

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

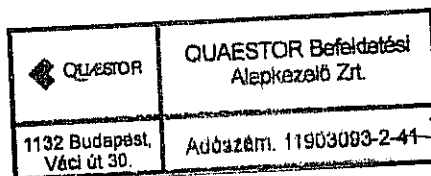
Quaestor Első Hazai Lakásalap Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap


1054 Budapest Báthori u. 4

Kiegészítő melléklet 2007.

Fordulónap: 2007.12.31
Beszámolási időszak: 2007.01.01-2007.12.31

2008.02.04




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 Tőzsd felügyelet (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., 2007. február 01-ei névváltoztatás után UniCredit Bank Hungary Zrt.

Alapkezelő: Quaestor Befektetési Alapkezelő Rt

Forgalmazó: Quaestor Értékpapír Kereskedelmi és Befektetési Rt

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 meghíúsulása 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 2007. 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/120.008-8/2007. számú határozatával 2007. január 24-én jóváhagyott.

1.4 Piaci helyzet:

2007-ben az ingatlanfejlesztők 1,5 milliárd eurót fektettek magyar ingatlanokba, többet mint 2006-ban. 46 százalékát kereskedelmi célú ingatlanokba, 42 százalékát irodaépületekbe, 5 százalékát szállodákba, 4 százalékát ipari beruházásokba, a maradékot egyéb ingatlanokba fektették. Az ipari-logisztikai beruházások kihasználtsága romlott, a lakástúlkínálat és az építőipar válsága miatt 2007-ben az irodaház- és szállodafejlesztések jobb üzletnek bizonyultak.

A lakáspiacon egyre kevesebb emberre egyre több lakás épül. A KSH adatai szerint 2007-ben csaknem 7 százalékkal több lakásra adtak ki építési engedélyt, mint 2006-ban. A növekedés különösen Budapesten volt látványos. A lakások alapterülete folyamatosan csökkent, Budapesten átlagosan 62, országosan 86 négyzetméter. Erre a kormány 2007 végén az OTÉK módosításának terveivel reagált, melyben többek között korlátozva lesz a hasznos alapterület nagysága is.

Kevesebben vettek fel lakáscélú hitelt, mint 2006-ban. Ez nem csak az év közepére érezhetővé váló gazdasági megszorításoknak köszönhető. A felmérések szerint a magyarok ingatlanvagyonára átlagosan háromszorosa lett nettó pénzügyi vagyonuknak, s az arányok illetően eltolódása nem kedvez a hitelfelvételnek.

Irodapiacon az „A” kategóriás irodaállomány Budapesten elérte a 2.2 millió négyzetmétert, 2007 a kereslet szempontjából rekordévnek bizonyult, 325 ezer négyzetméternyi irodára

kötöttek bérleti szerződést, a kínálati oldalon 193 ezer négyzetméter irodát adtak át, az üresedési ráta 10,6 százalék lett a Jones Lang LaSalle elemzése alapján.

Az ingatlanpiacra a külföldi tőke beáramlása még mindig jellemző. A spanyol, amerikai, brit, osztrák és német cégek bizonyulnak a legaktívabb befektetőknek, akik Magyarországot gyakran egy piacként kezelik Csehországgal, Lengyelországgal és Szlovákiával. 2007-ben is közkedvelt befektetési forma maradt a land banking, mely az építési telkek, bontásra ítélt épületek megvásárlását jelenti hosszú távú befektetési céllal, s ez a magyar piacba vetett kétségtelen bizalom jele.

A külföldi cégek 2007-ben növekvő érdeklődést mutattak a fővároson kívüli területek – főleg Budapest agglomerációja – iránt. A Balaton és a bevásárlóközpontok az izraeli befektetőket csigázták fel.

A tervezett ingatlanadó bevezetésének elhalasztása miatt számos nagy volumenű változással csak 2008-ban kell számolni.

A mérlegkészítés napjáig ezért a vállalalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem állt fenn.

2. A számviteli politika alkalmazása

Az alap számviteli politikájának alapelve, hogy a reális eredményt megbízhatóan és összehasonlíthatóan mutassa ki, számvitelileg alátámaszsa 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: PÉNZMENTŐ Könyvvizsgáló, Adótanácsadó és Vállalkozási Kft (MKVK szám: 000255) könyvvizsgáló dr. Rocskai János 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 göngyöltetett 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 tételenként nem jelentős különbözetheket is figyelembe kell venni, ha a különbözethek 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 e Ft-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 különbség meghaladja a 100 e Ft-ot.

Befektetett eszközök speciális értékelése – Értékkülönbség 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 különbség összeget az ingatlanok értékelési különbsége 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. vásárolt, 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 bekertülési 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 – Értékkülönbözet 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 az ingatlanértékelés szerinti különbözet 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 különbözet 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	Értécsökkenés	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

A tárgyévben terven felüli értécsökkenés elszámolására nem került sor.

2007.12.31-én portfolióban szereplő bérbeadásra vásárolt ingatlanra elszámolt értékkülönböt:

Ingatlan Megnevezés	beker.ért.	05.12.31-i érték néé	Értékelési külön
Eger, Szent János u. 11 - Bérbeadásra szánt ingatlan	218.380.010	266 300 000	47.919.990
Összesen:	218.380.010	266 300 000	47.919.990

3.3. Forgóeszközök

Készletek

2007.12.31-én portfolióban szereplő eladásra vásárolt ingatlanra elszámolt értékkülönbözeteiket az alábbi táblázat mutatja:

Ingatlan Megnevezés	beker.ért.	06.12.31-i érték néé	Értékelési külön
Sóskúti telkek	447.000.000	242.810.891	-204.189.109
Bükényföld	156.671.705	212.221.860	55.550.155
Véka u.	34.000.000	34.700.000	700.000
Tata Fécénos kert	239.044.050	243.941.930	4.897.880
Székesfehérvár Tobak u. 17 - lakás	30.020.471	31.500.000	1.479.529
Bp. Füzéru.-Kolozsvár u.	79.207.980	116.440.000	37.232.020
Veresegyház üzletek	23.689.500	23.598.000	-91.500
Veresegyház - QNYIBA	129.879.600	142.476.000	12.596.400
Veresegyház - Erkel Ferenc építkezés	82.031.659	107.132.260	25.100.601
Egri sorház - QNYIBA	679.667	544.500	-135.167
Összesen	1.222.224.631	1.155.365.441	-66.859.190

Az Alap törekedett arra, hogy az Alap számára minél kedvezőbb eszközértéken eladja a portfólió azon elemeit, melyekre megfelelő ajánlat érkezett, illetve amelyeket bérbeadási szándékkal vásárolt, de a bérleti díjak nem az előre tervezett hozamkörülményeknek megfelelően folytak be.

Az EHLA portfóliójának aránya lényegesen nem változott, újabb ingatlannal nem bővült. Az Alap befejezte a folyamatban lévő veresegyházi 6 lakásos sorház építését, több ingatlanját értékesítette és ezek ellenértékét állampapírokban fektette be.

Hosszú távon az adott kockázati szint mellett elérhető legmagasabb hozam elérésének céljából folytatta a fejlesztési célú ingatlanok vásárlását saját beruházásának megvalósítása érdekében. Mindemellett az Alap olyan ingatlanok vásárlását is tervebe vette, illetve valósította

meg, amelyek rövidtávon, az értékesítésen elért nyereség alapján termelnek hozamot az Alap részére.

Követelések

Az EHLA 2007.12.31-i követeléseit 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 2007.12.31-i nettó eszközértékben szereplő bankszámla eltér a főkönyvben szereplőtől bankszámlán lévő pénzüsszegtől. Az eltérés oka, hogy a bankszámlán lévő pénzüsszeg után járó kamat 2007. januárjában került csak jóváírásra, de a nettóeszközérték számításánál már figyelembe lett véve.

Értékpapírok

2007.12.31-én portfolióban szereplő értékpapírokra összességében 3.070.496,- Ft pozitív értékkülönbözöt került elszámolásra az alábbi bontásban:

Megnevezés	Bekerülési érték	06.12.31-i érték	Értékelési különbség
D080312	320.186.306	326.407.982	6.221.676
Összesen:	320.186.306	326.407.982	6.221.676

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 megővésére ígéretet nem tett.

3.4. Értékvesztések

Az EHLA mérlegében a követelésekhez kapcsolódóan az előző üzleti években képzett értékvesztés (2.923.311,- Ft) szerepel. A tárgyévben 60.000,- Ft visszairására került sor, miután a vevő azt kiegyenlítette ki. A tárgyévben a követelések után további 1.793.394,- 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 2007 év végén 1.470.199.349 db volt 1,-Ft-os névértékű befektetési jegyből állt.

Az alap Induló tőkéje folyamatosan változik, mivel nyílt végű. Az Induló tőke 2006 év végén 1.501.306.672,- Ft névértékű volt, majd 2007-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 2006.-s üzleti év során, 219.360.030,- Ft nyereséget ért el az ingatlanforgalmazási tevékenységből, a tavalyi ingatlanforgalmazási eredményhez képest (18.498.749,- Ft) 92%-os csökkenést jelent. Ezzel egy időben a működési költségek nőttek 33%-al.

A pénzügyi műveletek tárgyévi eredménye 47.196.094,-Ft a bázisév eredményéhez (31.727.673,-Ft) képest szintén 33%-al nőtt. Ez az eredmény lényegében két dologból tevődik össze:

Az értékpapír kereskedelmi tevékenység, amelynek 2007 évi eredménye 25.370.930,- Ft (bázisév: 5.931.669,- Ft) , valamint a befektetési jegyek eladásának árfolyam különbözete, amelynek eredménye 21.825.164,- Ft (bázisévben: 25.796.004,- 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 2007.-s üzleti év alatt az EHLA 167.411.594,- 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	88,073	94,00
Személyi jellegű ráfordítások	0	0,0
Értécsökkenési leírás	4,800	6,00
Költségnemek összesen	92,873	100,0

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

Költségnem	Összeg (eFt)	Megoszlás (%)
Anyag költség	64	0,0
Igénybe vett szolgáltatások	49,965	53,79
Egyéb szolgáltatások	38,044	40,96
Tervszerinti értécsökkenés	4,800	12,83
Költségnemek összesen	92,873	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)	-663,957	59,063
1	Adózás előtti eredmény (+-)	-22,278	167,412
2	Elszámolt amortizáció (+)	4,800	4,800
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás (+-)	0	0
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete (+-)	1,764	2,858
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye (nyereség -, veszteség +)	0	0
6	Szállítói kötelezettség változása (+-)	425,455	-180,557
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása (+-)	0	0
8	Passzív időbeli elhatárolás változása (+-)	6,449	22,990
9	Vevőkövetelés változása (+-)	-244,359	21,480
10	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása (+-)	-835,788	20,080
11	Aktív időbeli elhatárolás változása (+-)	0	0
12	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)	685,113	-68,897
17	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele (+)	685,113	-68,897
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 (tőkeleszállítás) (-)	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)	21,156	9,834

6. Tájékoztató adatok

6.1. Vezető tisztségviselők

A beszámoló aláírója

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

Kárpáti Péter, Quaestor Befektetési Alapkezelő Rt igazgatósági tagja

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.