

PROSPEKT

Quaestus Nekretnine d.d.

Zagreb, siječanj 2008. i lipanj 2009.
pročišćeni tekst

Naziv fonda:

Quaestus Nekretnine d.d.

Vrsta fonda:

Zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine

Ciljevi fonda:

- ulaganjem u velike nekretninske i infrastrukturne projekte na hrvatskom i susjednim tržištima (Republika Slovenija, Bosna i Hercegovina, Republika Srbija, Republika Crna Gora i Republika Makedonija) te stvaranjem uravnoteženog portfelja ulaganja realizirati stabilni dugoročni rast kapitala;
- ulaganje u velike turističke / rezidencijalne projekte na području Republike Hrvatske;
- ostvarivanje stabilne dugoročne godišnje stope povrata;
- visok stupanj kontrole strategije izlaza; te
- diverzifikacija rizika u strukturi portfelja s ciljem aktivne zaštite ulagatelja.

Struktura ulaganja:

1 do 50% u kupnju novih nekretnina različitih namjena s ciljem njihove eksploatacije realizacijom planiranih projekata s naglaskom na projekte turističko / stambene namjene;

2 do 40% u postojeće nekretnine turističke, stambene i komercijalne namjene s ciljem ostvarivanja prinosa od najma;

3 do 40% u kupnju građevinskih i poljoprivrednih zemljišta s ciljem eksploatacije istih;

4 do 30% u tvrtke koje svoje poslovanje baziraju na nekretninama kao platformi za ostvarenje poslovne strategije;

5 do 30% u nekretnine u sklopu infrastrukturnih projekata;

6 do 35% u vrijednosne papire i novčane depozite (osim u prvoj godini kada je moguća veća alokacija).

Struktura ulaganja određena je u neto vrijednosti imovine Fonda sukladno odredbama Zakona o investicijskim fondovima.

Trajanje fonda:

neograničeno

Veličina fonda:

1 milijarda kuna koja bi se realizirala kroz nekoliko izdanja u periodu od pet godina nakon inicijalne javne ponude s tim da je ciljana veličina prvog izdanja 250 milijuna kuna.

Naknada za upravljanje:

2,5% godišnje od neto vrijednosti imovine Fonda, uvećano za poreznu obvezu, ako ista postoji

Društvo za upravljanje fondom:

QUAESTUS INVEST d.o.o. za upravljanje investicijskim fondovima

Depozitna banka: Raiffeisenbank Austria d.d.

Revizor: PricewaterhouseCoopers d.o.o.

Telefon: +385 (0)1 4880 900

Faks: +385 (0)1 4870 159

Datum izdavanja prospekta: siječanj 2008. godine

Quaestus Nekretnine d.d. (dalje u tekstu: Fond) je zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine kojeg osniva i njime upravlja QUAESTUS INVEST društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje investicijskim fondovima, Ilica 1a, 10000 Zagreb (dalje u tekstu: Društvo za upravljanje).

Fond je osnovan na temelju odluke Skupštine Društva za upravljanje od 6.11. 2007. godine. Rješenjem Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga Republike Hrvatske Klasa: UP/I-451-04/07-06/32, Ur.broj: 326-113-08-9 od 17. siječnja 2008. godine odobreno je osnivanje Fonda. Fond se osniva na neograničeno razdoblje.

Društvo za upravljanje će ulagati imovinu Fonda s ciljem ostvarenja porasta vrijednosti dionica, a primjereno vrsti i rizicima ulaganja definiranih strategijom Fonda. Društvo za upravljanje će upravljati zasebnom imovinom Fonda s povećanom pažnjom prema pravilima struke, dobrim poslovnim običajima, te propisima Republike Hrvatske. U zasnivanju obveznih odnosa i ostvarivanja prava i obveza iz tih odnosa Društvo za upravljanje će se pridržavati načela savjesnosti i poštenja.

Prospekt sadrži sve bitne podatke potrebne potencijalnim ulagateljima pri donošenju odluke o ulaganju u Fond. Kako bi se informirali o obilježjima i rizicima ulaganja prije donošenja odluke o investiranju potencijalni ulagatelji pozivaju se da pažljivo pročitaju ovaj prospekt i statut Fonda.

Fond je namijenjen širokoj investicijskoj javnosti, kako institucionalnim ulagateljima, tako i malim individualnim ulagateljima.

UVOD

U posljednjih nekoliko godina tržište kapitala u Republici Hrvatskoj doživjelo je snažan rast. Ovakvom rastu najviše je doprinio rast imovine pod upravljanjem otvorenih investicijskih fondova čija se imovina danas mjeri u milijardama kuna. Uz spomenute fondove pomalo stidljivo počela se razvijati i ponuda nekretninskih fondova koji, iako prisutni, trenutno većinom nisu u mogućnosti realizirati velike nekretninske projekte s obzirom na relativno malu veličinu imovine koju imaju pod upravljanjem.

Naime, „mixed use“ kompleksi visoke kvalitete (golf, hoteli, vile, apartmani) gotovo da i ne postoje. Slična je situacija i sa tzv. „second home market“ koji je usprkos uzletu u posljednjih 5 godina još uvijek u ranoj fazi. Na Jadranskoj obali prisutan je i nedostatak visoko kvalitetnih turističko-zabavnih sadržaja, a na koje su inozemni gosti naviknuti u drugim turističkim središtima. Također, vidljiv je i nedostatak velikih logističkih centara koje se može naći u prigradskim naseljima svih većih europskih gradova.

Sukladno gore navedenom Fond namjerava ulagati u velike nekretninske projekte kroz kupnju i najam postojećih nekretnina (stambeni, poslovni i zabavni sadržaji), kupnju zemljišta, sudjelovanje u novim nekretninskim projektima, kroz ulaganje u tvrtke koje svoje poslovanje baziraju na nekretninama kao platformi za realizaciju poslovne strategije, te kroz ulaganje u nekretnine u sklopu infrastrukturnih projekata.

Prilikom sudjelovanja u novim nekretninskim projektima posebna pažnja posvetit će se strukturiranju transakcija s obzirom da Fond nije i ne može biti investitor, izvođač, niti drugi sudionik u gradnji u smislu Zakona o gradnji, a sukladno Pravilniku kojim se uređuju ulaganja zatvorenih investicijskih fondova s javnom ponudom u nekretnine.

Ulaganje u nekretnine kao i svako drugo ulaganje nosi određenu dozu rizika, ali se tradicionalno smatra ulaganjem sa umjerenom rizičnošću pogodno kao zaštita od inflacije. S obzirom na trenutnu situaciju na hrvatskom tržištu nekretnina kao i na skori ulazak u Europsku Uniju članovi uprave Društva za upravljanje smatraju da ulaganje u nekretnine u Republici Hrvatskoj trenutno predstavlja mogućnost ostvarivanja atraktivne dugoročne godišnje stope povrata.

Fond omogućava svim zainteresiranim ulagateljima sudjelovanje u segmentu hrvatskog tržišta nekretnina kroz ulaganje određenog novčanog iznosa u kupnju dionica Fonda čime stječu pravo na sudjelovanje u dobiti budućeg poslovanja Fonda. Ulaganje u dionice fonda predstavlja investicijsku alternativu koja pruža stabilan prinos na srednji i dulji rok uz istovremenu mogućnost unovčenja kroz prodaju dionica na burzi.

Za ulaganje u Fond nisu potrebna dodatna posebna znanja iz područja nekretnina i vrijednosnih papira s obzirom na činjenicu da će Fondom upravljati tim stručnjaka sa velikim znanjem i iskustvom u području upravljanja imovinom. također, u pripremi i realizaciji projekata Društvo za upravljanje koristiti će se i uslugama lokalnih stručnjaka kako bi se osigurala sigurna i kvalitetna provedba projekata.

Društvo za upravljanje namjerava odmah po izdanju dionica uvrstiti iste na Zagrebačku burzu d.d. u kotaciju zatvorenih investicijskih fondova (TZIF) kako bi se osigurala potrebna transparentnost poslovanja. U narednim godinama očekuje se i dokapitalizacija Fonda kako

bi se osigurala dostatna sredstva za realizaciju velikih nekretninskih projekata na području Republike

OSNOVNI PODACI O FONDU

Naziv: Quaestus Nekretnine d.d. zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine

Sjedište: Ilica 1a, Zagreb

Datum osnivanja: 06. 11. 2007. Godine

Vrijeme trajanja: neograničeno

Temeljni kapital: Najmanje 200.000.000,00 kn (slovima: dvije stotine milijuna kuna) s tim da je ciljana veličina prvog izdanja 250.000.000,00 kn (slovima: dvije stotine i pedeset milijuna kuna). Ako se u inicijalnoj ponudi prikupi veći iznos od najmanjeg predviđenog iznosa, tako prikupljeni iznos bit će utvrđen kao temeljni kapital.

Društvo za upravljanje: QUAESTUS INVEST društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje investicijskim fondovima

Depozitna banka: Raiffeisenbank Austria d.d.

Revizorska tvrtka: PricewaterhouseCoopers d.o.o.

Članovi Nadzornog odbora Fonda jesu:

Zlatko Mateša diplomirao je na Pravnom Fakultetu 1974. godine te je na istom Fakultetu i magistrirao 1990. godine. Pravosudni ispit položio je 1978. godine, a dodatno se usavršavao na Hanley Management College u Velikoj Britaniji te na Harvard University u SAD-u na John F. Kennedy School of Government Executive Program for Leaders in Development. Profesionalnu karijeru započinje 1975. godine kao Sudački pripravnik na Općinskom sudu u Zagrebu. 1977. godine zapošljava se kao Pravni referent u Zavodu za izgradnju grada Zagreba. Od 1978. do 1990. godine zaposlen je u društvu INA Trgovina, prvo kao Savjetnik u pravnim poslovima (1978.-1980.), a zatim kao Direktor pravnih poslova (1980.-1982.), Direktor pravnih i kadrovskih poslova (1982.-1985.), Direktor zajedničkih službi (1985.-1989.) te Član poslovnog odbora (1989.-1990.). U razdoblju od 1990. do 1992. godine obnaša funkciju Pomoćnika generalnog direktora INA-e za upravljanje poduzećima u vlasništvu INA-e. Od 1992. do 1993. g. Mateša obnaša funkciju Direktora agencije za restrukturiranje i razvoj. Od 1993. do 1995. godine obnaša funkciju Ministra u Vladi RH te 1995. godine postaje Ministar gospodarstva. 1995. godine g. Mateša imenovan je za Predsjednika Vlade RH koju funkciju obnaša do 2000. godine. Od 2000. godine do 2003. godine g. Mateša je zastupnik u Hrvatskom saboru. Danas je g. Mateša predsjednik Hrvatskog olimpijskog odbora te profesor na Zagrebačkoj školi ekonomije i menadžmenta. U svojoj profesionalnoj karijeri obnašao je funkciju člana Nadzornog odbora u društvima Hrvatska

radiotelevizija, Hrvatska elektroprivreda, Elan Slovenija, Privredna banka Zagreb, Croatia Osiguranje, Croatia airlines te funkciju predsjednika Nadzornog odbora u društvu Ina rent a car.

Marijan Hanžeković diplomirao je na Pravnom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu 1975. godine. Odvjetničku vježbu proveo je u odvjetničkim uredima dr. Aleksandra Hondla i dr. Aurela Krstulovića u razdoblju od 1975. do 1978. godine, kada je otvorio vlastiti odvjetnički ured. Godine 1986. osnovao je zajednički odvjetnički ured s odvjetnikom Milanom Radakovićem. Godine 1994. osnovali su prvo odvjetničko društvo u Hrvatskoj pod imenom Odvjetničko društvo Hanžeković & Radaković koje je 2003. godine zbog rasta društva promijenilo naziv u Odvjetničko društvo Hanžeković, Radaković & Partneri. Tijekom svoje profesionalne karijere obnašao je više istaknutih dužnosti: predsjednik Komisije za porezna i materijalna pitanja Hrvatske odvjetničke komore (1979.-1986.), potpredsjednik Odvjetničkog zbora grada Zagreba (1986.-1990.), predsjednik Hrvatske odvjetničke komore (1994.-2000.), predstavnik Hrvatske odvjetničke komore za pravnu pomoć pri Vijeću Europe (1999.-2002.), član zakonodavnog odbora Hrvatskog sabora (2000.-2004.), član Komisije ministarstva pravosuđa za pripremu novog Zakona o parničnom postupku (2001.-2003.) te član Komisije ministarstva pravosuđa za pravnu pomoć. Danas je g. Hanžeković član Izvršnog i Upravnog odbora Hrvatske odvjetničke komore, arbitar pri stalnom arbitražnom sudu Slovenske gospodarske komore, arbitar Europskog arbitražnog suda u Strasbourgu, te član pravnog odbora FIBA-e.

Oscar Eduardo Hasbun Martinez diplomirao je ekonomiju 1993. godine na Pontificia Universidad Catolica de Chile. Profesionalnu karijeru započinje iste godine u odjelu prodaje i marketinga najvećih poslovnih novina u Čileu „Estrategia“, gdje radi do 1996. godine. U razdoblju 1996.-1997. godine živi u Sjedinjenim Američkim Državama i usavršava se na području trgovanja dionicama. 1997. godine dolazi u tvrtku Michelin na mjesto direktora za Čile i Boliviju, te na toj poziciji ostaje do 2002. godine. U razdoblju 2002.-2006. godine obnaša dužnost generalnog direktora putničke agencije Atlas d.d. Danas je g. Hasbun Martinez član uprave društva Excelsa d.o.o., direktor društva Atlas nekretnine d.d., predsjednik Nadzornog odbora društava Plava Laguna d.d. i Hoteli Croatia d.d., te član Nadzornog odbora društava Grand Villa Argentina d.d. i Atlas Hotel Odisej d.o.o.

Željko Marić mr. pharm, diplomirao je na Farmaceutsko-biokemijskom fakultetu u Zagrebu. Veći dio svog radnog vijeka g. Marić proveo je na vodećim mjestima unutar veletrgoerija i farmaceutskih tvrtki. Nakon dugogodišnjeg i uspješnog vođenja Ljekarni Trešnjevka, g. Marić osniva jednu od prvih privatnih veletrgoerija u Hrvatskoj, Unipharm d.o.o., koja se u vrlo kratkom vremenu pozicionirala na hrvatskom tržištu i drži gotovo 7% tržišnog udjela. 2002. godine g. Marić odlučuje prodati svoj udjel u tvrtki, ali i dalje nastavlja obnašati ulogu direktora društva i uspješno vodi tvrtku u sklopu jedne od vodećih veletrgoerija u Europi - Celesio AG grupi. Krajem 2007. godine g. Marić postaje član uprave i direktor prodaje i marketinga PHOENIX Grupe u Hrvatskoj, te svojim znanjem i vještinama doprinosi da Phoenix postane najveća veletrgoerija u Hrvatskoj. Trenutno g. Marić radi unutar vlastite tvrtke specijalizirane za konzalting unutar farmaceutske industrije.

Mario Žižek diplomirao je 1997. godine na Ekonomskom fakultetu u Zagrebu. Trenutno završava MBA for financial managers and finance professionals na Manchester Business School. Karijeru započinje 1997. godine u Odjelu za logistiku u Ministarstvu

obrane RH. 1998. godine zapošljava se u Raiffeisenbank Austria d.d. (RBA) u Zagrebu, gdje je zaposlen do danas. Tijekom 1999. godine radi kao account manager u Sektoru internacionalnih korporativnih klijenata u Raiffeisen Zentralbank Österreich (RZB) u Beču, te u razdoblju 2000.-2001. uspješno završava RZB Management Development Programme. U razdoblju 2003.-2006. obnaša dužnost Zamjenika izvršnog direktora Sektora poslovanja s pravnim osobama u RBA u Zagrebu, a u siječnju 2007. godine postaje Izvršni direktor Sektora. U siječnju 2008. godine gospodine Žižek imenovan je za člana Uprave. između ostalog, odgovoran je za odnose sa svim kategorijama poslovnih subjekata, projektno financiranje, razvoj novih proizvoda, suradnju s ostalim članicama Raiffeisen grupe, povećanje efikasnosti poslovnih procesa i procedura, itd. Gosp. Žižek je završio i brojne stručne seminare iz područja menadžmenta, marketinga, prodaje i kreditne analize u zemlji i inozemstvu.

IZVJEŠĆA FONDA, PROSPEKT I DRUGE INFORMACIJE

Polugodišnja i godišnja izvješća Fonda, prospekt te druge informacije o Fondu svaki potencijalni ulagatelj može dobiti u sjedištu Društva za upravljanje, na adresi Ilica 1a, Zagreb, elektronskim upitom Društvu za upravljanje na adresu quaestus@quaestus.hr te na internet stranicama www.quaestus.hr.

TEMELJNI KAPITAL – DIONICE

Temeljni kapital Fonda iznosi najmanje 200.000.000,00 kn (slovima: dvije stotine milijuna kuna) s tim da je ciljana veličina prvog izdanja 250.000.000,00 kn (slovima: dvije stotine i pedeset milijuna kuna). Ukoliko se javnom ponudom na upis i upisom dionica prikupi veći iznos od najmanjeg predviđenog iznosa tako prikupljeni iznos bit će utvrđen kao temeljni kapital Fonda.

U slučaju da se ne prikupi najniži iznos temeljnog kapitala, novac uplaćen od strane ulagatelja bit će istima vraćen u roku od sedam dana od dana protoka roka za uplatu upisanih dionica Fonda.

Temeljni kapital Fonda rasporedit će se na svakog dioničara Fonda kao njegov ulog proporcionalno upisanim i uplaćenim novčanim sredstvima i nominalnoj vrijednosti jedne dionice Fonda koja iznosi 100,00 kn (slovima: sto kuna). Dionice daljnjih emisija mogu se drugačije nominirati, ako tako odluči Glavna skupština Fonda.

Temeljni kapital može se povećavati i smanjivati na način utvrđen Zakonom o investicijskim fondovima. Cilj Fonda je da kroz nekoliko izdanja dionica, koje će uslijediti u periodu od pet godina nakon inicijalne javne ponude, prikupi javnom ponudom na upis i upisom dionica 1.000.000.000,00 kn (slovima: milijardu kuna) temeljnog kapitala.

Temeljni kapital Fonda podijeljen je na redovne dionice koje glase na ime.

Dionice fonda neograničeno su prenosive.

Fond ne smije izdavati povlaštene dionice, ni dionice s različitim pravima. Dionice Fonda dioničarima daju potpuno jednaka prava. Dionice Fonda uplatiti će se u novčanim sredstvima, te moraju biti u cijelosti uplaćene prije nego što se osnivanje Fonda upiše u

sudski registar ili prije upisa povećanja temeljnog kapitala. Upisi i uplate dionica Fonda obavljaju se preko depozitne banke Fonda.

Nakon izdavanja, dionice Fonda će biti upisane u depozitorij Središnjeg klirinškog depozitarnog društva.

PRAVA DIONIČARA

Dioničari Fonda imaju sljedeća prava:

- pravo na glasovanje na Glavnoj skupštini Fonda;
- pravo na obavještenost putem polugodišnjih i godišnjih Izvješća Fonda;
- pravo na dividendu sukladno odlukama Glavne skupštine Fonda;
- pravo na isplatu dijela ostatka likvidacijske, odnosno stečajne mase Fonda razmjerno udjelu u temeljnom kapitalu Fonda.

Dioničari imaju pravo na glasovanje na Glavnoj skupštini Fonda te svaka dionica daje pravo na jedan glas. Dioničar može opunomoćiti drugu punoljetnu osobu ili Društvo za upravljanje da glasa u njegovo ime na Glavnoj skupštini Fonda.

Dioničari imaju pravo biti obaviješteni putem polugodišnjih i godišnjih Izvješća Fonda, koja će se objavljivati i dostavljati u roku i na način propisan Zakonom o tržištu kapitala i Zakonom o računovodstvu. Na zahtjev dioničara Društvo za upravljanje dužno je dostaviti zadnje pisano Izvješće.

Dioničari imaju pravo na isplatu dividende ukoliko odluku o isplati iste donese Glavna skupština Fonda. Uprava i Nadzorni odbor Fonda mogu po izradi i utvrđenju financijskih izvješća Fonda predložiti Glavnoj skupštini Fonda da donese odluku o raspodjeli dobiti i isplati dijela neto dobiti dioničarima u vidu dividende.

Ukoliko se provede postupak likvidacije ili stečaja Fonda, dioničari imaju pravo na isplatu dijela likvidacijske, odnosno stečajne mase Fonda, a po namirenju svih obveza Fonda tijekom likvidacijskog, odnosno stečajnog postupka. Dioničari Fonda u tom slučaju imaju pravo na isplatu razmjerno udjelu u temeljnom kapitalu Fonda.

LIKVIDACIJA FONDA

Ukoliko tijekom tri uzastopna kalendarska mjeseca vrijednost imovine Fonda padne ispod 5.000.000,00 kn (slovima: pet milijuna kuna) Fond mora biti likvidiran ili pripojen nekom drugom Fondu.

Likvidacija Fonda provodi se sukladno odredbama Zakona o trgovačkim društvima i Zakona o investicijskim fondovima. Likvidaciju Fonda provodi Društvo za upravljanje odnosno druge osobe u skladu s člankom 181 Zakona o investicijskim fondovima.

Ukoliko se provede postupak likvidacije ili stečaja Fonda, dioničari imaju pravo na isplatu dijela likvidacijske, odnosno stečajne mase Fonda, a po namirenju svih obveza Fonda tijekom likvidacijskog, odnosno stečajnog postupka. Dioničari Fonda u tom slučaju imaju pravo na isplatu razmjerno udjelu u temeljnom kapitalu Fonda.

NAČIN I VRIJEME IZRAČUNA VRIJEDNOSTI IMOVINE FONDA

Vrijednost imovine Fonda izračunava Društvo za upravljanje i to jednom mjesečno na temelju procjene vrijednosti nekretnina i drugih imovinskih vrijednosti.

Neto vrijednost imovine Fonda je vrijednost imovine Fonda umanjena za obveze Fonda.

Metode procjene i utvrđivanja vrijednosti imovine Fonda moraju biti u skladu sa međunarodnim standardima financijskog izvještavanja (MSFI) te propisima Republike Hrvatske.

BURZE NA KOJIMA ĆE TRGOVATI DIONICE FONDA

Odmah po izdanju i upisu Fonda u sudski registar Društvo za upravljanje će uvrstiti dionice Fonda u kotaciju zatvorenih investicijskih fondova (TZIF) Zagrebačke burze.

Uprava Društva za upravljanje i Nadzorni odbor Fonda mogu donijeti odluku da se dionice Fonda uvrste i na neku drugu burzu u susjednim zemljama (Republika Slovenija, Bosna i Hercegovina, Republika Srbija, Republika Crna Gora i Republika Makedonija) ili u državi članici EU ili OECD-a, ako bi to bilo u interesu dioničara Fonda.

VRSTA IMOVINE U KOJU ĆE FOND ULAGATI

Društvo za upravljanje će najmanje 65% ukupno prikupljenih sredstava uložiti u nekretnine od čega najmanje 60% u nekretnine u Republici Hrvatskoj. Maksimalno 40% sredstava uložениh u nekretnine uložiti će se u inozemstvu i to na području susjednih zemalja (Republika Slovenija, Bosna i Hercegovina, Republika Srbija, Republika Crna Gora i Republika Makedonija) te zemalja članica EU i OECD-a, s time da izloženost prema pojedinoj zemlji neće biti veća od 35% od sredstava uložениh u nekretnine.

Do 35% ukupno prikupljenih sredstava Društvo za upravljanje uložiti će u vrijednosne papire, udjele ili dionice investicijskih fondova te instrumente tržišta novca i novčane depozite kod ovlaštenih banaka, s time da se maksimalno 30% sredstava uložениh u udjele ili dionice investicijskih fondova može uložiti izvan država članica EU a sukladno članku 79 stavku 1 točki 7 Zakona o investicijskim fondovima. Tako uložena sredstva Društvo za upravljanje ulagat će u Republici Hrvatskoj, susjednim zemljama (Republika

Slovenija, Bosna i Hercegovina, Republika Srbija, Republika Crna Gora i Republika Makedonija) te zemljama članicama EU i OECD-a, poštujući pritom sva zakonom propisana ograničenja.

Pod ulaganjem u nekretnine smatraju se:

1. stambene i/ili poslovne zgrade s pripadajućim zemljištem,
2. zemljišta na kojima se gradi ako građevinski plan odgovara uvjetima navedenim pod točkom 1. i ako se prema objektivnim kriterijima može računati sa završetkom izgradnje u primjerenom roku te ako troškovi za zemljišta ne prelaze ukupno 20% neto vrijednosti imovine fonda,
3. neizgrađena zemljišta na kojima je prema važećim propisima lokalne i područne (regionalne) samouprave dozvoljena gradnja stambenih ili poslovnih zgrada, odnosno zgrada ili uređaja potrebnih za obavljanje određenih djelatnosti i stoga određena za skorbu vlastitu gradnju, u skladu s odredbom točke 1.,
4. poljoprivredna zemljišta,
5. ostala ulaganja u nekretnine kako je to predviđeno ovim prospektom te statutom Fonda.

Imovina smije biti stečena samo ako je vještak prethodno procijenio predmetnu nekretninu i ako protuusluga ili cijena koju treba platiti ili treba obaviti za račun Fonda ne prelazi ili samo neznatno prelazi procijenjenu vrijednost nekretnine.

Svaka pojedina nekretnina ne smije u trenutku stjecanja prelaziti 20% neto vrijednosti imovine Fonda. To vrijedi i za nekretnine koje se sastoje od više međusobno povezanih zemljišnih čestica.

Ulaganja u udjele ili dionice društava čiji je predmet poslovanja isključivo ili pretežito stjecanje i prodaja, iznajmljivanje i zakup nekretnina te upravljanje nekretninama, udjele ili dionice drugog fonda za nekretnine, ili druge vrijednosne papire, izvedenice ili certifikate koje propiše Nadzorno tijelo, a čija se cijena temelji na nekretninama, smatraju se ulaganjem u nekretnine.

INVESTICIJSKI CILJEVI I CILJANA STRUKTURA PORTFELJA

Dugoročni cilj Fonda je prikupiti kapital u visini od milijardu kuna, dok se prvim izdanjem očekuje prikupljanje kapitala u iznosu od 250 milijuna kuna. Ukoliko se prikupi veći iznos od ciljanog iznosa Fond će se osnovati s onolikim temeljnim kapitalom koliko je dionica uplaćeno od strane ulagatelja.

Veličina Fonda predstavljati će jednu od bitnih komparativnih prednosti Fonda. S obzirom na ciljanu veličinu Fond će biti u mogućnosti sudjelovati u velikim turističko/rezidencijalnim nekretninskim projektima kako na području Republike Hrvatske, tako i na području susjednih zemalja (Republika Slovenija, Bosna i Hercegovina, Republika Srbija, Republika Crna Gora i Republika Makedonija).

Kroz stvaranje uravnoteženog portfelja ulaganja na hrvatskom i susjednim tržištima planira se ostvariti stabilni dugoročni rast kapitala koji bi trebao rezultirati ostvarivanjem stabilne dugoročne godišnje stope povrata.

Prilikom alokacije prikupljenih sredstava Društvo za upravljanje voditi će se načelom diversifikacije ulaganja kako bi se zaštitili ulagatelji od potencijalno prevelike izloženosti određenom projektu ili pak određenom tržišnom segmentu.

Strategijom ulaganja predviđeno je da se dio Fonda predviđen za ulaganje u nekretnine alocira na sljedeći način:

Primarna platforma

1. do 50% u kupnju novih nekretnina različitih namjena s ciljem njihove eksploatacije realizacijom planiranih projekata s naglaskom na projekte turističko / stambene namjene,
2. do 40% u postojeće nekretnine turističke, stambene i komercijalne namjene s ciljem ostvarivanja prinosa od najma,
3. do 40% u kupnju građevinskih i poljoprivrednih zemljišta s ciljem eksploatacije istih,

Sekundarna platforma

4. do 30% u tvrtke koje svoje poslovanje baziraju na nekretninama kao platformi za ostvarenje poslovne strategije,
5. do 30% u nekretnine u sklopu infrastrukturnih projekata,

Tercijarna platforma

6. do 35% u vrijednosne papire i novčane depozite (osim u prvoj godini kada je moguća veća alokacija).

Prilikom ulaganja sredstava Fonda u kupnju novih nekretnina različitih namjena s ciljem njihove eksploatacije realizacijom planiranih projekata (točka 1.) te ulaganja u nekretnine u sklopu infrastrukturnih projekata (točka 5.) posebna pažnja posvetit će se strukturiranju transakcija s obzirom da Fond nije i ne može biti investitor, izvođač, niti drugi sudionik u gradnji u smislu Zakona o gradnji, a sve sukladno Pravilniku kojim se uređuju ulaganja zatvorenih investicijskih fondova s javnom ponudom u nekretnine.

RIZICI POVEZANI S ULAGANJIMA I SA STRUKTUROM FONDA

Ulaganje u dionice Fonda pretpostavlja preuzimanje određenih rizika jer je svako ulaganje u vlasničke instrumente nužno povezano sa određenim rizicima.

Prilikom ulaganja potrebno je uzeti u obzir sljedeće rizike:

1. rizik mogućnosti investiranja;
2. rizik odabira menadžera
3. rizik promijenjenih tržišnih okolnosti;
4. rizik promjene poreznih propisa;
5. kreditni rizik;
6. rizik stupnja financijske izloženosti; i
7. valutni rizik i drugi rizici.

Rizik mogućnosti investiranja

S obzirom na ekonomsku i političku situaciju na područjima na kojima će se ulagati imovina Fonda, postoje rizici mogućnosti investiranja. Prije svega, moguće je da, unatoč svim nastojanjima Društva za upravljanje, u određenim razdobljima neće biti moguće pronaći odgovarajuće nekretnine u koje bi bilo moguće ulagati. Pored toga, postoji rizik da neće biti moguće u potrebnoj mjeri ispitati sve financijske i pravne aspekte određenih nekretnina na način koji zadovoljava kriterije ulaganja. Konačno, postoji rizik promjene općih uvjeta poslovanja u određenoj zemlji ili regiji, koji će dovesti do prekida, otežavanja ili odgađanja mogućnosti ulaganja u određenom razdoblju.

Rizik odabira menadžera

Za uspjeh poslovanja određenog projekta, pored ostalih okolnosti, ključan je menadžment, odnosno ljudi zaduženi za realizaciju projekta. Na područjima u kojima će se ulagati još uvijek ne postoje čvrsta zakonska i poslovna pravila koja jamče profesionalno ponašanje menadžmenta, te transparentno tržište menadžmenta, što predstavlja rizik odabira menadžmenta koji će voditi realizaciju određenog projekta u koji će se izvršiti ulaganje.

Rizik promijenjenih tržišnih okolnosti

Područja u kojima će se ulagati su u postupku ekonomske, političke i pravne tranzicije. To znači da još uvijek, usprkos stalnim poboljšanjima, ne postoji u najvišem mogućem stupnju cjelokupno, usklađeno i jasno zakonodavstvo, jasna i predvidiva sudska, upravna i poslovna praksa, te predvidivi okvirni poslovni, financijski, porezni, računovodstveni i drugi uvjeti poslovanja. Odatle postoji rizik promijenjenih tržišnih okolnosti, koji može dovesti do neostvarenja onih efekata ulaganja i poslovanja Fonda koji su planirani u trenutku pojedinih ulaganja.

Rizik promjene poreznih propisa

Rizik promjene poreznih propisa podrazumijeva mogućnost da zakonodavna vlast Republike Hrvatske promjeni porezne propise na način koji bi negativno utjecao na profitabilnost ulaganja u Fond.

Rizik promjene poreznih propisa potpuno je izvan utjecaja Društva za upravljanje.

Kreditni rizik

Kreditni rizik predstavlja vjerojatnost da Fond neće biti u mogućnosti u cijelosti ili djelomično podmiriti svoje obveze u trenutku njihova dospijanja. Neispunjavanje obveza od strane Fonda ugrozilo bi likvidnost Fonda i smanjilo vrijednost imovine.

Rizik stupnja financijske izloženosti

Društva u koja Fond uloži sredstva imat će mogućnost zaduživanja kako bi se kroz efekt financijske poluge povećao očekivani povrat na investiciju Fonda. Korištenje kredita stvara poseban rizik koji kroz efekt financijske poluge može povećati rizik ulaganja Fonda. U slučaju kada napravljene investicije daju očekivani pozitivan rezultat, korištenje kredita omogućava veći povrat na uložena sredstva Fonda, ali također u slučajevima kada napravljene investicije ostvare manji rezultat od očekivanog, negativni efekt na vrijednost ulaganja veći je nego što bi bio da se krediti nisu koristili. Korištenje kredita prilikom ulaganja povećava izloženost Fonda prema promjeni tržišnih okolnosti i time omogućuje da ukupni gubitak Fonda potencijalno bude veći od uloženog iznosa ukoliko se vrijednost ulaganja značajno smanji.

Valutni rizik i drugi rizici

Promjene u tečaju pojedinih valuta prema kuni, te promjene deviznih, poreznih i monetarnih propisa mogu utjecati na vrijednost Fonda. S obzirom da imovina Fonda može biti uložena u imovinu denominiranu u različitim valutama i da se prilikom konverzija valuta mogu pojaviti tečajne razlike, postoji rizik od promjene vrijednosti tog dijela imovine zbog promjene odnosa tečaja između pojedine valute i kune.

OPCIJSKI I TERMINSKI UGOVORI

Opcijski i terminski ugovori i druge financijske izvedenice koristit će se isključivo u svrhu osiguranja potraživanja i imovine Fonda, uz uvažavanje načela ulaganja propisanih Zakonom, te prospektom i statutom Fonda.

Transakcije vezane uz opcijske i terminske ugovore te transakcije vezane uz druge financijske izvedenice koristiti će se s ciljem smanjenja rizičnosti Fonda.

TROŠKOVI OSNIVANJA

Troškovi osnivanja mogu teretiti imovinu Fonda do najviše 2% iznosa upisanog i uplaćenog temeljnog kapitala Fonda. Navedeni iznos odnosi se na sve naknade i troškove koje Društvo za upravljanje bude imalo u postupku osnivanja Fonda i upisa u sudski registar Trgovačkog suda.

Ovi troškovi uključuju troškove savjetnika za pravne poslove, troškove savjetnika za poslove pripreme projekata za početno ulaganje Fonda, javnobilježničke troškove, troškove savjetnika za ekonomska pitanja, administrativne troškove, poštanske i telefonske troškove, troškove depozitnoj banci za upis i uplatu dionica, bankarske troškove, putne troškove, troškove promidžbe u zemlji i inozemstvu radi prodaje inicijalne emisije dionica, troškovi naknada i pristojbi Nadzornom tijelu, trošak sudskih pristojbi za upis u sudski registar, trošak objave statuta i prospekta u dnevnim novinama, te trošak osnivačke skupštine Fonda.

GODIŠNJE NAKNADE, TROŠKOVI UPRAVLJANJA I POSLOVANJA

Društvo za upravljanje će imovini Fonda zaračunavati sljedeće naknade i troškove:

1. naknada Društvu za upravljanje u iznosu od 2,5% prosječne godišnje neto vrijednosti imovine fonda, uvećano za poreznu obvezu, ako ista postoji,
2. naknada depozitnoj banci u iznosu od 0,15% prosječne godišnje neto vrijednosti imovine Fonda i uvećano za poreznu obvezu, ako ista postoji,
3. naknade i troškovi za rad članova Nadzornog odbora Fonda,
4. troškovi, provizije ili pristojbe neposredno povezane sa stjecanjem ili prodajom imovine fonda,
5. naknada i trošak vođenja registra dionica te troškovi isplate dividendi,
6. revizorski i odvjetnički troškovi te ostali troškovi u svezi sa stručnim poslovima potrebnim za obavljanje djelatnosti Fonda, a koji nisu u djelatnosti Društva za upravljanje,
7. troškovi izrade, tiskanja i poštarine vezani uz objave i dostavu izvješća koja se prema Zakonu i prospektu Fonda dostavljaju dioničarima Fonda,
8. troškovi održavanja Glavne skupštine, osim u slučaju izvanredne skupštine koju sazove Društvo za upravljanje,
9. sve propisane naknade i pristojbe koje se plaćaju Nadzornom tijelu u vezi s izdavanjem odobrenja Fondu,
10. troškovi uvrštenja dionica Fonda u kotaciju Zagrebačke burze odnosno druge burze u Republici Hrvatskoj, i troškovi održavanja te kotacije, kao i troškovi uvrštenja dionica Fonda u kotacije drugih burzi sukladno čl. 11. Statuta Fonda i u ovom Prospektu o održavanju tih kotizacija.

11. porezi koje je Fond dužan platiti na imovinu i/ili dobit,

12. troškovi obveznog oglašavanja, te

13. ostali troškovi određeni posebnim zakonima.

Iznose gore navedenih naknada i troškova obračunava Društvo za upravljanje, a Depozitna banka nadzire izračun i isplaćuje Društvu za upravljanje obračunate naknade i troškove u roku od 7 dana od datuma obračuna.

Neto vrijednost imovine Fonda izračunava se jednom mjesečno za posljednji radni dan u mjesecu i predstavlja osnovicu za obračun naknade Društvu za upravljanje (gornja točka 1.) i naknade depozitnoj banci (gornja točka 2.).

Naknada Društvu za upravljanje obračunava se mjesečno, po isteku obračunskog mjeseca, a izračunava se jednostavnim kamatnim računom na temelju neto vrijednosti imovine Fonda utvrđene za posljednji radni dan u mjesecu za koji se obavlja izračun.

Naknada depozitnoj banci obračunava se mjesečno, po isteku obračunskog mjeseca, a izračunava se jednostavnim kamatnim računom na temelju neto vrijednosti imovine Fonda utvrđene za posljednji radni dan u mjesecu za koji se obavlja izračun.

Naknada Društvu za upravljanje i naknada depozitnoj banci isplaćuje se mjesečno, u roku od 7 dana od datuma obračuna.

Svi ostali troškovi navedeni u gornjim točkama 3.-13. obračunavaju se i naplaćuju od Fonda u stvarnom, dokumentiranom i fakturiranom iznosu.

Pokazatelj ukupnih naknada i troškova Fonda navedenih u točkama 1.-13., s izuzetkom točaka 11. i 13. koje ne ulaze u ovaj obračun, ne smiju prelaziti 3,5% prosječne godišnje neto vrijednosti imovine Fonda po završetku godišnjeg obračunskog razdoblja. Društvo za upravljanje snosi sve nastale troškove koji u određenoj poslovnoj godini prijeđu najviši dopušteni pokazatelj ukupnih troškova u visini od 3,5% prosječne godišnje neto vrijednosti imovine Fonda.

Ukupne naknade i troškovi imaju na buduće prinose Fonda učinak njihovog smanjivanja, no Društvo za upravljanje će manjom dobrog gospodarstvenika nastojati minimizirati iste s ciljem poboljšanja i unaprjeđivanja poslovanja Fonda i njegove profitabilnosti, te s krajnjim ciljem povećanja prinosa Fonda.

OČEKIVANA DOBIT

S obzirom na trenutnu situaciju na hrvatskom tržištu nekretnina kao i na skori ulazak u Europsku Uniju članovi uprave Društva za upravljanje smatraju da ulaganje u nekretnine u Republici Hrvatskoj trenutno predstavlja mogućnost ostvarivanja stabilne dugoročne godišnje stope povrata.

Fond ne garantira niti jednom ulagatelju ostvarenje očekivane dobiti.

NAČIN IZRAČUNA I UČESTALOST DISTRIBUCIJE DOBITI

Neto dobit Fonda utvrđuje se sukladno Zakonu u financijskim izvješćima kao razlika prihoda i rashoda Fonda.

Uprava i Nadzorni odbor Fonda mogu po izradi i utvrđenju financijskih izvješća Fonda predložiti Glavnoj skupštini Fonda da donese odluku o raspodjeli dobiti i isplati dijela neto dobiti dioničarima u vidu dividende.

Konačni obračun i isplata iz dobiti Fonda obavlja se po usvojenim godišnjim financijskim izvješćima Fonda.

POREZNI PROPISI KOJI SE PRIMJENJUJU NA FOND

Imovina Fonda teretit će se za sve porezne obveze koje su u skladu sa zakonskim propisima Republike Hrvatske ili će biti propisane kao obveza zatvorenog investicijskog fonda za nekretnine s javnom ponudom.

Prilikom prometa nekretninama u ime i za račun Fonda svaka kupnja postojećih nekretnina tereti imovinu Fonda pripadajućim porezom na promet nekretnina koji u trenutku donošenja prospekta iznosi 5% od vrijednosti nekretnine. Kupnja novoizgrađenih nekretnina opterećena je porezom na dodanu vrijednost koji u trenutku donošenja prospekta iznosi 22% od kupoprodajne cijene nekretnine. U pravnom poslu kupoprodaje nekretnina samo je jedna ugovorna strana porezni obveznik i to kupac, ako ugovorne strane ne ugovore drugačije.

POSLOVNA GODINA

Poslovna godina je kalendarska godina koja počinje 1. siječnja i završava 31. prosinca iste godine.

OSNOVNI PODACI O DRUŠTVU ZA UPRAVLJANJE FONDOM

Naziv: QUAESTUS INVEST društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje investicijskim fondovima

Sjedište: I lica 1a, Zagreb

Broj odobrenja Klasa: UP/I451-04/07-05/8

Nadzornog tijela: Urbroj: 326-113-07-6
Nadzorno tijelo izdalo je odobrenje za poslovanje dana 27. rujna 2007.

Datum osnivanja: 5.10.2007. godine

Datum upisa u sudski registar: 5.10.2007. godine

Temeljni kapital: 1.000.000,00 kn

Članovi društva: Borislav Škegro (36% u temeljnom kapitalu društva)
Tomislav Matić (32% u temeljnom kapitalu društva)
Željko Lukač (32% u temeljnom kapitalu društva)

Članovi Nadzornog Odbora: Društvo za upravljanje nema Nadzorni odbor

Članovi Uprave: Borislav Škegro, član Uprave
Tomislav Matić, član Uprave

Životopisi članova Uprave:

Borislav Škegro je 1983. godine magistrirao ekonomiju na Ekonomskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu, te je nagrađen za najbolje akademsko postignuće godine. Radio je 16 godina kao znanstveni suradnik Ekonomskog instituta u Zagrebu na brojnim projektima primijenjenih ekonomskih istraživanja te je predavao na nekoliko kolegija makroekonomske teorije, ekonometrije i međunarodne ekonomije. Završio je post-diplomski studij ekonomije na University of Rhode Island i usavršavao se na University of Pennsylvania. Autor je i koautor triju knjiga i brojnih članaka objavljenih u domaćim i međunarodnim časopisima. Godine 1992. postaje zamjenik direktora Ekonomskog instituta Zagreb. Godinu dana poslije postaje savjetnik Predsjednika Republike za ekonomska pitanja. Od 1992. do 1997. godine g. Škegro je član Savjeta Hrvatske narodne banke gdje aktivno sudjeluje u formuliranju monetarne politike. U periodu od 1993. do 2000. potpredsjednik je Vlade za ekonomska pitanja, a od 1997. do 2000. objedinjuje i dužnost ministra financija Republike Hrvatske. Za sedmogodišnjeg mandata, g. Škegro priprema devet usvojenih državnih proračuna i vodi ekonomski dio Vlade. Najpoznatiji je kao autor Stabilizacijskog programa iz 1993. godine. Nadalje, g. Škegro koordinira glavne zakonodavne reforme koje uključuju Zakon o trgovačkim društvima, porezne zakone, Zakon o bankama, mirovinsku reformu koja se zasniva na tri stupa i Zakon o investicijskim fondovima. Vodio je pregovore s međunarodnim

financijskim institucijama, bankama kreditorima, Pariškim i Londonskim klubom i bio glavni pregovarač u svim najvećim privatizacijama. Od 2001. do 2003. godine g. Škegro radi kao izvršni direktor u najvećoj hrvatskoj tvornici tekstila i odjeće «Varteks». 2003. godine g. Škegro kao jedan od trojice osnivača osniva društvo QUAESTUS PRIVATE EQUITY PARTNERI d.o.o. te okupljajući vodeće hrvatske kompanije započinje „private equity“ poslovanje. Sukladno novom Zakonu o investicijskim fondovima kojim se po prvi puta regulira „private equity“ poslovanje 2006. godine g. Škegro kao jedan od trojice osnivača osniva QUAESTUS PRIVATE EQUITY d.o.o. društvo za upravljanje otvorenim investicijskim fondovima rizičnog kapitala s privatnom ponudom. Društvo upravlja prvim takvim fondom u Republici Hrvatskoj Quaestus Private Equity Kapital čija veličina iznosi €35 milijuna.

Tomislav Matić je završio magisterij iz poslovnog upravljanja (MBA) na Harvard Business School. Svoju je profesionalnu karijeru počeo u tvrtki Morgan Stanley u New Yorku, gdje je radio u odjelu za korporativne financije unutar sektora za investicijsko bankarstvo. Za to vrijeme radi s velikim i srednjim tvrtkama i stječe široko iskustvo u M&A savjetovanju. među ostalim, njegove dužnosti uključuju i savjetovanje klijenata o strateškim mogućnostima i kapitalnoj strukturi, marketingu i izvedbi M&A transakcija, prikupljanju kapitala, i procjeni vrijednosti tvrtki. 1998. godine vraća se u Zagreb i počinje raditi kao izvršni savjetnik Ministarstva financija. Na tom je položaju uključen u planiranje i izvršavanje različitih projekata u području upravljanja državnim dugom, financiranja velikih infrastrukturnih projekata i privatizacije velikih državnih poduzeća. Po prirodi posla često komunicira i surađuje s međunarodnim investicijskim bankama, multilateralnim organizacijama, rejting agencijama, međunarodnim investitorima, te raznim domaćim korporacijama i vladinim ustanovama. Godine 2000. g. Matić osniva vlastitu tvrtku specijaliziranu za investicijsko bankarstvo i pružanje financijskih savjeta iz područja M&A, financiranja projekata, privatizacije, korporativnog financiranja i restrukturiranja. 2003. godine g. Matić kao jedan od trojice osnivača osniva društvo QUAESTUS PRIVATE EQUITY PARTNERI d.o.o. te okupljajući vodeće hrvatske kompanije započinje „private equity“ poslovanje. Sukladno novom Zakonu o investicijskim fondovima kojim se po prvi puta regulira „private equity“ poslovanje 2006. godine g. Matić kao jedan od trojice osnivača osniva QUAESTUS PRIVATE EQUITY d.o.o. društvo za upravljanje otvorenim investicijskim fondovima rizičnog kapitala s privatnom ponudom. Društvo upravlja prvim takvim fondom u Republici Hrvatskoj Quaestus Private Equity Kapital čija veličina iznosi €35 milijuna.

OSNOVNI PODACI O DEPOZITNOJ BANCI FONDA

Naziv: Raiffeisenbank Austria d.d.

Sjedište: Petrinjska 59, Zagreb

Broj odobrenja: rješenje Komisije za vrijednosne papire Republike Hrvatske Nadzornog tijela: Klasa: UP/I-450-08/02-02/161, Ur. broj: 567-03/02-5 od 05. prosinca 2002. godine i rješenje Hrvatske narodne banke Z.br. 1189/2003 od 12. veljače 2003. godine.

Temeljni kapital: 2.194.132.000,00 kn (slovima: dvije milijarde sto devedeset četiri milijuna sto trideset dvije tisuće kuna)

Kao depozitna banka Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb će savjesno u skladu s Ugovorom obavljati slijedeće poslove:

- pohranu financijske imovine Fonda
- pohranu rješenja o upisu prava vlasništva na nekretninama i izvatke iz zemljišnih knjiga za te nekretnine, odnosno druge dokumente temeljem kojih je Fond upisan kao vlasnik određenih nekretnina
- kontrolu izračuna neto vrijednosti imovine Fonda
- sve druge poslove predviđene Zakonom i Ugovorom o depozitnoj banci

Za QUAESTUS INVEST d.o.o.:

Borislav Škegro
Član Uprave

Tomislav Matić
Član Uprave

Ovaj Prospekt prihvaćen je od strane Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga pod brojem Klasa br.: UP/I-451-04/07-06/32, Ur. Broj: 326-113-08-9 od 17. siječnja 2008. godine, sa izmjenama i dopunama prihvaćenim od strane Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga pod brojem Klasa br: UP/I-451-04/09-09/23, Ur. Broj: 326-113-09-2 od 18. lipnja 2009. godine i potvrđenih odlukom Skupštine Fonda od 30. lipnja 2009.