

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 portfolló 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 portfolló 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

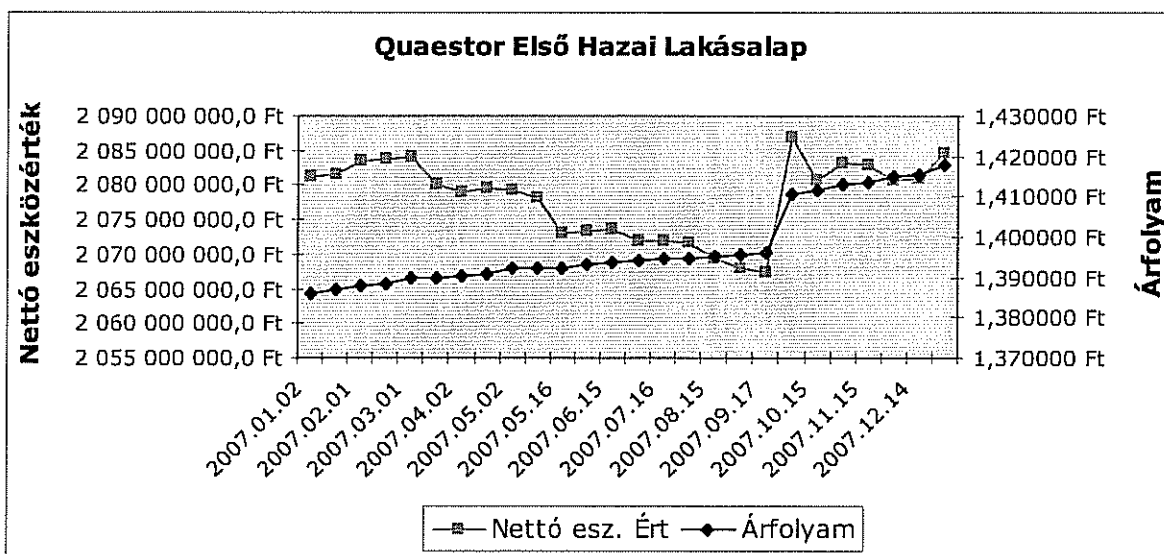
7. A tájékoztatási időszakban az alap saját tőkéjének és az egy jegyre jutó nettó eszközértékének a változása legalább havi bontásban, valamint a kifizetett hozamok

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 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 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 leírása 2007. december 28-ai állapotnak megfelelően:

Ingatlan megnevezése	Alapterület (m²)	Nyilvántartási érték	Leírás
Veresegyház, Rózsavölgyi M. utca, 8 db üzlethelyiség	253	23 598 000 Ft	Az Alap tulajdonában 8 db 23-30 m ² nagyságú üzlethelyiség illetve egy darab raktár található, ebből 7 db bérbe van adva. Megfelelő vételi ajánlat esetén az értékesítéstől sem zárkózik el.
Eger, Szent János út 11, Labirintus üzletház	837	266 300 000 Ft	Az ingatlan Eger történelmi belvárosában található utcai homlokzata a Szent János utcára néz, hátsó homlokzata pedig a "belvárosi udvarról" közelíthető meg, amely a történelmi városrész egyetlen belterületi parkolójának mondható. Az ingatlan közelében elsősorban műemlék vagy

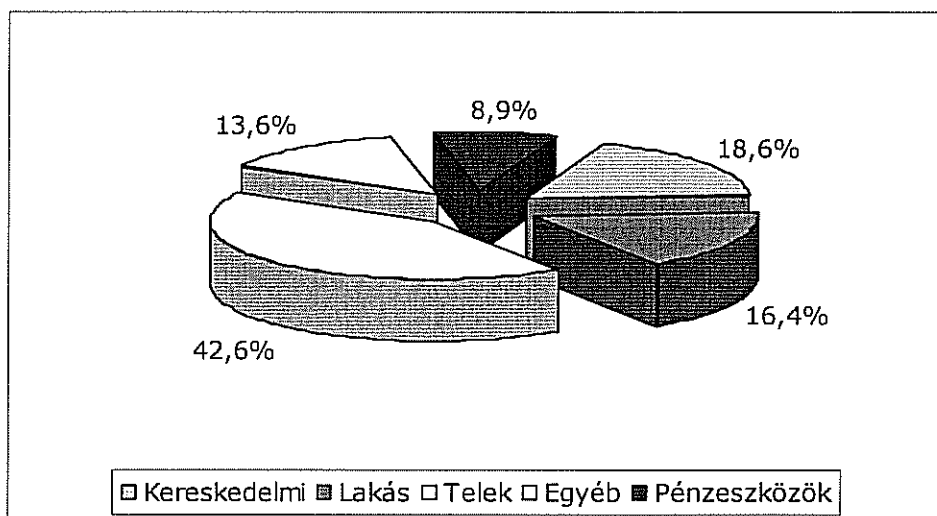
			<p>műemlék jellegű két- és háromszintes lakóépületek találhatóak.</p> <p>Az épület felújított, légkondicionált, 968 m2 hasznos területen, melyben az Alapnak 86,5 %-os tulajdoni része van. 3 szinten (5-200 m2 alapterületű) üzlethelyiségek és irodák találhatóak, melyek tulajdonjoga és bérleti joga megvásárolható, lízingelhető, vagy bérelhető.</p>
Budapest, X. Kerület Füzér út 48-50.	2658	87.900.000 Ft	<p>Az Alap Budapest X. Kerület Önkormányzattól vásárolta a két kőbányai telket. A tulajdonszerzéskor a két telek összevonásra került és jelenleg jogerős építési engedéllyel rendelkezik egy 44 lakásos társasház kivitelezésére.</p>
Budapest, X. Kerület Kolozsvári út 9.	1477	27 600 000 Ft	<p>Az ingatlan egy telek és jogerős elvi építési engedéllyel rendelkezik 23 lakásos társasház kivitelezésére.</p>
Székesfehérvár, Tobak utca 17.	Összesen 118 (1 db 70 m2 – es, egy 48 m2- es lakás)	31.500.000 Ft	<p>A 2 db lakás közül az egyikre az Alap hosszú távú bérleti szerződést kötött , amelynél a bérlő a bérleti időszak végén, maradványértéken megvásárolhatja az ingatlant.</p>
Tata, Fácánoskert Lakópark	Összesen 25 db telek, 27 195 m2	243.941.930 Ft	<p>800-2000 m2 nagyságú építési telkek a Fácánoskert Lakóparkban találhatóak, elszigetelve a várostól természetvédelmi terület közepén. Az ingatlanokon – külön szabályozási terv alapján – 15%-os beépíthetőség engedélyezett. Teljes közmű kiépítettség, kialakított aszfaltburkolatú úthálózat, magas színvonalú személy és vagyonbiztonság növeli a telkek értékét.</p> <p>Az Alap célja a telkek Önálló értékesítése ingatlanközvetítők és kidolgozott hirdetési stratégia segítségével 2 éven belül.</p>
Sóskút	17 db telek 50.261 m2	242.810.891 Ft	<p>Az adásvételi szerződés elállása miatti 2005-ben kezdődött - 2007-ben még folyamatban lévő - pereskedés 2008 tavaszán lezárult. A felek elszámoltak egymással.</p> <p>Ezáltal az ingatlan portfólió nem változott. A telkek későbbiekben egy nagy beruházás részei lehetnek. Az Alap hosszú távon tervezi az ingatlanokkal.</p>
Bökényföld, XVI. Kerület	1db építési telek 4.452 m2 Árok és szántó 131.593 m2	212.221.860 Ft	<p>A 11 telket tartalmazó ipari-kereskedelmi terület fejlesztéséből már csak egy telek maradt, amelyet vagy értékesítésre szán az alapkezelő vagy build to suit szolgáltatásban gondolkodik.</p> <p>Az Alap a megmaradt 130ezer m2-en további fejlesztéseket tervez, és a szántóterület átminősítésére törekszik.</p>

Veresegyház, termálfalu	1 db telek	142.476.600 Ft	Az Alap a Veresegyházán lévő építési telekre a Veresegyházi Polgármesteri Hivatallal az előző évben megkötött adásvételi szerződéséből származó követelését értékesítette.
Budapest, II. Kerület Véka utca 8.	1 db. telek 1.367 m2	34.700.000 Ft	A Véka utcai telekingatlan egy 9 db telekből álló egymással határos telekegység egyik telke. A beépítési előírások szerint 15 %-os beépíthetőséggel, 2 lakásos ikerház építhető rá. A telek mérete (1367 m2) lehetővé teszi, hogy jelentős zöldfelülettel legyen kialakítható az épület. Az alap a telekingatlannal kapcsolatosan az alábbi stratégiát követi: a) A telekingatlant önállóan is értékesítésre hirdeti. b) Potenciális bérlő felkutatását követően a bérlő igényeinek megfelelően lakóingatlan kialakításával, megépítésével hosszabb távú bérbeadással realizáljon hozamot.
Egér, Kertész utca 166-168.	1 db garázs	544.500 Ft	A lakóingatlanok értékesítésre kerültek, már csak 1 db garázs áll az Alap tulajdonában.
Veresegyház, Erkel Ferenc utca 5/A-F	6 lakásos sorházból	107.132.260 Ft	90,5 %-os készütségi fokon a beruházás 2007 novemberében befejeződött. A lakásokat az Alap értékesítési céllal építtette, amelyből egyet már eladott.

8.4. A portfolióban bekövetkező változások

Az Alap portfoliója 2007-es év végén.

Ingtalanmegoszlás	2007.12.28	
Kereskedelmi	289 898 000	18,58%
Lakás	255 072 260	16,35%
Telek	663 928 821	42,56%
Egyéb	212 766 360	13,64%
Pénzeszközök	138 285 443	8,86%
Ingtalanok összesen:	1 421 665 441	
	1 559 950 884	100%



Az Alap portfóliójából 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

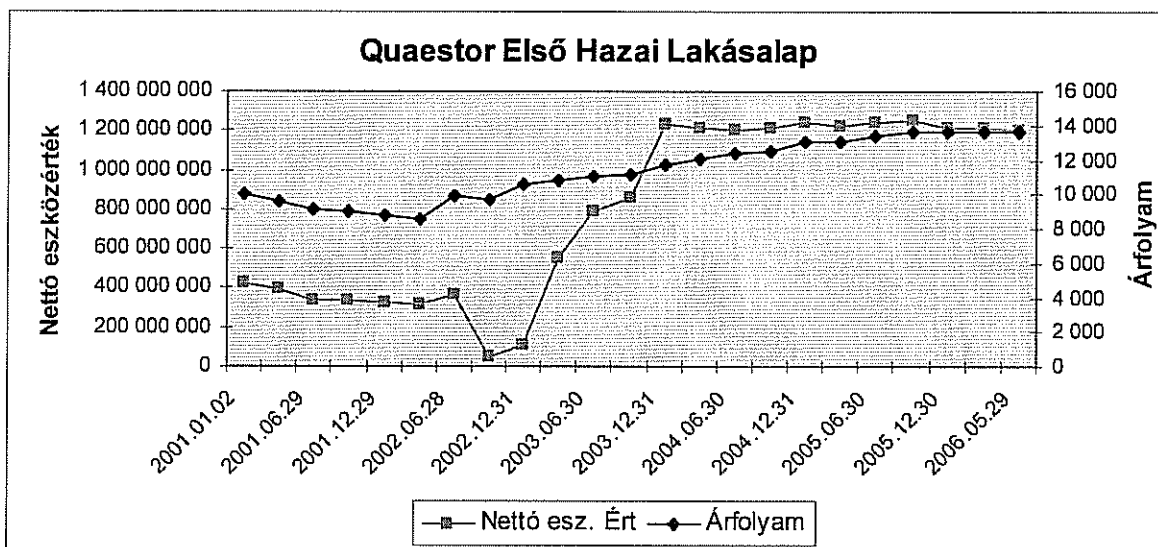
2. sz. melléklet

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

12.

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



b) a származtatott ügyletekre vonatkozó adatok.
Nem volt

2008. április 8.

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

1.sz. melléklet

Mérleg és eredménykimutatás

2.sz.melléklet

Könyvvizsgálói jelentés