

FINANCIJSKA AGENCIJA
HC RJEKA

13-05-2013

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I ODPREMA POTPE
KLASA UP-1/110/07/13-01/2403
UR. BROJ 04-06-13-2403-42

PLAN FINANCISKOG RESTRUKTURIRANJA U SVRHU PREDSTEČAJNE NAGODBE

TERRA MEDITERRANEA
ZA ULAGANJE U NEKRETNINE

PLAN FINANCISKOG RESTRUKTURIRANJA U SVRHU PREDSTEČAJNE NAGODBE

Sadržaj:

- opće informacije
- okolnosti otvaranja postupka predstečajne nagodbe
- kapital društva
- poslovni kadar
- tekuće poslovanje
- ciljevi budućeg poslovanja
- petogodišnji plan poslovanja
- prijedlog predstečajne nagodbe
- zaključak

Kontakt:

Matija Žagar, direktor

Mletačka 12. Pula

tel: 052 388 850

fax: 052 388 851

mob: 0989477369

mail: grupa.terra@email.t-com.hr ili direktor@terrafirma.hr

OPĆE INFORMACIJE

TERRA MEDITERRANEA d.d. za ulaganje u nekretnine osnovano je u travnju 2006. godine kao zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, temeljem odobrenja Komisije za vrijednosne papire Republike Hrvatske. Osnovna djelatnost društva bila je prikupljanje novčanih sredstava javnom ponudom svojih neograničeno prenosivih dionica i ulaganje tih sredstava uz uvažavanje načela sigurnosti, profitabilnosti, likvidnosti i razdiobe rizika.

Prema Rješenju Trgovačkog suda u Pazinu od 15.07.2009. godine, TERRA MEDITERRANEA d.d. više ne djeluje kao zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, već kao dioničko društvo za ulaganje u nekretnine.

Temeljem Obavijesti o razvrstavanju poslovnog subjekta prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti koju je izdao Državni zavod za statistiku Zagreb, Društvo ima brojčanu oznaku razreda 6810; matični broj poslovnog subjekta je 130003769, OIB je 98014881436. Sjedište društva je u Puli, Mletačka 12.

Temeljni kapital Društva u iznosu od 23.099.700 kuna podijeljen je na 230.997 dionica pojedinačne nominalne vrijednosti 100 kn.

Vlasnička struktura kapitala na dan 31. prosinca 2012. godine je sljedeća:

	u %
Strane fizičke osobe	47,38
Financijske institucije	44,29
Trgovačka društva	4,55
Domaće fizičke osobe	3,78
	<hr/>
	100,00

Osnovne djelatnosti društva su:

- projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- nadzor nad gradnjom
- poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- posredovanje u prometu nekretnina
- poslovanje nekretninama
- poljoprivredna djelatnost

U Društvu je na dan 31. prosinca 2012. godine zaposleno 2 djelatnika, od kojih 1 na puno, a 1 na nepuno radno vrijeme.

Organi društva su Glavna skupština, Nadzorni odbor te Uprava društva.

Upravu društva čini direktor, Matija Žagar iz Zagreba, koji društvo zastupa samostalno i pojedinačno.

Nadzorni odbor čine:

Mark Čuček, Ljubljana, SL, predsjednik

Zrinski Pelajić, Molvice, HR, zamjenik predsjednika

Zdravko Poljašević, Ravno, SL, član

Dionice društva uvrštene su na Redovno tržište na Zagrebačkoj burzi.

U tijeku 2012. godine nisu zabilježene transakcije dionicama TERRA MEDITERRANEE d.d. Pula na Zagrebačkoj burzi. Vrijednost dionice po zadnjoj transakciji u 2010. godini iznosila je 85,00 kuna.

OKOLNOSTI IZ KOJIH PROIZLAZI POSTOJANJE UVJETA ZA OTVARANJE POSTUPKA PREDSTEČAJNE NAGODBE

Radi opće gospodarske krize i sloma tržišta nekretnina u Republici Hrvatskoj društvo se našlo u financijskim problemima unazad dvije godine. 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.

Terra Mediterranea je dana 31.12.2012 zbog svoje nelikvidnosti podnijelo zahtjev za pokretanje postupka predstečajne nagodbe prema važećem Zakonu o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi (NN108/12). Ukupno dugovanje Terra Mediterranee d.d. prema brutto bilanci na dan 31.12.2012. iznosilo je 1.939.723,31 kn, a odnosi se na: kratkoročne obveze u iznosu od 1.348.423,31 kn, dok dugoročne obveze iznose 591.300,00 kn.

BRUTO BILANCA DRUŠTVA NA DAN 31.12.2011. i 31.12.2012.

(u kunama)	2012.	2011.
AKTIVA		
Zemljište	19.382.062	19.382.062
Građevinski objekti	315.703	315.703
Materijalna imovina	19.697.765	19.697.765
Udjeli kod povezanih poduzetnika	7.955.708	8.098.435
Sudjelujući interesi	566.000	566.000
Dugotrajna financijska imovina	8.521.708	8.664.435
DUGOTRAJNA IMOVINA	28.219.473	28.362.200
Potraživanja od kupaca	2.120	2.092
Potraživanja od države i drugih institucija	31.502	-
Ostala potraživanja	1.660	-
Potraživanja	35.282	2.092
Dani zajmovi, depoziti i slično	898	693
Kratkotrajna financijska imovina	898	693
Novac na računu i blagajni	28	-

KRA TKOTRAJNA IMOVINA36.2082.785**UKUPNO AKTIVA**28.255.68128.364.985**PASIVA**

Temeljni (upisani) kapital

23.099.700

23.099.700

Revalorizacijske rezerve

7.439.288

7.582.015

Preneseni gubitak

(3.965.187)

(3.539.165)

Gubitak poslovne godine

(257.843)

(426.022)

KAPITAL I REZERVE26.315.95826.716.528

Obveze za zajmove, depozite i slično

591.300

591.300

DUGOROČNE OBVEZE591.300591.300

Obveze za zajmove, depozite i slično

481.690

474.000

Obveze prema dobavljačima

556.506

431.095

Obveze prema zaposlenicima

309.253

151.383

Obveze za poreze, doprinose i slična davanja

974

679

KRA TKOROČNE OBVEZE1.348.4231.057.157**UKUPNO PASIVA**28.255.68128.364.985

KAPITAL DRUŠTVA

Društvo je na dan 31.12.2012. godine u svom portfelju imalo ukupno dvanaest nekretnina ukupne procijenjene vrijednosti 19.697.764,60 kn.

Red.br.	k.č./zk.ul.	k.o.	m2	Trošak	Fer vrijednost	
				nabave	31.12.2012.	31.12.2012.
1.	55/4,56/1,56/8	Prkušnica	5.205	1.062.367	1.520.250	7,72%
2.	1795/1,1795/2	Vodnjan	2.147	685.159	1.644.602	8,35%
3.	67/4	Rakalj	3.165	833.375	1.107.750	5,62%
4.	1978/2	Rakalj	3.007	829.813	1.247.768	6,33%
6.	257/11	Štinjan	5.277	2.246.233	4.247.985	21,57%
7.	4066/2	Sv.Petar u šumi	5.730	1.134.912	1.375.200	6,98%
8.	610/5	Šišan	2.167	514.226	1.107.337	5,62%
9.	440/2	Bokordići	2.800	491.492	672.000	3,41%
10.	257/12	Štinjan	1.757	746.947	1.414.385	7,18%
11.	1103/4	Martinski	21.648	1.101.814	1.733.700	8,80%
12.	zk.ul. 76 i 143	Paz	128.897	2.141.957	2.663.513	13,52%
13.	2826/9, 2827/2	Štokovci	3.635	775.963	963.275	4,90%
Ukupno				12.564.258	19.697.765	100,00%

Društvo na dan 31.12.12. ima u 100%-nom vlasništvu tuzemna društva Lobarika d.o.o. i T.M.1 – Škicini d.o.o. ukupne procijenjene vrijednosti 7.955.707,71 kn

POSLOVNI KADAR

Uprava Društva se od svog osnivanja više puta mijenjala. Nakon zadnje izmjene poslovnog kadra unutar Uprave društva koje se desilo 01.07.2012. došlo je do određenih ali vrlo bitnih pomaka u samom vođenju Društva.

Pod vođenjem poslova Društva razumijeva se donošenje odluka radi ostvarivanja poslovne vizije, planova i programa rada, aktivnosti koje proizlaze iz zajedničkog cilja, kao i djelovanje unutar Društva i u njegovu korist, te radi zaštite udjela Društva u povezanim Društvima.

Trenutno je u društvu zaposlena jedna osoba, ali se društvo koristi i uslugama vanjskih suradnika, sa kojima je uspostavljena partnerska suradnja.

TEKUĆE POSLOVANJE

Uprava Društva je uspjela dogovoriti poslovno tehničku suradnju 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 Mediterranee d.d., što je osnovna djelatnost Društva, a ujedno i jedino rješenje izlaska iz financijske krize. Najznačajniji troškovi za izradu i prodaju kvalitetnih građevinskih projekata su troškovi arhitekture, geodezije i marketinga koje smo uspjeli riješiti poslovnom suradnjom vanjskih suradnika temeljem partnerskih ugovora o poslovno tehničkoj suradnji.

Društvo je zajedno sa svojim vanjskim suradnicima te sa društvom Terra Firma d.d. sa kojim je poslovno usko povezano, započelo sa izradom projektne dokumentacije za dva projekta turističke

namjene (vile za odmor) u naselju Hreljići i naselju Rakalj, a za koje projekte već postoje zainteresirani investitori.

Bez obzira na izradu navedenih projekata, društvo svakodnevno samostalno i preko vanjskih agencija prezentira i nudi svoje nekretnine na tržište.

CILJEVI BUDUĆEG POSLOVANJA

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 skorog ulaska Republike Hrvatske u Europsku uniju, daljnji plan poslovanja Terra Mediteranee d.d. biti će usmjeren upravo prema izradi projekata turističke i društvene namjene.

PETOGODIŠNJI PLAN POSLOVANJA

Društvo Terra Mediterranea d.d. u svom petogodišnjem planu poslovanja postavlja sebi jasne ciljeve izrade nekretninskih projekata turističke i društvene namjene kao glavni cilj za oporavak društva.

Kao što je navedeno Društvo je u ovom trenutku započelo sa svojim vanjskim suradnicima sa izradom projektne dokumentacije za dva projekta turističke namjene (vile za odmor) u naselju Hreljići i naselju Rakalj koji bi trebali izaći na tržište krajem lipnja 2013. godine, a za koje projekte već postoje zainteresirani investitori.

Nakon toga u planu su izrade još dva projekta turističke namjene, te jedan objekt gospodarsko-turističke namjene, a u planu imamo i jedan projekt društvene namjene (starački dom). Time bi se postigla jedna kvalitetna paleta projekata svih smjerova koji su trenutno traženi na području Istre. Poslovnim planom je predviđena izrada četiri kvalitetnih projekta do početka kolovoza 2014. godine, kad se očekuje veći broj stranih investitora, a samim time i prodaja nekih od projekata kako bi se riješila nelikvidnost društva.

Prvenstveno je cilj u prvoj godini prodaja jedne od nekretnina iz portfelja društva koja svojim oblikom, infrastrukturom i položajem može realizirati kupoprodaju bez većih problema. U drugoj godini nakon oporavka bilance predviđeno je novo okrupnjavanje i kupnja susjednih parcela vlastitim kapitalom ili okrupnjavanje istih temeljem partnerskih ugovora sa vlasnicima susjednih parcela koje graniče sa parcelama iz portfelja Društva. Time bi se omogućio daljnji rast Društva te bi Društvo u navedenom periodu imalo uvijek nekoliko kvalitetnih projekata kao osiguranje za poslovnu stabilnost društva. Poslovnim planom Društvo svakodnevno prati sve promjene na tržištu nekretnina te unapređuje svoje poslovanje i time zadržava konkurentnost na tržištu.

Sada kada je Društvo uspostavilo temelj za nastavak svog daljnjeg poslovanja sa minimalnim ulaganjima i podjelom rizika poslovanja, te sa svojim zavidnom i raznolikom paletom nekretnina, potrebno je riješiti sva dugovanja prema vjerovnicima koje je moguće provest isključivo prodajom neke od nekretnina iz portfelja društva. Stoga Društvo Terra Mediterranea d.d. kao glavni cilj u smislu ovog plana financijskog restrukturiranja preuzima odgovornost i obavezu što hitnije prodaje neke od nekretnina iz svog portfelja i to na način da će nekretnine plasirati na tržište po "akcijskim" cijenama što bi trebalo privući potencijalne investitore, te bi se od novca kupoprodaje namirili troškovi prema vjerovnicima. Shodno svemu navedenome Društvo će nastaviti sa daljnjim razvijanjem projekata na određenim nekretninama, ali će se dopustiti i prodaja „praznog“ zemljišta bez projektne dokumentacije što u dosadašnjoj praksi poslovanja društva nije bilo poželjno, a sve sa ciljem što bržeg vraćanja duga vjerovnicima.

PRIJEDLOG PREDSTEČAJNE NAGODBE

1) ANALIZA TRAZBINA

Specifikacija vjerovnika na dan 12.04.2013. je slijedeća:

POPIS VJEROVNIKA DRUŠTVA TERRA MEDITERRANEA d.d. NA DAN 12.04.2013.						
NAZIV VJEROVNIKA	ADRESA	OIB	iznos tražbine na dan 12.04.12.	postotak u ukupnom dugu	iznos tražbina vjerovnika sa kojima je sklopljen sporazum	postotak u ukupnom dugu
JB Denis Krajcar	Flanatička 10, Pula	76890055000	3.704,40	0,1881		
Agrippina d.o.o.	Mletačka 12, Pula	77538278949	231.867,38	11,7727		
Remiko d.o.o.	Mletačka 12, Pula	50841731866	31.765,00	1,6128	31.765,00	1,6128
SKDD d.d.	Heinzlova 62a, Zagreb	64406809162	31.138,95	1,5810		
In Divido	Mletačka 12, Pula	09050262745	2.059,96	0,1046		
Zagrebačka burza d.d.	Ivana Lučića 2a/22, Zagreb	84368186611	26.615,08	1,3485		
Gea inženjering d.o.o.	Mletačka 12, Pula	34312548145	3.505,50	0,1780		
Delija Šverko	Zlatičev trg 2, Pula	99658253225	2.398,50	0,1218		
Revidas d.o.o.	Vukovarska 47, Pula	12250599261	119.158,43	6,0501	119.158,43	6,0501
Arcis d.o.o.	De Vileov uspon 4, Pula	96950846312	1.800,00	0,0914		
Odvjetničko dr. Čerin, Čehilj, Rovis	Dalmatinova 4, Pula	78955904634	5.842,50	0,2966		
Podravska banka d.d.	Opatička 3, Koprivnica	97326283154	5.031,70	0,2555		
Terra Firma d.d.	Mletačka 12, Pula	22198253360	1.141.074,01	57,9361	1.141.074,01	57,9361
Grad Pula	Forum 1, Pula	79517841355	2.800,00	0,1422		
LOBORIKA d.o.o.	Mletačka 12, Pula	87330904623	23.150,14	1,1754	23.150,14	1,1754
TERRA TISON d.o.o.	Mletačka 12, Pula	83919481568	11.303,01	0,5739	11.303,01	0,5739
T.M.1 Škicini d.o.o.	Mletačka 12, Pula	33136609329	14.874,50	0,7552	14.874,50	0,7552
T.F.1 Kavran d.o.o.	Mletačka 12, Pula	68924790440	3.886,63	0,1973	3.886,63	0,1973
Rakalj d.o.o.	Mletačka 12, Pula	23450999491	4.897,82	0,2487	4.897,82	0,2487
Računovodstvo M.S. j.d.o.o.	Mletačka 12, Pula	87441942138	6.000,00	0,3046	6.000,00	0,3046
Milivoj Kozulić	Ravni 12 A, Ravni	96441288566	2.500,00	0,1269		
Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Pazin	M.B.Rašana 2/4, Pazin	18683136487	73.599,27	3,7369		
OBAVEZE PREMA ZAPOSLENICIMA - vjerovnici prioriternih tražbina			224.711,92	11,4094		
UKUPNO			1.973.684,70	100,0000	1.356.109,54	68,8542

2/3 od 1.973.684,70 = 1.315.789,80 ili 66,67%

Društvo je potpisalo sporazume o utvrđivanju tražbina i prihvaćanju ovog Plana financijskog restrukturiranja sa vjerovnicima čija potraživanja prelaze 2/3 ukupnog duga. Navedeni Vjerovnici suglasni su da im se tražbine u ukupnim iznosima navedenim u sporazumima podmire nakon prodaje neke od nekretnina iz portfelja Društva, a sukladno ovom Planu .

Vjerovnici su podijeljeni u sljedeće kategorije:

- vjerovnici prioriternih tražbina (doprinosi i plaće radnika)
- vjerovnici koji svoja potraživanja potražuju temeljem pravomoćnih ovrha
- obveze prema tijelima javne uprave
- ostali vjerovnici temeljem izdanih faktura
- pozajmice unutar povezanih društava Terra grupe

Poslovnim planom predviđa se do 01.07.2014. namiriti sve obveze prema prve tri grupe vjerovnika i djelomično vjerovnike iz četvrte grupe. Vjerovnici koje ne bi bili namireni do 01.07.2014., bili bi namireni od sljedeće kupoprodaje zemljišta iz portfelja društva Terra Mediterranea d.d. ili prodajom neke od firmi kćeri Terra Mediterranee. Slijedom već navedenog u ovom Planu financijskog restrukturiranja Terra Mediterranea trenutno radi na nekoliko nekretninskih projekata za koje postoje određeni zainteresirani investitori, prodajom još jednog, bilo kojega od tih projekata u potpunosti bi se riješilo nelikvidnost Društva. Poslovnim planom i dosadašnjim iskustvom u realizaciji projekata predviđen je rok od dvanaest do petnaest mjeseci za realizaciju projekta, što u ovom slučaju znači da bi Terra Mediterranea mogla u potpunosti riješiti svoja dugovanja do kraja 2014. godine, sa napomenom da je moguće i ranije od predviđenog roka rješavanje dugovanja ako se realizira kupoprodaja bilo koje od dvanaest nekretnina iz portfelja Društva koje se svakodnevno nalaze na tržištu nekretnina.

2) TROŠKOVI

Izračun troškova restrukturiranja u ovom trenutku nije moguće navesti iz razloga što još ne postoji praksa koja bi pokazala koliko će iznositi administrativni troškovi pokretanja i vođenja postupka. Uprava Društva smatra da su troškovi restrukturiranja zanemarivi u odnosu na koristi od sklapanja predstečajne nagodbe za sve vjerovnike Društva, kao i koristi od nastavka daljnjeg rada Društva po principu neograničenosti poslovanja

ZAKLJUČAK

U ovom času jako je teško i neprofesionalno iznositi bilo kakva predviđanja za tako dugi rok poslovanja kad smo svi svjesni da se situacija u poslovanju sa nekretninama svakodnevno mijenja, u narednom razdoblju desiti će se i određene promjene kao što su ulazak Republike Hrvatske u Europsku uniju, nove stope poreza na nekretnine, uvođenje PDV-a u kupoprodaju nekretnina i druge stvari koje će utjecati i na samo tržište. Ono što je najbitnije je da Terra Mediterranea d.d. kao drugi fond osnovan u Republici Hrvatskoj, sada dioničko društvo za poslovanje nekretninama, ima dovoljan broj vlastitih nekretnina da može izdržati i prilagoditi se svim novonastalim promjenama koje će se desiti u narednih pet godina u republici Hrvatskoj, a koje će sigurno imati utjecaja na tržište nekretnina. Društvo Terra Mediterranea d.d. sa svojom bogatom paletom nekretnina može u kratkom vremenu, sada kada su osigurani dobri poslovni odnosi unutar Uprave društva, kao i poslovna suradnja sa vanjskim partnerima, riješiti nelikvidnost društva i nastaviti sa daljnjim poslovanjem.

Na temelj u svega izloženog, molimo sve sudionike postupka Predstečajne nagodbe da daju svoj doprinos i potporu navedenom Planu i procesu financijskog oporavka društva.

