

2007. 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:
Kereskedelmi és Hitelbank Rt.
1051 Budapest, Vigadó tér 1.

2007. január 24-től
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:
Pénzmentő Kft. 1036 Budapest, Kolosy tér 1/a
dr. Rocskai János 004148

2007. január 24-től
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 2007. Január 2-án:

INGATLANOK összesen	1 683 476 313 Ft
Hely	Érték
Veresegyház, Rózsavölgyi M. utca	23 598 000,00 Ft
Veresegyház, Erkel Ferenc utca 5/a-f	67 774 812,00 Ft
Sóskút	242 810 891,00 Ft
Eger, Szent János út 11.	266 300 000,00 Ft
Budapest, X. ker. Füzér u. 48.-50	87 900 000,00 Ft
Budapest, X. ker. Kolozsvári u. 9. (38977/2)	28 540 000,00 Ft
Székesfehérvár, Tobak u.	80 412 500,00 Ft
Bp., XVI. Bökényföld	346 761 760,00 Ft
Bp. Véka utca u. 8.	34 700 000,00 Ft
Eger, Kertész u. 164. 51 lakásos társasház	544 500,00 Ft
Veresegyház, telkek	244 440 600,00 Ft
Tata, Fácánoskert	259 693 250,00 Ft

PÉNZESZKÖZÖK		161 863 300 Ft
Pénztár		5 039 535 Ft
Lekötetlen bankszámla		18 147 280 Ft
Bankgarancia számlája		5 500 000 Ft
Állampapírok	Névérték	133 176 485 Ft
D070606	63 920 000 Ft	62 179 842 Ft
D070801	21 000 000 Ft	20 081 922 Ft
D070926	54 200 000 Ft	50 914 721 Ft

A portfolió összetétele 2007. Dec. 28-án:

INGATLANOK összesen	1 421 665 441 Ft
Hely	Érték
Veresegyház, Rózsavölgyi M. utca	23 598 000,00 Ft
Veresegyház, Erkel Ferenc utca 5/a-f	107 132 260,00 Ft
Sóskút	242 810 891,00 Ft
Eger, Szent János út 11.	266 300 000,00 Ft
Budapest, X. ker. Füzér u. 48.-50	87 900 000,00 Ft
Budapest, X. ker. Kolozsvári u. 9. (38977/2)	28 540 000,00 Ft
Székesfehérvár, Tobak u.	31 500 000,00 Ft

Bp. XVI. Bökényföld	212 221 860,00 Ft
Bp. Véka utca u. 8.	34 700 000,00 Ft
Eger, Kertész u. 164. 51 lakásos társasház	544 500,00 Ft
Veresegyház, telek	142 476 000,00 Ft
Tata, Fácánoskert	243 941 930,00 Ft

IV. PÉNZESZKÖZÖK		341 016 308 Ft
Pénztár		855 097 Ft
Lekötetlen bankszámla		8 253 229 Ft
Bankgarancia számlája		5 500 000 Ft
Állampapírok	Névérték	326 407 982 Ft
D080312	331 100 000 Ft	326 407 982 Ft

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

Befektetési jegyek száma:

- tárgyidőszak elején forgalomban lévő: 1.501.386.672 db
- tárgyidőszak végén forgalomban lévő: 1.470.199.349 db
- 2007. január 01. és december 31. között eladott: 60.624.000 db
- 2007. január 01. és december 31. között visszaváltott: 91.811.323 db

a portfólió összesített nettó eszközértéke:

- a tárgyidőszak elején (2007.01.02): 2.081.110.221 Ft
- tárgyidőszak végén (2007.12.28): 2.084.554.515 Ft

az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték:

- a tárgyidőszak elején (2007.01.02): 1,386125 Ft
- a tárgyidőszak végén (2007.12.28): 1,417872 Ft

6. az alap részére igénybe vett hitel feltételei

az alap hitelt nem vett fel

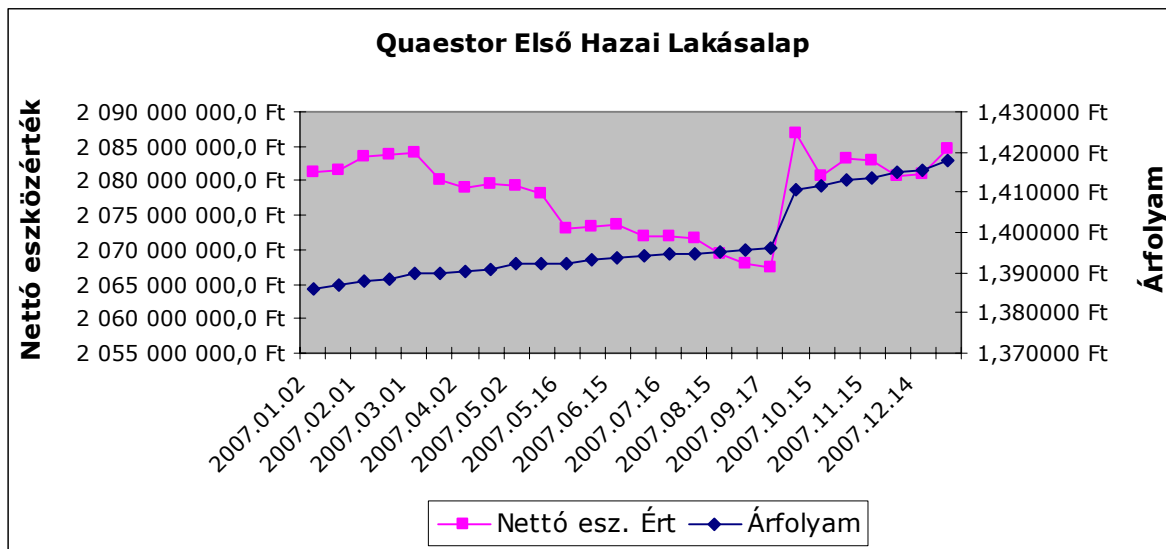
7. A tájékoztatási időszakban az alap saját tőkéjének és az egy jegyre jutó nettó eszközértékének a változása legalább havi bontásban, valamint a kifizetett hozamok

Az Alap nem fizet hozamot.

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

2007. január 02-től:

	Nettó esz. Ért	Árfolyam
2007.01.02	2 081 110 217,0 Ft	1,386125 Ft
2007.01.15	2 081 514 837,0 Ft	1,386965 Ft
2007.02.01	2 083 380 361,0 Ft	1,388080 Ft
2007.02.15	2 083 650 650,0 Ft	1,388602 Ft
2007.03.01	2 083 940 539,0 Ft	1,389746 Ft
2007.03.14	2 079 982 190,0 Ft	1,390057 Ft
2007.04.02	2 079 088 558,0 Ft	1,390510 Ft
2007.04.16	2 079 539 380,0 Ft	1,391010 Ft
2007.05.02	2 079 146 499,0 Ft	1,392204 Ft
2007.05.15	2 078 107 581,0 Ft	1,392379 Ft
2007.05.16	2 072 930 744,0 Ft	1,392398 Ft
2007.06.01	2 073 249 843,0 Ft	1,393194 Ft
2007.06.15	2 073 520 786,0 Ft	1,393547 Ft
2007.07.02	2 072 025 979,0 Ft	1,394164 Ft
2007.07.16	2 071 956 181,0 Ft	1,394577 Ft
2007.08.01	2 071 594 062,0 Ft	1,394906 Ft
2007.08.15	2 069 361 929,0 Ft	1,395079 Ft
2007.09.03	2 068 022 037,0 Ft	1,395569 Ft
2007.09.17	2 067 321 330,0 Ft	1,395937 Ft
2007.10.01	2 087 032 571,0 Ft	1,410754 Ft
2007.10.15	2 080 546 891,0 Ft	1,411565 Ft
2007.11.05	2 083 094 763,0 Ft	1,413226 Ft
2007.11.15	2 082 853 455,0 Ft	1,413600 Ft
2007.12.04	2 080 713 810,0 Ft	1,414855 Ft
2007.12.14	2 081 038 587,0 Ft	1,415481 Ft
2007.12.28	2 084 554 510,0 Ft	1,417872 Ft



8. Az alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők bemutatása

8.1 Az alapkezelő működésében bekövetkező változások

2006. szeptember 20-án Kereskedelmi és Hitelbank Rt. rendes felmondással a letétkezelői szerződés megszüntetését kérte.

2006. december 28-án az Alapkezelő kezdeményezte a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeleténél a Letétkezelő váltást, amit a PSZÁF az E-III/120.008-8/2007. számú határozatával 2007. január 24-én jóváhagyott.

Az új letétkezelő a HVB Bank Hungary Zrt., 2007. február 01-ei névváltoztatás után UniCredit Bank Hungary Zrt.

A könyvvizsgáló is megváltozott.

8.2 Az alap befektetési politikája

Az Alap befektetési politikájában a fent jelzetteken túl 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 (adás-vétel, csere), egyes ingatlanokon végzett értéknövelő beruházásokkal, illetve az ingatlanok hasznosításával (bérbeadás, lízingfajták) és ingatlanok építésével, vagy újépítésű 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 vagyonszámvetésen,
- b) az adott ingatlanból befolyó bevételek hitelező bank számára történő engedményezésén, 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 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 (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.

8.3. A portfólióba tartozó ingatlanok 2007. december 28-ai állapotnak megfelelően:

	Veresegyház, Rózsavölgyi M. út, 8 db üzlet és 1 db raktár
Helyrajzi száma	8932/4/A/1-2; 8966/4/A/1-2,7; 8988/A/2; 8958/1/A/1-2; 8958/2/A/1
Funkcionális kategória	Kereskedelmi Ingatlan
Ingatlanérték	23 598 000,00 Ft
Nettó bérbe adható terület	207 m ²
Építés, használatbavétel éve	2002
Tervezett tartási éve	hosszú távra
Adott időszakra vonatkozó nettó bérleti díj (Év)	4 260 000,00 Ft
Bérbeadottság	89,00%
Ingatlanjövödelmezőség	18,05%
Fajlagos bérleti díj bevétel	20580 Ft/m ²

Fajlagos ingatlanértékek	114000 Ft/m ²
	Eger, Szent János utca 11. Labirintus Üzletház
Helyrajzi száma	4890/2/A/2-34
Funkcionális kategória	Kereskedelmi Ingatlan
Ingatlanérték	266 300 000,00 Ft
Nettó bérbe adható terület	837 m ²
Építés, használatbavétel éve	1999
Tervezett tartási éve	hosszú távra
Adott időszakra vonatkozó nettó bérleti díj (Év)	24 315 640,00 Ft
Bérbeadottság	75,99%
Ingatlanjövedelmezőség	9,13%
Fajlagos bérleti díj bevétel	29051 Ft/m ²
Fajlagos ingatlanértékek	318160 Ft/m ²

	Budapest, X. Kerület Füzér utca 48-50.
Helyrajzi száma	38991
Funkcionális kategória	Telek
Tervezett tartási éve	Rövid táv, értékesítés
Ingatlan érték	87 900 000,00 Ft
Nagyság	2658 m ²
Övezeti besorolás	RL2/A-X/1
Beépíthetőség	45%
Szintterületi mutató	1,2
Minimum zöldterületi mutató	30%
Építménymagasság	min 5,5m, max 8,5m
Közműellátottság	Össz. közműves
Építési engedély rendelkezésre állása	Jogerős építési engedély
Fajlagos ingatlanértékek	33070 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
Nagyság	1477 m ²
Övezeti besorolás	RL2/A-X/2
Beépíthetőség	35%
Szintterületi mutató	1,4
Minimum zöldterületi mutató	35%
Építménymagasság	min 5,5m, max 11,5m
Közműellátottság	Össz. közműves
Építési engedély rendelkezésre állása	Jogerős építési engedély
Fajlagos ingatlanértékek	19323 Ft/m ²

	Székesfehérvár , Tobak utca 17. 2 db. lakás
Helyrajzi száma	5524/A-15, 5524/A-76
Funkcionális kategória	Lakóingatlan
Ingatlanérték	31 500 000,00 Ft
Nagyság	70+48 m ²
Fajlagos ingatlanértékek	266949 Ft/m ²

	Veresegyház, Termálfalu
Helyrajzi száma	5785/18
Funkcionális kategória	Telek
Tervezett tartási éve	Részletfizetéssel értékesítve 2009 szeptemberéig
Ingatlan érték	142 476 000,00 Ft
Nagyság	47492 m ²
Fajlagos ingatlanértékek	3000 Ft/m ²

	Eger, Kertész utca 166-168.
Helyrajzi száma	10183/A/90
Funkcionális kategória	Kereskedelmi Ingatlan
Ingatlanérték	544 500,00 Ft
Nettó bérbe adható terület	11 m ²
Építés, használatbavétel éve	2000
Tervezett tartási éve	rövid táv, értékesítés
Fajlagos ingatlanértékek	49500 Ft/m ²

	Sóskút, PAX Lakópark 17 db telek
Helyrajzi száma	32...
Funkcionális kategória	Egyéb
Tervezett tartási éve	Hosszú táv, Fejlesztési terület
Ingatlan érték	242 810 891,00 Ft
Nagyság	50261 m ²
Övezeti besorolás	KEL-2/2/0,5
Beépíthetőség	30%
Minimum zöldterületi mutató	50%
Építménymagasság	6m
Közműellátottság	nincs
Fajlagos ingatlanértékek	4831 Ft/m ²

	Veresegyház, Erkel Ferenc u 5/A-F, 6 lakásos sorház
Helyrajzi száma	8997/...
Funkcionális kategória	Lakóingatlan
Ingatlanérték	107 132 260,00 Ft
Nagyság	663 m ²
Építés, használatbavétel éve	2007
Tervezett tartási éve	Rövid táv, értékesítés
Fajlagos ingatlanértékek	161 587,12 Ft
Ingatlanok adott időszak piaci értékének százalékos változása	4 767 454,00 Ft

	Budapest, XVI. Kerület, Bökényföldi út
Helyrajzi száma	117548/5
Funkcionális kategória	Ipari Telek
Tervezett tartási éve	Rövid táv, értékesítés
Ingatlan érték	53 869 200,00 Ft
Nagyság	4452 m2
Övezeti besorolás	MZ
Beépíthetőség	35%
Szintterületi mutató	1,6
Minimum zöldterületi mutató	40%
Építménymagasság	min 4,5m, max 15m
Közműellátottság	Össz. közműves
Fajlagos ingatlanértékek	12100 Ft/m2

	Budapest, XVI. Kerület, Bökényföldi út
Helyrajzi száma	117550/2
Funkcionális kategória	Egyéb
Tervezett tartási éve	Fejlesztési terület
Ingatlan érték	158 352 660,00 Ft
Nagyság	128742 m2
Övezeti besorolás	szántó terület
Közműellátottság	Nincs
Fajlagos ingatlanértékek	1230 Ft/m2

	Budapest, II. Kerület, Véka utca 8.
Helyrajzi száma	55678/18
Funkcionális kategória	Telek
Tervezett tartási éve	Rövid táv, értékesítés
Ingatlan érték	34 700 000,00 Ft
Nagyság	1367 m2
Övezeti besorolás	L6-II.08
Beépíthetőség	15%
Szintterületi mutató	0,3+0,1 tetőtér
Minimum zöldterületi mutató	75%
Építménymagasság	6 m
Közműellátottság	Össz. közműves
Fajlagos ingatlanértékek	25384 Ft/m2

	Tata, Fácánoskert Lakópark, 25 db telek
Helyrajzi száma	4375/ ...
Funkcionális kategória	Telek
Tervezett tartási éve	Rövid táv, értékesítés
Ingatlan érték	243 941 930,00 Ft
Nagyság	27195 m2
Övezeti besorolás	KEL-TÓ/1
Beépíthetőség	15%
Szintterületi mutató	0,45
Minimum zöldterületi mutató	65%

Építménymagasság	6 m
Közműellátottság	Össz. közműves
Fajlagos ingatlanértékek	8970 Ft/m ²

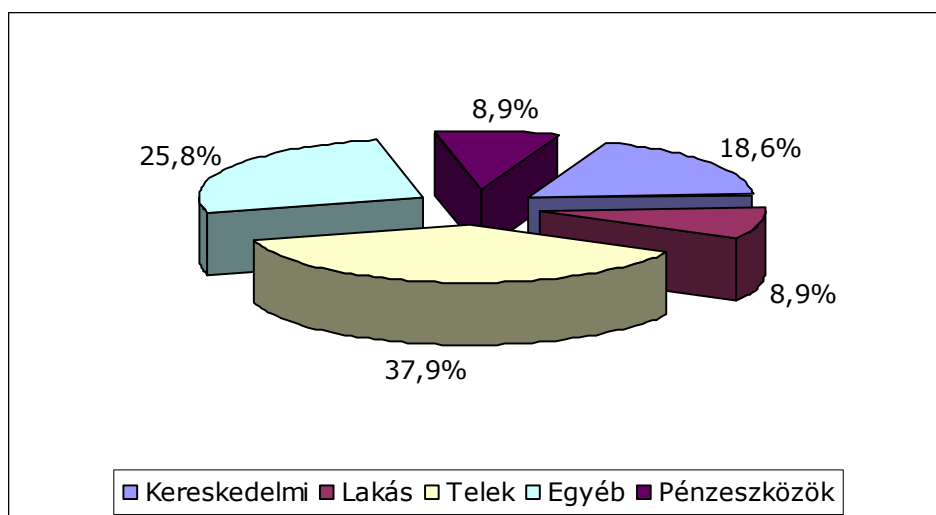
8.4 A teljes ingatlanportfolióra vonatkozóan

- a) Az ingatlanportfolió aránya a nettó eszközértéken belül az időszak elején 80,89%
az időszak végén 68,20%
- b) Bérleti szerződések átlagos futamideje: Határozatlan határidejű szerződések 3 havi felmondási idővel
- c) Bérlők száma: 8, Vevők száma: 8
- d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje: 2
- e) Tőkeáttétel: Hitelfelvétel nem volt

8.5 A portfolióban bekövetkező változások

Az Alap portfoliója 2007-es év végén.

Ingtalanmegoszlás	2007.12.28	
Kereskedelmi	289 898 000	18,58%
Lakás	138 632 260	8,89%
Telek	591 427 130	37,91%
Egyéb	401 708 051	25,75%
Pénzeszközök	138 285 443	8,86%
Ingtalanok összesen:	1 421 665 441	
	1 559 950 884	100%



Az Alap portfoliójából kikerülő ingatlanok:

Cím	Megnevezés	Helyrajzi szám	Értékesített tulajdoni hányad	Szerződéskötés ideje	Bruttó vételár	Birtokba adás
Veresegyház	Telek	5785/14	1/1	2004. Jún. 30.	131.795.941.-	2007. nov. 07.
Veresegyház	Telek	5785/19	1/1	2004. Jún. 30.	98.998.417.-	2007. nov. 07.
Székesfehérvár Tobak utca 17.	Lakás	5524/A/67	1/1	2006. Dec. 04.	13.800.000.-	2007. Jan. 08.
Székesfehérvár Tobak utca 17	Lakás	5524/A/30	1/1	2007. Máj. 18.	18.637.500.-	2007. Szept. 03.
Székesfehérvár Tobak utca 17.	Lakás	5524/A/18	1/1	2006. Nov. 09.	17.000.000.-	2007. Jan. 29.
Budapest, XVI. Kerület Bökényföldi út	Telek	117548/1 és 117548/2	1/1	2007. Márc. 23.	214.800.000.-	2007. Szept. 19.
Tata, Fácánoskert	Telek	4375/39	1/1	2007. Márc. 23.	10.200.000.-	2007. Ápr. 20.
Tata, Fácánoskert	Telek	4375/83	1/1	2007. Aug. 29.	10.395.840.-	2007. Szept. 19.

A portfolióba bekerült ingatlanok:

Nem bővült új elemmel a portfolió, a Veresegyház, Erkel Ferenc utcai 6 lakásos sorház beruházás pedig befejeződött.

9. az alap könyvvizsgáló által hitelesített mérlege

1 sz. melléklet

10. a befektetési alapra vonatkozó könyvvizsgálói jelentés

2. sz. melléklet

11.

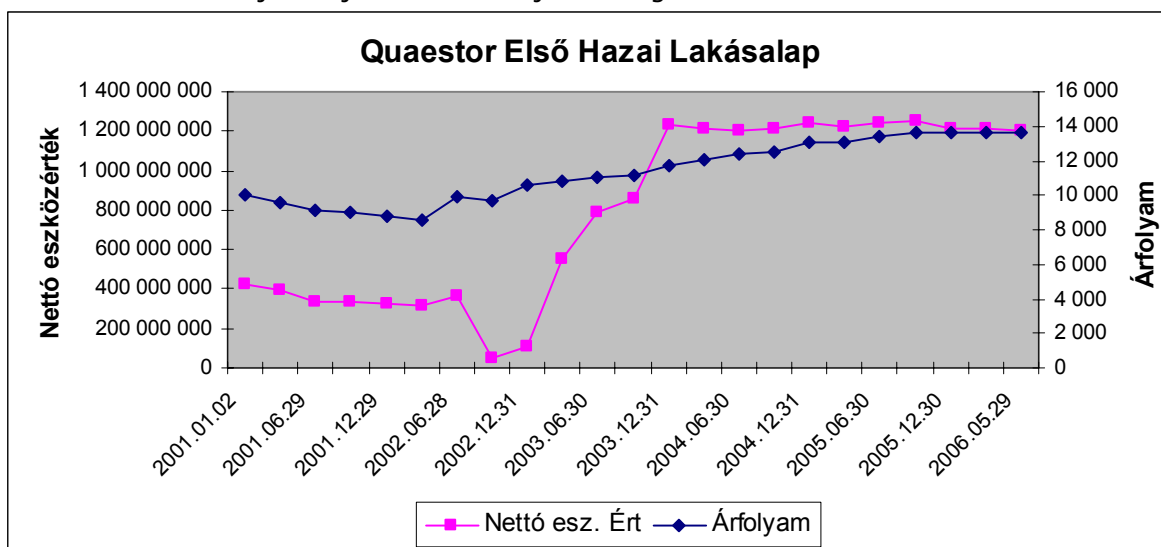
a)	befektetésekből származó bevételek	472.217.194 Ft
b)	egyéb bevételek	3.787.040 Ft
c)	a befektetési alapkezelőnek fizetett díjak	41.562.655 Ft
d)	a letétkezelőnek fizetett díjak	3.834.192 Ft
e)	egyéb díjak és adók	47.476.178 Ft
f)	kifizetett és újra befektetett bevételek	464.681.349 Ft
g)	a befektetett eszközökre elszámolt értékvesztés	0 Ft
h)	más, az eszközök értékét befolyásoló változások	-60.638.513 Ft

Díjak, bevételek és költségek

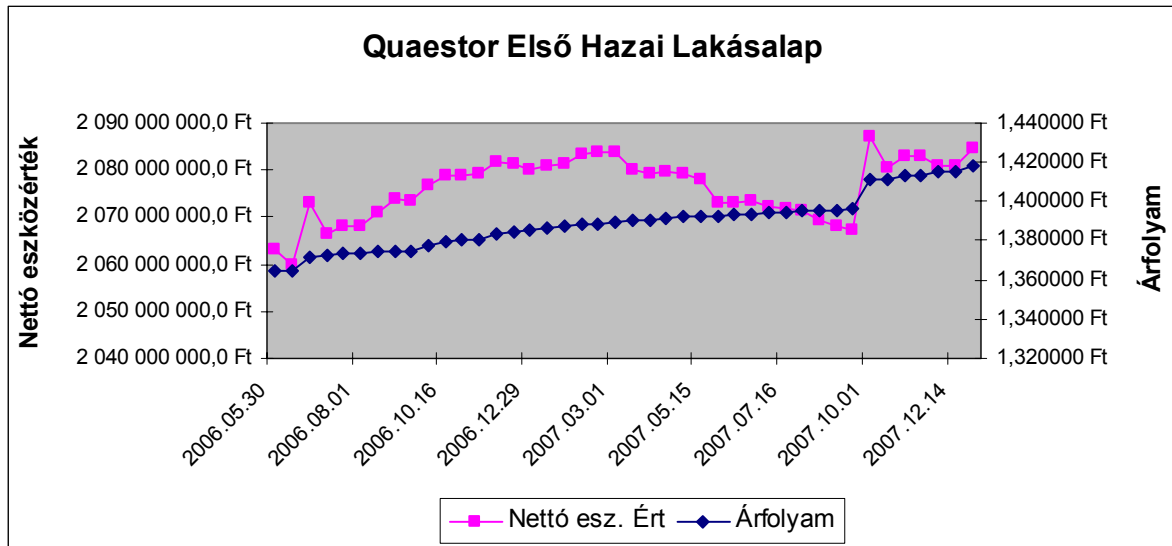
Ingtalanértékesítés nyeresége	187 829 569 Ft
Fedezeti ügyletek nyeresége/vesztesége	0 Ft
Kártérítés, bánatpénz címen befolyt bevételek, illetve kifizetett összegek	0 Ft
A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak	0 Ft
Ingtalanüzemeltetési költségek	2 095 444 Ft
Ingtalan-közmű költségek	63 703 Ft
Ingtalan-karbantartási költségek	45 675 Ft
Ingtalanbiztosítási költségek	484 282 Ft
Ingtalanadók	16 312 011 Ft
Ingtalan értékbecslési költségek	3 970 702 Ft
Ingtalanügynöki jutalékok	180 000 Ft
Jogi költségek	4 095 663 Ft
Bankköltségek	219 484 Ft
Kamatköltségek	4 518 964 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) a származtatott ügyletekre vonatkozó adatok.

Nem volt

2008. június 24.

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