежама "Instagram" и "LinkedIn", да се путем канала комуникације спроводе активности пласирањем жељених информација и да је то још један начин на који се све заинтересоване стране могу информисати о активностима Друштва..
- оснаживање компетенција запослених и унапређење вештина руковођења менаџмента,
- омогућавање запосленима да се стручно усавршавају, како би се обезбедио њихов професионални напредак и успех у раду,
- континуирано унапређење техничко-технолошке и информатичке опреме, одржавање просторија и опреме према прописаним захтевима, набавка нове потребне опреме,
- оснаживање компетенција запослених и унапређење вештина руковођења менаџмента,
- омогућавање запосленима да се стручно усавршавају, како би се обезбедио њихов професионални напредак и успех у раду,



- континуирано унапређење техничко-технолошке и информатичке опреме, одржавање просторија и опреме према прописаним захтевима, набавка нове потребне опреме, одржавање просторија и опреме према прописаним захтевима, набавка нове потребне опреме,
- усавршавање имплементираног апликативног софтверског решења за управљање документима и повезивање пословних процеса у Друштву и повезивање са системом е архивирања,

Имајући у виду чињеницу да је држава власник капитала овог Друштва, у 2026. години се у циљу унапређења система корпоративног управљања планира спровођење активности у складу са „бизнис парадигмом“ Друштва, која за циљ има максимизирање пословног добитка за оснивача – Републику Србију.

Поред наведеног, у току 2026. године Друштво ће наставити са реализацијом активности на праћењу и даљем унапређењу система ФУК-а.

Унапређење корпоративног управљања у Друштву у 2026. години и даље је мотивисано интерним разлозима, али и усклађено са намером оснивача друштва капитала – Републике Србије, да повећа ниво ефикасности, ефективности и транспарентности њиховог рада.

Једна од примарних активности Друштва у 2026. години, која се планира са аспекта унапређења система корпоративног управљања јесте повећање нивоа свести запослених о важности овог процеса, знања у тој области као и воље да се тај процес спроведе у оквиру Друштва.

Друштво током 2026. године, такође, планира да:

- унапреди поступке система интерних контрола које се одвијају унутар Друштва ради ефективног остваривања постављених циљева и управљања ризицима;
- примењује ефективне интерне контроле које ће осигурати да ризици у пословању буду препознати и идентификовани у раној фази, а у вези са сваким од три важна аспекта финансијске дисциплине Друштва:
 - да се ресурси Друштва користе у смеру најбољег задовољења циљева Друштва;
 - да информације у финансијским извештајима буду истинито и објективно презентоване;

У 2026. години планира се спровођење и додатних активности на унапређењу постојеће и развоју кадровске политике, укључујући развој критеријума за утврђивање њене ефикасности и доследном праћењу кадровских политика.

У претходном периоду, Друштво је обезбедило предуслове за јавност у раду, тако да се у 2026. години планира наставак и интензивирање активности ради постизања још већег



степен транспарентности у раду и то кроз мандаторна – законски прописана обавезна обелодањивања и добровољна обелодањивања.

Планирани циљ јесте да број, квалитет и садржај информација буде у складу са примерима добре пословне и законске праксе.

Циљ је да се у току 2026. године постигне још интензивније присуство на тржишту некретнина и додатно ширење свести о бренду Друштва међу кључним циљним групама, да се одржи и по могућству повећа броја купаца, као и да се одржи лојалност садашњих купаца.

Друштво има у плану да кроз стратешко планирање маркетиншких активности у 2026. години допринеле и бољој контроли ресурса и мерењу резултата у процесу аквизиције нових купаца.

7. ИНФОРМАЦИЈЕ О ОТКУПУ СОПСТВЕНИХ УДЕЛА

Друштво у току 2025. године није имало откуп удела.

8. ПОСТОЈАЊЕ ОГРАНКА

Друштво нема регистроване огранке, нити има зависна и повезана правна лица.

9. ФИНАНСИЈСКИ ИНСТРУМЕНТИ ЗНАЧАЈНИ ЗА ПРОЦЕНУ ФИНАНСИЈСКОГ ПОЛОЖАЈА И УСПЕШНОСТ ПОСЛОВАЊА ДРУШТВА

Најзначајнији финансијски инструменти које Друштво у свом пословању користи и примењује су:

- управљање потраживањима од купаца и
- управљање обавезама према добављачима.

9.1. Управљање потраживањима од купаца по основу продаје

Укупна потраживања Друштва на дан 31.12.2025. године износе 205.358 хиљада динара, а на исти дан 2024. године износила су 221.497 хиљада динара.

Урађена је исправка вредности за сва потраживања старија од 120 дана.

Износ исправке вредности на дан 31.12.2025. године износи 178.144 хиљада динара, док је на дан 31.12.2024. исправка вредности износила 185.366 хиљада динара.



Износ потраживања на дан 31.12.2025. износи 27.214 хиљада динара, а на дан 31.12.2024. године износила су 36.131 хиљада динара.

Старосна структура потраживања дата је у табели која следи:

Старосна структура потраживања од закупаца

Година	Недоспела	0-30 дана	31-59 дана	60-89 дана	90-120 дана	Преко120 дана	Укупно
2020	4.533	29.097	9.444	7.655	6.794	8.503	66.026
2021	3.072	31.963	14.924	7.080	4.693	5.112	66.844
2022	1.118	26.358	9.591	5.962	4.041	3.370	50.440
2023	1.495	21.928	5.923	2.776	1.413	1.134	34.669
2024	1.120	26.920	8.019	67	5	0	36.131
2025	1.540	18.249	3.265	2.220	1.940	0	27.214

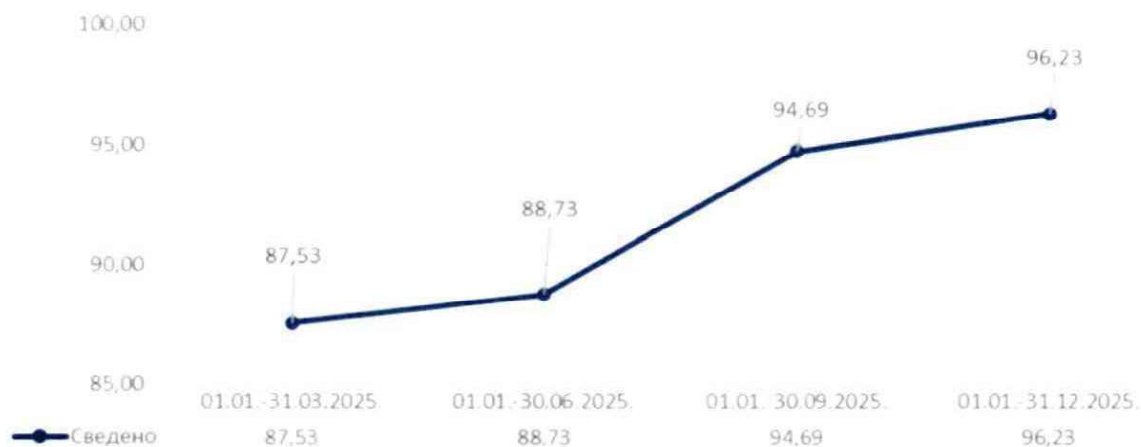
* износи су исказани у хиљадама динара

Друштво улаже максималне напоре да у што краћим роковима наплати своја потраживања од закупаца, водећи рачуна при томе да купце задржи и да наплату потраживања оствари са што мањим трошковима наплате.

У наставку је дат упоредни преглед степена наплате укупних потраживања за закуп табеларно и графички, као и упоредни преглед проценат наплате по за период 2023-2025.

Упоредни преглед степена наплате укупних потраживања за ЗАКУП по врсти закупаца по периодима за 2025. годину

Проценат наплате %				
период	01.01.-31.03.2025.	01.01.-30.06.2025.	01.01.-30.09.2025.	01.01.-31.12.2025.
ДКП				
***	99,35	95,19	97,63	99,80
Правна лица				
***	77,08	82,00	91,95	92,83
Физичка лица				
***	86,26	92,97	94,98	96,81
Државни органи				
***	100,00	100,00	100,00	100,00
Сведено	87,53	88,73	94,69	96,23



Упоредни преглед степена наплате по периодима

Ред.бр.	Година/период	Проценат
1	2023	94,15
2	2024	95,24
3	2025	96,23



9.2. Управљање обавезама према добављачима

Обавезе према добављачима на дан 31.12.2025. године односе се, пре свега, на обавезе по основу набавке добара, извршених радова и пружених услуга и износе 54.097 хиљада динара, а на исти дан 2024. године износиле су 64.059 хиљада динара.

Добављачи по основу потраживања не обрачунавају камате за евентуално кашњење приликом измиривања доспелих обавеза од стране Друштва.



10. ЦИЉЕВИ И ПОЛИТИКЕ ДРУШТВА ВЕЗАНО ЗА УПРАВЉАЊЕ ФИНАНСИЈСКИМ РИЗИЦИМА

Циљ Руководства Друштва је да што боље управља ризицима којима је Друштво у свом пословању изложено.

Друштво је у свом редовном пословању у различитом обиму изложено одређеним финансијским ризицима и то:

- тржишном ризику
- ризику ликвидности
- кредитном ризику

Управљање финансијским ризицима у Друштву је усмерено на минимизирање потенцијалних негативних утицаја на финансијску позицију и пословање у ситуацији непредвидивости финансијских тржишта и стварању услова за несметано пословање по принципу сталности, а истовремено и максимизирајући финансијски резултат пословања.

10.1. Тржишни ризик

Предузеће је осетљиво на присуство системских ризика који подразумева ризике економског окружења у оквиру државе, привредне гране на које Друштво не може да утиче: инфлација, промена пореских прописа, лимитирање каматних стопа и слично.

Уколико постоје несистемски ризици, они се идентификују, мере и њима Друштво управља.

Тржишни ризик укључује три врсте ризика:

- ризик од промене курсева страних валута,
- ризик од промене цена,
- ризик од промене каматних стопа.

10.1.1. Ризик од промене курсева страних валута

Друштво је изложено девизном ризику преко готовине и готовинских еквивалената, као и преко потраживања од купаца.

Друштво је у великој мери изложено девизном ризику с обзиром да послује и са домаћим и страним лицима, а од пада вредности динара и промене курса валута штити се уговарањем закупа са валутном клаузулом.

А што се тиче обавеза, Друштво нема девизних кредитних обавеза, нити обавеза према добављачима израженим у валути.



10.1.2. Ризик од промене цена

Друштво је изложено ризику од промена цена закупа на тржишту некретнина и Друштво настоји да применом различитих мера остане конкурентно и повећа ниво закупнине и у условима њиховог евентуалног тржишног пада.

10.1.3. Ризик од промене каматних стопа

Друштво није кредитно задужено, те није директно ни изложено ризику промене каматних стопа.

10.2. Ризик ликвидности

Ризик ликвидности је ризик да Друштво неће бити у могућности да финансира обавезе одговарајућим изворима финансирања са становишта рокова. Такође, подразумева ризик немогућности да се прилив средстава реализује у одговарајућем временском оквиру.

Друштво управља ризиком ликвидности одржавајући одговарајуће новчане резерве, континуираним праћењем планираног и стварног новчаног тока, као и одржавањем адекватног односа доспећа финансијских средстава и обавеза.

Друштво је током целе 2024. године, као и претходних година високо ликвидно, уз континуирани прилив новчаних средстава од закупа, тако да однос преузетих и доспелих обавеза Друштво измирује на време без потешкоћа.

10.3. Кредитни ризик

Друштво није директно кредитно задужено, али индиректно може да буде изложено кредитном ризику, уколико дужници који своје обавезе измирују из кредита не би били у могућности да дуговања према Друштву измире у потпуности и на време, што би имало за резултат финансијски губитак Друштва.

Кредитни ризик обухвата готовину и готовинске еквиваленте, дугорочне и краткорочне финансијске пласмане, потраживања и дате гаранције трећим лицима.

11. ИЗЛОЖЕНОСТ И УПРАВЉАЊЕ РИЗИЦИМА ДРУШТВА

Друштво је у свом пословању у различитој мери изложено различитим пословним ризицима.

Пословни ризици су везани за пословање Друштва и узроковани су унутрашњим активностима или неактивностима или спољним факторима који имају директан утицај на ефикасност дела пословања, односно на резултат целокупног пословања Друштва.

Руководство Друштва има за циљ да што боље управља ризицима којима је Друштво у свом пословању изложено.



Преглед ризика и планиране активности у случају појаве ризика, који су детерминисани Програмом пословања за 2026. годину, приказани су у табели која следи:

Ризик	Ефекат ризика	Планиране активности у случају појаве ризика
Реституција	Критичан ризик	Без посебног третмана. Агенција за реституцију доноси решења о враћању непокретности у својину бившим власницима.
Промене у структури фонда	Критичан ризик	Без посебног третмана. Влада РС доноси одлуке о давању Друштву на управљање непокретности у својини РС.
Губитак ДКП Закупаца	Висок ризик	Друштво планира активности на унапређењу квалитета услуга, на увећању портфолија услуга, истицању предности Друштва у односу на конкуренцију: услуге одржавања непокретности као саставни део услуге закупа, фиксна закупнина и правна сигурност. Интензивнија сарадња са дипломатском и међународном пословном заједницом у настојању да Друштво буде увек први и најбољи избор приликом одабира непокретности за потребе ове циљне групе.
Осцилације девизног курса	Висок ризик	Друштво нема утицај на осцилације курса, односно на пад курса. Уговори о закупу у већини имају уговорену закупнину са валутном клаузулом.
Ванредне ситуације	Висок ризик	На ванредне ситуације изазване епидемијама и евентуалним временским непогодама које за резултат могу имати увођење ванредног стања или уништење непокретности из фонда, Друштво је без утицаја.
Кретања на тржишту некретнина	Умерен ризик	Негативни тренд у кретању висина закупнина (пад висине закупнине) на тржишту може бити од утицаја на висину прихода који се остварује од закупа непокретности којима Друштво управља. Закључење Уговора о закупу на дужи временски рок са фиксном закупнином је активност којом се овај ризик смањује до одређене мере.
Судски спорови	Умерен ризик	Друштво спроводи активности провере солвентности закупаца пре закључења Уговора о закупу, на обезбеђивању адекватних средстава обезбеђења приликом закључења Уговора о закупу а све у циљу превенције судских поступака.
Репутациони ризик	Висок ризик	Друштво спроводи активности везано за транспарентност у пословању кроз објављивање садржаја на корпоративном веб сајту и друштвеним мрежама о резултатима пословања, као и остале медијске и маркетиншке активности ради правилног позиционирања у односу на медије и општу јавност као заинтересоване стране. Одговара на упите за информацијама од јавног значаја, водећи рачуна о подацима и информацијама који су означени као поверљиви.



Кашњења код извођења инвестиционих радова	Висок ризик	Друштво улаже велики напор да добро и по приоритетима планира инвестициона улагања; да сагледава спремност закупаца да у условима када користе непокретност могу да се изводе радови (о терминима и динамици извођења радова); да изврши избор најповољнијих извођача радова, који располажу техничким и људским капацитетима да у уговореним роковима, изврше радове у року; да благовремено обезбеди све потребне сагласности за извођење радова, као и потребне пројекте.
---	-------------	--

Што се тиче управљања ризиком капитала, пореским ризиком и ризиком ликвидности, ризиком ванредних ситуација, Друштво континуирано прати, мери и управља овим ризицима и то:

Управљање ризиком капитала

У поступку управљања капиталним ризиком, руководство Друштва има за циљ очување могућности да послује по принципу сталности пословања, истовремено максимизирајући приносе оснивачу Друштва путем оптимизације односа дуга и капитала.

Управљање пореским ризиком

Што се тиче пореских ризика, Друштво управља пореским ризиком тако што у прописаним роковима измирује утврђене пореске обавезе.

Управљање ризиком ликвидности

Коначна одговорност за управљање ризиком ликвидности ја на руководству Друштва које је успоставило одговарајући систем управљања за потребе краткорочног, средњорочног и дугорочног финансирања Друштва као и управљања ликвидношћу.

Друштво располаже довољним износом новчаних средстава, као и континуираним приливом новчаних средстава од реализације услуга, које му омогућавају да своје обавезе измирује у року доспећа.

Београд, мај 2026. године

Директорка

Бојана Мартиновић

Бојана
Мартино
вић

Digitally signed
by Бојана
Мартиновић
Date: 2026.05.29
15:23:20 +02'00'