

INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE D.O.O., ZAGREB

**IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA O PLANU I IZMJENAMA PLANA
FINANCIJSKOG I OPERATIVNOG RESTRUKTURIRANJA**

Zagreb, veljača 2013. godine



IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA O PLANU I IZMJENAMA PLANA FINACIJSKOG I OPERATIVNOG RESTRUKTURIRANJA DRUŠTVA INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE D.O.O., ZAGREB

Obavili smo ispitivanje Plana financijskog i operativnog restrukturiranja društva INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., Zagreb za razdoblje od 01.01.2013. do 31.12.2017. godine od 30.11.2012. godine, te izmjene tog plana od 15.02.2013. godine koji sadrže detaljna obrazloženja razloga za utvrđivanje svake pozicije, u skladu s Međunarodnim standardom za izražavanje uvjerenja 3400 Ispitivanje prospektivnih financijskih informacija.

Odgovornost uprave

Uprava društva INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., Zagreb je odgovorna za utvrđivanje Plana financijskog i operativnog restrukturiranja društva INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., Zagreb za razdoblje od 01.01.2013. do 31.12.2017. godine, za izmjene tog plana od 15.02.2013. godine i za pretpostavke na kojima se on temelji navedene u pratećem detaljnom obrazloženju razloga za utvrđivanje svake pozicije plana financijskog i operativnog restrukturiranja u skladu s točkom 5. članka 43. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi.

Plan financijskog i operativnog restrukturiranja društva INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., Zagreb za razdoblje od 01.01.2013. do 31.12.2017. godine i izmjene tog plana od 15.02.2013. godine s pratećim detaljnim obrazloženjem razloga za utvrđivanje svake pozicije plana pripremljen je u svrhu dokazivanja primjerenosti primjene načela vremenske neograničenosti poslovanja definiranog Zakonom o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi. Budući da se Društvo nalazi tek na početku planiranog petogodišnjeg razdoblja poslovanja, plan financijskog i operativnog restrukturiranja društva INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., Zagreb za petogodišnje razdoblje je sastavljen na osnovi skupa pretpostavki, koje uključuju mjere iz članka 44. Zakona o financijskom o poslovanju i predstečajnoj nagodbi i hipotetske pretpostavke o budućim događajima i djelovanju uprave ali za koje se nužno ne očekuje da će i nastati. Zbog toga, upozoravaju se čitatelji da plan financijskog i operativnog restrukturiranja društva INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., Zagreb za razdoblje od 01.01.2013. do 31.12.2017. godine s pratećim detaljnim obrazloženjem razloga za utvrđivanje svake pozicije plana nije prikladan u druge svrhe osim prethodno navedene.

**IZVJEŠĆE NEOVISNOG REVIZORA O PLANU I IZMJENAMA PLANA FINACIJSKOG I OPERATIVNOG
RESTRUKTURIRANJA DRUŠTVA INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE D.O.O., ZAGREB**

-nastavak-

Pozitivno mišljenje

Temeljeno na našem ispitivanju dokaza koji podupiru pretpostavke, potvrđujemo stanje nelikvidnosti i insolventnosti društva INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., Zagreb na dan sastavljanja financijskih izvještaja i ništa nije skrenulo našu pozornost što bi uzrokovalo da povjerujemo kako te pretpostavke ne osiguravaju razumnu osnovu da će plan financijskog i operativnog restrukturiranja društva INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o., Zagreb za razdoblje od 01.01.2013. do 31.12.2017. godine omogućiti likvidnost i solventnost dužnika u razdoblju od 12 mjeseci od datuma sastavljanja financijskih izvještaja. Nadalje, prema našem mišljenju plan financijskog i operativnog restrukturiranja društva i njegove izmjene za razdoblje od 01.01.2013. do 31.12.2017. godine su ispravno pripremljeni u skladu s člankom 43. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi.

Čak ako i nastanu događaji predviđeni na osnovi hipotetskih pretpostavki, stvarni će rezultati i dalje, vjerojatno, biti drugačiji od prikazanih u planu financijskog i operativnog restrukturiranja društva za razdoblje od 01.01.2013. godine do 31.12.2017. godine od 30.11.2012. i njegovim izmjenama od 15.02.2013. godine, s obzirom na to što drugi anticipirani događaji često ipak ne nastaju onako kako se očekivalo pa i odstupanje može biti značajno.

Concordia Audit d.o.o., revizorsko društvo
Trpanjska 28, Zagreb



U Zagrebu, 19.02.2013. godine

Đurđica Ribarević
Uprava: Đurđica Ribarević

Đurđica Ribarević
Đurđica Ribarević, ovlaštenu revizor

Andreja Petrač Pavlek
Andreja Petrač Pavlek, ovlaštenu revizor

Prijedlog restrukturiranja i predstečajne nagodbe

Grupa Industrogradnja

Industrogradnja nekretnine d.o.o.

PRIJEDLOG PREDSTEČAJNE NAGODBE

U Zagrebu, veljača 2013. godine

Ovaj dokument je izmjena plana financijskog i operativnog restrukturiranja pripremljenog u skladu sa Zakonom o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi (dalje: Zakon), u poglavlju 7 – Prijedlog predstečajne nagodbe. Ostala poglavlja ostaju nepromjenjena.

U Zagrebu,
15. veljače 2013. godine

INDUSTROGRADNJA NEKRETNINE d.o.o.
Zagreb, Savska cesta 66

Industrogradnja nekretnine d.o.o.
Zagreb, Savska 66

7) Prijedlog predstečajne nagodbe

Prijedlog predstečajne nagodbe isti je za sva tri društva Grupe Industrogradnja za koja se traži predstečajna nagodba – otpis manjeg dijela ukupnih obveza (glavnice i kamata)¹ uz više modela izmirenja preostalog dijela. Prijedlog predviđa izmirenje međusobnih obveza s Republikom Hrvatskom – Ministarstvom financija (Poreznom upravom) u skladu i nastavno na potpisan Sporazum, ponudu odgode namirenja potraživanja svih vjerovnika koji imaju razlučno osigurane tražbine te izmirenje tražbina svih ostalih vjerovnika unosom tražbina u kapital² (za vjerovnike Industrogradnja grupe d.d.) odnosno namirenjem tražbina prijenosom dionica Industrogradnja grupe d.d. (za vjerovnike Industrogradnja nekretnina d.o.o. te I grupe d.d.), u omjeru 1 : 1, po nominalnoj vrijednosti dionice (1.000 kuna). Grupa Industrogradnja će, potom, vjerovnicima ponuditi otkup tih dionica, po istoj, nominalnoj vrijednosti dionice (1.000 kuna), uz plaćanje prijenosom vlasništva nad nekretninama (stanovima, poslovnim prostorima i drugim nekretninama) te drugom imovinom Grupe Industrogradnja koja nije u funkciji (vozila, građevinski materijal i drugo).

Konkretno, prijedlog predstečajne nagodbe je:

- **RH – Ministarstvo financija (Porezna uprava):** otpis 60 posto utvrđenih tražbina te reprogram preostalog iznosa na rok od 5 godina, uz kamatnu stopu od 4,5 posto godišnje
- **Vjerovnici s razlučno osiguranim tražbinama:**
 - A** - otpis 12,5 posto utvrđenih tražbina te odgoda dospelosti odnosno izmjena roka dospelosti preostalog iznosa na minimalno 12 mjeseci nakon dana zaključenja predstečajne nagodbe, uz osiguranje istim razlučno osiguranim tražbinama i ukupnom imovinom osobnog dužnika
 - B** (alternativni prijedlog / opcija) - odgoda dospelosti odnosno izmjena roka dospelosti preostalog iznosa na minimalno 12 mjeseci nakon dana zaključenja predstečajne nagodbe, uz poboljšane uvjete koji će umanjiti ukupnu (utvrđenu i/ili buduću) obvezu u visini 12,5 posto utvrđenih tražbina, uz osiguranje istim razlučno osiguranim tražbinama i ukupnom imovinom osobnog dužnika
- **Ostali vjerovnici (bez osiguranja):**
 - A** - otpis 12,5 posto utvrđenih tražbina te namirenje preostalog iznosa prijenosom dionica Industrogradnja grupe d.d. po nominalnoj vrijednosti (1.000 kuna), u roku tri mjeseca nakon pravomoćnog zaključenja predstečajne nagodbe odnosno mjesec dana nakon pravomoćnosti rješenja o upisu povećanja temeljnog kapitala (nakon zaključenja predstečajne nagodbe za Industrogradnja grupu d.d.)

¹ Plan predviđa otpis 12,5 posto ukupnih obveza (dakle, glavnice uvećane za kamate), pri čemu je u slučaju Republike Hrvatske kao osnovica uzet dug utvrđen Sporazumom, te otpis 12,5 posto duga iz Sporazuma odgovara otpisu 60 posto preostalog duga nakon prijeboja prijenosom u vlasništvo poslovne zgrade u Zagrebu

² Analogno provedenom namirenju obveza prema Republici Hrvatskoj prijenosom u vlasništvo nekretnine u Zagrebu, Grupa Industrogradnja će i svim drugim vjerovnicima koji nagodbom steknu dionice ponuditi otkup dionica odnosno zamjenu dionica za imovinu Grupe Industrogradnja (nekretnine, opremu i zalihe)

Grupa Industrogradnja će, u roku od mjesec dana nakon upisa dionica odnosno prijenosa dionica³, svim imateljima tih dionica, ponuditi otkup dionica po nominalnoj vrijednosti (1.000 kuna), uz plaćanje isključivo prijebojem s kupovnom cijenom imovine Grupe Industrogradnja po tržišnoj vrijednosti, u dovoljnom ukupnom iznosu (stanova, poslovnih prostora i garaža, zaliha građevinskog materijala, stolarije te neiskorištenih opreme, strojeva i vozila), javno i na transparentan način.

Prilikom otpisa dijela utvđenih tražbina (12,5 posto), dio utvrđene tražbine koji se otpisuje korigirat će se na način da preostali iznos bude zaokružen na višekratnik broja 1.000

- **Ostali vjerovnici - povezana društva:** otpis 12,5 posto utvđenih tražbina te odgoda dospelosti preostalog iznosa do konsolidacije (objedinjavanja) u Grupu Industrogradnja

Važne napomene:

Vjerovnicima s različno osiguranim tražbinama smatraju se, u kontekstu ovog plana restrukturiranja i prijedloga predstečajne nagodbe, vjerovnici koji uoči predstečajne nagodbe imaju različno osigurane tražbine (u skladu sa opisom u Zakonu), a koji odluče sudjelovati u predstečajnoj nagodbi odnosno odreknu se prvenstvenog prava namirenja na imovini dužnika na kojoj je zabilježeno različno pravo.

Alternativni prijedlog (opcija) nije samostalan prijedlog nego opcija koju dužnik može iskoristiti za izvršenje preuzete obveze prema vjerovnicima, po svom izboru odnosno u dogovoru s vjerovnikom.

³ Svi vjerovnici primit će dionice Industrogradnja grupe d.d. nove serije, a ponuda otkupa odnosit će se isključivo na dionice te nove serije, a ne i na postojeće dionice Industrogradnja grupe d.d. oznake INDG-R-A

Prijedlog namirenja tražbina bez osiguranja, sukladno Popisu vjerovnika dužnika, društva Industrogradnja nekretnine d.o.o., od 24. siječnja 2013. godine bio bi:

- **RH – Ministarstvo financija (Porezna uprava)**

tražbina Porezne uprave u ukupnom iznosu 2.448.993.78 kuna (usuglašeno knjigovodstveno stanje u evidencijama Porezne uprave i dužnika - sa zakonskim zateznim kamata; zaduženja iz redovnog poslovanja, i po rješenjima Porezne uprave), uz otpis 60 posto utvrđenih tražbina te reprogram preostalog iznosa na rok od 5 godina, uz kamatnu stopu od 4,5 posto godišnje

- **Ostali vjerovnici**

tražbine koje budu utvrđene, uz otpis 12,5 posto utvrđenih tražbina te namirenje preostalog iznosa prijenosom dionica Industrogradnja grupe d.d. po nominalnoj vrijednosti (1.000 kuna), u roku tri mjeseca nakon pravomoćnog zaključenja predstečajne nagodbe odnosno mjesec dana nakon pravomoćnosti rješenja o upisu povećanja temeljnog kapitala (nakon zaključenja predstečajne nagodbe za Industrogradnja grupu d.d.)

- **Povezana društva**

tražbina Industrogradnja grupe d.d. u ukupnom iznosu 239.929.099,80 kuna (usuglašeno knjigovodstveno stanje u evidencijama vjerovnika i dužnika - beskamatni kredit / potraživanje temeljem ranijeg revolving kredita, kupnje udjela u društvu I Grupa d.d. i kupnje druge imovine te predujmova i potraživanja od kupaca), uz otpis 12,5 posto utvrđenih tražbina te odgodu dospelosti preostalog iznosa do konsolidacije (objedinjavanja) u Grupu Industrogradnja

Dodatno objašnjenje na izraženo pozitivno mišljenje revizora

Na stranici 1 i 2 Izvješća neovisnog revizora o planu i izmjenama plana financijskog i operativnog restrukturiranja Društva INDUSTRIROGRADNJA NEKRETNINE D.O.O., Zagreb od 19.02.2013. godine, sukladno članku 47, stavak 5 Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi izraženo je pozitivno mišljenje na navedeni plan.

U Zagrebu, 05.03.2013. godine

Concordia Audit d.o.o., Zagreb
Uprava :


Đurđica Ribarević, ovlaštenu revizor 
Revizorska tvrtka d.o.o.
ZAGREB, Trpanjska 28


Đurđica Ribarević, ovlaštenu revizor


Andreja Petrač Pavlek, ovlaštenu revizor

