

PRIMO REAL ESTATE d.d.

Zagreb, Ulica Roberta Frangeša - Mihanovića 9

POSLOVNIK O RADU UPRAVE

Zagreb, prosinac 2021. godine

Na osnovu članka 11. Statuta društva PRIMO REAL ESTATE d.d., Zagreb, Ulica Roberta Frangeša - Mihanovića 9, OIB: 52157649749 /dalje u tekstu: **Društvo**/, Uprava toga društva /dalje u tekstu: **Uprava**/, uz suglasnost Nadzornog odbora na sjednici održanoj dana 21. 12. 2021. godine donio je slijedeći

POSLOVNIK O RADU UPRAVE DRUŠTVA

I.

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim Poslovníkom uređuju se zadaci, odgovornost, organizacija, način rada i odlučivanja Uprave Društva /dalje u tekstu: **Uprava**/, a poglavito:

- a) zadaci Uprave,
- b) prava i odgovornosti članova Uprave
- c) prava i odgovornost Predsjednika Uprave
- d) ograničenja u vođenju poslova Društva,
- e) podjela poslova i nadležnosti
- f) pripremanje i sazivanje sjednica Uprave,
- g) rad na sjednicama i način donošenja odluka,
- h) suradnja i odnos prema Nadzornom odboru,
- i) završne odredbe.

Članak 2.

Odredbe ovog Poslovníka obvezuju sve članove Uprave, kao i sve ostale osobe koje sudjeluju u radu Uprave, pripremi sjednicama i radu na sjednicama.

II.

ZADACI UPRAVE

Članak 3.

Uprava vodi poslove Društva samostalno i na vlastitu odgovornost te donosi sve odluke isključivo prema vlastitoj prosudbi.

U obavljanju svojih poslova Uprava nije vezana uputama drugih tijela Društva niti uputama koje joj daju većinski dioničari ili Nadzorni odbor.

Uprava je dužna uvijek djelovati isključivo u korist Društva i dioničara, vodeći računa o

interesima zaposlenika, s ciljem povećanja vrijednosti Društva.

III.

PRAVA I ODGOVORNOSTI ČLANOVA UPRAVE

Članak 4.

Ako je Uprava sastavljena od jednog člana on zastupa Društvo samostalno i pojedinačno. Ako je Uprava sastavljena od više članova, oni Društvo zastupaju skupno.

Članak 5.

Svaki član Uprave ima pravo tražiti da Uprava odluči o nekom pitanju koje spada u nadležnost drugog člana Uprave.

Ako je zakonom, Statutom i/ ili odlukom Glavne skupštine Društva određeno da Uprava pojedine odluke može donijeti odnosno pojedine pravne poslove poduzeti samo uz prethodnu suglasnost Nadzornog odbora, Uprava je dužna pribaviti takvu suglasnost.

Članovi Uprave obvezni su odazvati se pozivu na sjednicu Nadzornog odbora i na sjednice tijela Nadzornog odbora.

Članak 6.

Uprava Društva vodi prije svega slijedeće poslove Društva:

- priprema odluke i opće akte za čije je donošenje mjerodavna Glavna skupština;
- saziva Glavnu skupštinu u slučajevima određenim zakonom i Statutom;
- donosi akte i odluke iz područja poslovanja Društva sukladno propisima i Statutu;
- podnosi izvješća Glavnoj skupštini Društva i Nadzornom odboru sukladno propisima i Statutu kao i posebna izvješća Nadzornom odboru Društva na njegov zahtjev;
- podnosi godišnje izvješće o stanju Društva Glavnoj skupštini;
- izvršava odluke Glavne Skupštine;
- organizira i rukovodi procesom rada i poslovanja Društva;
- zastupa Društvo prema trećima, pred sudom i drugim državnim tijelima;
- utvrđuje unutarnju organizaciju Društva;
- odlučuje o zasnivanju i prestanku radnog odnosa radnika i sklapa ugovore o radu u ime Društva;
- odlučuje o pravima i obvezama radnika te o njihovoj disciplinskoj odgovornosti u skladu s propisima;
- odobrava službena putovanja u zemlji i inozemstvu;
- može uz suglasnost Nadzornog odbora dati prokuru jednoj ili više osoba;
- predlaže Glavnoj skupštini uz suglasnost Nadzornog odbora izmjenu Statuta Društva i donošenje drugih odluka u nadležnosti Glavne skupštine;

- obavlja i druge poslove sukladno zakonu, Statutu i drugim propisima odnosno po ovlaštenju ili po nalogu Nadzornog odbora.

Osim navedenog u prethodnom stavku Uprava:

- razvija i provodi strategiju i poslovne planove Društva
- upravlja djelatnostima i resursima Društva
- vodi brigu o poslovanju Društva sukladno etici Društva i na način da se ostvaruju vrijednosti Društva
- identificira znatnije financijske, operativne i vanjske rizike povezane s ostvarivanjem strategije i održavanjem aktivnosti Društva
- implementira djelotvorni sustav upravljanja rizicima i unutarnje kontrole radi upravljanja i izbjegavanja tih rizika,
- održava konstruktivne odnose sa svim dioničarima.

Nadzorni odbor Društva može u svako doba tražiti od Uprave da ga izvijesti o pitanjima koja su povezana s poslovanjem Društva i koja značajnije utječu na položaj Društva ili se razumno može očekivati da bi na to mogla utjecati. Nadzorni odbor može zahtijevati podnošenje izvješća o prilikama Društva i pravnim i poslovnim odnosima s povezanim društvima. I svaki član Nadzornog odbora Društva može zahtijevati da Uprava podnese spomenuto izvješće Nadzornom odboru. Uprava je dužna Nadzornom odboru podnijeti zahtijevano izvješće.

Članak 7.

Uprava se mora u odnosu na Društvo u vođenju poslova držati ograničenja koja su joj u okviru propisa postavljena zakonom, Statutom, odlukama Glavne skupštine i ovim Poslovníkom.

Članak 8.

Uprava je dužna da:

- na zahtjev Glavne skupštine pripremi odluke i opće akte čije je donošenje u nadležnosti Glavne skupštine,
- pripremi ugovore koji se mogu sklopiti samo uz suglasnost Glavne skupštine,
- izvršava odluke koje Glavna skupština donese u okviru svoje nadležnosti.

Članak 9.

Član uprave ne smije biti član uprave ili član nadzornog odbora u više od dva društva. Iznimno, član uprave smije biti član uprave ili član nadzornog odbora u više od dva društva koja su povezana s Društvom posebice u društvima kćerima ili sestričkim društvima Društva.

IV.

PRAVA I ODGOVORNOSTI PREDsjedNIKA UPRAVE

Članak 10.

Predsjednik Uprave ima sveobuhvatnu odgovornost za svakodnevno poslovanje Društva te on:

- vodi razvoj i provedbu strategije Društva, poslovnog plana i proračuna
- dodjeljuje odgovornosti drugim članovima Uprave te nadgleda njihovu izvedbu
- osigurava da Uprava funkcionira djelotvorno
- održava kontakt s nadzornim odborom, dioničarima i važnim dionicima.

IV.

OGRANIČENJA U VOĐENJU POSLOVA DRUŠTVA

Članak 11.

Uprava je dužna pribaviti prethodnu pismenu suglasnost Nadzornog odbora za donošenje slijedećih odluka, i to:

- svaki oblik stjecanja, raspolaganja ili opterećivanja nekretnina u vlasništvu Društva, a osobito o svakom obliku stjecanja, raspolaganja ili opterećivanja poslovnih udjela koje Društvo drži u povezanim društvima kao i o otuđenju i / ili opterećivanju vlastitih dionica;
- svaki oblik statusne promijene Društva, uključujući svaki oblik stjecanja, pripajanja ili spajanja, prijenosa, osnivanja novog društva i restrukturiranja te prestanak Društva, uključujući prodaji i raspolaganje udjelima u drugim društvima;
- svako ulaganje u opremu Društva u iznosu većem od 250.000,00 HRK (slovima: dvjesto pedeset tisuća kuna), kumulativno ili pojedinačno, tokom jedne poslovne godine;
- o ishođenju ili davanju zajma u iznosu većem od 500.000,00 HRK (slovima: petsto tisuća kuna), kumulativno ili pojedinačno, tokom jedne poslovne godine;
- za bilo kakve transakcije i/ili plaćanja u iznosu većem od 500.000,00 HRK (slovima: petsto tisuća kuna), jednokratno;
- sklapanje svih oblika materijalnih i financijskih ugovora čija vrijednost prelazi 1.000.000,00 HRK (slovima: jedan milijun kuna) tokom jedne poslovne godine;
- sklapanje ugovora o zakupu i / ili najmu, uključujući ugovor o zakupu i / ili najmu nekretnina:
- transakcije s povezanim osobama;
- donošenje odluke o davanju prokure;
- utvrđenje godišnjeg financijskog plana Društva;
- preuzimanje obveza osiguranja ispunjenja obveza, naročito jamstva i sličnih obaveza, uključujući davanje zadužnica tokom jedne poslovne godine ili na razdoblje duže od godinu dana;
- osnivanje trgovačkih društava;

- donošenje poslovnog plana Društva uključujući i plan investicija za sljedeću poslovnu godinu;
- prekoračenje odobrenog plana investicija za tekuću godinu;
- poduzimanje investicija koje nisu obuhvaćene odobrenim planom investicija za tekuću godinu;
- sklapanje sudske nagodbe u sudskim sporovima i upravnim postupcima.

Prekoračenjem odobrenog plana investicija za tekuću godinu iz prethodnog stavka ovog članka smatra se odstupanje svake pojedinačne investicije za više od 5% vrijednosti investicija.

Osim ograničenja iz stavka 1. ovog članka Uprava je dužna u primjerenom roku obavijestiti Nadzorni odbor o sklapanju svakog ugovora za čije je sklapanje potrebna prethodna suglasnost Nadzornog odbora, kao i o pokretanju bilo kojeg sudskog spora ili arbitražnog postupka u kojem je Društvo tužitelj ili tuženik.

Postupanje Uprave suprotno ograničenjima ovog članka smatrat će se važnim razlogom za donošenje odluke o njezinom opozivu od strane Nadzornog odbora.

Sva direktno ili indirektno povezana prihvaćanja i/ili preuzimanja obveza ili raspolaganja imovinom, koja se u poslovnoj praksi i prema uvriježenim shvaćanjima smatraju jednim jedinstvenim poslom, smatrat će se jednom pravnom radnjom odnosno pravnim poslom, bez obzira što se formalno radi o više pravnih radnji ili pravnih poslova čija pojedinačna vrijednost ne prelazi pragove iz stavka 1. ovog članka.

Članak 12.

Uprava mora izvješćivati Nadzorni odbor o:

- a) poslovnoj politici i drugim načelnim pitanjima budućeg vođenja poslova te odstupanjima od ranijih predviđanja s navođenjem razloga za to,
- b) rentabilnosti poslovanja Društva a posebno o rentabilnosti vlastitoga kapitala,
- c) tijeku poslova, napose prihoda i stanju Društva,
- d) statusu znatnih rizika,
- e) poslovima koji bi mogli biti od velikog značaja za rentabilnost i za likvidnost Društva, i
- f) o drugim pitanjima koja su od značaja za poslovanje i stanje Društva, po odluci Nadzornog odbora.

U slučaju nastanka događaja ili vjerojatnosti nastanka događaja koji može znatno utjecati na rezultate, financijski položaj i ugled Društva, Predsjednik Uprave dužan je o tome obavijestiti Nadzorni odbor bez odgode u što je moguće kraćem roku.

U slučaju da Uprava uoči nepravilnosti to jest kršenje zakona i drugih propisa te nesavjesno upravljanje javnim dobrima, javnim sredstvima i sredstvima Europske unije koje predstavlja

ugrožavanje javnog interesa, a koja su povezana s obavljanjem poslova kod Društva o tome je bez odgode dužna obavijestiti Nadzorni odbor. Također, Uprava je dužna obavijestiti Nadzorni odbor i o mjerama koje će biti poduzete radi otklanjanja uočenih nepravilnosti.

Članak 13.

Uprava podnosi izvješće Nadzornom odboru o poslovnoj politici najmanje jednom godišnje, ako izmjena stanja ili nova pitanja ne nalažu da se o tome izvijesti bez odgađanja, izvješće o rentabilnosti Društva i o upotrebi kapitala na sjednici Nadzornog odbora na kojoj se raspravlja o godišnjim financijskim izvješćima, izvješće o tijeku poslova i stanju Društva najmanje tromjesečno a izvješće o poslovima koji bi mogli biti od velikog značaja za rentabilnost poslovanja i za likvidnost Društva pravodobno kako bi Nadzorni odbor mogao o njima zauzeti stav.

Članak 14.

Uprava osigurava djelotvoran nadzor nad aktivnostima drugih društava u grupi te postojanje odgovarajuće suradnje unutar grupe kao i postojanje pravila koja uređuju odgovornost i postupke izvještavanja na nivou vodećeg društva i društva kćeri.

V.

PRAVILA ZA SPRJEČAVANJE SUKOBA INTERESA

Članka 15.

Sukob interesa u smislu ovog Poslovnika je svaka situaciju u kojoj na strani Uprave postoji objektivan privatni interes koji je u suprotnosti s interesom Društva ili se s njim natječe, a koji može dovesti do situacije da se poslovne odluke u Društvu, u cijelosti ili djelomice, donose temeljem takvog privatnog interesa, nauštrb najboljeg interesa Društva. U svrhu sprječavanja sukoba interesa, članovi Uprave će se voditi, i pri tome ne ograničavati se, sljedećim pravilima:

- a) prilikom vođenja poslova, članovi Uprave su se dužni voditi najboljem interesu Društva, odnosno nijedan član Uprave se ne može voditi osobnim interesom niti koristiti poslovne prilike namijenjene Društvu u osobne svrhe;
- b) prilikom vođenja poslova, članovi Uprave ne smiju otkrivati ili upotrebljavati informacije do kojih su došli obnašanjem svoje funkcije za osobne interese ili interese trećih osoba;
- c) u slučaju da se na sjednici Uprave raspravlja o predmetu koji se odnosi na osobni ili gospodarski interes jednog njegovog člana, taj član ne smije sudjelovati u donošenju odluke o tom predmetu;
- d) članovi Uprave dužni su bez odlaganja obavijestiti Nadzorni odbor i ostale članove Uprave o osobnom interesu u poslovima Društva;
- e) članovi Uprave trebaju preuzeti samo ograničeni broj funkcija u mjestima uprave ili nadzornih odbora drugih društava. Kao načelo, takve funkcije trebaju biti u korist

- Društvu i ne smiju onemogućiti člana Uprave u vođenju poslova Društva;
- f) za članstvo u nadzornom odboru ili upravi drugih društava član Uprave treba dobiti prethodnu suglasnost Nadzornog odbora Društva.

U slučaju da član Uprave smatra da je neki od članova Uprave u postojećem ili potencijalnom sukobu interesa, dužan je o tome obavijestiti predsjednika Nadzornog odbora.

VI.

PODJELA POSLOVA I NADLEŽNOSTI

Članak 16.

Direktor Društva (kad se uprava sastoji od jednog člana) ili predsjednik uprave Društva (kad se uprava sastoji od više članova) zadužen je za koordinaciju svih aktivnosti u cilju što uspješnijeg poslovanja Društva.

Podjelu poslova i nadležnosti kad se Uprava sastoji od više članova svojom odlukom utvrđuje Nadzorni odbor.

VII.

PRIPREMANJE I SAZIVANJE SJEDNICA UPRAVE

Članak 17.

Ako Uprava ima više članova sjednice Uprave održavaju se prema potrebi a najmanje jednom mjesečno. U radu sjednice Uprave sudjeluju svi članovi Uprave. Svakom članu Uprave mora biti upućen poziv za sjednicu uprave.

Ako član Uprave ne može biti fizički nazočan sjednici, mora mu se omogućiti izjašnjavanje putem telefona, e-maila, videolinka, pisanim putem ili na bilo koji drugi način na koji se može utvrditi volja člana Uprave po svakom pojedinom pitanju.

Članak 18.

Ako Uprava ima više članova sjednice Uprave saziva njezin predsjednik. Svi potrebni pisani materijali uz prijedlog dnevnog reda dostavljaju se članovima Uprave u prilogu poziva.

Sjednicama Uprave mogu biti nazočni i drugi zaposlenici Društva, vanjski savjetnici i/ili druge osobe po potrebi, ali bez prava sudjelovanja u odlučivanju.

VIII.

RAD NA SJEDNICAMA I NAČIN DONOŠENJA ODLUKA

Članak 19.

Sjednicama Uprave predsjedava predsjednik Uprave.

Pri predsjedanju sjednicom predsjednik Uprave naročito:

- a) prije otvaranja sjednice uređuje nazočnost članova, kao i svaku promjenu do koje dođe tijekom sjednice,
- b) skrbi da se rad na sjednici odvija prema dnevnom redu,
- c) skrbi o pravilnom formuliranju donesenih odluka i zaključaka,
- d) potpisuje akte i odluke koje donosi uprava.

Članak 20.

Na sjednici Uprave mogu se donositi pravno valjane odluke ako je na sjednici prisutna natpolovična većina članova Uprave. Članovi koji nisu fizički nazočni ali im je sukladno Poslovniku omogućeno izjašnjavanje također se smatraju prisutnim.

Odluke Uprave pravno su valjane ako se za njih očituje natpolovična većina od ukupnog broja članova Uprave. Odluke se donose temeljem prijedloga koji je dostavljen članovima uz poziv za sjednicu Uprave.

Uprava donosi odluke javnim glasovanjem, dizanjem ruku, na način što predsjednik Uprave poziva članove Uprave da se prvo izjasne tko je "ZA" a zatim tko je "PROTIV" prijedloga odluke. Član Uprave ne može se uzdržati od glasovanja.

Članak 21.

O sjednicama Uprave vodi se zapisnik. Zaključci ili donesene odluke sa sjednice Uprave sadržavaju:

- a) redni broj sjednice, računajući od početka mandata, te mjesto i datum njezinog održavanja,
- b) vrijeme početka i završetka sjednice,
- c) imena nazočnih sjednici,
- d) dnevni red,
- e) donesene odluke s rezultatima glasovanja, i
- f) potpis predsjednika Uprave.

IX.

SURADNJA I ODNOS PREMA NADZORNOM ODBORU

Članak 22.

Uprava i Nadzorni odbor dužni su usko surađivati u najboljem interesu Društva, sukladno zakonu i internim aktima Društva.

Uprava je dužna pravodobno i cjelovito izvješćivati Nadzorni odbor o svim činjenicama i okolnostima koje mogu utjecati na poslovanje, financijski položaj i stanje imovine Društva, odnosno njegovih društava kćeri.

Najmanje jednom godišnje Uprava i Nadzorni odbor će se sastati kako bi postigli sporazum glede strategije Društva i provođenja te strategije.

Predsjednik Uprave, u slučaju višečlane Uprave, odnosno član uprave, u slučaju da Uprava ima samo jednog člana, zastupa Upravu prema Nadzornom odboru. Za odluke iz nadležnosti Uprave za koje je zakonom, Statutom, odlukom Nadzornog odbora ili odredbama ovog Poslovnika propisana suglasnost Nadzornog odbora ili Glavne skupštine brine predsjednik Uprave odnosno jedini član uprave Društva.

XI.

OCJENJIVANJE

Članak 23.

Nadzorni odbor najmanje jednog godišnje ocjenjuje djelotvornost aranžmana za suradnju između Nadzornog odbora i Uprave, kao i adekvatnost podrške i informacija koje prima od Uprave.

Članak 24.

Uprava najmanje jednog godišnje ocjenjuje vlastitu djelotvornost, kao i djelotvornost pojedinih članova te o zaključcima izvještava Nadzorni odbor.

X.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 25.

Ovaj Poslovnik u cijelosti zamjenjuje Poslovnik Društva od 7.12.2020. te stupa na snagu i primjenjuje se od dana donošenja 21. 12. 2021. godine.

Član uprave Društva:

Saša Novosel