

2008. ÉVES JELENTÉS

A QUAESTOR ELSŐ HAZAI LAKÁSALAP NYÍLTVÉGŰ INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAPRÓL

1. A befektetési alap megnevezése, típusa, futamideje

Neve: QUAESTOR Első Hazai Lakásalap Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap
Típusa: nyíltvégű ingatlan
Futamideje: határozatlan

2. Az alapkezelő, az igénybe vett forgalmazó és a letétkezelő társaság neve és székhelye

Alapkezelő:
QUAESTOR Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1132 Budapest, Váci út 30.

Letétkezelő:
UniCredit Bank Hungary Zrt.
H-1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Forgalmazó:
QUAESTOR Értékpapír Nyrt.
1132 Budapest, Váci út 30.

3. A könyvvizsgáló és az ingatlanértékelő neve és székhelye

Könyvvizsgáló:
Dr. Rocskai János egyéni vállalkozó
MKVK 004148

Ingatlanértékelő:
ESTRADE Kft.
1054 Budapest, Alkotmány u. 15.



4. A befektetési eszköz-, illetve ingatlanállomány összetétele fajtánként, típusonként, illetve a befektetési politikában meghatározott kategóriák szerint részletezve az időszak elején és végén

A portfolió összetétele 2008. január 2-án:

| Funkcionális kategóriák | Ingatlanérték | | |
|-------------------------|----------------------|----------------|----------------|
| | Budapest és Környéke | Vidék | Összesen |
| Telkek | 347 485 200 Ft | 243 941 930 Ft | 591 427 130 Ft |
| Lakóingatlanok | 107 132 260 Ft | 31 500 000 Ft | 138 632 260 Ft |
| Kereskedelmi | 23 598 000 Ft | 266 300 000 Ft | 289 898 000 Ft |
| Egyéb | 158 352 660 Ft | 243 355 391 Ft | 401 708 051 Ft |
| Pénzeszközök | - | - | 341 016 308 Ft |

A portfolió összetétele 2008. december 31-én:

| Funkcionális kategóriák | Ingatlanérték | | |
|-------------------------|----------------------|----------------|----------------|
| | Budapest és Környéke | Vidék | Összesen |
| Telkek | 312 785 200 Ft | 225 383 000 Ft | 538 168 200 Ft |
| Lakóingatlanok | 53 241 453 Ft | 31 500 000 Ft | 84 741 453 Ft |
| Kereskedelmi | 77 490 000 Ft | 266 300 000 Ft | 343 790 000 Ft |
| Egyéb | 508 530 900 Ft | 243 355 391 Ft | 751 886 291 Ft |
| Pénzeszközök | - | - | 329 294 444 Ft |

5. A tárgyidőszak elején forgalomban lévő, a tárgyidőszakban eladott, a tárgyidőszakban visszaváltott, a tárgyidőszak végén forgalomban lévő befektetési jegyek száma, a portfolió összesített nettó eszközértéke és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték

Befektetési jegyek száma:

- tárgyidőszak elején forgalomban lévő: 1.470.159.349 db
- tárgyidőszak végén forgalomban lévő: 1.455.096.572 db
- 2008. január 01. és december 31. között eladott: 41.217.961 db
- 2008. január 01. és december 31. között visszaváltott: 56.320.738 db

a portfolió összesített nettó eszközértéke:

- a tárgyidőszak elején (2008.01.02): 2.084.939.037 Ft
- tárgyidőszak végén (2008.12.31): 2.096.701.612 Ft

az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték:

- a tárgyidőszak elején (2008.01.02): 1,418172 Ft
- a tárgyidőszak végén (2008.12.31): 1,440936 Ft

6. az alap részére igénybe vett hitel feltételei

Az alap hitelt nem vett fel

7. A tájékoztatási időszakban az alap saját tőkéjének és az egy jegyre jutó nettó eszközértékének a változása legalább havi bontásban, valamint a kifizetett hozamok

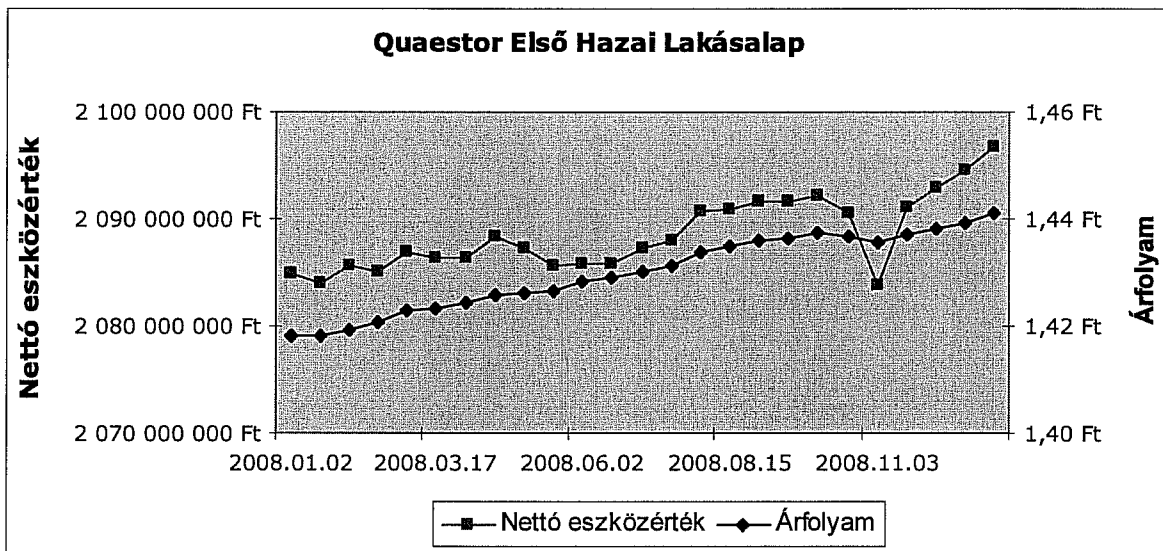
Az Alap nem fizet hozamot.

A saját tőke és az egy jegyre jutó nettó eszközértékének a változása:

2008. január 02-től:

| Dátum | Árfolyam | Nettó eszközérték |
|--------------|-----------------|--------------------------|
| 2008.01.02 | 1,418172 Ft | 2 084 939 030 Ft |
| 2008.01.15 | 1,418247 Ft | 2 084 056 287 Ft |
| 2008.02.01 | 1,419360 Ft | 2 085 691 867 Ft |
| 2008.02.15 | 1,420568 Ft | 2 085 102 176 Ft |
| 2008.03.03 | 1,423040 Ft | 2 086 892 234 Ft |
| 2008.03.17 | 1,423431 Ft | 2 086 439 544 Ft |
| 2008.04.01 | 1,424292 Ft | 2 086 277 656 Ft |
| 2008.04.15 | 1,425793 Ft | 2 088 280 191 Ft |
| 2008.05.05 | 1,426116 Ft | 2 087 350 833 Ft |
| 2008.05.15 | 1,426640 Ft | 2 085 664 597 Ft |
| 2008.06.02 | 1,428210 Ft | 2 085 831 048 Ft |
| 2008.06.16 | 1,429171 Ft | 2 085 787 569 Ft |
| 2008.07.01 | 1,430321 Ft | 2 087 265 155 Ft |
| 2008.07.15 | 1,431192 Ft | 2 087 952 263 Ft |
| 2008.08.01 | 1,433994 Ft | 2 090 762 865 Ft |
| 2008.08.15 | 1,435063 Ft | 2 090 965 042 Ft |
| 2008.09.01 | 1,435964 Ft | 2 091 646 882 Ft |
| 2008.09.15 | 1,436268 Ft | 2 091 658 524 Ft |
| 2008.10.01 | 1,437441 Ft | 2 092 188 212 Ft |
| 2008.10.15 | 1,436553 Ft | 2 090 539 073 Ft |
| 2008.11.03 | 1,435795 Ft | 2 083 779 116 Ft |
| 2008.11.17 | 1,437045 Ft | 2 091 039 252 Ft |
| 2008.12.01 | 1,438329 Ft | 2 092 908 202 Ft |
| 2008.12.15 | 1,439396 Ft | 2 094 460 714 Ft |
| 2008.12.31 | 1,440936 Ft | 2 096 701 613 Ft |





8. A tájékoztatási időszakban az Alap és referenciahozamának hozamadatai 5 évre visszamenőleg, a naptári évnek megfelelő bontásban

| Elmúlt évek hozamai | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|---------------------|------|-------|------|------|------|
| | | 11,3% | 4,5% | 1,7% | 2,3% |

9. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők bemutatása

9.1. Az Alapkezelő működésében bekövetkező változások

Az alapkezelő működésében nem történt változás.

9.2. Az Alap befektetési politikája

Az Alap befektetési politikájában nem történt változás.

Befektetési célok és befektetési politika:

Célok

Az Alap tőkéjét (az egy jegyre jutó nettó eszközérték és a forgalomban lévő befektetési jegyek darabszámának szorzata) telkek vásárlására, kész vagy építés alatt álló ingatlanok vásárlására és felújítására fordítja. A megvásárolt telkek egy részén saját beruházást valósíthat meg, vagy megbízhat harmadik felet kivitelezés végzésével. Az ingatlanokat értékesíti, lízingbe adja, bérbe adja, vagy azok hasznosítására harmadik felet bízhat meg.

Az Alap befektetési politikájának alapelvei

Az Alap befektetési politikájának fő alapelve, hogy a Befektetési jegy tulajdonosok alapvetően hosszú, éven túli futamidőre rendelkezésre álló megtakarításainak ingatlanokba történő befektetéseken keresztül, a befektetési jegyek zavartalan visszaváltásához szükséges likviditás fenntartása mellett, hosszú távon az adott kockázati szinten elérhető legmagasabb hozamot érje el. Az Alapkezelő az egyes befektetésekből rejlő egyedi kockázatok kiszűrése érdekében diverzifikációt hajt végre:

a) Az Alap befektetési politikájának alapvető célja az Alap nettó eszközértékének folyamatos és biztonságos növelése értékmegőrző ingatlanvagyon kialakításával (adásvétel, csere), egyes ingatlanokon végzett értéknövelő beruházásokkal, illetve az ingatlanok hasznosításával (bérbeadás, lízingfajták) és ingatlanok építésével, vagy újjépítésű ingatlanok továbbértékesítése során realizált hozambiztosításával.

b) Az Alap a saját tőkéjét telkekbe, építés alatt álló ingatlanokba és kész ingatlanokba fekteti be.

c) Az ingatlanok kezelésével és üzemeltetésével, hasznosításával és értékesítésével az Alapkezelő harmadik személyeket és szervezeteket bízhat meg.

d./ Az Alap az ingatlanra vonatkozóan a hatályos jogszabályok szerinti ügyleteket köt.

Az Alapkezelő az ingatlanbefektetési alap által vásárolt egyes ingatlanok, illetve adott ingatlanberuházások nettó eszközérték számításakor figyelembe vehető értékének ötven százaléka erejéig jelzálog vagy óvadék fedezete mellett, ingatlanfinanszírozás, illetve ingatlanberuházás finanszírozása céljából kölcsönt vehet fel az Alap nevében, amennyiben ez az alapkezelési szabályzatban foglalt általános feltételeknek megfelel. Az ilyen kölcsön fedezeteként az Alap

a) a megterhelt ingatlanra kötött vagyonbiztosításon,

b) az adott ingatlanból befolyó bevételek hitelező bank számára történő engedélyezésén, vagy

c) óvadékon

túlmenően egyéb biztosítékot nem nyújthat. Az Alap letétkezelője jelzáloggal fedezett kölcsön esetén hitelezőként nem szerepelhet

Portfólió lehetséges elemei, befektetési arányok

Az Alapkezelő az Alap portfóliójával a mindenkor piaci lehetőségeket a lehető leghatékonyabban kihasználva gazdálkodik.

Az Alap portfóliójának tervezett összetétele a következő:

a./ Lakáscélú ingatlanok: max. 80%

b./ Nem lakó célú ingatlanok (üzletközpontok, szállodák, telephelyek) max. 80%

c./ Telkek, földterületek: max. 80%

d./ Likvid eszközök (kizárólag látra szóló és lekötött bankbetétet, illetve OECD-tagállam által kibocsátott állampapírt)

e./ Más alapkezelő által kezelt, ingatlanokba fektető kollektív befektetési forma által kibocsátott kollektív befektetési értékpapírt – beleértve ezen értékpapírok repo ügylettel történő vásárlását

f./ Devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletekből befolyó bevételek árfolyamkockázatának

g./ Hitelfinanszírozás deviza- és kamatkockázatainak fedezése céljából kötött származtatott ügyleteket tartalmazhat.

9.3. A portfolióba tartozó ingatlanok 2008. december 31-ei állapotnak megfelelően:

| | Veresegyház Rózsavölgyi M. út, 5 db üzlet és 1 db raktár |
|--|---|
| Helyrajzi száma | 8932/4/A/1; 8966/4/A/1-2,7; 8988/A/2; 8958/1/A/2; 8958/2/A/1 |
| Funkcionális kategória | Kereskedelmi Ingatlan |
| Nettó bérbeadható terület | 132 m2 |
| Építés, használatbavétel éve | 2002 |
| Tervezett tartási éve | hosszú távra |
| Adott időszakra vonatkozó nettó bérleti díj (Év) | 3 000 000,00 Ft |
| Bérbeadottság | 100,00% |
| Ingatlanjövödelmezőség | 19,49% |
| Fajlagos bérleti díj bevétel | 22727 Ft/m2 |
| Fajlagos ingatlanértékek | 120000 Ft/m2 |

| | Eger Szent János utca 11. Labirintus Üzletház |
|--|--|
| Helyrajzi száma | 4890/2/A/1-8; 13-14; 16-23;26-34 |
| Funkcionális kategória | Kereskedelmi Ingatlan |
| Nettó bérbeadható terület | 837 m2 |
| Építés, használatbavétel éve | 1999 |
| Tervezett tartási éve | Hosszú távra |
| Adott időszakra vonatkozó nettó bérleti díj (Év) | 21 735 780,00 Ft |
| Bérbeadottság | 68,94% |
| Ingatlanjövödelmezőség | 8,16% |
| Fajlagos bérleti díj bevétel | 25969 Ft/m2 |
| Fajlagos ingatlanértékek | 320000 Ft/m2 |

| | Budapest X. Kerület Füzér utca 48-50. |
|-----------------------------|--|
| Helyrajzi száma | 38991 |
| Funkcionális kategória | Telek |
| Tervezett tartási éve | Rövid táv, értékesítés |
| Nagyság | 2658 m2 |
| Övezeti besorolás | RL2/A-X/1 |
| Beépíthetőség | 45% |
| Szintterületi mutató | 1,2 |
| Minimum zöldterületi mutató | 30% |
| Építménymagasság | min 5,5m, max 8,5m |

| | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Közműellátottság | összközműves |
| Építési engedély rendelkezésre állása | Jogerős építési engedély |
| Fajlagos ingatlanértékek | 33000 Ft/m ² |

| | |
|--|---|
| | Budapest X. Kerület Kolozsvári út 9. |
| Helyrajzi száma | 38977/2 |
| Funkcionális kategória | Telek |
| Tervezett tartási éve | Rövid táv, értékesítés |
| Ingatlan érték | 28 540 000,00 Ft |
| Övezeti besorolás | 1477 m ² |
| Beépíthetőség | RL2/A-X/2 |
| Szintterületi mutató | 35% |
| Minimum zöldterületi mutató | 1,4 |
| Építménymagasság | 35% |
| Közműellátottság | min 5,5m, max 11,5m |
| Építési engedély rendelkezésre állása | összközműves |
| Fajlagos ingatlanértékek | Jogerős építési engedély |
| Ingatlanok adott időszaki piaci értékének százalékos változása | 19400 Ft/m ² |

| | |
|--------------------------|---|
| | Székesfehérvár, Tobak utca 17. 2 db. lakás |
| Helyrajzi száma | 5524/A-15, 5524/A-76 |
| Funkcionális kategória | Lakóingatlan |
| Tervezett tartási éve | Rövid táv, értékesítés |
| Nagyság | 70+48 m ² |
| Fajlagos ingatlanértékek | 270000 Ft/m ² |

| | |
|--------------------------|--|
| | Veresegyház Termálfalu |
| Helyrajzi száma | 5785/18 |
| Funkcionális kategória | Telek |
| Tervezett tartási éve | Részletfizetéssel értékesítve 2009 szeptemberéig |
| Nagyság | 47492 m ² |
| Fajlagos ingatlanértékek | 3000 Ft/m ² |

| | |
|------------------------------|---------------------------------------|
| | Eger Kertész utca 166-168. |
| Helyrajzi száma | 10183/A/90 |
| Funkcionális kategória | Egyéb |
| Nettó bérbeadható terület | 11 m ² |
| Építés, használatbavétel éve | 2000 |
| Tervezett tartási éve | rövid távra, értékesítés |
| Fajlagos ingatlanértékek | 50000 Ft/m ² |

| | |
|--|--|
| | Sóskút PAX Lakópark 17 db telek |
|--|--|

| | |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| Helyrajzi száma | 3207; 09-13; 15; 17-20; 22-24; 27-29 |
| Funkcionális kategória | Egyéb |
| Tervezett tartási éve | Hosszú táv, Fejlesztési terület |
| Nagyság | 50261 m ² |
| Övezeti besorolás | KEL-2/2/0,5 |
| Beépíthetőség | 30% |
| Minimum zöldterületi mutató | 50% |
| Építménymagasság | 6m |
| Közműellátottság | nincs |
| Fajlagos ingatlanértékek | 4800 Ft/m ² |

| | |
|------------------------------|--|
| | Veresegyház Erkel Ferenc u 5/A-F, 6dbos sorházból még 3db lakás |
| Helyrajzi száma | 8997/2; 8997/3; 8997/6 |
| Funkcionális kategória | Lakóingatlan |
| Nagyság | 330 m ² |
| Építés, használatbavétel éve | 2007 |
| Tervezett tartási éve | Rövid táv, értékesítés |
| Fajlagos ingatlanértékek | 80400 Ft/m ² |

| | |
|-----------------------------|--|
| | Budapest XVI. Kerület, Bökényföldi út |
| Helyrajzi száma | 117548/5 |
| Funkcionális kategória | Telek |
| Tervezett tartási éve | Rövid táv, értékesítés |
| Nagyság | 4452 m ² |
| Övezeti besorolás | MZ |
| Beépíthetőség | 35% |
| Szintterületi mutató | 1,6 |
| Minimum zöldterületi mutató | 40% |
| Építménymagasság | min 4,5m, max 15m |
| Közműellátottság | Összközműves |
| Fajlagos ingatlanértékek | 12100 Ft/m ² |

| | |
|--------------------------|--|
| | Budapest XVI. Kerület, Bökényföldi út |
| Helyrajzi száma | 117550/2 |
| Funkcionális kategória | Egyéb |
| Tervezett tartási éve | Fejlesztési terület |
| Nagyság | 128742 m ² |
| Övezeti besorolás | szántó terület |
| Fajlagos ingatlanértékek | 3950 Ft/m ² |

| | |
|------------------------|---|
| | Tata Fácánoskert Lakópark, 23 db telek |
| Helyrajzi száma | 4375/11-13; 15; 24; 42; 44; 46; 48; 52; 63; 67; 69; 76; 77-80; 82; 86-87; 89; 96 |
| Funkcionális kategória | Telek |

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| Tervezett tartási éve | Rövid táv, értékesítés |
| Nagyság | 25126 m ² |
| Övezeti besorolás | KEL-TÓ/1 |
| Beépíthetőség | 15% |
| Szintterületi mutató | 0,45 |
| Minimum zöldterületi mutató | 65% |
| Építménymagasság | 6 m |
| Közműellátottság | összközműves |
| Fajlagos ingatlanértékek | 9000 Ft/m ² |

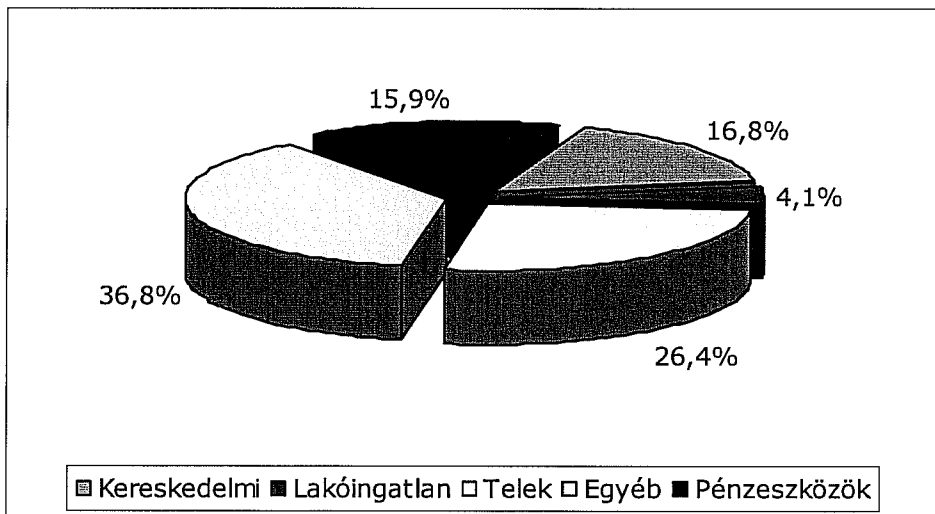
| | |
|------------------------------|--|
| | Budapest IV. Kerület, Árpád utca 48-50. |
| Helyrajzi száma | 70325/0/C/41 |
| Funkcionális kategória | Üzlet |
| Nettó bérbeadható terület | 178 m ² |
| Építés, használatbavétel éve | 2007 |
| Tervezett tartási éve | Hosszú táv, bérbeadás |
| Fajlagos ingatlanértékek | 351000 Ft/m ² |

- a) Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül az időszak elején 68,20% az időszak végén 81,97%
- b) Bérleti szerződések átlagos futamideje: határozatlan határidejű szerződések 3 havi felmondási idővel
- c) Bérlők száma: 7, Vevők száma: 9
- d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje: 2
- e) Tőkeáttétel: Hitelfelvétel nem volt

9.5 A portfólióban bekövetkező változások

Az Alap portfóliója 2008-as év végén.

| Ingatlanmegoszlás | 2008.12.31 | |
|--------------------------|-------------------|--------|
| Kereskedelmi | 343 790 000 | 16,83% |
| Lakóingatlan | 84 741 453 | 4,15% |
| Telek | 538 168 200 | 26,35% |
| Egyéb | 751 886 291 | 36,81% |
| Pénzeszközök | 323 794 444 | 15,85% |
| Ingatlanok összesen: | 1 718 585 944 | |
| | 2 042 380 388 | 100% |



10. Az Alap könyvvizsgáló által hitelesített mérlege

1 sz. melléklet

11. A befektetési alapra vonatkozó könyvvizsgálói jelentés

2. sz. melléklet

12.

| | | |
|----|---|------------------|
| a) | befektetésekből származó bevételek | 233 495 098,0 Ft |
| b) | egyéb bevételek | 13 535 531,0 Ft |
| c) | a befektetési alapkezelőnek fizetett díjak | 41 771 147,0 Ft |
| d) | a letétkezelőnek fizetett díjak | 4 530 685,0 Ft |
| e) | egyéb díjak és adók | 32 852 628,0 Ft |
| f) | kifizetett és újra befektetett bevételek | 235 707 744,0 Ft |
| g) | a befektetett eszközökre elszámolt értékvesztés | 0,0 Ft |
| h) | más, az eszközök értékét befolyásoló változások | 264 253 817,0 Ft |

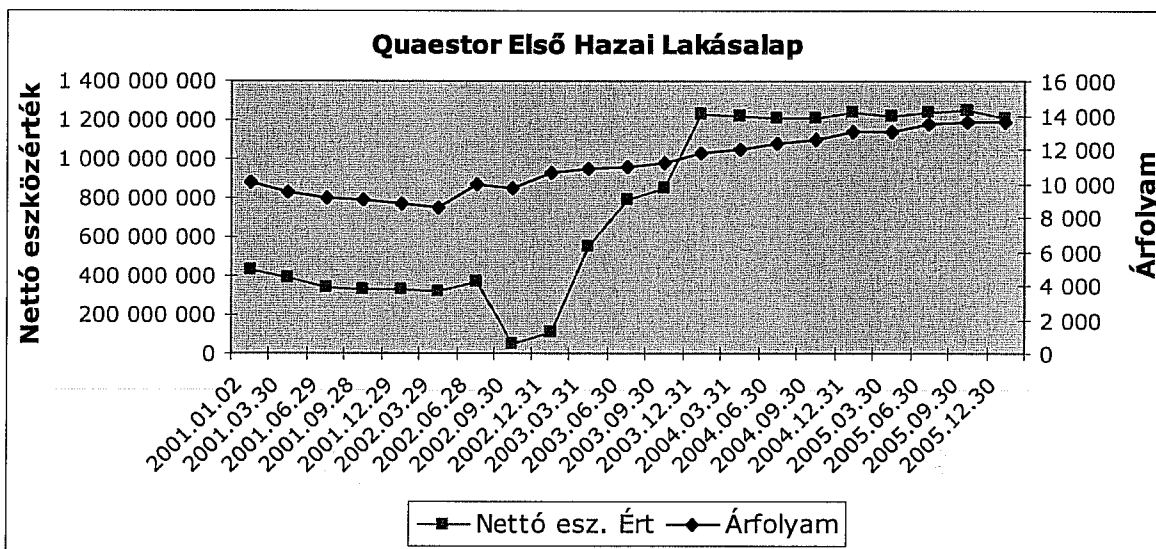
Díjak, bevételek és költségek

| | | |
|----|--|----------------|
| a) | Ingatlanértékesítés nyeresége | 9 584 942,0 Ft |
| b) | Fedezeti ügyletek nyeresége/vesztesége | 0,0 Ft |
| c) | Kártérítés, bánatpénz címen befolyt bevételek illetve kifizetett összegek | 0,0 Ft |
| d) | A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak | 0,0 Ft |
| e) | Ingatlanüzemeltetési költségek | 3 728 406,0 Ft |
| f) | Ingatlan-közmű költségek | 0,0 Ft |
| g) | Ingatlan-karbantartási költségek | 771 500,0 Ft |
| h) | Ingatlanbiztosítási költségek | 642 719,0 Ft |
| i) | Ingatlanadók | 2 033 405,0 Ft |
| j) | Ingatlan értékbecslési költségek | 4 425 622,0 Ft |
| k) | Ingatlanügynöki jutalékok | 2 876 506,0 Ft |

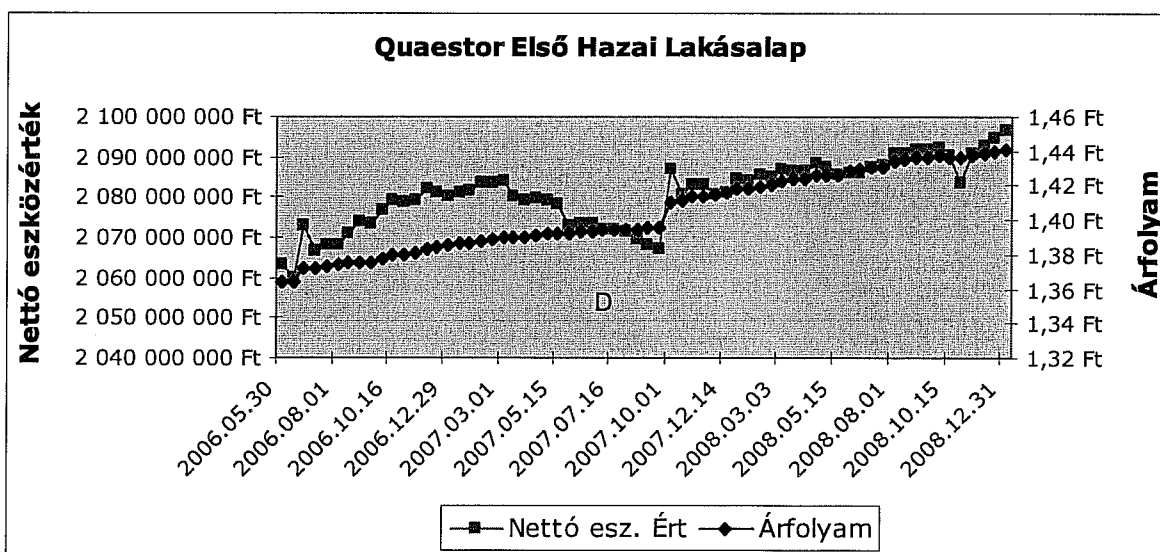
| | | |
|----|----------------|----------------|
| l) | Jogi költségek | 182 040,0 Ft |
| m) | Bankköltség | 196 455,0 Ft |
| n) | Kamatköltség | 1 110 422,0 Ft |

12. Hozamادات visszamenőleg 2001. január 01-re

a) Összesített nettó eszközérték és az egy jegyre jutó nettó eszközérték 2001. januárjától 2006. május 30-áig:

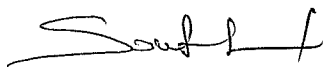


b) 2006 május 30-án történt beolvadás után az egy jegyre jutó nettó eszközértéke 10.000 Ft-ról 1 Ft-ra változott:

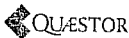


- c) származtatott ügyletekre vonatkozó adatok
Nem volt ilyen ügylet az Alap portfóliójában.

2009. április 26.



QUAESTOR Első Hazai Lakásalap Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap
(Alapkezelő: QUAESTOR Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság)
Somlai László
igazgatósági tag

| | |
|--|---|
|  QUAESTOR | QUAESTOR Befektetési Alapkezelő Zrt. |
| 1132 Budapest, Váci út 30. | Adószám:11903093-1-41 002/2. |

1.sz. melléklet

Mérleg és eredmény-kimutatás

2.sz.melléklet

Könyvvizsgálói jelentés

