



REPUBLIKA HRVATSKA  
Javni bilježnik  
IVO RADOVIĆ  
20000 DUBROVNIK, Vukovarska 19

**EXCELSA NEKRETNINE d.d.**

OTPRAVAK PRIJEPISA  
ZAPISNIKA SA GLAVNE SKUPŠTINE  
održane 05. studenoga 2019. godine



EXCELSA  
NEKRETNINE

**Poslovni broj: OU 490/19**





REPUBLIKA HRVATSKA

Javni bilježnik

IVO RADOVIĆ

20000 Dubrovnik, Vukovarska 19

JAVNOBILJEŽNIČKI ZAPISNIK

PRVI OTPRAVAK

Posl.br. OU 490/19

U Dubrovniku, dana 05.11.2019. (peti studenoga dvijetisućedevedetnaeste) godine-----

Ja, Ivo Radović, javni bilježnik u Dubrovniku, sastavio sam danas na Glavnoj skupštini dioničara EXCELSA NEKRETNINE d.d., koja se održala na adresi Iva Dulčića 34, Dubrovnik (kongresna dvorana hotela Valamar Lacroma) sa početkom u 09.00 (devet sati) ovaj-----

-----Z A P I S N I K-----

Glavna skupština je započela registracijom sudionika (početak u 09:00 sati) koja je dovršena u 10.50 (deset sati pedeset minuta).-----

Riječ uzima gospodin Joško Mikulić, pozdravlja nazočne i prije samog otvaranja Glavne skupštine daje nekoliko tehničkih uputa i obrazloženja u svezi glasovanja, obzirom da je, kako navodi, za većinu nas prisutnih ovo prvi put da se glasuje elektronski. Upoznava prisutne sa radom na tokenima koji su zaprimljeni po svakom od prisutnih sudionika Glavne skupštine prilikom registracije te na okolnost da je svaki redni broj tokena povezan sa osobnim podacima njegovog nositelja, a što je važno za glasovanje po rednoj točki 3. na današnjoj Glavnoj skupštini. Daje ujedno i ostale upute u vezi sa radom na Glavnoj skupštini te davanja riječi zainteresiranim sudionicima.-----

Zbog osjetljivosti točke 3. vrši se testno glasovanje koje, nakon davanja posebnih uputa pojedinim sudionicima, završava uspješno.-----

Gospodin Joško Mikulić utvrđuje da je na ovoj Glavnoj skupštini nazočan javni bilježnik Ivo Radović koji će o ovoj Glavnoj skupštini sastaviti zapisnik. Utvrđuje da su na Glavnoj skupštini nazočni član uprave Društva gosp. Anto Rusković, te svi članovi Nadzornog odbora društva, gospoda Davor Luksic Lederer, Patricio Tomas Balmaceda Tafra i Jose Ignacio Bulnes.-----

Izvješćuje nazočne da se ova Glavna skupština tonski snima, isključivo za potrebe zapisnika.-----

Objavljuje da je poziv na današnju Glavnu skupštinu, uz dnevni red i prijedlog odluka, objavljen u Narodnim novinama br. 88/2019 na dan 18.09.2019. (osamnaesti rujna dvijetisućedevedetnaeste) godine, na mrežnim stranicama Zagrebačke burze, na mrežnim stranicama HANFA-e i na mrežnim stranicama Društva.-----

Utvrđuje kako je temeljni kapital društva od 128.077.553,21 (stodvadesetosam milijuna sedamdesetsedamtisuća petstopedesettri kune i

dvadesetjedne lipe) podijeljen na 3.335.801 (tri milijuna tristotridesetpettisuća osamstojednu) dionicu koje daju pravo na 3.335.801 (tri milijuna tristotridesetpettisuća osamstojedan) glas.----  
Utvrđuje nadalje da su na Glavnoj skupštini nazočni Dioničari i njihovi punomoćnici koji drže ukupno 3.129.229 dionica koje daju pravo na 3.129.229 glasova (93,81% od ukupnog broja glasova) i predstavlja temeljni kapital u iznosu od 120.146.253,85 kn (93,81% od temeljnog kapitala Društva). Na temelju toga utvrđuje da je ispunjen uvjet iz Statuta da bi Glavna skupština mogla valjano odlučivati, jer je za kvorum potrebno da na Glavnoj skupštini budu prisutni dioničari, odnosno njihovi punomoćnici koji raspolažu s najmanje 50,00% glasova u Društvu.-----

Prelazi se na slijedeću točku dnevnog reda, izbor predsjedavajućeg----  
Glavne skupštine i izbor brojača glasova.-----

Prijedlog ove odluke je da se za predsjedavajućeg Glavne skupštine izabere Josipa Mikulića a da se za brojača glasova izabere gosp. Ivan Tokić. Gosp. Mikulić otvara raspravu po ovoj točki te se za riječ javlja gosp. Antun Jakobišić kao punomoćnik Adriatic Investment Group te daje protuprijedlog da se za brojače glasova izaberu gosp. Ivan Tokić i gđa Gordana Martinić-Jerčić.-----

Budući nije bilo drugih protuprijedloga niti se netko od prisutnih javio za raspravu predsjedavajući Glavne skupštine daje prijedlog odluke na glasovanje:-----

**Glasuje se o točki 2a:**-----

Nakon provedenog glasovanja predsjedavajući utvrđuje da je na Glavnoj skupštini prilikom glasanja dat 3.123.841 glas (što predstavlja 93,65% temeljnog kapitala) od toga 3.105.061 glas "ZA" (99,40% od danih glasova) i 18.780 glasova "PROTIV" (0,60% od danih glasova), a 5.388 glasova (0,17% zastupljenih glasova) nije dano.-----

Predsjedavajući gosp. Mikulić utvrđuje da je odluka donesena većinom danih glasova.-----

**Glasuje se o točki 2b, protuprijedlog:**-----

Nakon provedenog glasovanja predsjedavajući utvrđuje da je na Glavnoj skupštini prilikom glasanja dano 3.065.715 glasova (što predstavlja 91,90% temeljnog kapitala) od toga 3.019.923 glasa "ZA" (98,51% od danih glasova) i 45.792 glasa "PROTIV" (1,49% od danih glasova), a 63.514 glasova (2,03% zastupljenih glasova) nije dano.-----

Predsjedavajući gosp. Mikulić utvrđuje da je odluka po protuprijedlogu donesena većinom danih glasova.-----

Prelazi se na **3. točku Dnevnog reda**. Gosp. Mikulić čita prijedlog odluke Uprave i NO Društva koji glasi: "Dionice društva Excelsa nekretnine d.d., Dubrovnik, Svetog Đurđa 1, burzovne oznake ATLN-R-A, ISIN: HRATLNRA0000 uvrštene na uređeno tržište - Zagrebačku burzu povlače se s uvrštenja na uređenom tržištu - Zagrebačkoj burzi.-----

Excelsa nekretnine se neopozivo obvezuju od svih dioničara koji glasuju protiv prijedloga odluke o povlačenju s uvrštenja na uređeno tržište - Zagrebačku burzu dionica burzovne oznake ATLN-R-A, ISIN: HRATLNRA0000 otkupiti njihove dionice uz pravičnu naknadu najkasnije u roku od tri mjeseca od dana upisa odluke o povlačenju s uvrštenja na uređeno tržište - Zagrebačku burzu u sudski registar."-----

Na upit predsjedavajućeg Glavne skupštine član uprave EXCELSA NEKRETNINA d.d. gosp. Anto Rusković daje uvodno izlaganje gdje objašnjava razloge zbog kojih se predlaže donošenje odluke o povlačenju dionica Društva s Burze. Navodi da su dionice Društva nakon njegova osnivanja uvrštene na Burzu zato što je to bila zakonska obveza za sva društva koja su imala više od 30 milijuna kuna temeljenog kapitala i više od 100 dioničara a i stoga što se je to tada željelo učiniti budući je Društvo nastalo podjelom društva Atlas turistička agencija pa da se dioničarima ne bi pogoršao položaj. Od 2009. godine više ne postoji takva zakonska obveza. Istovremeno, Društvo nema prave razloge za biti na Burzi jer ne traži svježi kapital na kojeg ne bi trebalo platiti kamate, većinski dioničar ne namjerava prodati dio dionica, niti kombinacija ta dva razloga što je najčešći slučaj a Društvo ni ne traži image koji bi proizilazio iz bivanja na Burzi. Istovremeno Društvu sve veće napore pričinjava ispunjavanje zakonskih obveza propisanih za društva na Burzi u smislu izvještavanja jer Društvo ima vrlo mali broj zaposlenih. Nakon što se je u lipnju riješio problem oko koncesije za žičaru i situacija s Društvom postala jasna u rujnu je sazrela odluka o povlačenju dionica s Burze, koja ideja nam je padala na pamet više puta tijekom posljednjih nekoliko godina, zaključio je gosp. Rusković. Nakon toga gosp. Rusković daje objašnjenje postupka otkupa dionica za one dioničare koji će danas glasati protiv prijedloga odluke. Navodi da se odluka mora upisati u sudski registar i da će nakon toga Društvo poslati obavijest dioničarima da je počeo teći dvomjesečni rok u kojem dioničari mogu zatražiti od Društva da otkupi njihove dionice. Zbog očekivanog velikog broja takvih zahtjeva i sam dopis i kasnije ugovori će biti distribuirani i prodaja provedena preko Središnjeg klirinškog depozitarnog društva, zaključio je gosp. Rusković.-----

Gosp. Mikulić otvara diskusiju po prijedlogu ove točke dnevnog reda:-----

Za riječ se javlja gđa. Danka Vučina te pita objašnjenje glede pravične naknade koja se treba isplatiti dioničarima.-----

Gosp. Rusković daje objašnjenje da je pravična naknada 191,81 (stodevedesetjedna kuna i osamdesetjedna lipa) po dionici tj. ponderirani tromjesečni prosjek kako to definira Zakon.-----

Gđa. Vučina dalje pita hoće li dioničari morati dolaziti potpisavati ugovore ili će se to uraditi putem jedne od banaka kao što se uplaćivalo za dionice.-----

Gosp. Rusković odgovara da će se od SKDD dobiti ugovor kojega treba ovjeriti kod javnog bilježnika, vratiti ga SKDD-u koji će blokirati namjeravane prodane dionice te izvršiti preknjižbu dionica i uplatu na vaš račun.-----

Gosp. Roman Sajko pita koji je način glasovanja punomoćnika više opunomoćitelja i da li se može prodati samo dio ili sve dionice.-----

Gosp. Rusković i gosp. Mikulić daju objašnjenje na pitanja.-----

Gosp. Ivana Krhena zanima da li je 191,81 (stodevedesetjedna kuna i osamdesetjedna lipa) realna cijena za dionicu. Kaže kako on zna da je to zakonski određena cijena ali da vlasnik može više dati jer dugo vremena nije rađena revalorizacija firme te smatra da je cijena puno viša. -----

Gosp. Rusković odgovara da uprava nije vršila valuaciju dionice ali navodi da to može učiniti dioničar pa temeljem toga procijeniti da li će prodati po ovoj cijeni ili ne.-----

Gđa. Nataša Pauk ima pitanje tehničke naravi i zanima je na koji će se način utvrditi u zapisniku koji su sve dioničari glasali protiv odluke obzirom da je to preduvjet za ostvarivanje prava na pravičnu naknadu.-----

Gosp. Mikulić daje objašnjenje na pitanje te ističe da je upravo zbog toga ovakav način glasovanja, svaki glas putem broja tokena povezan je sa imenom dioničara i javni bilježnik će dobiti precizne podatke i to unijeti u zapisnik.-----

Gđa. Karla Gašpar pita da li se plaća porez.-----

Gosp. Rusković odgovara da je to pitanje za porezne stručnjake a u auditoriju se pojavljuje informacija da se porez ne plaća ukoliko je od stjecanja dionica prošlo više od dvije godine.-----

Gosp. Stipe Stipanović izjavljuje kako je prije tri tjedna razgovarao sa gosp. Ruskovićem, a također i prije same Glavne skupštine je istaknuo problem koji ima, zajedno sa svojom suprugom. Radi se o tome da je on otkupio 398 dionica od 515 mogućih, njeova supruga 390 od 515 mogućih, to je bilo 2009. godine i ima potvrdu od Fonda za privatizaciju da su toliko otkupili, da ostatak do 515 pripada Fondu. Ali, dobili su pozive na Glavnu skupštinu da imaju 515 dionica. Njegovih 117 i supruginih 125 su Fondovi. Fond danas nije tu i ja ne mogu u nečije ime, za svojih 117 i supruginih 125, u nečije ime reći da, ne ili biti suzdržan. Ne želim stvarati probleme ali želim da uđe u zapisnik da ja ne glasujem sa 515 dionica nego sa onoliko sa koliko ih imam, ističe.-----

Gosp. Joško Mikulić navodi kako samo može pojasniti proceduru koja se vrši putem SKDD te se u ovom trenutku može govoriti samo o broju dionica za koje je dioničar upisan te da će se njegova primjedba

svakako unijeti u zapisnik da on ne bi imao problema.-----

Gosp. Stipanović to prihvaća ali izjavljuje da ima papir, da se brine o svojoj imovini i da nije njegova briga korespondencija između Fonda, Atlasa i SKDD te da ne želi da mu netko bilo kada nešto kaže za 250 dionica njegovih i njegove supuge.-----

Gđa. Karla Gašpar pita što u slučaju kada na ugovoru piše da je otkupljen jedan broj dionica u njoj se u dopisu pod brojem dionica navodi puno manji broj, kome se obratiti da bi se to riješilo.-----

Gosp. Rusković odgovara da se Društvo u potpunosti oslanja na podatke koje o dioničarima daje SKDD. Navodi da je prekid otplate dionica i onda raskid ugovora o kupnji dionica najčešće uzrok takvih slučajeva jer u trenutku raskida je Fond računao koliko je dionica otplaćeno od ukupnog paketa te je toliko knjiženo dioničaru a ostatak je knjižen Fondu.-----

Kako se više nitko nije javio za raspravu gosp. Mikulić zaključuje raspravu.-----

Predsjedavajući Skupštine ponovo utvrđuje kvorum što je obveza prije glasovanja o ovoj vrsti odluke.-----

Zatim, nakon konzultacija sa brojačima glasova, utvrđuje da su na Glavnoj skupštini nazočni dioničari i njihovi punomoćnici koji drže ukupno 3.129.229 dionica koje daju pravo na 3.129.229 glasova (93,81% od ukupnog broja glasova) i predstavlja temeljni kapital u iznosu od 120.146.253,85 kn (93,81% od temeljnog kapitala Društva). Na temelju toga utvrđuje da je ispunjen uvjet iz Statuta da bi Glavna Glavna Glavna skupština mogla valjano odlučivati, jer je kvorum potreban za donošenje ove odluke 3/4 od temeljnog kapitala.-----

Prije samog glasovanja gosp. Mikulić joj jednom objašnjava da ukoliko dioničari žele da ih EXCELSA NEKRETNINE d.d. isplati za dionice da moraju glasovati protiv ovakve odluke, tipka 2B.-----

Objavljuje da je glasovanje otvoreno, da se pristupi glasovanju.-----

Nakon što su svi prisutni dioničari glasovali predsjedavajući Glavne skupštine utvrđuje:-----

- da je na glavnoj skupštini prilikom glasanja bilo zastupljeno 120.146.253,85 kn temeljnog kapitala,-----
- da su za predloženu odluku dani glasovi "ZA" koji predstavljaju 110.020.420,50 kn temeljnog kapitala (91,57% zastupljenog temeljnog kapitala).-----
- da je odluka donesena s glasovima koji predstavljaju 91,57% temeljnog kapitala zastupljenog na glavnoj skupštini u času donošenja odluke, -----

- da je na temelju toga ispunjen uvjet po kojem su za donošenje odluke potrebni glasovi koji predstavljaju najmanje 3/4 temeljnog kapitala zastupljenog na glavnoj skupštini pri donošenju odluke, odnosno čini više od 9/10.-----

-----  
Nakon završenog glasovanja predsjedavajući navodi kako je za odluku glasovalo još nekoliko dioničara osim predlagatelja te kako se želi uvjeriti da su ostali koji su glasovali za uistinu glasovali sukladno svojim željama te se utvrđuje da je dioničarka gđa. Ana Škopljanac glasovala suprotno od željenog. Moli imenovanu da pristupi stolu za informatičku obradu podataka radi korekcije.-----

-----  
Predsjedavajući Glavne skupštine gosp. Mikluić daje riječ pojedinim dioničarima.-----

-----  
Za riječ se javlja gđa. Nataša Pauk, koja zastupa OTP BANKU d.d. kao depozitara NESTLE ZATVORENOG DOBROVOLJNOG MIROVINSKOG FONDA koji ima 183 redovnih dionica EXCELSA NEKRETNINE d.d. koje se nalaze na skrbničkom računu kod SKDD DABAS 9677364 te izražava protivljenje donesenoj odluci pod točkom 3.-----

-----  
Za riječ se javlja gosp. Mateo Blaće, kao opunomoćenik OTP BANKA d.d. kao depozitara za račun ERSTE PLAVOG OBVEZNOG MIROVINSKOG FONDA kategorije A, koji je imatelj 3804 dinice društva EXCELSA NEKRETNINE d.d. koje se vode na skrbničkom računu kod SKDD pod brojem 9677100 te iskazuje protivljenje odluci o povlačenju dionica sa uređenog tržišta i traži da se to protivljenje unese u ovaj zapisnik.-----

-----  
Nadalje, gosp. Mateo Blaće, kao opunomoćenik OTP BANKA d.d. za račun ERSTE PLAVOG ZATVORENOG DOBROVOLJNOG CESTARSKOG MIROVINSKOG FONDA, imatelja 2391 redovnih dionica društva EXCELSA NEKRETNINE d.d., koje se vode na skrbničkom računu kod SKDD pod brojem 9677070, iskazuje protivljenje odluci o povlačenju dionica sa uređenog tržišta i traži da se to protivljenje unese u ovaj zapisnik.-----

-----  
Zatim, gosp. Mateo Blaće, kao opunomoćenik OTP BANKA d.d. za račun ERSTE PLAVOG EXPERT DOBROVOLJNOG MIROVINSKOG FONDA, imatelja 36821 redovne dionice društva EXCELSA NEKRETNINE d.d., koje se vode na skrbničkom računu kod SKDD pod brojem 9677097, iskazuje protivljenje odluci o povlačenju dionica sa uređenog tržišta i traži da se to protivljenje unese u ovaj zapisnik.-----

-----  
Zatim, gosp. Mateo Blaće, kao opunomoćenik OTP BANKA d.d. za račun ERSTE PLAVOG ERSTE ZATVORENOG DOBROVOLJNOG MIROVINSKOG FONDA, imatelja 2896 redovnih dionica društva EXCELSA NEKRETNINE d.d., koje se vode na skrbničkom računu kod SKDD pod brojem 9677143, iskazuje protivljenje odluci o povlačenju dionica sa uređenog tržišta i traži da se to protivljenje unese u ovaj zapisnik.-----

-----  
Zatim, gosp. Mateo Blaće, kao opunomoćenik OTP BANKA d.d. za račun ERSTE PLAVOG POŠTA ZATVORENOG DOBROVOLJNOG MIROVINSKOG FONDA, imatelja 292 redovnih dionica društva EXCELSA NEKRETNINE d.d., koje se vode na skrbničkom računu kod SKDD pod brojem 9677372, iskazuje protivljenje odluci o povlačenju dionica sa uređenog tržišta i traži da se to protivljenje unese u ovaj zapisnik.-----

Konačno, gosp. Mateo Blaće, kao opunomoćenik OTP BANKA d.d. za račun ERSTE PLAVI POLICIJSKI ZATVORENI DOBROVOLJNI MIROVINSKI FOND, koji je imatelj 50 redovnih dionica društva EXCELSA NEKRETNINE d.d., koje se vode na skrbničkom računu kod SKDD pod brojem 9677380 iskazuje protivljenje odluci o povlačenju dionica sa uredenog tržišta i traži da se to protivljenje unese u ovaj zapisnik.-----

Za riječ se javlja gđa. Vesna Cvinar kao punomoćnica Nevenke Komarica te ističe da je (272 broj tokena) glasano protiv odluke o povlačenju dionica sa uredenog tržišta.-----

Za riječ se javlja punomoćnik Nevena Vejzovića, vlasnika 1.300 dionica i naglašava da je glasovao protiv odluke o povlačenju dionica sa uredenog tržišta.-----

Izvan rasprave sa Glavne skupštine su postavljena dva pitanja dioničara; o trgovanju dionicama društva na uredenom tržištu i načinu glasovanja.-----

Za riječ se javila i gđa. Marina Šola i ističe prigovor kako je glasala 2b a na ekranu stoji da je bila suzdržana. Predsjedavajući Skupštine je upućuje da to riješi na informatičkom stolu.-----

Pošto su sve točke Dnevnog reda iscrpljene Predsjedavajući skupštine zaključuje današnju Skupštinu i zahvaljuje svim nazočnima.-----

-----Dovršeno u 11.48 (jedanaest sati četrdesetosam minuta)-----

**PRILOZI ZAPISNIKU:**-----

A. Poziv na Skupštinu-----

B. Popis dioničara prisutnih na Glavnoj skupštini -----

SLUŽBENA BILJEŠKA: Spisu ovog zapisnika prileži i tabelarni popis rezultatata glasovanja PROTIV donošenja odluke o povlačenju dionica s uvrštenja na uređeno tržište (Zagrebačku burzu), sa vremenom izdavanja 12.06.59 sati. Ispravu je javni bilježnik preuzeo od CODEX SORTIUM d.o.o., Ivana Šibla 9, Zagreb, koje Društvo je davalo informatičku podršku održavanju Glavne skupštine neposredno po zaključenju iste. U tabelarnom prikazu su pod rednim brojevima od 01. do 302. abecednim rednom popisani svi dioničari osobno ili po zastupniku, koji su glasovali protiv navedene odluke, imenom i prezimenom, adresom, OIB-om, zajedno sa brojem tokena, brojem glasova i nominalnim iznosom dionica koje posjeduju. Obzirom na odredbe Zakona o provedbi opće uredbe o zaštiti podataka (N.N. 42/2018) u ovom zapisniku nisu poimenično navedeni dioničari koji su nazočili Glavnoj skupštini sa svojim osobnim podacima i načinom kako su glasovali po pojedinim točkama Dnevnog reda. Ovom bilješkom upoznava se zainteresirane prisutne dioničare sa pravom da podatke o tome kako je zabilježen njihov pojedinačni glas mogu-----

zatražiti od ovog javnog bilježnika.-----

-----M.P.-----Javni bilježnik:-----

-----Ivo Radović, v.r.-----

Nagrada po čl.25 i 38 PJBZ .....	2.800,00
PDV na nagradu.....	700,00
Pristojba.....	100,00

Ja JAVNI BILJEŽNIK IVO RADOVIĆ iz Dubrovnika potvrđujem da sam ovaj otpravak usporedio s izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdio da je doslovno podudaran s izvornikom. Ovaj PRVI otpravak je potpun. Otpravak je izdan neposredno po sastavljanju za stranku i oslobođen od plaćanja pristojbe i nagrade.

Posl.br. OU 490/19

U Dubrovniku, dana 12. studenoga 2019. godine

JAVNI BILJEŽNIK:  
Ivo Radović





# EXCELSA NEKRETNINE

## **NAPOMENA UPRAVE EXCELSA NEKRETNINA UZ OBJAVU OTPRAVKA PRIJEPISA ZAPISNIKA S GLAVNE SKUPŠTINE ODRŽANE 05. STUDENOG 2019. GODINE**

Na mrežnim stranicama Društva objavljuje se samo Otpravak prijepisa zapisnika s Glavne skupštine Društva održane dana 05. studenog 2019. godine bez priloga navedenih na stanici 8. a koji prilozi se sastoje od Poziva na Glavnu skupštinu te popisa nazočnih i zastupanih dioničara.

Poziv na Glavnu skupštinu se ne objavljuje jer na ovim stranicama već postoji.

Popis nazočnih i zastupanih dioničara se ne objavljuje u cilju zaštite njihovih osobnih podataka.

ZA EXCELSA NEKRETNINE d.d.  
UPRAVA  
Anto Rusković

**EXCELSA  
NEKRETNINE**  
Dioničko društvo Dubrovnik 1

Dubrovnik, 15. studenog 2019.