

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 07.07.2017. godine, s početkom u 9,00 sati, u Zagrebu, na adresi Bell Time Capital, Strojarska 20, 3. kat.

II.

Za Glavnu skupštinu predlaže se sljedeći

DNEVNI RED:

1. Otvaranje skupštine, utvrđivanje broja nazočnih i zastupanih dioničara odnosno njihovih punomoćnika
2. Godišnja financijska izvješća za poslovnu 2016. godinu za društvo Terra Firma d.d. i Grupu Terra Firma, Izvješće Uprave o poslovanju Društva i Grupe Terra Firma u 2016. godini, Izvješće Nadzornog odbora o provedenom nadzoru u 2016. godini i Izvješće revizora o poslovanju Društva i Grupe Terra Firma u 2016. godini te donošenje odluke o:
 - a) pokriću gubitka Društva za 2016. godinu
 - b) davanju razrješnice Upravi Društva za 2016. godinu
 - c) davanju razrješnice članovima Nadzornog odbora Društva za 2016. godinu.
3. Povećanje temeljnog kapitala
 - a) Izvješće Zvonimira Vukadina o razlozima isključenja prava prvenstva pri upisu novih dionica
 - b) Izvješće uprave o razlozima isključenja prava prvenstva pri upisu novih dionica
 - c) Odluka o isključenju prava prvenstva svih postojećih dioničara pri upisu novih dionica
 - d) Odluka o povećanju temeljnog kapitala Društva ulogom u nekretninama
 - e) Pravo dioničara na kupnju novih dionica
4. Izmjene Statuta Društva
5. Suglasnost Upravi za sklapanje ugovora o kupnji nekretnina
6. Izbor člana Nadzornog odbora
7. Imenovanje revizora Društva

PRIJEDLOZI ODLUKA:

Uprava i Nadzorni odbor Društva (za točku 6. i 7. samo Nadzorni odbor) predlažu Glavnoj skupštini donošenje sljedećih odluka:

Ad.2. a) Odluka o pokriću gubitka Društva za 2016. godinu

Gubitak utvrđen u poslovnoj 2016. godini u iznosu od 603.863,00 kn raspoređuje se na poziciju prenesenog gubitka.

Ad.2. b) Odluka o davanju razrješnice Upravi Društva za 2016. godinu

Daje se razrješnica članu Uprave Društva kojom se odobrava rad u 2016. godini

Ad.2. c) Odluka o davanju razrješnice članovima Nadzornog odbora Društva za 2016. godinu.

Daje se razrješnica članovima Nadzornog odbora Društva kojom se odobrava njihov rad u 2016. godini.

Ad.3. Povećanje temeljnog kapitala

- a) Izvješće Zvonimira Vukadina o razlozima isključenja prava prvenstva pri upisu novih dionica**
- b) Izvješće uprave o razlozima isključenja prava prvenstva pri upisu novih dionica**
- c) Odluka o isključenju prava prvenstva svih postojećih dioničara pri upisu novih dionica**
- d) Odluka o povećanju temeljnog kapitala Društva ulogom u nekretninama**
- e) Pravo dioničara na kupnju novih dionica**

Ad.3. a) IZVJEŠĆE ZVONIMIRA VUKADINA O RAZLOZIMA ISKLJUČENJA PRAVA PRVENSTVA PRI UPISU NOVIH DIONICA

Zvonimir Vukadin kao pojedinačni dioničar koji drži 47,94% temeljnog kapitala društva i kao predlagatelj povećanja temeljnog kapitala Društva uz isključenje svih dioničara podnosi ovo izvješće o razlozima za potpuno isključenje prava prvenstva pri upisu novih dionica.

Društvo se 2009. godine preoblikovalo iz zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine u dioničko društvo za upravljanje nekretninama. Od tada do danas Društvo je poslovalo na način da se prodajom nekretnina pokrivaju tekući troškovi i pokrivaju zaostali dugovi. Kako su nekretnine stečene prije krize 2008. godine, na velikom broju prodanih nekretnina generirani su novi gubici Društva, pa su tako na kraju 2015. godine kumulirani gubici prešli iznos od 11 milijuna kuna. Posljedica navedenog je i pojednostavljeno smanjenje temeljnog kapitala koje se provelo 2016. godine.

Budući da je i dalje jedini izvor prihoda prodaja nekretnina u vlasništvu Društva, i Društvo ne ostvaruje nikakve druge prihode, za očekivati je da ovakvo stanje vodi prema likvidaciji Društva sa vrlo slabim izgledima da sadašnji dioničari Društva vrate uloženo.

Cilj je promjena sadašnjeg modela poslovanja prema održivom poslovanju. Uz smanjenje troškova poslovanja nužno je stvoriti stabilne prihode, kako bi se u budućnosti ne samo pokrivali troškovi poslovanja, već i povećala vrijednost Društva te dioničarima Društva omogućila isplata dividende. Da bi se ciljevi mogli ostvariti uz optimiziranje nekretnina u vlasništvu Društva nužno je daljnje ulaganje u nekretnine kojim će Društvo upravljati te iz njih stvarati prihode.

Prijedlog najvećeg pojedinačnog dioničara je da se prvotno pokuša povećati kapital Društva i to na način da društvo SMS FIKSNO d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Budmanijeva 3, OIB: 14935572149 čiji je jedini osnivač Zvonimir Vukadin koji je ujedno i najveći pojedinačni dioničar Društva, dokapitalizira Društvo nekretninama koje su u naravi poslovni prostor (171,41 čm) i skladište (83,07 čm) u poslovnoj zoni na istočnom dijelu Grada Zagreba. Nekretnina je u cijelosti iznajmljena trećim pravnim osobama.

Budući da SMS FIKSNO d.o.o. nije dioničar Društva potrebno je potpuno isključiti pravo prvenstva postojećim dioničarima pri upisu novih dionica.

Kako bi i ostali dioničari također mogli sudjelovati u dokapitalizaciji SMS FIKSNO d.o.o. se obvezuje pod jednakim uvjetima za sve dioničare, prodati dionice koje je stekao na temelju odluke o povećanju temeljnog kapitala po cijeni po kojoj ih je stekao (100,00 kn po dionici), razmjerno postotku dionica pojedinog dioničara Društva u odnosu na temeljni kapital Društva prije povećanja temeljnog kapitala, a na način da na svake dvije dionice koje Ovlašteni dioničar ima na dan donošenja Odluke o povećanju temeljnog kapitala Društva daju pravo dioničaru na kupovinu jedne nove dionice. Na ovaj način bi se zaštitio svaki dioničar od mogućeg „razvodnjavanja“ kapitala. O izvješću se ne glasuje.

Ad.3. b) IZVJEŠĆE UPRAVE O RAZLOZIMA ISKLJUČENJA PRAVA PRVENSTVA PRI UPISU NOVIH DIONICA

Uprava je zaprimila prijedlog Zvonimira Vukadina kao pojedinačnog dioničara koji drži 47,94% temeljnog kapitala društva za povećanja temeljnog kapitala Društva uz isključenje svih dioničara kao i njegovo izvješće, te Uprava Društva ovime podnosi i svoje izvješće o razlozima za potpuno isključenje prava prvenstva pri upisu novih dionica.

Uprava Društva smatra da dosadašnja financijska izvješća Društva, gubitak koji se ostvaruje iz godinu u godinu, zbog kojeg je i provedeno pojednostavljeno smanjenje temeljnog kapitala u 2016. godinu, ukazuje na nužnost dokapitalizacije Društva s ciljem prikupljanja sredstva za rad Društva.

Dionice se izdaju po 100,00 kn po dionici, što je i nominalna vrijednost dionica i ujedno iznos po dionici po kojoj je provedena nedavna ponuda za preuzimanje društva, te se taj iznos po dionici smatra primjerenim.

Ukupan iznos povećanja određen je vrijednosti nekretnine koja se unosi, a koja vrijednost ne može biti manja od procijenjene vrijednosti tih nekretnina.

Sagledavši sve aspekte predloženog povećanja temeljnog kapitala Društva, te obzirom da:

- je nužno prikupiti sredstava za rad Društva;
- je ovaj način dokapitalizacije jedini prijedlog koji je Uprava i zaprimila od dioničara;
- se dokapitalizacija vrši ulogom u nekretninama (poslovnim prostorima u Zagrebu), a osnovna djelatnost Društva je upravo upravljanje nekretninama;
- da je dokapitalizacija s jednim društvom koje će izvršiti dokapitalizaciju jednostavnija i iziskuje manje troškove za Društvo;
- da će svi dioničari imati mogućnost nakon provedenog povećanja, kupiti novoizdane dionice po istoj cijeni po kojoj je i izvršena dokapitalizacija (100,00 kn po dionici) te neće biti oštećeni.

Uprava smatra da je povećanje temeljnog kapitala unosom nekretnina uz potpuno isključenje prava prvenstva dioničara pri upisu novih dionica kako je predložena, u najboljem interesu Društva.

Slijedom navedenog, zaprimivši prijedlog i izvješće Zvonimira Vukadina, uprava se složila s prijedlozima i sazvala ovu glavnu skupštinu s predloženom odlukom o povećanju temeljnog kapitala i odlukom o isključenju prava prvenstva ostalih dioničara na upis novih dionica. O izvješću se ne glasuje.

Ad.3. c)

O D L U K A

O ISKLJUČENJU PRAVA PRVENSTVA SVIH POSTOJEĆIH DIONIČARA PRI UPISU NOVIH DIONICA

Isključuje se pravo prvenstva svih postojećih dioničara na upis i stjecanje novih dionica Društva koje će se izdati u postupku povećanja temeljnog kapitala. Pravo na upis i stjecanje novih dionica imat će isključivo društvo SMS FIKSNO d.o.o. za trgovinu i poslovanje nekretninama sa sjedištem u Zagrebu, Budmanijeva 3, OIB: 14935572149 čiji jedini član je Zvonimir Vukadin iz Zagreba, Rockefellerova 43, OIB: 90845929319.

Ad.3. d)

O D L U K A

O POVEĆANJU TEMELJNOG KAPITALA DRUŠTVA ULOGOM U NEKRETNINAMA

- I. Temeljni kapital društva Terra Firma d.d. iznosi 3.600.000,00 kn, podijeljen je na 36.000 nematerijaliziranih redovnih dionica na ime, nominalnog iznosa 100,00 kn svaka. Temeljni kapital uplaćen je u novcu u cijelosti. U depozitoriju nematerijaliziranih vrijednosnih papira kod Središnjeg klirinškog depozitarnog društva d.d. (nastavno: SKDD) nose oznaku TRFM - R - A.
- II. Povećava se temeljni kapital Društva izdavanjem novih nematerijaliziranih redovnih dionica na ime uz isključenje prava prvenstva postojećih dioničara na upis i stjecanje novih dionica Društva. Temeljni kapital se povećava radi prikupljanja sredstva za rad Društva.
- III. Povećanje temeljnog kapitala Društva provest će se unosom uloga - nekretnina i to:
 - suvlasnički dio: 121/10000 etažno vlasništvo E-20 - poslovni prostor oznake PP-1-0-2, poslovni prostor u prizemlju, ulaz drugi, površina 171,41 čm koji nalazi se na zapadnoj strani zajedno sa parkirališnim mjestima oznake P47 i P48 u dvorištu,
 - suvlasnički dio: 66/10000 etažno vlasništvo E-216 - skladišni prostor oznake skl. 16-1, skladišni prostor površine 83,07 čm a nalazi se u podrumu jedankoje se nalaze u stambeno-poslovnoj zgradi broj 1,3 i 5, Budmanijeva ulica i dvorište, upisano u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, katastarska općina Trnje, ZK uložak 630, k.č. 164/6 i u vlasništvu su društva SMS FIKSNO d.o.o. za trgovinu i poslovanje nekretninama sa sjedištem u Zagrebu, Budmanijeva 3, OIB: 14935572149. Ovlašćuje se uprava Društva da sklopi Ugovor o unosu nekretnine.
- IV. Ukupan iznos koji se ulaže u temeljni kapital iznosi 1.800.000,00 kn (jedan milijun osamsto tisuća kuna).
- V. Temeljni kapital Društva povećava se s iznosa od 3.600.000,00 kn za 1.800.000,00 kn na 5.400.000,00 kn.
- VI. Temeljni kapital Društva povećava se izdavanjem 18.000 novih redovnih dionica koje glase na ime, nominalnog iznosa 100,00 kn svaka (dalje u tekstu: nove dionice).
- VII. Povećan temeljni kapital iznosit će 5.400.000,00 kn i bit će podijeljen na ukupno 54.000 dionica, nominalnog iznosa 100,00 kn svaka.

- VIII. Nove redovne dionice izdat će se u nematerijaliziranom obliku i nosit će ista prava i rang kao i sve postojeće redovne dionice Društva.
- IX. Nove redovne dionice upisat će isključivo SMS FIKSNO d.o.o. za trgovinu i poslovanje nekretninama sa sjedištem u Zagrebu, Budmanijeva 3, OIB: 14935572149 uz isključenje prava prvenstva ostalim dioničarima.
- X. Rok za upis novih dionica temeljem upisnice i rok za sklapanje ugovora o unosu nekretnine u Društvo trajat će 60 (šezdeset) dana računajući od dana donošenja ove odluke. Uprava Društva je ovlaštena zaključiti izdanje ne čekajući istek roka od 60 (šezdeset) dana ukoliko izdanje bude uspješno.
- XI. Izdanje novih redovnih dionica smatrat će se uspješnim, ako se u naprijed navedenom roku za upis, SMS FIKSNO d.o.o. upiše sve nove dionice.
- XII. Nove dionice uvrstit će se na Redovito tržište Zagrebačke burze, na kojem su uvrštene postojeće dionice Društva.
- XIII. Ako povećanje temeljnog kapitala ne bude upisano u sudski registar najkasnije u roku od 6 mjeseci od donošenja ove odluke, izjava o upisu temeljnog kapitala (upisnica) više neće obvezivati upisnika i ulog će biti vraćen u roku od 15 dana od dana kada se, temeljem odredaba ove odluke, smatra da povećanje kapitala nije uspješno provedeno.
- XIV. Uprava i Nadzorni odbor Društva poduzet će sve potrebne pravne radnje, te podnijeti prijave Trgovačkom sudu radi upisa ove Odluke i upisa provedenog povećanja temeljnog kapitala u sudski registar.
- XV. Ova Odluka stupa na snagu danom upisa u sudski registar Trgovačkog suda.

Ad.3. e)

O D L U K A
O PRAVU DIONIČARA NA KUPNJU NOVIH DIONICA

Najkasnije na dan upisa novih dionica u SKDD sukladno odluci o povećanju temeljnog kapitala društva ulogom u nekretninama (dalje: Odluka o povećanju), Uprava Društva će sklopiti ugovor u korist trećih, svih dioničara Društva (dalje: Ovlašteni dioničari). Temeljem tog ugovora Ovlašteni dioničari izravno stječu pravo prema društvu SMS FIKSNO d.o.o. da im SMS FIKSNO d.o.o., pod jednakim uvjetima za sve Ovlaštene dioničare, proda dionice koje je stekao na temelju Odluke o povećanju i to po cijeni po kojoj ih je stekao (100,00 kn po dionici), razmjerno postotku dionica pojedinog Ovlaštenog dioničara Društva u odnosu na temeljni kapital Društva prije povećanja temeljnog kapitala, a na način da svake dvije dionice koje Ovlašteni dioničar ima na dan donošenja ove Odluke daje pravo Ovlaštenom dioničaru na kupnju 1 nove dionice. Ovlašteni dioničari koji raspolažu s neparnim brojem dionica, mogu svoje pravo kupovine u odnosu na jednu dionicu prenijeti na drugog Ovlaštenog dioničara ili to pravo koristiti zajedno s drugim Ovlaštenim dioničarom. Uprava Društva obvezna je u roku 30 dana od dana upisa povećanja temeljnog kapitala u sudski registar, objaviti ponudu SMS FIKSNO d.o.o. Rok za prihvrat ponude traje 15 dana od dana objave ponude. U slučaju prihvata ponude, SMS FIKSNO d.o.o. i Ovlašteni dioničar će sklopiti ugovor o prodaji i prijenosu dionica.

Ad.4. Odluka o izmjenama Statuta Društva:

O D L U K A
O IZMJENI STATUTA

Članak 1.

Članak 7. Statuta Društva mijenja se u cijelosti i sada glasi:

Članak 7.

(1) Temeljni kapital Društva iznosi 5.400.000,00 kn (slovima: pet milijuna četristo tisuća kuna).

(2) *Temeljni kapital društva sastoji se od uloga u novcu i stvarima. Iznos od 3.600.000,00 kn (slovima: tri milijuna šesto tisuća kuna) unesen je u novcu, a 1.800.000,00 kn (slovima: milijun osamsto tisuća kuna) unesen je ulogom stvari - nekretninama i to:*

- *suvlasnički dio: 121/10000 etažno vlasništvo E-20 - poslovni prostor oznake PP-1-0-2, poslovni prostor u prizemlju, ulaz drugi, površina 171,41 čm koji nalazi se na zapadnoj strani zajedno sa parkirališnim mjestima oznake P47 i P48 u dvorištu,*
- *suvlasnički dio: 66/10000 etažno vlasništvo E-216 - skladišni prostor oznake skl. 16-1, skladišni prostor površine 83,07 čm a nalazi se u podrumu jedan*

koje se nalaze u stambeno-poslovnoj zgradi broj 1,3 i 5, Budmanijeva ulica i dvorište, upisno u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, katastarska općina Trnje, ZK uložak 630, k.č. 164/6 od strane SMS FIKSNO d.o.o. za trgovinu i poslovanje nekretninama sa sjedištem u Zagrebu, Budmanijeva 3, OIB: 14935572149 koji je za taj ulog stekao 18.000 redovnih dionica Društva na ime, nominalnog iznosa 100,00 kn svaka.

(3) *Temeljni kapital Društva podijeljen je na 54.000 dionica na ime. Nominalni iznos jedne dionice je 100,00 kn.*

Članak 2.

Sve ostale odredbe Statuta ostaju neizmijenjene.

Članak 3.

Ovlašćuje se član uprave da po donošenju ove Odluke utvrdi pročišćeni tekst Statuta koji se predaje u sudski registar.

Ad.5. Suglasnost Upravi za sklapanje ugovora o kupnji nekretnina

Daje se suglasnost Upravi da sklopi ugovor o kupnji nekretnina i to:

- *suvlasnički dio: 121/10000 etažno vlasništvo E-20 - poslovni prostor oznake PP-1-0-2, poslovni prostor u prizemlju, ulaz drugi, površina 171,41 čm koji nalazi se na zapadnoj strani zajedno sa parkirališnim mjestima oznake P47 i P48 u dvorištu,*
- *suvlasnički dio: 66/10000 etažno vlasništvo E-216 - skladišni prostor oznake skl. 16-1, skladišni prostor površine 83,07 čm a nalazi se u podrumu jedan*

koje se nalaze u stambeno-poslovnoj zgradi broj 1,3 i 5, Budmanijeva ulica i dvorište, upisano u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, katastarska općina Trnje, ZK uložak 630, k.č. 164/6 i u vlasništvu su društva SMS FIKSNO d.o.o. za trgovinu i poslovanje nekretninama sa sjedištem u Zagrebu, Budmanijeva 3, OIB: 14935572149

po cijeni ne višoj od ukupno 1.800.000,00 Kn pod uvjetom da ta cijena nije viša od procijene vrijednosti nekretnine od strane ovlaštene osobe koja procjena nije starija od 3 mjeseca na dan sklapanja ugovora. Konačnu odluku o sklapanju ugovora donosi Uprava.

Ad.6. Izbor člana Nadzornog odbora

Obzirom da članu Nadzornog odbora Zdravku Poljašević, OIB 19331095012, adresa Ravno 25, Raka, Slovenija ističe mandat 23.07.2017. za novog člana Nadzornog odbora bira se MARTINA RADOVČIĆ iz Splita, Šetalište Ivana Meštrovića 140, OIB: 62347821088, poduzetnica. Mandat novoizabranom članu nadzornog odbora počinje 24.07.2017. i traje 4 godine.

Ad.7. 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., Zakona o trgovačkim društvima, da dioničari – punomoćnici, u pisanom obliku prijave namjeru sudjelovanja na Glavnoj skupštini i pošalju prijavu na adresu: **Mletačka 12, Pula**. Prijava mora prispjeti Društvu najkasnije **6 (šest)** dana prije dana održavanja glavne skupštine. U taj se rok ne uračunava dan prispjeća prijave društvu.
4. Za sudjelovanje dioničara na Glavnoj Skupštini, mjerodavno je stanje u depozitoriju Središnjeg klirinškog depozitarnog društva na kraju posljednjeg dana roka za prispjeće prijave za sudjelovanje. Dioničare mogu zastupati fizičke ili pravne osobe temeljem valjane punomoći.
5. Ako na Glavnoj skupštini Društva ne budu ispunjeni uvjeti u pogledu kvoruma (3/10) Glavna skupština s istim dnevnim redom, bez objave novog poziva, održat će se dana **14.07.2017**, s početkom u 9,00 sati na istom mjestu.
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. Poziv za Glavnu skupštinu s dnevnim redom i prijedlozima odluka kao i obrazac prijave i punomoći dostupan je na internetskoj stranici Društva www.terrargrupa.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.

TERRA FIRMA d.d.