



Sukladno čl. 250.a. Zakona o trgovačkim društvima i čl. 403. Zakona o tržištu kapitala, Uprava Quaestus Nekretnina d.d., zatvorenog investicijskog fonda sa javnom ponudom za ulaganje u nekretnine (dalje: Fond) podnosi sljedeće:

GODIŠNJE IZVJEŠĆE O STANJU FONDA ZA 2009. GODINU

(GODIŠNJE IZVJEŠĆE POSLOVODSTVA FONDA ZA 2009. GODINU)

Tijekom 2009. godine Fond je ostvario sveobuhvatnu dobit od 30.710 tisuća kuna. Sveobuhvatna dobit je ostvarena primarno od promjene fer vrijednosti financijske imovine raspoložive za prodaju u iznosu od 39.511 tisuća kuna umanjena za odgođenu poreznu obvezu u iznosu 7.902 tisuća kuna i gubitak iz razdoblja nakon poreza od 899 tisuća kuna. Ukupni neto prihod razdoblja koji je Fond ostvario svojim poslovanjem je bio 7.330 tisuća kuna, dok su ukupni neto rashodi razdoblja bili 7.728 tisuća kuna, čime je ostvaren gubitak razdoblja od 899 tisuća kuna nakon poreza. Većina neto prihoda razdoblja je ostvarena od prihoda od kamata (10.819 tisuća kuna) dok je umanjeno primarno vezano uz promjene vrijednosti financijske imovine po fer vrijednosti u računu dobiti i gubitka (-3.353 tisuća kuna).

Navedeni gubitak razdoblja je primarno rezultat nelikvidnosti tržišta obveznica u 2009. godini o kojem je posloводство Fonda tijekom godine redovito izvještavalo nadzorni odbor, a što objašnjava negativan iznos neto promjena fer vrijednost financijske imovine. Nelikvidnost na tržištu obveznica posebno je došla do izražaja u trenutcima kada je Fond ulagao u nekretninske projekte (četiri projekta tijekom 2009. godine). Fond je bio primoran prodavati vrijednosne papire po nepovoljnim uvjetima kako bi osigurao sredstva za ulaganja u nekretninske projekte i zadovoljio zakonsku formu o ulaganju minimalno 60% portfelja u nekretnine.

Uprava Fonda se u prvoj polovici 2009. godine obratila HANFA-i sa zahtjevom za odgodu ispunjenja obveze ulaganja minimalno 60% neto vrijednosti imovine Fonda u nekretnine unutar 1 godine od osnivanja Fonda te je dobila novi rok za usklađenje do kraja kolovoza 2009. godine. Obzirom da do isteka roka nisu bila završena sva ulaganja koja su bila u postupku analize, Fond je kao privremeno rješenje uložio i u dionice američkih i europskih nekretninskih fondova, koja se smatraju ulaganjem u nekretnine. Pažljivim odabirom nekretninskih ulaganja plaćajući udjele ispod procijenjene vrijednosti kao i dobitkom na kupnji te naknadnoj prodaji udjela u američkim i europskim nekretninskim fondovima Fond je ipak uspio nadomjestiti većinu gubitaka ostvarenih na prodaji vrijednosnih papira.

Zaključno sa 31.12.2009. godine neto vrijednost imovine Fonda je povećana na 258.233.300 kuna ili 114,49 kuna po dionici. Većina portfelja je krajem godine bila alocirana u 5 nekretninskih projekata ukupne vrijednosti 172.109.624 kuna (66,7% neto vrijednosti imovine Fonda) gdje je obzirom na veću procijenjenu vrijednost od iznosa investicija ostvarena i navedena ostala sveobuhvatna dobit koja se vodi u revalorizacijskim pričuvama do trenutka izlaza iz pojedinih projekata. Ostatak portfelja je radi očuvanja likvidnosti Fonda bio primarno raspodijeljen u vrijednosne papire u iznosu od 34.729.957 kuna (13,5%), depozite u iznosu 10.013.812 kuna (3,9%) te novac i novčane ekvivalente u iznosu od 34.621.470 kuna (13,4%).

Nekretnine u koje je Fond uložio tijekom godine sastoje se od četiri projekta. Naglasak je bio na projektima koji generiraju prihod od najma (Poslovni centar Žitnjak, VB Centar, Hlad Poljoprivreda) te zaokruživanju strategije prema logističko/skladišnom sektoru ulaganjem u Poslovnu zonu Klinča Sela na

južnom izlazu iz Zagreba. Hlad Poljoprivreda d.o.o. se klasificira kao podružnica Fonda obzirom da je u 100% vlasništvu Fonda. Procijenjena vrijednost svakog od 5 nekretninskih projekata je viša od cijene koju je Fond platio za vlasničke udjele u projektima. Obzirom da se ulaganja u nekretnine generalno smatraju kao "hegde" u odnosu na valutni rizik i da je većina imovine Fonda u nekretninama, izloženost Fonda valutnom riziku je adekvatno minimalizirana.

Krajem 2009. godine se situacija na tržištu počela popravljati, posebno u segmentu likvidnosti financijskog sektora. Također se povećao intenzitet potražnje za najmom prostora u odnosu na sredinu godine. Društvo za upravljanje namjerava pažljivo pratiti situaciju na tržištu, održavati likvidnost Fonda i pripremiti projekte za potencijalne izlaze krajem 2010. Istovremeno će se tražiti i nove prilike za ulaganje u nekretninske projekte isključivo sa renomiranim i provjerenim partnerima koji imaju visoki kredibilitet.

Borislav Škegro
predsjednik Uprave



Tomislav Matić
član Uprave

