

Pula, 22.07.2016.

OBAVIJEST O OBJAVI POZIVA ZA GLAVNU SKUPŠTINU DRUŠTVA TERRA FIRMA DD

Nadzorni odbor društva Terra Firma d.d. je na svojoj 81. sjednici donio odluku da se Glavna skupština društva održi dana 30.08.2016.

Temeljem Zakona o tržištu kapitala Pravila, Zakona o trgovačkim društvima i pravila Zagrebačke burze poziv je objavljen 21.07.2016. na stranicama Sudskog registra, te na web stranicama Zagrebačke burze (www.zse.hr) i web stranicama HANFE (www.hanfa.hr)

Direktor društva

Matija Žagar



TERRA FIRMA D.D.
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

Prilog: Poziv za Glavnu skupštinu
Obrazac prijave
Obrazac punomoći
Izvještaj Uprave za 2015.
Izvještaj Nadzornog odbora za 2015.

Na temelju članka 277. i 279. Zakona o trgovačkim društvima, Uprava društva Terra Firma dioničko društvo za ulaganje u nekretnine, sa sjedištem u Puli, Mletačka 12, OIB: 22198253360 (nastavno: Društvo), upućuje dioničarima

**POZIV ZA GLAVNU SKUPŠTINU
TERRA FIRMA
dioničko društvo za ulaganje u nekretnine**

I.

Glavna skupština Društva održat će se dana **30.08.2016.** godine, s početkom u **13,00** sati, u sjedištu Društva u Puli, Mletačka 12/IV.

II.

Za Glavnu skupštinu predlaže se sljedeći

DNEVNI RED:

1. Otvaranje skupštine, utvrđivanje broja nazočnih i zastupanih dioničara odnosno njihovih punomoćnika i izbor predsjedavajućeg glavne skupštine
2. Godišnja financijska izvješća za poslovnu 2015. godinu, Izvješće Uprave o poslovanju Društva u 2015. godini, Izvješće Nadzornog odbora o provedenom nadzoru u 2015. godini i Izvješće revizora o poslovanju Društva u 2015. godini te donošenje odluke o:
 - a) pokriću gubitka Društva za 2015. godinu
 - b) davanju razrješnice Upravi Društva za 2015. godinu
 - c) davanju razrješnice članovima Nadzornog odbora Društva za 2015. godinu.
3. Pojednostavljeno smanjenje temeljnog kapitala
4. Izmjene Statuta Društva
5. Izbor člana Nadzornog odbora
6. Imenovanje revizora Društva

PRIJEDLOZI ODLUKA:

Uprava i Nadzorni odbor Društva (za točku 5. i 6. samo Nadzorni odbor) predlažu Glavnoj skupštini donošenje sljedećih odluka:

Ad 2. a) Odluka o pokriću gubitka

1. *Utvrđuje se da gubitak Društva za 2015. godinu koji je utvrđen godišnjim revidiranim financijskim izvještajima na dan 31.12.2015. iznosi 2.294.995,70 kn (slovima: dvamilijunadvjestodevedesetčetiri tisućdevetstodevedesetpetkuna i sedamdesetlipa)*
2. *Dio gubitka Društva za 2015. godinu u iznosu od 51.784,91 kn (slovima: pedesetjednatisućasedamstoosamdesettčetirikune i devedesetjednalipa) pokriva se iz zakonskih rezervi Društva, a preostali iznos gubitka za 2015. godinu u iznosu od 2.243.210,79 kn (slovima: dvamilijunadvjestočetridesettrisućeidvjestodesetkuna i sedamdesetdevetlipa), pokrit će se pojednostavnjenim smanjenjem temeljnog kapitala Društva.*

Ad 2. b) Odluka o davanju razrješnice Upravi Društva za 2015. godinu

Daje se razrješnica članu Uprave Društva kojom se odobrava rad u 2015. godini

Ad 2. c) Odluka o davanju razrješnice članovima Nadzornog odbora Društva za 2015. godinu.

Daje se razrješnica članovima Nadzornog odbora Društva kojom se odobrava njihov rad u 2015. godini.

Ad. 3. Odluka o pojednostavljenom smanjenju temeljnog kapitala

- 1. Utvrđuje se da je društvo Terra Firma d.d. upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu, pod matičnim brojem subjekta upisa 040211518, OIB: 22198253360 (nadalje: Društvo). Temeljni kapital Društva uplaćen je u cijelosti i iznosi 36.000.000,00 kn (slovima: tridesetišestmilijuna kuna), a podijeljen je na ukupno 36.000 (slovima: tridesetšesttisuća) redovnih dionica, svaka u nominalnom iznosu od 1.000,00 kn (slovima: tisuću kuna).*
- 2. Utvrđuje se da gubitak Društva za 2015. godinu koji je utvrđen godišnjim revidiranim financijskim izvještajima na dan 31.12.2015. iznosi 2.294.995,70 kn (slovima: dvamilijunadvjestodevedesetčetiri tisućedevedestodevedesetpetkuna i sedamdesetlipa), a preneseni gubitak Društva iz prethodnih razdoblja iznosi 8.793.784,37 kn (slovima: osammilijunasedmastodevedesettritisučesedamsto osamdesetčetirikune i tridesetisedam lipa), te ukupni gubitak Društva na 31.12.2015. godine iznosi 11.088.780,07 kn (slovima: jedanaestmilijunaosamdesetosamtisućesedamstoosamdesetkuna isedamlipa) što je potvrđeno i od strane revizora Društva. Nakon pokrića dijela gubitka iz 2015., preostali iznos gubitka za 2015. godinu u iznosu od 2.243.210,79 kn (slovima: dvamilijunadvjestočetredesettritisučedvjestodesetkunaisedamdesetdevetlipa) i iznos prenesenog gubitka iz prethodnog razdoblja od 8.793.784,37 kn (slovima: osammilijunasedmastodevedeset tritisučesedamstoosamdesetčetirikune i tridesetisedam lipa), čine ukupni gubitak Društva u iznosu od 11.036.995,16 kn (slovima: jedanaestmilijunatridesešesttisućadevetstodevedesetpetkuna i šesnaestlipa), koji će se pokriti pojednostavnjenim smanjenjem temeljnog kapitala.*
- 3. Potrošen je dio zakonskih rezervi za koji one prelaze 5% temeljnog kapitala koji preostane nakon smanjenja kapitala. Društvo nema rezerve kapitala, statutarne rezerve niti ostale rezerve iz dobiti. Društvo nema zadržanu dobit. Obzirom na navedeno, utvrđuje se da su ispunjene sve pretpostavke iz članka 349. stavka 2. Zakona o trgovačkim društvima za donošenje odluke o pojednostavnjenom smanjenju temeljnog kapitala Društva.*
- 4. Temeljni kapital Društva smanjuje se na pojednostavnjeni način radi pokrića gubitka te radi prijenosa sredstava u kapitalnu dobit.*
- 5. Temeljni kapital Društva u iznosu od 36.000.000,00 kn (slovima: tridesetišestmilijuna kuna) smanjuje se za 32.400.000,00 kn (slovima: tridesetidvamilijunačetiristotisuća kuna) na 3.600.000,00 kn (slovima: trimilijunašestotisuća kuna).*
- 6. Pojednostavnjeno smanjenje temeljnog kapitala Društva provodi se smanjenjem nominalnog iznosa redovnih dionica tako da se nominalni iznos od 1.000,00 kn (slovima: tisuću kuna), smanjuje se za iznos od 900,00 kn (slovima: devetsto kuna), na nominalni iznos od 100,00 kn (slovima: sto kuna) po dionici.*
- 7. Nakon provedenog pojednostavnjenog smanjenja, temeljni kapital Društva iznosi 3.600.000,00 kn (slovima: trimilijunašestotisuća kuna) i podijeljen je na 36.000 (slovima: tridesetšesttisuća) redovnih dionica, od kojih svaka ima nominalni iznos 100,00 kn (slovima: sto kuna).*
- 8. Iznos dobiven smanjenjem temeljnog kapitala u iznosu od 32.400.000,00 kn (slovima: tridesetidvamilijunačetiristotisuća kuna) upotrijebit će se za pokriće ukupnog gubitka u iznosu od 11.036.995,16 kn (slovima: jedanaestmilijunatridesešesttisućadedetstodevedesetpet kuna i šesnaest lipa), a ostatak koji preostane nakon pokrića gubitaka Društva u iznosu od 21.363.004,84 kn (slovima: dvadesetjedanmilijuntristošezdesettritisuićeičetiri kune i osamdesetčetiri lipe), raspoređuje se u kapitalnu dobit Društva.*
- 9. Uprava Društva poduzet će sve radnje potrebne za upis Odluke Glavne skupštine Društva o pojednostavnjenom smanjenju temeljnog kapitala Društva u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu i u depozitorij Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d.*

10. *Smanjenje temeljnog kapitala smatra se provedenim danom upisa Odluke Glavne skupštine o pojednostavnjenom smanjenju temeljnog kapitala Društva u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu.*
11. *Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.*
12. *Sve troškove smanjenja temeljnog kapitala snosi Društvo.*
13. *Odluka o pojednostavnjenom smanjenju temeljnog kapitala donesena na glavnoj skupštini Društva 02.07.2015. nije provedena i stavlja se van snage.*

Ad. 4. Odluka o izmjenama Statuta Društva:

1. *Mijenja se članak 7. Statuta koji sada glasi:*

"Temeljni kapital društva iznosi 3.600.000,00 kn (trimilijunašestotisuća kuna)."

2. *Mijenja se članak 12. Statuta koji sada glasi:*

"Za iznos temeljnog kapitala izdano je 36.000 (tridesetšesttisuća) redovnih dionica u nominalnom iznosu od 100 kuna svaka.

Dionice Društva glase na ime."

3. *Mijenja se članak 37. Statuta koji sada glasi:*

„Dioničari Društva mogu sudjelovati i koristiti pravo glasa na skupštini ako su upisani u Knjigu dionica SKDD i ako svoje sudjelovanje prijave najkasnije šest dana prije održavanja Glavne skupštine Društva. U taj se rok ne uračunava dan prispjeća prijave društvu.

Uz prijavu za sudjelovanje, dioničar koji ima vlastiti prijedlog pojedine odluke skupštine, može dostaviti pismeni protuprijedlog s popratnim obrazloženjem, ili staviti protuprijedlog na Glavnoj skupštini.

Dioničar koji svoje sudjelovanje nije prijavio Upravi Društva najkasnije šest dana prije održavanja skupštine, nema pravo sudjelovanja u radu skupštine, niti se može koristiti pravom glasa.“

4. *Ostali članci Statuta ostaju neizmjenjeni.*

5. *Zadužuju se Uprava i Nadzorni odbor Društva da, na temelju navedenih izmjena, utvrde potpuni tekst Statuta, koji će ovjeriti javni bilježnik.*

6. *Ova odluka o izmjeni Statuta stupa na snagu danom upisa u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu.*

Ad. 5. Izbor člana Nadzornog odbora

Obzirom da je član Nadzornog odbora Zrinski Pelajić, OIB 19331095012, Školska 11, Molvice, 10 430 Samobor, dao ostavku na članstvo u Nadzornom odboru Društva, za novog člana Nadzornog odbora bira se Žarko Kovačić, OIB 55160112834, J. Klovića 12, Zagreb.

Mandat izabranog člana Nadzornog odbora traje 4 godine i počinje teći slijedeći dan nakon donošenja odluke Glavne skupštine.

Ova odluka provest će se u sudskom registru Trgovačkog suda u Pazinu.

Ad. 6. Odluka o imenovanju revizora Društva:

Za revizora društva Terra Firma d.d. imenuje se trgovačko društvo Revidas, revizija i konzalting d.o.o., Vukovarska 47, Pula.

Poziv dioničarima

1. Pozivaju se dioničari Društva da sudjeluju u radu Skupštine.
2. Ukupan broj dionica izdanih s pravom glasa iznosi 36.000 dionica, a ukupan broj glasačkih prava iznosi 36.000 s obzirom na to da jedna dionica daje pravo na jedan glas.
3. Pravo sudjelovanja i glasovanja na Glavnoj skupštini Društva imaju dioničari upisani u depozitoriju Središnjeg klirinškog depozitarnog društva, i njihovi punomoćnici, a uz uvjet sukladno članku 279., stavak 2, 3 i 4 Zakona o trgovačkim društvima, da dioničari – punomoćnici, u pisanom obliku prijave namjeru sudjelovanja na Glavnoj skupštini najkasnije **6 (šest)** dana prije dana njenog održavanja, istekom kojeg datuma se prijave neće primati. U taj se rok ne uračunava dan prispjeća prijave društvu.
Za sudjelovanje dioničara na Glavnoj Skupštini, sukladno članku 36. stavak 2. Statuta Društva, mjerodavno je stanje u depozitoriju Središnjeg klirinškog depozitarnog društva na kraju posljednjeg radnog dana roka za podnošenje prijave za sudjelovanje.
4. Dioničare mogu zastupati fizičke ili pravne osobe temeljem valjane punomoći.
5. Ako na Glavnoj skupštini Društva ne budu ispunjeni uvjeti u pogledu kvoruma propisani odredbama članka 289. stavak 1. Zakona o trgovačkim društvima i članka 38. Statuta Društva, nova Glavna skupština s istim dnevnim redom, bez objave novog poziva, održat će se dana 30.08.2016. godine, s početkom u 14,00 sati u istim prostorijama. Prema članku 289. stavak 2. Zakona o trgovačkim društvima nova Glavna skupština održat će se bez obzira na broj prisutnih dioničara.
6. Sukladno članku 278. st 2 Zakona o trgovačkim društvima ukoliko dioničari koji zajedno imaju udjele u iznosu od dvadesetog dijela temeljnog kapitala Društva nakon što je sazvana Glavna skupština zahtijevaju da se neki predmet stavi na dnevni red Glavne skupštine i da se objavi, uz svaki novi predmet na dnevnom redu mora se dati obrazloženje i prijedlog odluke. Zahtjev za stavljanje novog predmeta na dnevni red Društvo mora primiti najmanje 30 dana prije održavanja Glavne skupštine. U taj se rok ne uračunava dan prispjeća zahtjeva Društvu.
7. Sukladno članku 282 st 1, Zakona o trgovačkim društvima prijedlozi dioničara s navođenjem njihovih imena i prezimena, moraju biti dostupni osobama navedenim u članku 281. st. 1. do 3. ZTD-a pod tamo navedenim pretpostavkama, ako dioničar najmanje 14 dana prije dana održavanja Glavne skupštine dostavi u Društvu na adresu Društva svoj prijedlog. Dan prispjeća prijedloga Društvu ne uračunava se u ovaj rok od 14 dana. Prijedlog mora biti dostupan na internetskoj stranici Društva. Ako se dioničar ne koristi ovim pravom, to nema za posljedicu gubitak prava na stavljanje protuprijedloga na Glavnoj skupštini. Navedeno se na odgovarajući način primjenjuje i na stavljanje prijedloga dioničara o izboru članova Nadzornog odbora ili o imenovanju revizora Društva, sukladno članku 283 Zakona o trgovačkim društvima.
8. Materijali za Glavnu skupštinu i obrazac prijave i punomoći dostupni su dioničarima u sjedištu Društva radnim danom od 10 do 14 sati. Poziv za Glavnu skupštinu s dnevnim redom i prijedlozima odluka kao i obrazac prijave i punomoći dostupan je i na internetskoj stranici Društva www.terra grupa.hr, kao i na internetskoj stranici na kojoj se nalazi sudski registar.
9. Svaki dioničar odnosno njegov zastupnik ili punomoćnik snosi svoje troškove sudjelovanja u radu Skupštine Društva. Troškove pripreme i održavanja Glavne skupštine snosi Društvo.

U Puli, 19.07.2016.

TERRA FIRMA D.D.

REDOVNA GLAVNA SKUPŠTINA DRUŠTVA
TERRA FIRMA d.d.
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

Prijava za sudjelovanje

Prijavljujem svoje sudjelovanje na Redovnoj glavnoj skupštini društva TERRA FIRMA d.d. za ulaganje u nekretnine, a koja će se održati 30.08.2016. godine s početkom u 13,00 sati u Puli, Mletačka 12/IV.

1. Ime i prezime dioničara, odnosno tvrtka dioničara / punomoćnika:
2. Adresa dioničara / punomoćnika:
3. OIB ili JMBG dioničara / punomoćnika ako je dioničar fizička osoba:
4. OIB ili MBS dioničara / punomoćnika ako je dioničar pravna osoba:
5. Ukupan broj dionica dioničara / svih dioničara koje punomoćnik zastupa:
6. Popis svih dioničara koje punomoćnik zastupa:
7. Broj računa kod SKDD dioničara / svakog dioničara kojeg punomoćnik zastupa:

Pravo sudjelovanja i glasovanja na Glavnoj skupštini Društva imaju svi dioničari upisani u depozitoriju Središnjeg klirinškog depozitarnog društva ili njihovi punomoćnici, a uz uvjet sukladno članku 279. Zakona o trgovačkim društvima, da dioničari ili punomoćnici, u pisanom obliku prijave namjeru sudjelovanja na Glavnoj skupštini najkasnije 6 (šest) dana prije dana njenog održavanja, zaključno sa 23.08.2016., istekom kojeg se prijave neće primati.

Potpisanu prijavu uz punomoć ukoliko će dioničara zastupati punomoćnik, možete donijeti u ured Društva svaki radni dan od 10-14 sati ili uputiti poštom na adresu Društva: Terra Firma d.d. za ulaganje u nekretnine, Mletačka 12, 52100 Pula, Hrvatska, faxom na br. +385 52 388 851 ili mailom na adresu: info@terrargrupa.hr. Prijavu popunjava i potpisuje dioničar osobno ili punomoćnik dioničara.

Ukoliko je zastupanih dioničara po jednom punomoćniku više, u tom slučaju punomoćnik je dužan priložiti ovoj prijavi punomoći za zastupanje svakoga pojedinog dioničara.

Original prijave predaje se prije brojenja glasova javnom bilježniku i sastavni je dio zapisnika Glavne skupštine.

Ova prijava je valjana i za eventualnu ponovnu Glavnu skupštinu, koja će se u slučaju neispunjenja uvjeta u pogledu kvoruma, održati 30.08.2016. godine, s početkom u 14,00 sati.

Datum:

Potpis dioničara / punomoćnika:

Ime i prezime odnosno tvrtka dioničara:

MBS ili OIB dioničara:

Prebivalište odnosno sjedište dioničara:

Ukupan broj dionica:

Broj računa kod SKDD:

Kao dioničar trgovačkog društva «TERRA FIRMA» d.d. za ulaganje u nekretnine, sa sjedištem u Puli, Mletačka 12, OIB: 22198253360, temeljem članka 291. Zakona o trgovačkim društvima, odnosno članka 34. Statuta «Terra Firma» d.d. za ulaganje u nekretnine dajem(o) slijedeću

PUNOMOĆ

kojom ovlašćujem:

1. Ime i prezime odnosno tvrtka punomoćnika:
2. Prebivalište odnosno sjedište punomoćnika:
3. OIB ili JMBG punomoćnika koji je fizička osoba:
4. OIB ili MBS punomoćnika koji je pravna osoba:
 - da u moje ime i za moj račun podnese prijavu za sudjelovanje na Redovnoj glavnoj skupštini «TERRA FIRMA» d.d. za ulaganje u nekretnine, a koja će se održati 30.08.2016. godine s početkom u 13,00 sati, te
 - da u moje ime i za moj račun sudjeluje na toj Redovnoj glavnoj skupštini i da glasa o svim predloženim Odlukama sukladno dnevnom redu kako je utvrđeno u pozivu za Redovnu glavnu skupštinu «TERRA FIRMA» d.d. za ulaganje u nekretnine, a koja će se održati 30.08.2016. godine, s početkom u 13,00 sati.

Ova je punomoć izraz moje (naše) slobodne volje, te je u znak priznanja radnji po njoj poduzetih kao svojih, vlastoručno, odnosno po zakonskom zastupniku potpisujem(o).
Punomoćnik nije ovlašten ovu punomoć prenijeti na treću osobu.

Ovu punomoć sa po Vama određenim punomoćnikom i Vašim potpisom možete donijeti u ured Društva svaki radni dan od 10-14 sati ili uputiti poštom na adresu Društva: Terra Firma d.d. za ulaganje u nekretnine, Mletačka 12, 52100 Pula, Hrvatska, faxom na br. +385 52 388 851 ili mailom na adresu: info@terrargrupa.hr.

Original punomoći predaje se prije brojenja glasova javnom bilježniku i sastavni je dio zapisnika Glavne skupštine.

Ova punomoć je valjana i za eventualnu ponovnu Glavnu skupštinu, koja će se u slučaju neispunjenja uvjeta u pogledu kvoruma, održati 30.08.2015. godine, s početkom u 14,00 sati.

Datum:

Potpis dioničara:

Pula, 30.08.2016.

Temeljem Zakona o trgovačkim društvima (članka 263. i članak 300), te temeljem Zakona o tržištu kapitala, Nadzorni odbor društva Terra Firma d.d. za ulaganje u nekretnine (u daljnjem tekstu ponekad naznačeno kao "Društvo"), podnosi slijedeće

IZVJEŠĆE

Glavnoj skupštini društva Terra Firma d.d. za ulaganje u nekretnine, o obavljenom nadzoru vođenja poslova za 2015. godinu

Nadzorni odbor Terra Firme d.d. (daje u tekstu: Nadzorni odbor), sukladno ovlaštenjima utvrđenim odredbama Zakona o trgovačkim društvima, Statutom Društva i Poslovníkom o radu Nadzornog odbora, u razdoblju od 01. siječnja 2015. do 31. prosinca 2015. kontinuirano je nadzirao vođenje poslova u društvu Terra Firma d.d.. Uvidom u vođenje poslova Nadzorni odbor utvrdio je da je u 2015. godini Terra Firma d.d. djelovala u skladu sa zakonom, aktima Društva i odlukama Glavne skupštine.

Tijekom poslovne 2015. godine Nadzorni odbor je djelovao u sastavu: Zdravko Poljašević, predsjednik, te članovi Zrinski Pelajić i Daniel Gregorič.

Putem pisanih i usmenih izvješća Uprave, Nadzorni odbor je bio izvješćivan o poslovnoj politici, planovima poslovanja, ostvarenim rezultatima poslovanja i drugim važnim pitanjima, te je cjelokupna poslovna politika i operativa bila predmetnom nadzora i suglasja sa odlukama i mišljenjima Nadzornog odbora. Održano je osam sjednica, sve putem e-maila.

Dana 02.07.2015. održana je Glavna skupština društva, na kojoj je razmatran rad društva u 2014. godini. Odlukom većine Nadzorni odbor nije dobio razrješnicu za svoj rad u 2014. godini. Na istoj skupštini je donijeta i odluka o smanjenju temeljnog kapitala. Međutim Trgovački sud je odbio upisati tu odluku u sudski registar, iz razloga što nije bila donijeta u skladu sa čl. 349. St. 2 Zakona o trgovačkim društvima, konkretno za pokriće gubitka nije potrošen dio zakonskih rezervi za koji one prelaze pet posto (5%) temeljnoga kapitala koji preostane nakon smanjenja kapitala. Iz tog razloga je navedena odluka povučena, a Nadzorni odbor je suglasan da se na Skupštini u 2016. godini ponovi prijedlog za smanjenje temeljnog kapitala.

Nadzorni odbor je pregledao financijska izvješća za poslovnu 2015. godinu, za koja je odgovorna Uprava, te je primio na znanje Izvješće revizora koje konstatira da financijski izvještaji koji su bili predmetom revizije, prikazuju, u svim materijalnim aspektima, realno i objektivno financijski položaj Društva na dan 31. prosinca 2015. godine, rezultat njegovog poslovanja, te novčani tok i promjene kapitala za 2015. godinu, sukladno važećim propisima i Međunarodnim standardima financijskog izvještavanja.

Financijska izvješća koja su bila predmet nadzora sastoje se od:

- Račun dobiti i gubitka za razdoblje 01.01. do 31.12.2015. godine
- Bilanca na dan 31.12.2015. godine
- Izvještaj o promjenama kapitala za razdoblje 01.01. do 31.12.2015. godine
- Izvještaj o novčanom toku za razdoblje 01.01. do 31.12.2015. godine
- Bilješke uz financijske izvještaje
- Izvještaj nezavisnog revizora, revizorske tvrtke Revidas d.o.o., Pula

- Izvješće Uprave o stanju i poslovanju Društva za 2015. godinu
- Prijedlog Odluke o rasporedu i pokriću gubitka Društva

Nadzorni odbor je suglasan sa prijedlogom odluke o rasporedu i pokriću gubitka Društva, koja se daje Glavnoj skupštini na usvajanje.

Nadzorni odbor je ispitao i godišnje izvješće Uprave o stanju društva za 2015. godinu i utvrdio da je u njemu točno i objektivno prikazana sadašnja poslovna situacija i stanje Društva. Sukladno takvom nalazu, Nadzorni odbor je prihvatio izvješće Uprave o stanju društva za poslovnu godinu 2015. godinu.

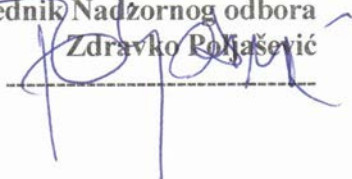
Na isti način je Nadzorni odbor pregledao i konsolidirana financijska izvješća za Grupu Terra Firma, budući da društvo Terra Firma ima u svom vlasništvu povezana društva Rakalj d.o.o., Terra Tison d.o.o. i T.F.1-Kavran d.o.o.

Sukladno navedenom, Nadzorni odbor konstatira da nema primjedbi te utvrđuje financijska izvješća društva Terra Firma d.d. za ulaganje u nekretnine za 2015. godinu, te Grupe Terra Firma.

Nadzorni odbor je utvrdio da je tijekom poslovne 2015. godine Društvo u svom radu primjenjivalo Kodeks korporativnog upravljanja koji su zajedno izradile Hrvatska agencija za nadzor financijskih institucija i Zagrebačka burza, te da je Godišnji upitnik, koji je sastavni dio Kodeksa, objavljen je na svim zakonom propisanim mjestima (web stranice Društva, Zagrebačke burze i HANFE).

Slijedom svega navedenog, Nadzorni odbor društva Terra Firma d.d., za ulaganje u nekretnine, mišljenja je da Društvo djeluje u skladu sa zakonom i aktima Društva te odlukama Glavne skupštine, da su godišnja financijska izvješća u cijelosti sastavljena u skladu sa stanjem u poslovnim knjigama Društva te da potpuno i istinito pokazuju imovinsko i poslovno stanje Društva na dan 31. prosinca 2015. godine te društava uključenih u konsolidaciju kao cjeline,

Predsjednik Nadzornog odbora
Zdravko Rožarić



TERRA FIRMA D.D.
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

Pula, 30.08.2016.

IZVJEŠTAJ UPRAVE O POSLOVANJU U 2015. GODINI

Društvo je na dan 31.12.2015. godine u svom portfelju imalo ukupno osam nekretnina procijenjene vrijednosti 10.484.224,42 kn, tri društva u 100% vlasništvu neto vrijednosti imovine 8.134.556,67 kn; tuzemna društava Rakalj d.o.o., Terra Tison d.o.o., i T.F.1 – Kavran d.o.o., te inozemno društvo Lepi kraji d.o.o. u stečaju. Sve kupljene nekretnine nalaze se na području centralne i istočne Istre, koje su strategijom i definirane kao atraktivne lokacije za ulaganje, te jedna nekretnina u Sloveniji.

Sukladno financijskim izvješćima neto vrijednost imovine društva Terra Firma d.d. na dan 31.12.2015. godine iznosila je 20.437.300,25 kn, odnosno 567,70 kn po dionici.

Struktura neto imovine društva na dan 31.12.2015. godine sastojala se od:

- 51,30% nekretnina procijenjene vrijednosti 10.484.224,42 kn
- 39,80% odnosno 8.134.556,67 kn vrijednosti povezanih društava Rakalj d.o.o., Terra Tison d.o.o., i T.F.1 – Kavran d.o.o. u 100% vlasništvu Terra Firme
- 0,13% imovine odnosno 26.854,91 kn odnosi se na osnovna sredstva
- 2,45% imovine odnosno 500.000 kn uloženo je u investicijski fond Fima Equity
- 1,27 % imovine odnosno 260.118,02 kn gotovine na računu Društva
- 8,85 % imovine odnosno 1.808.555,05 kn odnosi se na potraživanja Društva
- 4,40% imovine odnosno 899.525,56 kn odnosi se na obaveze društva

Društvo je na dan 31.12.2015. godine imalo ukupno 110 dioničara.

U razdoblju od 01.01.2015. – 31.12.2015. godine protrgovano je sa 3.124. dionica društva Terra Firma d.d. (TRFM-R-A) na Zagrebačkoj burzi po prosječnoj cijeni od 127,47 kn po dionici, te je ostvaren promet od 398.233 kn.

Društvo je u toku 2015. godine imalo dvoje zaposlenih. Predsjednik Uprave-direktor Društva je Matija Žagar. Sastav Nadzornog odbora je: Zdravko Poljašević, predsjednik, te članovi Zrinski Pelajić i Daniel Gregorič.

Sukladno Statutu koji je osnovni akt društva, za obavljanje stručnih poslova društvo se koristilo uslugama vanjskih suradnika (usluge računovodstva, geodezije, arhitekture, marketinga i sl). Uprava Društva je sklopila ugovore o poslovno tehničkoj suradnji sa vanjskim suradnicima koji su potrebni i koji svojim radom, profesionalnošću, referencama i znanjem žele i mogu sudjelovati u nastavku razvijanja novih projekata na nekretninama iz portfelja Terra Firme d.d., što je osnovna djelatnost Društva, a ujedno i jedino rješenje izlaska iz financijske krize.

Tijekom poslovne 2015. godine Društvo je u svom radu primjenjivalo Kodeks korporativnog upravljanja koji su zajedno izradile HANFA i Zagrebačka burza. Sve informacije o izdavatelju objavljujane su sukladno Zakonu o tržištu kapitala na svim propisanim mjestima (web stranice Društva, Zagrebačke burze, Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga i Hrvatske izvještajne novinske agencije).

Najznačajniji troškovi poslovanja društva tijekom promatranog razdoblja jesu:

- Troškovi računovodstva, odvjetnički i javnobilježnički troškovi, troškovi geodeta, troškovi revizora, troškovi izrade projekta, troškovi posredovanja pri prodaji nekretnina, te ostali troškovi u svezi sa stručnim poslovima potrebnim za obavljanje djelatnosti
- Naknade plaća i troškovi zaposlenih u društvu
- Naknade za rad Nadzornog odbora
- Otplata poreznog duga prema nagodbi sa Republikom Hrvatskom

- Porezi sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske
- Ostali troškovi: troškovi najma poslovnog prostora, troškovi Zagrebačke burze, troškovi održavanja depozitorija, troškovi objave informacija o izdavatelju, troškovi marketinga, sve u stvarnoj visini.

Najznačajnije aktivnosti u društvu Terra Firma d.d. u 2015. godini su slijedeće:

- Društvo Terra Firma d.d. je tijekom 2015. godine ostvarilo prihode od prodaje dvije nekretnine iz svog portfelja: zemljište u Galižani, k.č. 501/524, 501/525 i 501/528 ukupne površine 1.522 m² i zemljište u Hreljićima k.č. 67/3, ukupne površine 4.216 m². Ostvareni prihodi su omogućiti ulaganje u postojeće i u pripremu novih projekata.
- Uprava i Nadzorni odbor donijeli su odluku da se dio prihoda ostvarenih prodajom nekretnina u iznosu od 500.000 kn uloži u udjele u otvorenom investicijskom fondu CAPITAL BREEDER, kao financijska rezerva za buduće ulaganja. Fondom CAPITAL BREEDER upravlja društvo Global Invest d.o.o. Cilj fonda CAPITAL BREEDER je očuvanje vrijednosti uloga uz ostvarenje visoke stope prinosa na dulji vremenski rok ulaganjem na domaća i svjetska dionička i obveznička tržišta.
- Djelomično je podmiren dug prema ugovoru o kupovini k.č. 126/17, k.o. Ližnjan u visini od 20.000 Eur-a
- Dana 02.07.2015. održana je Glavna skupština društva. Odlukom većine Nadzorni odbor nije dobio razrješnicu za svoj rad u 2014. godini. Na sjednici je donijeta i odluka o smanjenju temeljnog kapitala. Međutim Trgovački sud je odbio upisati tu odluku u sudski registar, iz razloga što nije bila donijeta u skladu s čl. 349. St. 2 Zakona o trgovačkim društvima, konkretno za pokriće gubitka nije potrošen dio zakonskih rezervi i rezervi kapitala za koji one prelaze pet posto (5%) temeljnoga kapitala koji preostane nakon smanjenja kapitala. Iz tog razloga je navedena odluka povučena.
- Tijekom 2015. godine održana su dva ročišta na Upravnom sudu u Rijeci vezano za spor koji društvo Terra Firma d.d. vodi sa Poreznom upravom, a vezano za porezni nadzor za prodaju društva Terra Conceptus d.o.o. Upravni sud u Rijeci je dana 23.11.2015. donio presudu kojoj se odbija tužbeni zahtjev Terra Firme za poništenje Rješenja Ministarstva financija radi naplate duga po poreznom nadzoru. Budući da ishod sudskog procesa nije izvjestan, a gomilaju se sudski troškovi, Uprava društva Terra Firma odlučila je odustati od daljnjeg postupka, uz podmirenje sudskih troškova.
Do kraja 2015. godine podmireno je 22 rate reprogramiranog duga, te je preostalo još 14 rata u ukupnom iznosu od 267.455,24 kn.
- Tijekom 2015. godine usvojen je Urbanistički plan uređenja (UPU) Općine Ližnjan koji je koji će omogućiti daljnji razvoj projekta na nekretnini Terra Firme d.d. u Ližnjanu, Postupak za izdavanje lokacijske dozvole za pristupni put i uklanjanje 10kv dalekovoda koji prelazi preko nekretnine u Ližnjanu je trenutno zamrznut, radi problem na nivou Općine Ližnjan koja je partner Terra Firme d.d. u tom postupku. Radi neizglasavanja Općinskog proračuna Općina Ližnjan čeka nove lokalne izbore za načelnika Općine koji su najavljeni za travanj 2016. godine, te će se tada nastaviti realizacija projekta.
- U suradnji sa Općinom Medulin radilo se tijekom 2015. godine na donošenju i usvajanju Urbanističkog plana uređenja Medulin, kako bi se zemljište u vlasništvu društva vratilo u građevinsku zonu. Priprema je u završnoj fazi, te će se nakon usvajanja istog Terra Firma parcelacijom odvojiti od Općine Medulin s kojom je suvlasnik na nekretnini u Medulinu.
- Obavljeni su pregovori sa susjednim vlasnicima zemljišta koje graniče sa zemljištima iz portfelja društva radi okrupnjavanja zemljišta u smislu bolje realizacije projekta i lakše prodaje.
- Radilo se na proširivanju djelatnosti društva u smislu realizacije projekta i prodaje nekretnina koje nisu u vlasništvu društva radi ostvarivanja dodatnih financijskih prihoda za društvo.
- Nadalje Uprava društva intenzivno radi na promjeni vrste portfelja, usmjeravajući se prema nekretninama koje mogu donijeti određeni povrat investicije kroz dnevni ili turistički najam, kao što su poslovni prostori ili gotovi turistički objekti.

RIZICI POSLOVANJA

U svom redovnom poslovanju, Društvo je izloženo raznim rizicima kao što su financijski rizik (valutni rizik, rizik likvidnosti), rizik kamatnih i poreznih stopa (predstavlja vjerojatnost da zakonodavne vlasti promijene porezne zakone na način koji će negativno utjecati na

profitabilnost ulaganja imovine društva), te tržišni rizik, odnosno rizik ulaganja zbog nestabilnosti tržišta nekretnina uzrokovane općim gospodarskim padom.

Tržište nekretnina u direktnoj je ovisnosti o kupovnoj moći građana i tvrtki, te kreditnoj politici i poreznim stopama na investicije.

Značajno je smanjen interes, odnosno prisutan je pad potražnje i prodaje nekretnina koji je rezultat trenutnog gospodarskog stanja u državama koje daju najveći broj kupaca nekretnina.

BUDUĆI RAZVOJ

Društvo za svaku pojedinu nekretninu iz svog portfelja utvrđuje prioritetne korake koje je potrebno poduzeti kao i pravce daljnjeg razvoja pojedine nekretnine. Primarni cilj je provesti realizaciju projekata nekretnina koje su u ovom trenutku s tržišnog aspekta najprihvatljiviji (uz najmanje ulaganja ostvariti će najveći povrat investicije). Proces investiranja u razvoj projekata povezan je sa aktivnostima uključivanja novih zainteresiranih partnera koji bi sudjelovali u njezinoj realizaciji, ali i u preuzimanju rizika.

Na taj će način Društvo, bez obzira na negativne trendove na tržištu nekretnina, nastojati razviti projekte do te mjere, da budu što atraktivniji za potencijalne kupce, a prvenstveno da budu što profitabilniji za društvo.

Budući da se na području Istarske županije gdje se nalaze sve nekretnine iz portfelja Društva osjeća lagani, ali konstantan porast potražnje za kvalitetnim projektima turističke i društvene namjene radi sve boljih godišnjih turističkih rezultata, mogućnosti korištenja novca iz raznih predpristupnih fondova za izgradnju takvih objekata te naposljetku i ulaska Republike Hrvatske u Europsku uniju, daljnji plan poslovanja Terra Firme d.d. biti će usmjeren upravo prema izradi projekata turističke i društvene namjene.

IZJAVA OSOBA ODGOVORNIH ZA SASTAVLJANJE FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA

Temeljem odredbi članka 403. Zakona o tržištu kapitala, odgovorne osobe za sastavljanje godišnjeg financijskog izvještaja izdavatelja Terra Firma d.d. za 2015. godinu su:

- Matija Žagar, direktor društva Terra Firma d.d.
- Mladen Stojanović, voditelj računovodstva, zaposlen u Remiko, računovodstvo, revizija i savjetovanje d.o.o.

Odgovorne osobe daju izjavu:

I. Prema našem najboljem saznanju godišnji financijski izvještaji za razdoblje od 1. siječnja do 31. prosinca 2015. godine za društvo Terra Firma d.d. i Grupu Terra Firma, sastavljeni uz primjenu odgovarajućih standarda financijskog izvještavanja, daju cjelovit i istinit prikaz imovine i obveza, gubitaka i dobitaka, financijskog položaja i poslovanja izdavatelja i društava uključenih u konsolidaciju kao cjeline,

II. izvještaj poslovanja sadrži istinit prikaz razvoja i rezultata poslovanja i položaja društva Terra Firma d.d. i društava uključenih u konsolidaciju, kao i opis najznačajnijih rizika i neizvjesnosti kojima su izdavatelj i društva izloženi kao cjelina.

Voditelj računovodstva

Mladen Stojanović

Terra Firma d.d.

Matija Žagar, direktor