

## **PROČIŠĆENI TEKST**

### **S T A T U T A zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine Quaestus Nekretnine d.d.**

#### **UVODNE ODREDBE**

##### Članak 1.

Quaestus Nekretnine d.d. je zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine (dalje u tekstu: Fond), kojeg osniva Društvo za upravljanje investicijskim fondovima QUAESTUS INVEST d.o.o. iz Zagreba (dalje u tekstu: Društvo za upravljanje), temeljem Odluke Skupštine Društva za upravljanje o donošenju ovog statuta i prospekta Fonda od 6.11.2007. godine, a s isključivim ciljem prikupljanja novčanih sredstava javnom ponudom i ulaganja tih sredstava, uz uvažavanje načela sigurnosti, profitabilnosti, razdiobe rizika i likvidnosti, te uz odobrenje i nadzor Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga (dalje u tekstu: Nadzorno tijelo).

Na Fond se primjenjuju odredbe Zakona o investicijskim fondovima, a u pitanjima koja nisu uređena tim Zakonom, primjenjuju se odredbe Zakona o trgovačkim društvima i odredbe Zakona o tržištu kapitala ili drugih propisa koji reguliraju određeno pitanje.

##### Članak 2.

Ovim statutom uređuju se uvjeti i pravila poslovanja Quaestus Nekretnine d.d. zatvorenog investicijskog fonda s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine, te se uređuje pravni odnos Društva za upravljanje s dioničarima Fonda.

#### **NAZIV I SJEDIŠTE FONDA**

##### Članak 3.

Fond će poslovati pod nazivom: Quaestus Nekretnine d.d. zatvoreni investicijski fond s javnom ponudom za ulaganje u nekretnine.

Skraćeni naziv Fonda je: Quaestus Nekretnine d.d.

U poslovanju s inozemstvom Fond će poslovati pod nazivom: Quaestus Real Estate Closed-end Investment Fund Inc.

Sjedište Fonda je u Zagrebu. Poslovnu adresu Fonda u sjedištu određuje svojom odlukom Uprava Fonda.

#### **VRIJEME TRAJANJA FONDA**

##### Članak 4.

Fond se osniva na neodređeno vrijeme i može prestati sa radom samo u slučajevima i na način kako je to određeno Zakonom.

#### **IZVJEŠĆA FONDA, PROSPEKT I DRUGE INFORMACIJE**

##### Članak 5.

## Statut Quaestus Nekretnine d.d.

---

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 internetskim stranicama [www.quaestus.hr](http://www.quaestus.hr).

Statut i prospekt Fonda objavit će se u jednim dnevnim novinama dostupnim na području cijele države, nakon što ih odobri Nadzorno tijelo, u roku od 7 dana. Financijska izvješća Fonda objavljuivat će se u roku i na način propisan Zakonom o tržištu kapitala i Zakonom o računovodstvu.

U slučaju izmjena i dopuna statuta i prospekta Fonda, nakon što ih odobri Nadzorno tijelo, Društvo za upravljanje će u roku od 7 dana objaviti samo izmjene i dopune statuta i prospekta u jednim dnevnim novinama dostupnim na području cijele države.

### TEMELJNI KAPITAL FONDA

#### Članak 6.

Temeljni kapital Fonda iznosi 225.546.300,00 kn i podijeljen je na 2.255.463 redovne dionice na ime.

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 proteka 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 iz članka 7. Statuta.

Temeljni kapital može se povećavati i smanjivati na način utvrđen Zakonom.

### DIONICE FONDA

#### Članak 7.

Nominalna vrijednost jedne dionice iznosi 100,00 kuna (slovima: sto kuna) i predstavlja najniži iznos ulaganja u Fond.

#### Članak 8.

Temeljni kapital Fonda podijeljen je na redovne dionice koje glase na ime. Dionice Fonda neograničeno su prenosive. Sve dionice daju dioničarima Fonda potpuno jednaka prava.

Fond ne smije izdavati povlaštene dionice, ni dionice s različitim pravima.

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.

#### Članak 9.

## **Statut Quaestus Nekretnine d.d.**

---

Dioničari Fonda imaju sljedeća prava:

- pravo na glasovanje na Glavnoj skupštini Fonda;
- pravo na obaviještenost 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.

### Članak 10.

Dionice Fonda vode se samo u obliku elektroničkog zapisa na računima vrijednosnih papira u kompjutorskom sustavu Središnjeg klirinškog depozitarnog društva.

U odnosu prema Fondu kao dioničar Fonda smatra se osoba na čije ime glasi račun vrijednosnih papira kod Središnjeg klirinškog depozitarnog društva na kojem je ubilježena dionica Fonda.

### **BURZE NA KOJIMA ĆE TRGOVATI DIONICE FONDA**

### Članak 11.

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

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.

### **OPIS INVESTICIJSKIH CILJEVA I CILJANA STRUKTURA PORTFELJA**

### Članak 12.

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.

Društvo za upravljanje će najmanje 65% ukupno prikupljenih sredstva 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 zemalja članica EU, a sukladno članku 79 stavku 1 točki 1 Zakona o investicijskim fondovima Tako uložena sredstva Društvo za upravljanje će ulagati u Republici Hrvatskoj, susjednim zemljama (Republika

## Statut Quaestus Nekretnine d.d.

---

Slovenija, Bosna i Hercegovina, Republika Srbija, Republika Crna Gora i Republika Makedonija) te zemljama članicama EU i OECD-a.

Veličina Fonda predstavljat 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.

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 će se voditi načelom diversifikacije ulaganja kako bi se zaštitili ulagatelji od potencijalno prevelike izloženosti određenom projektu ili pak određenom tržišnom segmentu.

Prilikom ulaganja sredstava Fonda u kupnju novih nekretnina različitih namjera s ciljem njihove eksploatacije realizacijom planiranih projekata, te ulaganja u nekretnine u sklopu infrastrukturnih projekata, 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**

#### Članak 13.

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

## **Statut Quaestus Nekretnine d.d.**

---

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 dospijea. 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**

## Statut Quaestus Nekretnine d.d.

---

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

#### Članak 14.

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 koristit će se s ciljem smanjenja rizičnosti Fonda.

### NAČIN I VRIJEME IZRAČUNA VRIJEDNOSTI IMOVINE FONDA

#### Članak 15.

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.

### TROŠKOVI OSNIVANJA

#### Članak 16.

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

#### Članak 17.

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

## Statut Quaestus Nekretnine d.d.

---

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. ovog Statuta i održavanja tih kotacija.
11. porezi koje je Fond dužan platiti na imovinu i/ili dobit,
12. troškovi obveznog oglašavanja, te
13. ostali troškovi određeni posebnim zakonima.

### Članak 18.

Iznose naknada i troškova iz članka 17. 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 (Članak 17. točka 1.) i naknade depozitnoj banci (Članak 17. 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.

## **Statut Quaestus Nekretnine d.d.**

---

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 točkama 3.-13. članka 17. obračunavaju se i naplaćuju od Fonda u stvarnom, dokumentiranom i fakturiranom iznosu.

Pokazatelj ukupnih naknada i troškova Fonda navedenih u točkama 1.-13. iz članka 17., s izuzetkom točaka 11. i 13. iz članka 17. 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 manirom dobrog gospodarstvenika nastojati minimizirati iste s ciljem poboljšanja i unapređivanja poslovanja Fonda i njegove profitabilnosti, te s krajnjim ciljem povećanja prinosa Fonda.

### **NAČIN IZRAČUNA I UČESTALOST DISTRIBUCIJE DOBITI**

#### **Članak 19.**

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 tek po usvojenim godišnjim financijskim izvješćima Fonda od strane Glavne skupštine.

### **POREZNI PROPISI KOJI SE PRIMJENJUJU NA FOND**

#### **Članak 20.**

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.

## Statut Quaestus Nekretnine d.d.

---

### POSLOVNA GODINA

#### Članak 21.

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

### ORGANI DRUŠTVA

#### Članak 22.

Organi Fonda su Glavna skupština, Nadzorni odbor i Uprava.

Glavnu skupštinu Fonda čine svi dioničari Fonda, a ista djeluje sukladno odredbama ZTD-a o skupštini dioničkog društva, ako to nije u suprotnosti s odredbama Zakona, ovog Statuta i Prospekta Fonda.

Nadzorni odbor zastupa Fond prema Društvu za upravljanje i djeluje sukladno odredbama ZTD-a, ako to nije u suprotnosti s odredbama Zakona, ovog Statuta i Prospekta Fonda.

Uprava Društva za upravljanje ima ovlasti i imenuje se kao Uprava Fonda. Uprava Društva za upravljanje sklapa Ugovor o upravljanju Fondom kojeg u tom pravnom poslu zastupa Nadzorni odbor Fonda, sukladno Zakonu, ovom Statutu i Prospektu Fonda.

### GLAVNA SKUPŠTINA FONDA

#### Članak 23.

Glavna skupština je organ putem kojeg dioničari ostvaruju svoja prava u poslovima Fonda.

Glavna skupština Fonda odlučuje u pitanjima koja su izričito određena zakonom i ovim statutom.

Na Glavnoj skupštini odluke se donose većinom danih glasova (obična većina), osim u sljedećim slučajevima kada je potrebno da za odluku glasaju  $\frac{3}{4}$  (tri četvrtine) temeljnog kapitala (kvalificirana većina) zastupljenog na Glavnoj skupštini:

1. o izmjenama i dopunama statuta i prospekta Fonda,
2. o povećanju i smanjenju temeljnog kapitala Fonda i o izdavanju nove emisije dionica,
3. o rasporedu dobiti radi isplate dioničarima i/ili rasporeda u rezerve i/ili rasporeda u prenesenu dobit Fonda.
4. o prestanku rada Fonda,
5. o stjecanju vlastitih dionica Fonda radi njihovog povlačenja,
6. o pripajanju i spajanju s drugim fondom,
7. o podjeli Fonda,
8. o imenovanju i razrješenju članova Nadzornog odbora,

## Statut Quaestus Nekretnine d.d.

---

9. o povećanju godišnje naknade Društvu za upravljanje, iznad iznosa navedenog u važećem prospektu,
- 10.o promjeni ulagačkih ciljeva Fonda u odnosu na ciljeve navedene u važećem prospektu
- 11.o davanju prethodne suglasnosti za otkaz ugovora sklopljenog s Društvom za upravljanje i izbor novog Društva za upravljanje.

### Članak 24.

Svaka dionica daje dioničaru Fonda pravo na jedan glas na sjednici Glavne skupštine.

**Dioničari mogu sudjelovati u radu Glavne skupštine ako su evidentirani kao dioničari u depozitoriju Središnjega klirinškoga depozitnog društva šest dana prije dana održavanja Glavne skupštine. Dodatno, dioničari mogu sudjelovati u radu Glavne skupštine samo ako unaprijed prijave svoje sudjelovanje Upravi Fonda, pri čemu prijava mora prispjeti za to u pozivu navedenu adresu najkasnije šest dana prije održavanja Glavne skupštine.**

Dioničar je ovlašten svoje pravo glasovanja na Glavnoj skupštini prenijeti pisanom punomoći na opunomoćenika. Opunomoćenik može biti i Društvo za upravljanje. Punomoć je važeća do opoziva.

### Članak 25.

Redovnu Glavnu skupštinu Fonda saziva Društvo za upravljanje jednom godišnje, a izvanrednu skupštinu onda kada to zahtijevaju interesi Fonda.

Poziv za Glavnu skupštinu Fonda zajedno s dnevnim redom objavljuje se u Narodnim novinama Republike Hrvatske.

Odluka o sazivanju Glavne skupštine mora sadržavati: naziv i sjedište Fonda, vrijeme i mjesto održavanja Glavne Skupštine, uvjete koji se moraju ispuniti za sudjelovanje na Glavnoj skupštini, te za korištenjem prava glasa. Ako Glavna skupština treba odlučiti o izmjeni Statuta ili o sklapanju ugovora koji je valjan samo ako Glavna skupština na njega dade suglasnost, moraju se objaviti prijedlog izmjena Statuta, odnosno bitan sadržaj ugovora.

Za svaku točku dnevnog reda, o kojoj treba odlučivati Glavna skupština, Društvo za upravljanje mora navesti u objavi dnevnog reda i prijedlog odluka što ih treba donijeti. Glavna skupština Društva održavat će se u mjestu koje odredi sazivač Glavne skupštine.

### Članak 26.

Glavnoj skupštini predsjedava predsjednik Glavne skupštine kojeg bira Glavna skupština. Predsjednik skupštine bira se na vrijeme od četiri godine običnom većinom glasova prisutnih dioničara, a može biti ponovno biran nakon isteka mandata bez ograničenja broja mandata.

U slučaju spriječenosti Predsjednika skupštine, Glavnoj skupštini će predsjedavati osoba koju dioničari izaberu većinom glasova prisutnih dioničara na dotičnoj sjednici Glavne skupštine.

## Statut Quaestus Nekretnine d.d.

---

Predsjednik skupštine može biti opozvan odlukom Glavne skupštine i prije isteka mandata.

### Članak 27.

Glavna skupština može donositi valjane odluke ako su na njoj zastupljeni glasovi koji predstavljaju 3/10 temeljnog kapitala Fonda.

Ako na Glavnoj skupštini koja je sazvana ne bude kvoruma određenog prethodnim stavkom ovog članka, odnosno kvoruma potrebnog za valjano donošenje odluka za koje je zakonom ili statutom propisana kvalificirana većina, predsjednik Glavne skupštine odgodit će sjednicu.

Nova sjednica Glavne skupštine, s istim dnevnim redom, održat će se dana kojeg pri sazivanju Glavne skupštine na kojoj nije ostvaren kворum, utvrdi sazivač, time da se ona mora održati u roku koji ne može biti kraći od 15 dana nit dulji od 30 dana od dana prvotno sazvane Glavne skupštine.

Novosazvana Glavna skupština održat će se jedino ako su na njoj zastupljeni glasovi koji predstavljaju kворum iz stavka 1 ovog članka.

Na sjednici Glavne skupštine glasuje se javno, osim ako za pojedini slučaj Glavna skupština ne odluči drugačije.

### Članak 28.

Svaki dioničar snosi troškove koji mu nastaju zbog sudjelovanja na sjednicama Glavne skupštine, a troškove pripreme i održavanja Glavne skupštine snosi Društvo za upravljanje.

### Članak 29.

Rad Glavne skupštine smije se prenositi zvukom i slikom kada Skupština običnom većinom glasova donese takvu odluku.

## NADZORNI ODBOR

### Članak 30.

Nadzorni odbor Fonda sastoji se od 5 (pet) članova, od kojih 2 (dva) člana mogu biti zaposlenici Društva za upravljanje ili osobe povezane s Društvom za upravljanje, a 3 (tri) člana Nadzornog odbora moraju biti neovisni stručnjaci koji ispunjavaju uvjete iz Zakona.

### Članak 31.

Mandat članova Nadzornog odbora traje 4 (četiri) godine. Član Nadzornog odbora može po isteku mandata biti ponovno imenovan u Nadzorni odbor.

Ukoliko nekome od članova Nadzornog odbora prestane članstvo u Nadzornom odboru prije isteka mandata, novi član Nadzornog odbora koji je stupio na njegovo mjesto obnašat će dužnost člana Nadzornog odbora do isteka mandata člana na čije je mjesto stupio.

### Članak 32.

Članove prvog Nadzornog odbora predlaže Društvo za upravljanje, a potvrđuje ih osnivačka skupština Fonda.

### Članak 33.

## Statut Quaestus Nekretnine d.d.

---

Članovi Nadzornog odbora Fonda iz svojih redova biraju predsjednika i zamjenika predsjednika koji u odsutnosti predsjednika ima njegove ovlasti.

### Članak 34.

Nadzorni odbor nadzire vođenje poslova Fonda, te s time u vezi obavlja osobito ove poslove:

1. pregledava i ispituje poslovne knjige i dokumentaciju Fonda,
2. podnosi Glavnoj skupštini pisano izvješće o obavljenom nadzoru sukladno zakonskim propisima,
3. može sazvati Glavnu skupštinu, a mora je sazvati kada je to potrebno radi dobrobiti Fonda,
4. daje nalog revizoru za ispitivanje godišnjih financijskih izvješća Fonda.

Nadzorni odbor nadležan je i za:

1. davanje suglasnosti za sklapanje ugovora s osobama koje Fondu pružaju usluge i nadzor nad izvršavanjem tih ugovora,
2. nadzor nad usklađenošću poslovanja Fonda s odredbama Zakona, važećeg prospekta Fonda, te ciljevima i ograničenjima ulaganja Fonda,
3. davanje suglasnosti na odluku kojom se Glavnoj skupštini predlaže odlučivanje u vezi s otkupom dionica, izdavanjem dionica i restrukturiranjem fonda,
4. davanje suglasnosti za svako ulaganje iznad 15% imovine Fonda,
5. prijavljivanje Nadzornom tijelu svakog propusta Društva za upravljanje i depozitne banke u pridržavanju Zakona i mjerodavnih propisa,
6. utvrđivanje financijskih izvješća Fonda, po prijedlogu Društva za upravljanje.

### Članak 35.

Nadzorni odbor radi na sjednicama.

Nadzorni odbor može donositi valjane odluke o pitanjima iz svoje nadležnosti ako je sjednici Nadzornog odbora prisutna većina članova odbora.

Svaki član Nadzornog odbora ima jedan glas.

Nadzorni odbor donosi odluke većinom glasova prisutnih članova.

Članovi Nadzornog odbora svoje dužnosti vezane uz članstvo mogu obavljati samo osobno, a ne i putem punomoćnika, zamjenika i na slične načine.

O sjednici Nadzornog odbora vodi se zapisnik koji potpisuje predsjednik Nadzornog odbora.

Nadzorni odbor donosi Poslovnik o svom radu u kojem se može utvrditi da se sjednice mogu održati i u odsutnosti članova Nadzornog odbora ako se može

## **Statut Quaestus Nekretnine d.d.**

---

tehničkim sredstvima osigurati da odsutni članovi mogu nedvojbeno izraziti svoju volju prilikom donošenja pojedinih odluka.

Način održavanja sjednica na daljinu i mogućnost glasovanja pisanim putem uređuje se Poslovníkom o radu Nadzornog odbora.

Članovi Nadzornog odbora imaju pravo na naknadu za rad u Nadzornom odboru.

### **IZVJEŠĆA DRUŠTVA NA DZORNOM ODBORU**

#### **Članak 36.**

Društvo za upravljanje obvezno je izvješćivati Nadzorni odbor Fonda najmanje jednom mjesečno o kupnji i prodaji imovine Fonda, u ime i za račun Fonda te o prihodima iz imovine Fonda.

Na zahtjev Nadzornog odbora Fonda Društvo za upravljanje obvezno je dostavljati izvješća Nadzornom odboru o stanju na tržištu nekretnina, vrijednosnih papira te o drugim okolnostima koje su važne i mogu utjecati na politiku ulaganja Fonda.

### **UPRAVA FONDA**

#### **Članak 37.**

Uprava Društva za upravljanje ima ovlasti, imenuje se i djeluje kao uprava Fonda, te upravlja Fondom u skladu s ugovorom što ga je Društvo za upravljanje sklopilo s Fondom.

Fond nastupa u svoje ime i za svoj račun u pravnom prometu samo u odnosu na Društvo za upravljanje, a u svim drugim pravnim poslovima prema trećima Društvo za upravljanje zastupa i predstavlja Fond. Uprava može donijeti Poslovník o svom radu, uz suglasnost Nadzornog odbora.

Najmanje jedan član Uprave mora prisustvovati Glavnoj skupštini Fonda.

Uprava Fonda dužna je osigurati i vođenje poslovnih knjiga u skladu sa zakonom, te je poslovnu dokumentaciju dužna čuvati na zakonom propisan način.

Uprava Fonda dužna je izvješćivati Nadzorni odbor sukladno zakonskim propisima.

### **POSLOVNA TAJNA**

#### **Članak 38.**

Poslovnim tajnom smatraju se isprave i podaci vezani za poslovanje Fonda i Društva za upravljanje čije bi priopćavanje neovlaštenim osobama bilo protivno interesima Društva za upravljanje i dioničarima Fonda, ili se temelje na zakonu ili drugim propisima koji uređuju pitanja poslovne tajne.

Poslovnim tajnom ne mogu se smatrati podaci koji se javno objavljuju u periodičkim, redovnim financijskim izvješćima Fonda, javnim mjestima trgovanja, dioničarima i Nadzornom tijelu, sukladno propisima o izvješćivanju.

#### **Članak 39.**

## Statut Quaestus Nekretnine d.d.

---

Članovi Društva za upravljanje, zaposlenici Društva za upravljanje, članovi tijela Društva za upravljanje i Fonda, kao i osobe koje obavljaju povremene poslove na temelju posebnih ugovora, obvezni su čuvati poslovnu tajnu koju saznaju u obavljanju poslova.

U slučaju nepoštivanja ove odredbe, odgovorni su za nastalu štetu zbog odavanja poslovne tajne.

Obveza čuvanja poslovne tajne ne prestaje nakon što osobe iz stavka 1. ovog članka izgube status osobe koja je obvezna čuvati poslovnu tajnu.

### Članak 40.

Izvješćivanje osoba i davanje podataka osobama i nadležnim institucijama kao što su Nadzorno tijelo, pravosudni organi i upravna tijela, Središnje klirinško depozitarno društvo, Ured za sprečavanje pranja novca i drugi, ne smatra se odavanjem poslovne tajne.

### PRIOPĆENJA FONDA

#### Članak 41.

Priopćenja Fonda za koja je zakonom izričito određeno da se moraju objavljivati, objavljivat će se u Narodnim novinama Republike Hrvatske, osim ukoliko je propisan drugačiji način objave.

### DRUŠTVO ZA UPRAVLJANJE FONDOM

#### Članak 42.

Fondom upravlja Quaestus Invest, društvo s ograničenom odgovornošću za upravljanje investicijskim fondovima sa sjedištem u Zagrebu i mjestom uprave u Ilici 1a.

Društvo za upravljanje osnovano je i upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu dana 5. listopada 2007. godine pod brojem MBS 080626624.

Temeljni kapital Društva za upravljanje iznosi 1.000.000,00 kn (slovima: milijun kuna).

Poslovanje QUAESTUS INVEST d.o.o. odobreno je Rješenjem Hrvatske agencije za nadzor financijskih usluga od dana 27. rujna 2007. godine, Klasa: UP/I-451-04/07-05/28, Ur. broj 326-113-07-6.

Članovi Društva za upravljanje su: Borislav Škegro (36% u temeljnom kapitalu društva), Tomislav Matić (32% u temeljnom kapitalu društva) i Željko Lukač (32% u temeljnom kapitalu društva).

Društvo za upravljanje nema Nadzorni odbor.

Članovi Uprave Društva za upravljanje su Borislav Škegro i Tomislav Matić.

Životopisi članova Uprave:

**Borislav Škegro** je 1983. godine magistrirao ekonomiju na Ekonomskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu, te je nagrađen za najbolje akademsko postignuće

**Statut Quaestus Nekretnine d.d.**

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. godine do početka rada društva Quaestus Private Equity d.o.o., 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 Matic** 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. Matic 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. Matic 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. Matic kao jedan od trojice osnivača osniva QUAESTUS PRIVATE EQUITY d.o.o. društvo za upravljanje

**Statut Quaestus Nekretnine d.d.**

---

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**

Članak 43.

Depozitna banka Fonda je Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb, Petrinjska 59, koja je ovlaštena rješenjem Komisije za vrijednosne papire Republike Hrvatske Klasa: UP/I-450-08/02-02/161, Ur. broj: 567-03/02-5 od 05. prosinca 2002. godine i rješenjem Hrvatske narodne banke Z.br. 1189/2003 od 12. veljače 2003. godine.

**PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

Članak 44.

Izmjene i dopune ovog statuta donosi Glavna skupština Fonda. Tekst prijedloga izmjena i dopuna statuta utvrđuje Uprava Društva za upravljanje, a Nadzorni odbor Fonda odobrava prijedlog Uprave Fonda i upućuje ga Glavnoj skupštini na usvajanje.

Izmjene i dopune statuta mora odobriti Nadzorno tijelo prije njegove javne objave i prije upisa u sudski registar.

Članak 45.

Izvornikom statuta smatra se onaj tekst koji je usvojila Glavna skupština Fonda i odobrilo Nadzorno tijelo.

Izvornik statuta čuva se uvezan u posebnu knjigu u sjedištu Društva za upravljanje. Za čuvanje statuta odgovorni su članovi Uprave Društva za upravljanje koji su dužni na zahtjev dioničara Fonda omogućiti uvid u statut ili osigurati prijepis odnosno presliku na trošak dioničara.

Ovaj statut stupa na snagu i primjenjuje se danom upisa u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, po prethodnom odobrenju Nadzornog tijela.

Ovaj statut kao i sve njegove izmjene i dopune, Društvo za upravljanje je obvezno objaviti sukladno Zakonu.

Za Quaestus Nekretnine d.d.  
Marijan Hanžeković v.r. predsjednik skupštine

=====

**Ovaj statut 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.**

**Izmjene ovog statuta odobrene su 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.**

Statut Quaestus Nekretnine d.d.

---

Izmjene ovog statuta odobrene su od strane Hrvatske agencije za nadzor  
financijskih usluga pod brojem Klasa br. UP/I-451-04/10-09/40, Ur. broj:326-  
113-09-2 od 17.lipnja 2010.

=====