

Industrogradnja nekretnine d.o.o., Savska 66, 10000 Zagreb
koje zastupa direktor Josip Galinec

i

Planidal ulaganja d.o.o., Čulinečka 44, Velika Ostrna, 10370 Dugo Selo
koje zastupa direktor Daliborka Planinčević

i

Oportunitas ulaganje d.o.o., A. Šenoe 11, 10000 Zagreb
koje zastupa direktor Gordan Nola

sklapaju

**ANEX SPORAZUMU O ZAJEDNIČKOM DJELOVANJU
U ODNOSU NA TOZ PENKALA d.d. ZAGREB
OD 21. KOLOVOZA 2008. GODINE**

Uvodne odredbe

Članak 1.

Ovim Anexom Industrogradnja nekretnine d.o.o., Planidal ulaganja d.o.o. i Oportunitas ulaganje d.o.o. (zajedno dalje: Partneri), potpisnici Sporazuma o zajedničkom djelovanju u odnosu na TOZ Penkala d.d. Zagreb od 21. kolovoza 2008. godine, ugovaraju pravila te prava i ograničenja iz međusobnih odnosa vezano uz suvlasništvo u TOZ Penkala, Tvornici olovaka, školskog i uredskog pribora Zagreb, d.d. (dalje: TOZ).

Članak 2.

Planidal ulaganja d.o.o., Oportunitas ulaganje d.o.o. i Industrogradnja nekretnine d.o.o. najveći su pojedinačni dioničari TOZ-a, a Industrogradnja nekretnine d.o.o. će broj dionica TOZ-a u svom vlasništvu dodatno povećati kroz ponudu za preuzimanje kako je određeno Sporazumom o zajedničkom djelovanju u odnosu na TOZ Penkala d.d. Zagreb od 21. kolovoza 2008. godine.

Članak 3.

Industrogradnja nekretnine d.o.o. će u ponudi za preuzimanje ponuditi cijenu od 450,00 kuna po dionici. U slučaju da djelovanje nekog od Partnera dovede do obveze da cijena u ponudi za preuzimanje (ili nakon ponude, a vezano uz ponudu za preuzimanje) mora biti viša od 450,00 kuna, Partner čije je djelovanje dovelo do takve obveze dužan je Industrogradnji nekretnine d.o.o. nadoknaditi razliku u cijeni između plaćene cijene za svaku dionicu koja je kupljena po višoj cijeni i cijene od 450,00 kuna za jednu dionicu uvećano za stvarno povećane troškove koji zbog toga mogu nastati.

Članak 4.

Planidal ulaganja d.o.o. i Oportunitas ulaganje d.o.o. su projektna društva čije će cjelokupno poslovanje biti usmjereno isključivo na ostvarivanje ciljeva naznačenih u Sporazumu o zajedničkom djelovanju u odnosu na TOZ Penkala d.d. Zagreb od 21. kolovoza 2008. godine.



Članak 5.

Vlasnici Planidal ulaganja d.o.o. i Oportunitas ulaganje d.o.o. izjavljuju i jamče da, osim obveze plaćanja kupovnine za navedene dionice TOZ-a, Planidal ulaganja d.o.o. i Oportunitas ulaganje d.o.o. nemaju drugih obveza niti će ulaziti u bilo kakve druge poslove, osim pozajmice iz članka 12. i članka 13. ovog Aneksa sporazuma.

Članak 6.

Planidal ulaganja d.o.o. koje zastupa Daliborka Planinčević, ujedno i predsjednica uprave TOZ-a, Partnerima izjavljuju i jamče da financijska i poslovna izvješća TOZ-a za prvo polugodište 2008. godine (obrazac TFI-POD objavljen putem Zagrebačke burze d.d.) prikazuju realno i objektivno stanje i sve obveze i potraživanja TOZ-a.

Nadzorni odbor i upravljanje

Članak 7.

Partneri se obvezuju iskoristiti svoj utjecaj odnosno pravo glasa kao dioničari TOZ-a kod donošenja odluke na Skupštini TOZ-a, a radi imenovanja u Nadzorni odbor TOZ-a minimalno tri predstavnika Industrogradnja nekretnine d.o.o. i po jednog predstavnika Planidal ulaganja d.o.o. i Oportunitas ulaganje d.o.o.

Članak 8.

Partneri se obvezuju sve odluke koje se tiču eventualnog raspolaganja nekretninom u vlasništvu TOZ-a (prodaja, prijenos, unos u kapital drugog društva ili bilo koji drugi način promjene vlasnika nekretnine) donijeti jednoglasno, davanjem suglasnosti od strane predstavnika Partnera imenovanih u Nadzorni odbor i uz poštivanje zakonite procedure.

Izgradnja nekretnine

Članak 9.

Planidal ulaganja d.o.o. i Oportunitas ulaganje d.o.o. obvezuju se, kao najveći pojedinačni dioničari TOZ-a, iskoristiti svoj zakonom dopušten utjecaj i djelovati s ciljem dovršetka svih radnji koje prethode izgradnji te potom izgradnje nekretnine u vlasništvu TOZ-a, u interesu TOZ-a i svih dioničara TOZ-a. Pri tome će poslovi izgradnje nekretnine biti ponuđeni Grupi Industrogradnja iz Zagreba, pod tržišno konkurentnim uvjetima i u skladu s zakonitom procedurom.

Članak 10.

Industrogradnja nekretnine d.o.o. preuzima obvezu koordinirati i voditi aktivnosti koje prethode izgradnji uključujući i pripremu izgradnje nekretnine u vlasništvu TOZ-a, u kojima će aktivno sudjelovati svi Partneri, lobiranjem, stručnom i svakom drugom pomoći dopuštenoj pozitivnim zakonskim normama.

Članak 11.

Posebno, Planidal ulaganja d.o.o. i Oportunitas ulaganje d.o.o. preuzimaju obvezu s TOZ-om koordinirati i voditi aktivnosti s ciljem odobrenja urbanističkog plana uređenja TOZ-a sukladno Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba od 29. studenog 2007. godine (članak 82., programske smjernice 40. UPU "TOZ") i ishođenja dozvola potrebnih za izgradnju nekretnine. Planidal ulaganja d.o.o. i Oportunitas ulaganje d.o.o. će za svoje usluge TOZ-u po odobrenju UPU TOZ-a naplatiti naknadu u visini 1,00 kune, uvećanu za sve prethodno usluglašene povezane troškove.



Pozajmica

Članak 12.

Industrogradnja nekretnine d.o.o. obvezuje se, na zahtjev Planidal ulaganja d.o.o. odnosno Oportunitas ulaganje d.o.o. odobriti i plasirati pozajmice u korist Planidal ulaganja d.o.o. odnosno Oportunitas ulaganje d.o.o. i to do iznosa koji odgovara umnošku broja dionica TOZ-a u vlasništvu primatelja pozajmice i sporazumno utvrđene vrijednosti dionice od 450 kuna. Pozajmice se ugovaraju bez mogućnost prijevremenog povrata (bullet), uz dospjeće glavnice i kamata u visini 7,5 posto godišnje protekom 36 mjeseci od dana potpisa Ugovora o pozajmici. Osiguranje pozajmice bit će zalog na odgovarajućem broju dionica TOZ-a u vlasništvu primatelja pozajmice koje moraju biti slobodne od bilo kakvih tereta ili prava u korist trećih osoba.

Članak 13.

Industrogradnja nekretnine d.o.o. obvezuje se pozajmicu iz prethodnog članka isplatiti u dva dijela. Prvi dio u iznosu 3.000.000,00 kuna odmah po potpisu Ugovora o pozajmici i Ugovora o založnom pravu u skladu s ovim Aneksom te drugi dio do punog iznosa pozajmice odmah po upisu založnog prava u korist Industrogradnje nekretnina d.o.o. na dionicama TOZ-a koje su u vlasništvu primatelja pozajmice.

Opcija kupnje

Članak 14.

Partneri su suglasni da sklapanjem Ugovora o pozajmici Industrogradnja nekretnine d.o.o. nenaplatno stječu opciju kupnje (call option) na 100 posto udjela u kapitalu društva koje je primatelj pozajmice i to po cijeni koja odgovara umnošku broja dionica TOZ-a u vlasništvu primatelja pozajmice i sporazumno utvrđene vrijednosti jedne dionice od 450 kuna. Partneri su suglasni da Industrogradnja nekretnine d.o.o. opciju kupnje, koja postaje punovažna protekom tri mjeseca od dana sklapanja Ugovora o pozajmici i istječe protekom 36 mjeseci od dana sklapanja Ugovora o pozajmici, može prenijeti na treću osobu bez bilo kakvih suglasnosti primatelja pozajmice.

Članak 15.

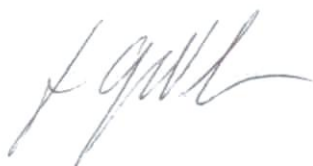
Partneri su suglasni da se cijena iz prethodnog članka uveća za ugovorenu zaštitnu kamatu u visini 7,5 posto godišnje za razdoblje od dana punovažnosti opcije do dana eventualnog zahtjeva za izvršenjem opcije, ali najviše za razdoblje od 12 mjeseci.

Članak 16.

Partneri su suglasni da se cijena predmeta opcije umanjuje za sve obveze društva čiji je kapital predmet opcije, osim pozajmice iz članka 12. i članka 13. ovog Aneksa sporazumu.

Članak 17.

Vlasnici udjela u kapitalu društva koje je primatelj pozajmice, izdavatelji opcije kupnje, obvezuju se Industrogradnji nekretnine d.o.o. bez odlaganja predati Izjavu temeljem koje će Industrogradnja nekretnine d.o.o. upisati zalog na 100 posto udjela u kapitalu društva koje je primatelj pozajmice.



Opcija prodaje

Članak 18.

Partneri su suglasni da sklapanjem Ugovora o pozajmici te stjecanjem opcije kupnje iz članka 14. ovog Aneksa sporazuma **Industrogradnja nekretnine d.o.o. istovremeno vlasnicima udjela u kapitalu društva koje je primatelj pozajmice nenaplatno izdaje opciju prodaje (put option) na 100 posto udjela u kapitalu društva koje je primatelj pozajmice po cijeni koja odgovara umnošku broja dionica TOZ-a u vlasništvu primatelja pozajmice i sporazumno utvrđene vrijednosti jedne dionice od 450 kuna.** Partneri su suglasni da opcija prodaje postaje punovažna i može se iskoristiti isključivo protekom 15 mjeseci od dana sklapanja Ugovora o pozajmici te istječe protekom 30 mjeseci od dana sklapanja Ugovora o pozajmici.

Članak 19.

Partneri su suglasni da se cijena iz prethodnog članka uveća za ugovorenu zaštitnu kamatu u visini 7,5 posto godišnje na isti način kao i kod opcije kupnje, prema članku 15. ovog Aneksa sporazumu.

Članak 20.

Partneri su suglasni da se cijena predmeta opcije umanji za sve obveze društva čiji je kapital predmet opcije, osim pozajmice iz članka 12. i članka 13. ovog Aneksa sporazumu odnosno da opcija prodaje prestaje važiti ukoliko su obveze društva čiji je kapital predmet opcije, osim pozajmice iz članka 12. i članka 13. ovog Aneksa sporazumu veće od 3.000.000,00 kuna.

Članak 21.

Posebno, opcija prodaje može se iskoristiti samo ako je prethodno usvojen UPU TOZ opisan u članku 11. ovog Aneksa sporazumu, a koji uređuje mogućnost izgradnje nekretnine u vlasništvu TOZ-a. Ako zbog razloga na koji Partneri nisu mogli utjecati, UPU TOZ-a ne bude usvojen u roku važenja opcije prodaje iz članka 18. ovog Aneksa sporazumu, Partneri su suglasni da se rok važenja opcije prodaje produži za daljnjih 6 mjeseci.


Članak 22.

Industrogradnja nekretnine d.o.o. se obvezuje vlasnicima udjela u kapitalu društva koje je primatelj pozajmice i kojima je izdala opciju prodaje, kao sredstvo osiguranja obveze plaćanja kupoprodajne cijene za 100 posto udjela u kapitalu u slučaju zahtjeva za izvršenje opcije prodaje predati mjenice i zadužnice Industrogradnja nekretnine d.o.o. i Industrogradnje d.d. kao jamca platca.


U Zagrebu, **21. kolovoza 2008.** godine

Industrogradnja
nekretnine d.o.o.

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



Planidal ulaganja
d.o.o.


PLANIDAL ULAGANJA d.o.o.
Dugo Selo

Oportunitas ulaganje
d.o.o.


OPORTUNITAS
ULAGANJE
d.o.o.