

Lajstromszáma: 1211-01
Bejegyző Hatóság: Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete
**nyilvántartásba vételt
elrendelő határozat száma:** 120.008-4/99

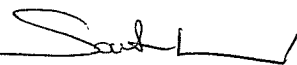
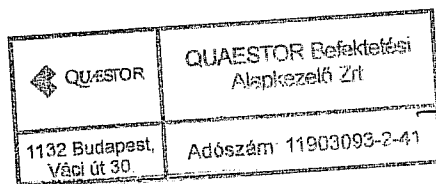
Quaestor Első Hazai Lakásalap Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap

1132 Budapest Váci út 30

Kiegészítő melléklet 2008.

Fordulónap: 2008.12.31
Beszámolási időszak: 2008.01.01-2008.12.31

2009.02.06



A gazdálkodó
képviselője

P.h.

1. A gazdálkodó bemutatása

1.1. Alakulás, a gazdálkodó fő célja

Az Alap kibocsátási Tájékoztatóját a korábbi Állami Értékpapír- és Tőzsdefelügyelet (ÁÉTF) (jogutódja jelenleg Pszáf), 120.008/95 számú, 1995. november 13-i keltezésű engedéllyel hagyta jóvá.

A Első Hazai Lakásalapot a ÁÉTF 120.008-3/96. sz. határozatával 1996. február 2-án vette nyilvántartásba 521.460.000.-Ft saját tőkével, mint zártvégű ingatlan alapot.

Az Alapkezelő alapítója 1999. október 30-án kelt alapítói döntéssel az Első Hazai Lakásalap Ingatlan Befektetési Alap nyíltvégűvé történő alakítását határozta el, és kezdeményezte a vonatkozó Tájékoztató és a Kezelési Szabályzat módosításának Felügyeleti jóváhagyását.

A tájékoztatót az Állami Pénz- és Tőkepiaci Felügyelet 120.008-4/99. számú, 1999. december 30-án kelt engedéllyel hagyta jóvá. Az Alap 2000-ben már Magyarország első nyíltvégű ingatlan alapjaként működött.

Az Alap létrejöttét, működését és megszűnését szabályozó törvény a 2001. évi CXX. a Tőkepiacról szóló törvény.

1.2. Tevékenységi kör

Az Alap a törvényi előírásoknak megfelelően, és annak keretei között az alapba befolyt pénzekből - azaz a befektetők által megvásárolt befektetési jegyekből befolyt összegeket - ingatlanokba fekteti.

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 Alapkezelő az Alap portfóliójával a mindenkori 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 (készpénz, látraszóló, vagy legfeljebb 3 hónapra lekötött bankbetét, kincstárjegy) | |
| 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.

Az EHLA a portfóliójában kincstárjegyeket, és az eszközei között pedig le nem kötött betétet is tart.

1.3. Tulajdonosok

Az alap tulajdonosai deviza belföldi jogi és jogi személyiség nélküli társaságok, közületek, valamint természetes személyek lehetnek. Az alap befektetési jegyeinek 99%-os többségi tulajdonosa 2002 szeptemberéig a Konzumbank Rt. volt. Ezt követően az alap működése a nyilvános piacok felé fordult és a befektetők többsége jelenleg magánszemély és gazdasági társaság.

Letétkezelő: Kereskedelmi és Hitelbank Rt

Az új letétkezelő a HVB Bank Hungary Zrt., 2008. február 01-ei névváltoztatás után UniCredit Bank Hungary Zrt.

Alapkezelő: Quaestor Befektetési Alapkezelő Zrt

Forgalmazó: Quaestor Értékpapír Kereskedelmi és Befektetési Zrt

Az Első Hazai Lakásalap 1996-ban két fő intézményi befektető – a Corvinbank és a Konzumbank részvételével jött létre. Az alap nyíltvégűvé alakulásakor tulajdonosok célja az ingatlanok folyamatos értékesítésének megfelelően a befektetési jegyek folyamatos visszaváltása volt, amely 2000-ben kezdődött meg. 2001-ben a Konzumbank új vezetése más célokat fogalmazott meg annak érdekében, hogy 2002-re ne birtokoljon a befektetési jegyeket, amely a magas tulajdoni arány miatt kockázatnak minősül a bank portfóliójában.

Tárgyalások folytak a befektetési jegyek egyben történő értékesítéséről, de ezek meghiúsulása miatt végül 2001. II. félévében az ingatlan portfólió egyben történő értékesítése lett a cél. Mindezt legalább a névértéket biztosító értékesítési ár mellett.

A Tpt. 256. § (3) bekezdése szerint a nyilvános nyílt végű befektetési alapot az alapkezelő köteles megszüntetni, amennyiben az alap saját tőkéje három hónapon keresztül, átlagosan nem éri el a húszmillió forintot. 2001-ben a domináns többségi tulajdonos visszaváltási szándéka esetén elérhette volna ezt a limitet, de 2002 szeptemberében a többségi tulajdonos kivonulásával párhuzamosan újabb értékesítési stratégia került kialakításra, így a közkézhányad megfelelő.

A bázis évben az alapkezelő jelentős szervezeti változtatásokon nem ment keresztül. Az alapkezelő folytatta a korábban megkezdett informatikai fejlesztéseiben rejlő lehetőségek kihasználását, illetve a folyamatok kihasználását.

Az alapkezelő életében jelentős, az alapok működésére közvetlen hatást gyakorló szervezeti változás nem következett be. Az alapkezelő a Quaestor Cégcsoport székhelyváltásával párhuzamosan maga is székhelyet váltott, és 2008. áprilisától az új székhelyén a BC30 irodaházban (Budapest, 1132, Váci 30) található meg.

Az Alapkezelő a QUAESTOR Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap (QIBA) a QUAESTOR Első Hazai Lakásalap Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alapba (EHLA) történő beolvadásáról döntött.

A PSZÁF a E-III/120.006 -7/2006 sz. határozatában jóváhagyta a beolvadási tájékoztatót és 2006 május 30-ával engedélyezte a beolvadást.

A beolvadás megtörtént és a PSZÁF E-III/120.006-8/2006. számú 2006. június 20-ai határozatával törölte a QUAESTOR Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alapot a nyíltvégű ingatlanalapok listájáról.

A beolvadás indoka:

A QUAESTOR Első Hazai Lakásalap Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap és a QUAESTOR Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap Magyarországon az első alapok között jöttek létre zárt végű, zártkörű és határozott futamidejű alapként, majd a pénzügyi piac változásait, intézményi befektetők fejlődéseit követve nyíltvégű, nyilvános határozatlan futamidejű alapokká váltak. A két alap befektetési politikája megegyezik, az Alapkezelő a hatékonysági megfontolások és a két Alap termékstruktúrájának hasonlósága miatt döntött az összeolvadás mellett.

A befektetési piacon egyre nagyobb szerepet játszanak az ingatlanalapok, és dinamikus növekedésük vélhetően egyre több ügyfelet csábít majd erre a területre, főleg a csökkenő betéti kamatok, állampapírhozamok miatt. A verseny már most is igen intenzív és a befektetési piac próbál lépést tartani a felfokozott igényekkel.

2006. december 28-án az Alapkezelő kezdeményezte a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeleténél a Letétkezelő váltást, amit a PSZÁF az E-III/120.008-8/2008. számú határozatával 2008. január 24-én jóváhagyott.

1.4 Piaci helyzet:

Amerikában már egy éve jól látható subprime hitelpiaci válság 2008 közepén eszkalálódott **Európában.**

Első áldozata a holland-belga Fortis Bank lett, amely csőd szélére jutott, és szeptember végén a belga, a holland és luxemburgi kormány 11,2 milliárdos tőkeinjekcióval sietett a segítségére, a francia BNP Paribas pedig fölvásárolta a szorult helyzetbe került Fortis belgiumi és luxemburgi érdekeltségét.

A brit Bradford & Bingley bankot államosította a londoni kormányzat, miután a betétesek megrohmozták a zuhanó-árfolyamú jelzáloghitel intézetet.

Németországban 50 milliárd eurós tőkeinjekcióval segíti a német kormány az ország második legnagyobb hitelezőjét a világszerte a közszféra hitelezésére specializálódott Hypo Real Estate Holding AG.-t.

A válság nem csak az egyes országoként jelentkezett eltérően Európában, de sokszor egyetlen országon belül is többféleképpen fejtette ki hatását. Miközben a német és a brit intézetek elsősorban az amerikai leánybankjainkon keresztül, az ottani rossz hitelek miatt kerültek bajba, Spanyolországban ingatlanpiaci válság bontakozott ki.

Miközben a fejlett pénz- és tőkepiacokon állami segédlettel elcsitulni látszott a pánik, a régióban leggyengébb makro-piaci mutatókkal rendelkező **Magyarországon** súlyosbodott a

helyzet. Felmerült a veszélye, hogy spekulációs támadás indul, illetve indulhat a forint gyengülése miatt a bedöntésére. Magyarországon szeptembertől kezdődően recesszió elleni harc következett, ami a mai napig is tart.

Állampapírpiacon élénkítésével, jegybanki alapkamat emeléssel, IMF hitelfelvétellel próbált segíteni a kormány a helyzeten.

A pénzügyi intézetek közötti bizalmatlanság Magyarországot is elérve a kereskedelmi bankok egymásnak nem adnak hitelt, mert egyik sem tudja, nem dől-e össze a másik törlesztés előtt, mindenki a jegybanktól próbál pénzt szerezni, hiszen a külföldi piacra reménytelen.

A döntően külföldi tulajdonú magyar bankok anyabankjai maguk is forráshiányban szenvednek, bizonytalansági helyzetben inkább kívárnak, emiatt nem tudják segíteni leányvállalataikat, akik kénytelenek saját tartalékaikból gazdálkodniuk. Abból a pénzből tudnak kölcsönöket nyújtani, amely saját korábbi hitelkihelyezéseik törlesztő részleteiként folyik be hozzájuk. A bankoknál átlagban 150 százalékos a hitel/betét arány, azaz a hitelforrások jelentős részét az anyabanktól vagy a bankközi piacról kell beszerezniük. Külső finanszírozás nélkül az ügyfelek hiteligénye nem elégíthető ki.

A svájci frank 40 százalékkal erősödik a forint ellenében, a japán jen árfolyama, pedig több mint 80 százalékkal magasabb a júliusi értéknél. 300 forint fölé emelkedik a forint euró árfolyama.

A cégek és a betétesek forráshiányba, a devizahitelek megnövekedett törlesztő részleteik miatt szorult helyzetbe kerülnek.

Majdnem minden befektetői kategóriában visszaesésre került sor.

Kereskedelmi ingatlanbefektetések 2008-ban 55 százalékkal csökkentek az előző év volumenéhez képest – Jones Lang LaSalle tanulmány.

A minőség egyre nagyobb hangsúlyt kap, és egyre nagyobb hangsúlyt kap maga az ingatlan és a jövőben várható bérlői keresés. A pénzügyi válság a gazdasági szereplők aktivitását csökkentette, rövidebb tervezési periódus alakult ki, ami kereslet szűküléséhez vezetett.

Az ipari ingatlanok piacán 2008-an csúcsot döntött a bérbeadás. Az egyetlen terület, ami tudta magát függetleníteni a kialakult helyzettől – Cushman&Wakefield.

Összesen 260 000 m² új ipari ingatlanterületet adtak át Magyarországon 2008-ban, amely közel duplája a 2007-ben átadott 151 000 m² területnek. Ráadásul a bérlők részéről is erős igény mutatkozott, a tranzakciók nagy része logisztikai céghez kötődött.

Lakáspiac kereslethiányos, főleg a panellakások és a családi házak értékesítése válik nehézkessé, megnő az időtáv, nagyobb árkedvezmények adása jellemző. A hitelezési feltételek szigorodtak. Nagyobb önrészt kérnek a bankok és részletesebb hitel megfigyelési vizsgálaton mennek át az ügyfelek.

A nemzetközi pénzügyi válság hazai kihatásai az **ingatlanalapok** tekintetében is kedvezőtlen körülményeket alakítottak ki. A jegybanki kamatemelés hatására megemelkedő banki kamatokkal nem tudtak versenyezni az utóbbi évek adatai alapján 7-8 százalékos hozamokat realizáló ingatlanalapok, és nagy mértékű pénzkivonás vette kezdetét.

A befektetők visszaváltották a befektetési jegyeiket és azokat magas hozamú, 11-13 százalékos is elérő rövid lejáratú betétekbe helyezték.

Összesen 130 milliárd forint áramlott ki az ingatlanalapokból 2008. június és október között, ami az 570 milliárdos összvagyon közel egynegyedét tette ki, csökkentve ezzel az alapok rendelkezésére álló likvid, könnyen és gyorsan pénzzé tehető eszközök arányát. A tőke kivonás következtében több alap közel került a fizetési képtelenséghez, az ingatlanfeltöltöttségük 30-40%-ról 70%-ra ugrott. Az ingatlan alapok részaránya a teljes befektetési alapokban kezelt vagyonhoz képest is drasztikusan visszaesett, 19 százalékról 16,4 százalékra.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2008. november 7-én tíz forgalmazási napra felfüggesztette az ingatlanalapok és az ingatlanalapok alapjai befektetési jegyeinek folyamatos forgalmazását. Az alapkezelőket az alapok kezelési szabályzatainak módosítására kötelezte, melyben a befektetési jegyek visszaváltásának a módjában kért változtatásokat illetve saját maga törvénymódosítást kezdeményezett.

2008. november 17-én a Parlament elfogadta a törvénymódosítást, ami az eddigiekhez mérten jobban figyel az ingatlan sajátosságai:

- Megváltoztak a forgalmazási feltételek: A nyílt végű, nyilvános ingatlan alapoknál a visszaváltási megbízások teljesítési idejének kilencven forgalmazási napra történő kinyújtása. Ezzel a befektetők visszaváltási megbízása a beadást követő kilencven forgalmazási nappal később, az akkor érvényes egy jegyre jutó nettó eszközértéken teljesül. Ami nagyjából 4 hónapnak tekinthető, hiszen a forgalmazási nap a munkanapokkal azonosítható.

Az elszámolás idejét csökkentheti az alapkezelő, ha az alap portfóliója ezt lehetővé teszi. Ebben az esetben az alapkezelőnek előre kell tájékoztatnia befektetőit legkésőbb öt nappal a hatálybalépés előtt, hogy lerövidíti az elszámolást a törvényben engedélyezett 31 naptári napra.

- Nyílt végű nyilvános ingatlan befektetési alap esetén a Felügyelet lehetővé tette zárt végű nyilvános befektetési alappá történő átalakulását, ami eddig nem volt lehetséges.
- Változtatásra került a tőkepiaci törvény abból a szempontból is, hogy ha az egyik alapnak likviditási vagy egyéb problémája lépne fel, ne kelljen a Felügyeletnek az összes alap befektetési jegyeinek a forgalmazását felfüggesztenie.
- Az alapkezelő az ingatlanbefektetési alap nettó eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan beruházások összértékének ötven százalékáig likvid eszköz biztosítása céljából kölcsönt vehet fel az alap nevében.
- Változtak a befektetési alap megszűnésére vonatkozó kényszerértékesítések szabályai. A portfólióban lévő ingatlanokat 12 hónapon belül, az egyéb eszközöket egy hónapon belül kell értékesíteni. Ezek a határidők a Felügyelet engedélyével egyszer meghosszabbíthatóak, ingatlan esetében 6 hónappal egyéb eszközök esetén 3 hónappal.

A 2008 második felében bekövetkező befektetési jegy visszaváltási hullám nem érintette kedvezőtlenül a **QUAESTOR Első Hazai Lakásalap** működését, mivel az Alap nem rendelkezik jelentős külső ügyfélkörrel.

A likviditási helyzete sem került veszélybe, ezáltal fel tudta vállalni, hogy 2008. december 01-től T+31 naptári napra csökkentse a – a jogszabályban előírt T+90 forgalmazási napról – a befektetési jegyek visszaváltásánál a teljesítést.

Az Alap portfóliójában szereplő ingatlanok jelentős része – például hosszú ideig átminősítésre vagy közművesítésre váró telkek, területek – nem biztosítanak folyamatos hozambevételt, amit a kisbefektetők sok esetben elvárnának, ezért az Alapkezelő nem tervezi a magánszemélyek felé az Alap befektetési jegyeinek promotálását.

2. A számviteli politika alkalmazása

Az alap számviteli politikájának alapelve, hogy a reális eredményt megbízhatóan és összehasonlíthatóan mutassa ki, számvitelileg alátámassza és kimutatásai jövőbeni terveinek is alapjai lehessenek.

Az Alap könyvvezetését és beszámoló készítését a Számviteli törvényen túlmenően a 215/2000 (XII.11.) Kormányrendelet szabályozza.

2.1. Könyvvezetés módja

A számviteli információs rendszer kialakítása és működtetése, a beszámoló összeállítása megbízott külső szolgáltató feladata.

2.2. Könyvvezetés pénzneme

A gazdálkodó könyveit magyar nyelven, forintban, a kettős könyvvitel elvei és szabályai szerint vezeti.

2.3. Könyvvizsgálat

A tárgyévi beszámoló szabályszerűségét, megbízhatóságát és valódiságát könyvvizsgáló ellenőrizte. A beszámolót hitelesítő könyvvizsgáló: Dr. Rocskai János EV-3000258 számú egyéni vállalkozó, bejegyzett – pénzügyi intézményi minősítésű - könyvvizsgáló, nyilvántartási száma: 004148.

2.5. Beszámoló formája és típusa

Az EHLA a tárgyidőszakra az előző üzleti évhez hasonlóan Kormányrendeletben előírt mérleget és eredménykimutatást készít, amely az egyszerűsített beszámoló egy speciális változata.

Az eredmény megállapításának módja, szintén a Kormányrendeletben előírtaknak megfelelően: összköltség eljárás.

A mérleg és az eredménykimutatás típusa - a jogszabályi változásokon túl - az előző üzleti évhez képest nem változott.

2.6. Mérlegkészítés időpontja

A mérlegkészítés választott időpontja január 15. Az ezen időpontig ismertté vált, a tárgyévet vagy az előző éveket érintő gazdasági események, körülmények hatásait a beszámoló tartalmazza.

2.7. Jelentős összegű hibák értelmezése

Jelentős összegűnek minősül az üzleti évben feltárt, egy üzleti évre vonatkozó hibák hatása, ha a saját tőke változásai abszolút értékének együttes összege a vizsgált üzleti évre készített beszámoló eredeti mérlegfőösszegének 2%-át, vagy az 500 m Ft-ot meghaladja. Ebben az esetben a feltárt hibák hatása a tárgyévi beszámolóban nem a tárgyévi adatok között, hanem elkülönítetten, előző évek módosításaként kerül bemutatásra.

2.8. Lényeges hibák értelmezése

A megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló hibáknak minősülnek a feltárt hibák, ha összevont és göngyöltet hatásukra a feltárás évét megelőző üzleti év mérlegében kimutatott saját tőke legalább 20%-kal változik.

2.9. Ismételt közzététel alkalmazása

A megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló, jelentős összegű hibák feltárása esetén a feltárás évét megelőző üzleti év beszámolóját az eredeti és a módosított adatok bemutatásával, a módosítások kiemelésével a tárgyévi beszámoló közzétételét megelőzően ismételten közzé kell tenni.

A hibák egyes üzleti évekre gyakorolt hatását ebben az esetben a tárgyévi beszámoló kiegészítő mellékletében kell bemutatni.

2.10. "Jelentős összegű különbözetek" értelmezése

Amennyiben a számviteli politika más része eltérően nem rendelkezik, úgy az egyes tételeknél jelentős összegnek az 1 m Ft-ot meghaladó összeg minősül. A fogalom alkalmazása az előző üzleti évhez képest nem változott.

2.11. "Jelentős összhatás" értelmezése

Amennyiben a számviteli politika más része eltérően nem rendelkezik, úgy a tételeként nem jelentős különbözeteket is figyelembe kell venni, ha a különbözetek összhatása által valamely mérleg- vagy eredménykimutatás sor értéke 1 millió forintot meghaladó értékben változik. A fogalom alkalmazása az előző üzleti évhez képest nem változott.

2.12. Devizás tételek értékelése

A külföldi pénzürtékre szóló, vagy deviza alapú eszközök és kötelezettségek, a mérlegben nincsenek, ezért ezek értékelésének hatása sem tükröződik a mérlegben és az eredménykimutatásban.

2.13. Értékcsökkenési leírás elszámolása

Értékcsökkenési leírás módja

Az évenként elszámolandó értékcsökkenés megtervezése - az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai és erkölcsi avulása, az egyéb körülmények és a tervezett maradványérték figyelembevételével - általában az eszköz bekerülési (bruttó) értékének arányában történik. Az értékcsökkenési leírás elszámolása időarányosan (lineáris leírási módszerrel) történik.

Kisértékű eszközök értékcsökkenési leírása

Az 100 ezer forint alatti egyedi bekerülési értékkel bíró vagyoni értékű jogok, tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolásra kerül. Ebben az esetben az értékcsökkenési leírást tervezni nem kell.

Nem jelentős maradványérték

A maradványérték nulla összeggel vehető figyelembe az értékcsökkenési leírás tervezése során, ha az eszköz hasznos élettartama végén várhatóan realizálható értéke valószínűsíthetően nem haladja meg a 100 eFt-ot.

Terven felüli értékcsökkenés elszámolása

Terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolása szempontjából a könyv szerinti érték akkor haladja meg jelentősen a piaci értéket, ha az egyes tételek esetében a különbözet meghaladja a 100 e Ft-ot.

Befektetett eszközök speciális értékelése – Értékkülönbözet elszámolása

Az alap portfóliójában lévő befektetett eszközök között szereplő ingatlanokat a Tv-ben leírtak szerint – értékbecslő szervezet által, három hónapnál nem régebben megállapított értéken – kell értékelni. A beszerzési értékét, valamint a beszerzési érték és az ingatlanértékelés szerinti különbözet összeget az ingatlanok értékelési különbözete között kell kimutatni a tőkenövekménnyel szemben.

2.14. Készletek értékelése

Az EHLA készletei között kell kimutatnia azokat a saját építésű és vásárolt ingatlanokat, melyet az Alap kezelése eladási célból épített ill. vásárol, egészen addig amíg az Alap kezelése ezeket befektetési célúnak nem minősíti. Ezekre az ingatlanokra értékcsökkenés nem számolható el.

Vásárolt készletek értékelése

A vásárolt készletek - azaz az eladási célból vásárolt ingatlanok - az előző üzleti évhez hasonlóan - a mérlegben a tényleges bekerülési értékben jelennek meg.

Saját termelésű készletek értékelése

A saját termelésű készletek – azaz az eladási célból saját építésű ingatlanok - a mérlegben - az előző üzleti évhez hasonlóan - az utókalkulációval megállapított tényleges előállítási költségen jelennek meg.

Készletek speciális értékelése – Értékkülönbözlet elszámolása

Az alap portfóliójában lévő a készletek között szereplő ingatlanokat is a befektetett eszközöknél leírtak szerint kell értékelni.

Azaz a Tv.-ben leírtak szerint – értékbecslő szervezet által, három hónapnál nem régebben megállapított értéken – kell értékelni. A beszerzési értékét, valamint a beszerzési érték és a ingatlanértékelés szerinti különbözlet összeget a ingatlankészletek értékelési különbözete között kell kimutatni a tőkenövekménnyel szemben.

2.15. Értékvesztések elszámolása

Az értékvesztések elszámolásának gyakorlata, az előző üzleti évhez képest a jogszabályi változásokon túlmenően nem változott.

E szerint értékvesztés elszámolása a számviteli törvény szerint előírt eseteken túlmenően a Kormányrendeletben előírt esetekben történik, a három hónapon túli lejárt követelések és az aktív időbeli elhatárolások teljes összegében.

A három hónapon belüli követelések esetében értékvesztést kell elszámolni, ha a könyvszerinti értékhez képest az egyes tételek esetében a veszteség jellegű különbözlet tartós és jelentős.

2.16. Értékpapírok értékelése

Az Alap portfóliójában szereplő értékpapírokat a számviteli törvény előírásain túlmenően, a már hivatkozott Kormányrendeletben foglaltak szerint kell értékelni. E szerint az értékpapírok leértékelése mellett a felértékelés is megengedett.

Függetlenül attól, hogy befektetési vagy forgatási célú az értékpapír, az év végi értékelésnél a 215/2000 (XII.11.) Kormányrendeletben leírt számítás szerint kell eljárni..

Ennek megfelelően, az értékpapírok értékelésénél az alábbiakat kell figyelembe venni:

1. Tőzsdén jegyzett értékpapír esetén (akár belföldön, akár külföldön), akkor a forgalommal súlyozott tőzsdei átlagárfolyamot, vagy záró árfolyamot (ezek meghatározása és alátámasztása a belföldi értékpapírok esetében a Magyar Tőkepiacban, a külföldi papíroknál a Bloombergben közzétett devizás záróárfolyamokkal történik.)
2. A tőzsdén kívül elismert piacon nyilvános értékpapír-piacon forgalmazott értékpapír esetén, az elismert értékpapír piaci árakat (Állampapírok esetében ez az ÁKK árfolyamot jelenti)
3. A tőzsdén nem jegyzett és elismert piacon nem forgalmazott értékpapír esetén, a tapasztalati áradatokat, a kibocsátó gazdasági helyzetét, az értékpapír jelen értékét.

Az értékpapírok év végi értékelésének további specialitása, hogy a beszerzés és a fent leírt év végi értékelés közötti különbséget az értékpapírok értékelési különbözetei között kell szerepeltetni, a tőkenövekménnyel szemben.

Ezt az összeget továbbá meg kell bontani, kamatból, osztalékból - azaz hozadékból - származó és egyéb - lényegében a piac értékelését tükröző árfolyamváltozásból eredő - értékkülönbözetre.

2.17. Ki nem emelt tételek értékelése

Az előzőekben ki nem emelt mérlegtételek az általános szabályok szerint kerültek értékelésre, az értékelésben a jogszabályi változásokon túl módosítás nem történt.

2.18. Számviteli politika más változásainak hatása

A számviteli politika más, meghatározó elemiben a jogszabályi változásokon túl jelentős módosítás nem történt.

3. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

3.1. Előző évek módosítása

A korábbi (lezárt) évekhez kapcsolódóan a tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés semmiféle hibát nem tárt fel, a mérleg korábbi időszakra vonatkozó korrekciókat nem tartalmaz.

3.2. Összehasonlíthatóság

A számviteli szabályozások változása következtében a mérleg összetétele jelentősen nem változott, átsorolásokat nem kellett végezni a korábbi év adatain az összehasonlíthatóság végett.

Értékelés változása és annak hatása

Az előző üzleti év mérlegkészítésénél alkalmazott értékelési elvek - a jogszabályi előírások változásain túl - nem változtak.

3.3. Befektetett eszközök

Tárgyi eszközök

A tárgyi eszközök bruttó értékének, értékcsökkenésének tárgyévi alakulását az alábbi táblázat mutatja be:

Eger, Szent J.u. 11	Értékcsökkenés 2,00000% kulcsa			
	Bruttó érték	Értékcsökkenés	halmozott	Nettó érték
03.06.30-03.12.31	239 999 710	2 419 723	2 419 723	237 579 987
04.01.01-04.12.31	239 999 710	4 799 994	7 219 717	232 779 993
05.01.01-05.12.31	239 999 710	4 799 994	12 019 712	227 979 998
06.01.01-06.12.31	239 999 710	4 799 994	16.819.706	223.180.004
07.07.01-07.12.31	239 999 710	4 799 994	21.619.700	218.380.010
08.07.01-08.12.31	239 999 710	4 799 994	26.419.694	213.580.016

A tárgyévben terven felüli értékcsökkenés elszámolására nem került sor.

2008.12.31-én portfolióban szereplő bérbeadásra vásárolt ingatlanra elszámolt értékkülönböt:

Ingtalan Megnevezés	Bekerülési ért.	08.12.31-i érték neé	Értékelési kül
Eger, Szent János u. 11 - Bérbeadásra szánt ingatlan	213.580.016	266 300 000	52.719.984
Összesen:	213.580.016	266 300 000	52.719.984

3.3. Forgóeszközök

Készletek

2008.12.31-én portfolióban szereplő eladásra vásárolt ingatlanra elszámolt értékkülönböt az alábbi táblázat mutatja:

Ingtalan Megnevezés	Bekerülési ért.	08.12.31-i érték neé	Értékelési kül
Sóskúti telkek	447.000.000	242.810.891	-204.189.109
Bökényföld	156.671.705	562.400.100	405.728.395
Tata Fécénos kert	220.857.540	225.383.000	4.525.460
Árpád úti üzletek	59.583.333	62.100.000	2.516.667
Székesfehérvár Tobak u. 17 - lakás	30.020.471	31.500.000	1.479.529
Bp. Füzéru.-Kolozsvár u.	79.341.034	116.440.000	37.098.966
Veresegyház üzletek	15.490.000	15.390.000	-100.000
Veresegyház - QNIYBA	129.879.600	142.476.000	12.596.400
Veresegyház - Erkel Ferenc építkezés	48.508.777	53.241.453	4.732.676
Egri sorház - QNYIBA	679.667	544.500	-135.167
Összesen	1.188.032.127	1.452.285.944	264.253.817

Az Alap a 2008-as évben értékesítette a Veresegyházán felépített 6 lakásos sorházas beruházásainak a felét, további lakásépítéseket Budapesten és környékén nem tervez. A jogerős építési engedélyekkel rendelkező kőbányai telkeit eladásra szánja.

Újpesten kereskedelmi ingatlanok vásárlásába kezdett és 100-200 m²-es üzletekkel bővíthet az Alap portfóliója. Idáig egyet vásárolt meg, amit 2009-ben további 4 követhet.

Budapest a XVI. Kerületben sikeresen kialakított Ipari Park kibővítése az Alap hosszú távú terveiben szerepel. 13 hektár áll erre rendelkezésre.

Az Alap befektetési politikájának alapvető célja, az Alap nettó eszközértékének folyamatos növelése. Ezt értékmegőrző ingatlanvagyon kialakításával (adásvétel, csere), egyes ingatlanokon végzett értéknövelő beruházások, illetve az ingatlanok hasznosításával (bérbeadás, lízingfajták) és ingatlanok építésével, vagy újépítésű ingatlanok továbbértékesítése során realizált hozamnyereséggel kívánja biztosítani.

Követelések

Az EHLA 2008.12.31-i követeléseinek részletre értékesített ingatlanokból és esedékes bérleti díjakból követelésekből tevődnek össze. A követelések között szerepel továbbá a korábbi években az Árpádház üzletház megvásárlására adott előlegek összege, valamint a

Veresegyház telkek értékesítésének faktorálásából adódó áfa követelés a faktor céggel szemben.

Pénzeszközök

A 2008.12.31-i nettó eszközértékben szereplő bankszámla megegyezik a főkönyvben szereplőtől bankszámlán lévő pénzüsszeggel.

Értékpapírok

2008.12.31-én portfolióban értékpapírok nem voltak.

Az Alapnak sem a tárgyévben, sem az azt megelőző évben származtatott, értékpapír kölcsönbeadás, óvadéki repo ügylete nem volt. Ebből következően az Alap nem rendelkezik – nem kell rendelkezzen - kapott ill. adott fedezettel, biztosítékkal, óvadékkal, garancia és kezesség vállalással.

Az alap sem a tárgyévben, se az azt megelőző évben hitelt nem vett fel.

Az Alapkezelő az Alap befektetési jegyei után, hozamra és tőke megóvására ígéretet nem tett.

3.4. Értékvesztések

Az EHLA mérlegében a követelésekhez kapcsolódóan az előző üzleti években képzett értékvesztés (6.022.589,- Ft) szerepel. A tárgyévben 60.000,- Ft visszaírására került sor, miután a vevő azt kiegyenlítette ki. A tárgyévben a követelések után további 208.800,- Ft értékvesztés megképzésére került sor.

Értékvesztést kellett képezni az aktív időbeli elhatárolások teljes összegére is a kormányrendeletben leírtaknak megfelelően.

3.5. Időbeli elhatárolások

Az EHLA a tárgyévben átmenő aktívát és átmenő passzívát is képzett. Az időbeli elhatárolások a Számviteli törvény általános előírásai alapján történtek, figyelembe véve a Kormányrendelet idevonatkozó előírásait, mely szerint a kötvényekre évvégén járó időarányos kamatot nem az aktív elhatárolások között kell kimutatni a pénzügyi bevételekkel szemben. Valamint az aktív időbeli elhatárolások teljes összegében értékvesztést kell elszámolni, az aktív időbeli elhatárolásokon belül.

3.6. Saját tőke

Indulótőke alakulása

Az Alap Induló tőkéje 2008 év végén 1.455.096.572 db volt 1,-Ft-os névértékű befektetési jegyből állt.

Az alap Induló tőkéje folyamatosan változik, mivel nyílt végű. Az Induló tőke 2007 év végén 1.470.199.349,- Ft névértékű volt, majd 2008-ben a fenti értékre csökkent, a nyilvános forgalmazás során.

3.7. Céltartalékok

A mérlegben további céltartalék képzésére került sor, a jövőbeni kötelezettségekre képzendő céltartalékok között. A céltartalék képzése a bérbe adott székesfehérvári ingatlanok bevételeivel kapcsolatban történt.

3.8. Mérlegen kívüli tételek

A gazdálkodónak a mérlegben nem látszó, a mérleg fordulónapjáig le nem zárt ügyletek miatti függő, vagy biztos (jövőbeni) kötelezettsége nincs.

Olyan, a mérlegben meg nem jelenő pénzügyi kötelezettség, amely a pénzügyi helyzet értékelése szempontjából jelentőséggel bír, a fordulónapon nem volt.

A mérlegben nem látszó, más lényeges tétel nem kíván bemutatást.

4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

4.1. Előző évek módosítása

A korábbi (lezárt) évekhez kapcsolódóan a tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés semmiféle hibát nem tárt fel, az eredménykimutatás korábbi időszakra vonatkozó korrekciókat nem tartalmaz.

4.2. Összehasonlíthatóság

A számviteli szabályozások változása következtében az eredménykimutatás összetétele nem változott, átsorolásokat nem kellett végezni a korábbi év adatain az összehasonlíthatóság végett.

4.3. Bevételek

Az Alap a 20078-s üzleti év során, 39.894.580,- Ft nyereséget ért el az ingatlanforgalmazási tevékenységből, a tavalyi ingatlanforgalmazási eredményhez képest (219.760.030,- Ft) 82%-os csökkenést jelent. Ezzel egy időben a működési költségek is csökkentek 15%-al.

A pénzügyi műveletek tárgyévi eredménye 47.954.971,-Ft a bázisév eredményéhez (47.196.094,-Ft) képest 1,6%-al nöött. Ez az eredmény lényegében két dologból tevődik össze:

Az értékpapír kereskedelmi tevékenység, amelynek 2008 évi eredménye 30.167.275,- Ft (bázisév: 25.370.930,- Ft) , valamint a befektetési jegyek eladásának árfolyam különbözete, amelynek eredménye 17.787.696,- Ft (bázisévben: 21.825.164,- Ft). Ez utóbbi csökkenését a befektetési jegyek csökkent eladási forgalmával függ össze.

A visszavásárlások negatív eredményhatása a könyvelési kormányrendeletben foglaltak miatt nem az eredményben csapódnak le, hanem a forrás oldalon külön sorban jelennek meg.

A 2008.-s üzleti év alatt az EHLA 18.267.239,- Ft mérleg szerinti eredményt ért el.

Rendkívüli bevételek

Az Alap a tárgyévben rendkívüli bevételt nem számolt el.

4.4. Ráfordítások Költségek költségnemenként

A költségek költségnemenkénti megoszlását mutatja be az alábbi táblázat:

Költségnem	Összeg (eFt)	Megoszlás (%)
Anyagjellegű ráfordítások	74.354	94,00
Személyi jellegű ráfordítások	0	0,0
Értékcsökkenési leírás	4,800	6,00
Költségnemek összesen	79,154	100,0

A működési költségek, az anyagjellegű ráfordításokon belül a következő költségnemekből tevődnek össze:

Költségnem	Összeg (eFt)	Megoszlás (%)
Anyag költség	0	0,0
Igénybe vett szolgáltatások	51,272	64,84
Egyéb szolgáltatások	23,082	29,16
Tervszerinti értékcsökkenés	4,800	6,00
Költségnemek összesen	79,154	100,0

Rendkívüli ráfordítások

Az Alap a tárgyévben rendkívüli ráfordítást nem számolt el.

5. Cash-flow

	Megnevezés (eFt)	Előző év	Tárgy év
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow 1-13.sorok)	59,063	349,322
1	Adózás előtti eredmény (+-)		
2	Elszámolt amortizáció (+)	167,412	18,267
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás (+-)	4,800	4,800
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete (+-)	0	0
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye (nyereség -, veszteség +)	2,858	2,858
6	Szállítói kötelezettség változása (+-)	0	0
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása (+-)	-180,557	-4,978
8	Passzív időbeli elhatárolás változása (+-)	0	0
9	Passzív időbeli elhatárolás változása (+-)	22,990	-21,990
10	Vevőkövetelés változása (+-)	21,480	-3,948
11	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása (+-)	20,080	354,313
12	Aktív időbeli elhatárolás változása (+-)	0	0
13	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) (-)	0	0
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés (-)	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow 14-16. sor)	0	0
14	Befektetett eszközök beszerzése (-)	0	0
15	Befektetett eszközök eladása (+)	0	0
16	Kapott osztalék, részesedés (+)	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sor)	-68,897	-39,341
17	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele (+)	-68,897	-39,341
18	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele (+)	0	0
19	Hitel és kölcsön felvétele (+)	0	0
20	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elh. bankbetétek törlesztése, megszűnt., bevált. (+)	0	0
21	Véglegesen kapott pénzeszköz (+)	0	0
22	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőke szállítás) (-)	0	0
23	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése (-)	0	0
24	Hitel és kölcsön törlesztése és visszafizetése (-)	0	0
25	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek (-)	0	0
26	Véglegesen átadott pénzeszköz (-)	0	0
27	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása (+-)	0	0
IV	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	9,834	309,981

6. Tájékoztató adatok

6.1. Vezető tisztségviselők

A beszámoló aláírója

Az éves beszámolót az EHLA képviselőjére jogosult alábbi személy köteles aláírni:

Somlai László, Quaestor Befektetési Alapkezelő Rt igazgatósági tagja

Könyvvizsgáló által felszámított díjak

A tárgyévi üzleti évre vonatkozóan a könyvvizsgáló által kizárólag könyvvizsgálati díj került felszámításra, más szolgáltatásokat ellenérték fejében a könyvvizsgáló nem nyújtott. A beszámoló könyvvizsgálataért felszámított díj összege: 220.000+ÁFA/hó.

6.2. Bér- és létszámadatok

Létszámadatok

Az EHLA a munkavállalót nem foglalkoztathat.

6.3. A megbízható és valós összképhez szükséges további adatok

A számviteli törvény előírásainak alkalmazása, a számviteli alapelvek érvényesítése elegendő a megbízható és valós összképnek a mérlegben, eredménykimutatásban történő bemutatásához.