



Féléves jelentés

a
QUAESTOR Pénzügyi Tanácsadó Zrt.

2008. üzleti évének I. félévéről

Budapest, 2008. augusztus 29.

TARTALOMJEGYZÉK

I. A rendszeres tájékoztatási kötelezettség	3.
II. Felelősségvállaló nyilatkozat	5.
III. Általános adatok a Kibocsátóról	6.
IV. A forgalomba hozatal adatai	7.
V. Gazdasági és pénzügyi adatok , a Társaság gazdálkodásának elemzése	11.
Mérleg	11.
Eredmény-kimutatás	14.
VI. A Kibocsátónál bekövetkezett változások	15.
1. sz. melléklet	16.

I. A rendszeres tájékoztatási kötelezettség

A Tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.) a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírok kibocsátói számára rendszeres tájékoztatási kötelezettséget ír elő az alábbiak szerint:

„54. § (1) A nyilvánosan forgalomba hozott értékpapír kibocsátója a nyilvánosságot rendszeresen tájékoztatja vagyoni, jövedelmi helyzetének, működésének főbb adatairól. A kibocsátó a közzététellel egyidejűleg köteles a Felügyeletet tájékoztatni.

(2) A kibocsátó a rendszeres tájékoztatási kötelezettségét

a) féléves jelentés,

b) éves jelentés,

c) nyilvánosan forgalomba hozott részvény kibocsátója időközi vezetőségi beszámoló formájában teljesíti.

(3) Nem köteles féléves jelentést készíteni a helyi önkormányzat, továbbá az olyan, kizárólag hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokat nyilvánosan forgalomba hozó kibocsátó, amely értékpapírjainak névértéke legalább ötvenezer euró, illetve a forgalomba hozatal napján az MNB hivatalos devizaárfolyamán számítva ennek megfelelő összeg.

(4) A kibocsátónak az egyes pénzügyi évek végét követő legkésőbb négy hónapon belül közzé kell tennie az éves jelentését, és gondoskodnia kell arról, hogy az legalább öt évig nyilvánosan hozzáférhető maradjon. A helyi önkormányzatnak az éves jelentést a jogszabályban előírt határidőben kell nyilvánosságra hoznia.

(5) A részvény, illetve a hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátója az adott időszak végét követően mielőbb, de legkésőbb két hónapon belül a pénzügyi év első hat hónapjára vonatkozóan féléves jelentést tesz közzé, és gondoskodik arról, hogy az legalább öt évig nyilvánosan hozzáférhető maradjon.

(6) Nem köteles féléves jelentést készíteni

a) az a hitelintézet, amelynek részvényeit nem vezették be a szabályozott piacra, és amely folyamatosan és ismétlődő módon csak hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokat bocsátott ki, azzal a feltétellel, hogy az ilyen hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok össznévértéke nem éri el a százmillió eurót, illetve a forgalomba hozatal napján az MNB hivatalos devizaárfolyamán számítva ennek megfelelő összeget, és a nyilvános forgalomba hozatalhoz tájékoztatót nem készített,

b) az a kibocsátó, amely 2005. július 1. napján már létezett, és amely kizárólag a székhely szerinti tagállam által feltétel nélkül és visszavonhatatlanul garantált, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokat bocsát ki.

(7) A nyilvánosan forgalomba hozott részvény kibocsátója a pénzügyi év első, illetve második hat hónapjában időközi vezetőségi beszámolót köteles közzétenni az adott hat hónapos időszak kezdete utáni tizedik hét és a vége előtti hatodik hét közötti időszakban, az adott hat hónapos időszak kezdete és ezen beszámoló közzétételének napja közötti időszakra vonatkozóan.

(8) Nem kell időközi vezetőségi beszámolót közzétennie azon kibocsátónak, amely legalább a féléves jelentésre vonatkozó követelményeknek megfelelő tartalmú negyedéves jelentést készít a szabályozott piac szabályai vagy saját kezdeményezése alapján.

(9) A kibocsátó minden naptári hónap utolsó napján köteles közzétenni a részvényeihez kapcsolódó szavazati jogok számát és az alaptőke nagyságát.

(10) A rendszeres tájékoztatásra vonatkozó részletszabályokat a miniszter rendeletben állapítja meg.”

„56. § (1) A kibocsátó megkülönböztetésmentesen és a gyors hozzáférést biztosítva köteles nyilvánosságra hozni a szabályozott információkat, amelyért díjat nem számíthat fel.

(2) A szabályozott információk terjesztése úgy történik, hogy biztosítható legyen azok lehető legszélesebb nyilvánosságához - a lehető legrövidebb időn belül - való eljutása a székhely szerinti, a fogadó, illetve a többi tagállamban.

(3) A kibocsátó köteles megküldeni a szabályozott információt a hivatalosan kijelölt információátviteli rendszer számára, amely megfelel a biztonsággal, az információforrás bizonyosságával, az időpont rögzítésével és a végfelhasználók általi egyszerű hozzáféréssel kapcsolatos minimális minőségi előírásoknak, és azok összhangban vannak az elektronikus irattározási eljárással.

(4) A kibocsátó rendszeres és rendkívüli tájékoztatást egyidejűleg a Felügyeletnél is köteles elektronikus úton bejelenteni, amelyet a Felügyelet közzétesz az általa üzemeltetett honlapon.

(5) Az információterjesztésre, az információátviteli rendszerre, továbbá a Felügyelet felé fennálló bejelentési kötelezettség teljesítésére vonatkozó részletszabályokat a miniszter rendeletben állapítja meg.

57. § (1) A szabályozott információk nyilvánosságra hozatalának elmaradásával, illetve félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért a kibocsátó felel.

(2) Ha a kibocsátóról olyan valótlan adat kerül nyilvánosságra, amely az általa kibocsátott értékpapír értékét vagy hozamát érintheti, köteles a valóságnak megfelelő adatok haladéktalan nyilvánosságra hozatalára. A kibocsátó nyilatkozatát az 56. §-ban meghatározott módon és a valótlan adat megjelenésének helyén is közzé kell tenni.

(3) A felszámolási eljárás, illetve végelszámolás esetén a rendszeres és rendkívüli tájékoztatási kötelezettség a felszámolót, végelszámolót terheli.

58. § (1) Ha az értékpapírt csak Magyarországon hozták nyilvánosan forgalomba, a szabályozott információkat a Felügyelet által elfogadott nyelven kell közzétenni.

(2) Ha az értékpapír nyilvános forgalomba hozatalára Magyarországon, mint székhely szerinti tagállamban, illetve egy vagy több fogadó tagállamban került sor, akkor a szabályozott információkat:

a) a Felügyelet által elfogadott nyelven, és

b) a kibocsátó választásától függően vagy a fogadó tagállamok felügyeleti hatósága által elfogadott nyelven, vagy egy, a nemzetközi pénzügyi piacokon általában használt nyelven kell közzétenni.

(3) Ha az értékpapírokat egy vagy több fogadó tagállamban hozták nyilvánosan forgalomba, azonban Magyarországon nem, a szabályozott információkat a Felügyelet által elfogadott nyelven, továbbá a kibocsátó választásától függően vagy a fogadó tagállamok Felügyeleti hatóságai által elfogadott nyelven, vagy egy, a nemzetközi pénzügyi piacokon általában használt nyelven kell közzétenni.

(4) A 61. § szerinti információ egy, a nemzetközi pénzügyi piacokon általában használt nyelven is bejelenthető, illetve közzétehető.

(5) Az egy vagy több tagállamban nyilvánosan forgalomba hozott, ötvenezer euró, illetve a kibocsátás napján az annak megfelelő névértékű hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokra vonatkozó szabályozott információkat vagy a Felügyelet és a fogadó tagállam felügyeleti hatóságai által elfogadott nyelven, vagy egy, a nemzetközi pénzügyi piacokon általában használt nyelven kell közzétenni a kibocsátó választása alapján.

(6) Ha a szabályozott információk tartalmával kapcsolatban bíróság vagy választottbíróság előtt keresetindításra kerül sor, a fordítás költségeinek viselésére az adott tagállam jogszabályai alapján kerül sor.”

II. Felelősségvállaló nyilatkozat

A nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII.15.) PM rendelet 2. számú melléklet II. da) pontja alapján a Kibocsátó kijelenti, hogy az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudása szerint elkészített pénzügyi kimutatások valós és megbízható képet adnak a Kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről.

A nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII.15.) PM rendelet 2. számú melléklet II. db) pontja alapján Kibocsátó kijelenti, hogy az üzleti jelentés megbízható képet ad a Kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

A nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII.15.) PM rendelet 2. számú melléklet II. c) pontja alapján a Kibocsátó kijelenti, hogy a féléves jelentést független könyvvizsgáló nem vizsgálta.

A Tpt. 57.§ (1) bekezdése alapján a szabályozott információk nyilvánosságra hozatalának elmaradásával, illetve félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért a Kibocsátó felel.

Budapest, 2008. augusztus 29.

Tarsoly Csaba
Elnök - Vezérigazgató

III. Általános adatok a Kibocsátóról

A TÁRSASÁG CÉGNEVE	QUAESTOR Pénzügyi Tanácsadó Zártkörűen Működő Részvénytársaság
ALAPÍTÓ	QUAESTOR Pénzügyi Tanácsadó Bt.
ALAPÍTÁS IDŐPONTJA	A QUAESTOR Pénzügyi Tanácsadó Bt. általános jogutódlással történő átalakulásával 1993. január 1.
CÉGBEJEGYZÉS	A Társaság 1995. február 17. napján a Fővárosi Bíróságon, mint Cégbíróságon került bejegyzésre 01-10-042155 cégjegyzékszám alatt.
ALAPTŐKE	4.500.000.000,- Ft .
A TÁRSASÁG SZÉKHELYE	1132 Budapest, Váci út 30. (Business Center 30)
A TÁRSASÁG IDŐTARTAMA	A Társaság határozatlan időre alakult.
ÜZLETI ÉV	A Társaság üzleti éve megegyezik a naptári évvel.
A TÁRSASÁG TEVÉKENYSÉGI KÖREI A MEGFELELŐ STATISZTIKAI KÓD (TEÁOR 2008) SZERINT	<p>68.10'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele - főtevékenység</p> <p>41.10'08 Épületépítési projekt szervezése 64.92'08 Egyéb hitelnyújtás 64.99'08 M.n.s. egyéb pénzügyi közvetítés 66.12'08 Értékpapír-, árutőzsdei ügynöki tevékenység 66.19'08 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység 68.20'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése 68.31'08 Ingatlanügynöki tevékenység 68.32'08 Ingatlankezelés 70.22'08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás 73.11'08 Reklámügynöki tevékenység 74.90'08 M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység 81.10'08 Építményüzemeltetés</p>
A HIRDETMÉNYEK KÖZZÉTÉTELÉNEK HELYE	<p>A Társaság a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvényben (Tpt.) meghatározott rendszeres és rendkívüli tájékoztatási kötelezettségének 2007. augusztus 1. napjáig a Napi Gazdaság és a Magyar Tőkepiac című országos napilapokban tett eleget. Ezt követően a Társaság Tpt. szerinti közzétételi kötelezettségeinek a Társaság honlapján (www.quaestor.hu) tesz eleget, valamint 2007. december 01. napjától a www.kozzetetelek.hu oldalon is közzéteszi hirdetményeit.</p> <p>A Társaság a társasági törvényben meghatározott hirdetményeit, illetve más közleményeit a Társaság honlapján, a társasági törvényben meghatározott esetekben, a Céglapban teszi közzé.</p>
A CÉGJEGYZÉSRE JOGOSULTAK NEVE ÉS TISZTSÉGE	Tarsoly Csaba, az Igazgatóság elnöke Tarsolyné Rónaszéki Erika, az Igazgatósági tagja Tarsoly Vince, az Igazgatósági tagja
A TÁRSASÁG KÖNYVVIZSGÁLÓJA	Szilágyi Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft. Székhely: 1103 Budapest, Csombor u. 6. Cégjegyzékszám: 01-09-561876 MKVK kamarai nyilvántartási száma: 001120 A könyvvizsgálatért személyében is felelős könyvvizsgáló: Szilágyi Erzsébet Könyvvizsgálói igazolvány sorszáma: 004710
FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG TAGJAI	Májér Zsolt, a Felügyelő Bizottság elnöke Molnár József, a Felügyelő Bizottság tagja Kiss Szilárd, a Felügyelő Bizottság tagja

IV. A forgalombahozatal adatai

A Kibocsátó, a QUAESTOR Pénzügyi Tanácsadó Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2001. február 1-i közgyűlésén határozott úgy, hogy a Tájékoztató szerinti adatokkal nyilvánosan forgalomba hozott kötvényt bocsát ki, QUAESTOR Ingatlan Kötvény néven.

KIBOCSÁTÓ	QUAESTOR Pénzügyi Tanácsadó Zrt.
SZÉKHELYE	1132 Budapest, Váci út 30. (Business Center 30)
A KIBOCSÁTÁS CÉLJA	A Kibocsátó ingatlan-beruházási tevékenységének finanszírozása és bővítése. A kötvénykibocsátásból befolyó forrásokat a Kibocsátó az alábbi területeken kívánja hasznosítani: Lakáscélú beruházások piaci értékesítésre; Ipari célú ingatlan beruházások; Helyi önkormányzatokkal együttműködve támogatott lakáscélú beruházások (fecskeház, nyugdíjasház); Egyéb ingatlan beruházások.
FORGALMAZÓ	QUAESTOR Értékpapírkereskedelmi és Befektetési Nyrt.
A KÖTVÉNY MEGNEVEZÉSE	QUAESTOR Ingatlan Kötvény
A KÖTVÉNYEK TÍPUSA	névre szóló
ISIN KÓD	HU0000338306
A KÖTVÉNY ELŐÁLLÍTÁSA, CÍMLETEZÉSE, SORSZÁMOZÁSA	A Kötvény eredetileg nyomdai úton került előállításra, azonban a Kibocsátó a Tpt. 408. §-ában foglalt kötelezettsége alapján a Kötvényeket dematerializált kötvényekké alakította át. Dematerializált értékpapír (a Tpt 5. § (1) bek. 29. pontja alapján): az e törvényben és külön jogszabályban meghatározott módon, elektronikus úton létrehozott, rögzített, továbbított és nyilvántartott, az értékpapír tartalmi kellékeit azonosítható módon tartalmazó adatösszesség. A Kibocsátó 2002. október 22-én Igazgatósági határozattal rendelkezett a Kötvények dematerializált értékpapírrá történő alakításáról. A Kibocsátó a Forgalmazónál letétben lévő értékpapírokat a kötvények dematerializált értékpapírrá történő átalakításának folyamata során benyújtottak tekintette. A benyújtást követően a Kibocsátó haladéktalanul értesítette a Központi Értéktárat az értékpapír-tulajdonos számlavezetőjének személyéről és a központi értékpapírszámlán jóváírandó kötvények darabszámáról. A dematerializált Kötvényről a Kibocsátó egy példányban – értékpapírnak nem minősülő – okiratot állított ki, amely – a Tpt. 7. § (2) bekezdése alapján – tartalmazza: a) a tulajdonos neve kivételével az értékpapír jogszabályban meghatározott valamennyi tartalmi kellékét, b) a kibocsátásról szóló döntést, c) a kibocsátott teljes sorozat össznévértékét, d) a kibocsátott értékpapírok számát, névértékét, és e) a kibocsátó cégszerű aláírását.
A KIBOCSÁTÁS ÖSSZES NÉVÉRTÉKE	9.998.126.000,- Ft, azaz Kilencmilliárd-kilencszázkilencvennyolcmillió-egyszázhuszonhatezer forint névértékű kötvény került kibocsátásra a kibocsátási időszak alatt.
KIBOCSÁTÁSI ÁRFOLYAM	100%
KIBOCSÁTÁS KEZDŐ NAPJA	2001. április 9.

A KIBOCSÁTÁSI IDŐSZAK	2001. április 9. – 2004. március 31.
A KIBOCSÁTÁSI IDŐSZAK LEZÁRÁSA	A Kibocsátási időszak lezárult 2004. március 31. napján
A KÖTVÉNY FUTAMIDEJE	A kibocsátástól számított 10 év
A KÖTVÉNYEK SZÁMA	9.998.126 db
A KÖTVÉNYEK NÉVÉRTÉKE	1.000,- Ft.
A KAMATOZÁS MÓDJA	Változó kamatozású.
A KAMATLÁB MÉRTÉKE	<p>A Kibocsátó a Kötvény futamideje alatt 1 éves időtartamra az újonnan kibocsátandó kötvényeire vonatkozóan éves kamatlábat tesz közzé a hirdetések közzétételének helyein. A már korábban kibocsátott kötvények éves kamatozása a kamatok esedékessége közötti 1 éves időszak alatt nem változik, de a kamat esedékességét követő 1 éves időszakra a meghirdetett - a kamat esedékességének napján érvényben lévő - éves kamatláb vonatkozik.</p> <p>Az éves kamat összege az Államadósság Kezelő Központ által közzétett, a kamatváltoztatás, illetve kamat meghatározás napján érvényes, 1 éves futamidejű állampapírok referencia hozama + 2 százalékos mértékű, 4 tizedes jegy pontossággal számított kamatláb. Amennyiben ilyen közzétett viszonyítási kamat nem elérhető, úgy a Kibocsátó a hasonló közgazdaságtani tartalmú, rendszeresen elérhető és publikált, az egy éves futamidejű, kockázatmentes befektetések átlagkamatához igazodó mutatót használ az előzőek szerint. A Kibocsátó kamatprémiumot is fizethet. A kötvény kamata a kötvény futamidején belül külön nem vehető fel.</p> <p>A kötvény első meghirdetett kamata 13,75 % A kötvény kamata 2002. január 3-tól 12,25 % A kötvény kamata 2002. március 1-től 10,75 % A kötvény kamata 2002. június 17-től 11,25 % A kötvény kamata 2003. január 15-től 10,25 % A kötvény kamata 2003. március 20-tól 8,75 % A kötvény kamata 2003. június 25-től 10,5 % A kötvény kamata 2003. december 03-tól 12,75 % A kötvény kamata 2004. március 1-től 13,75 % A kötvény kamata 2004. április 19-től 12,75 % A kötvény kamata 2004. november 15-től 11,75 % A kötvény kamata 2005. február 1-től 10,5 % A kötvény kamata 2005. március 16-tól 9,5 % A kötvény kamata 2005. augusztus 22-től 8,25 % A kötvény kamata 2006. július 31-től 9,25 % A kötvény kamata 2006. december 18-tól 9,75 % A kötvény kamata 2007. október 01-től 9,01 % A kötvény kamata 2008. április 07-től 9,5 % A kötvény kamata 2008. április 21-től 9,75 %</p>
A KAMATSZÁMÍTÁS MÓDJA	<p>Kamatoss kamat számítás:</p> <p>A kötvényre fizetendő kamat a kibocsátástól, vagy a Forgalmazótól történő vásárlástól számított egész évek elteltével esedékes. A kamat összege kifizetésekor az esedékességig érvényes éves kamatok alapján számított kamatos kamat, azaz az évenkénti esedékességkor az eltelt egy évre eső érvényes kamat mértékével a kötvény kamata tőkésítésre kerül és a következő esedékességig az arra az időszakra érvényes kamat alapján, a tőkésített kamattal növelt tőkeértéken kamatozik tovább.</p>

A KAMATVÁLTOZÁS	<p>A Kibocsátó a Kibocsátási Tájékoztató 4.19. pontja szerint fenntartja magának a jogot az éves kamat megváltoztatására a mindenkorai pénzügyi feltételek figyelembevételével, mely változtatások a Kibocsátó honlapján, és a www.kozzetetelek.hu oldalon jelennek meg.</p> <p>A Kibocsátó az éves kamat mértékét hivatalos közzétételi helyén, 2007. augusztus 1. napjáig a Magyar Tőkepiac és a Napi Gazdaság című országos napilapokban tette közzé, ezt követően pedig a www.quaestor.hu oldalon jelenteti meg. 2007. december 01. napjától a Társaság közzétételi kötelezettségeinek honlapja mellett a www.kozzetetelek.hu oldalon is eleget tesz. A kamatváltozás a közzétételt követő forgalmazási naptól hatályos.</p>
A TŐKE ÉS KAMATFIZETÉS IDŐPONTJA	A kamatfizetés és a tőke kifizetése a futamidő végén (lejáratkor) egy összegben esedékes.
A KAMAT ÉS A TŐKE VISSZAFIZETÉSÉNEK HELYE ÉS MÓDJA	<p>A kamat- és tőketörlesztés kezdőnapjától (lejáratától) számított két hónapon belül a kötvények tulajdonosai a kamat- és tőkeösszegekhez a Kibocsátási Tájékoztató 14.1. pontjában szereplő értékesítési (forgalmazási) helyek bármelyikében hozzájuthatnak a pénztári órákban. Ezt követően a kötvények tulajdonosai kamat- és tőkeösszegekhez – mindennemű késedelmi kamat és további követelés nélkül – a Kibocsátó székhelyén juthatnak hozzá.</p> <p>Amennyiben az Ügyfél a Forgalmazónál külön nyilatkozatban úgy rendelkezik, hogy a pénzügyi teljesítéseket átutalással kéri, akkor a kifizetéseket a Forgalmazó átutalással teljesíti az Ügyfél bankszámla számára. A hibás vagy megváltozott bankszámlaszámokból eredő károkért sem a Kibocsátó, sem a Forgalmazó nem vállal felelősséget.</p>
A KÖTVÉNYHEZ KAPCSOLÓDÓ JOGOK	A Kötvénytulajdonos jogosult a Kötvény kamatára és tőkérére.
A KÖTVÉNYJEGYZŐK KÖRE	Devizabelföldi természetes- és jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok, valamint devizakülföldiek a mindenkorai hatályos jogszabályi előírások figyelembe vételével.
A KÖTVÉNY ÁTRUHÁZÁSÁNAK KORLÁTAI	A Kötvény devizabelföldi természetes- és jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok, valamint a hatályos jogszabályi előírások figyelembe vételével devizakülföldiek részére ruházható át. A Kötvény átruházása az ügyfél számlavezetőjénél történő bejelentésével, az eladó értékpapírszámláján történő terheléssel és a vevő értékpapírszámláján történő jóváírással válik hatályossá. A Kötvény átruházására kizárólag értékpapírszámlán történő terhelés, illetve jóváírás útján kerülhet sor. Az értékpapír tulajdonosának azt kell tekinteni, akinek számláján az értékpapírt nyilvántartják.
A KÖTVÉNYEK VÁSÁRLÁSA	Kötvényt az értékesítési helyeken személyesen, vagy meghatalmazott útján lehet vásárolni. A vételár kiegyenlítése készpénzzel, vagy banki átutalással történik.
A KÖTVÉNYVÁSÁRLÁS FIZETÉSI FELTÉTELEI	A kötvényvásárlás feltétele az értékesítési szerződés aláírása és a vételár egyidejű, készpénzben történő befizetése, vagy előzetes átutalása. Átutalással történő vételár kiegyenlítés esetén a vásárlás feltétele, hogy a vásárlás ellenértéke jóváírásra kerüljön a 11794008-20509927 számú számlán, valamint a Forgalmazó saját nyilvántartási rendszerében. A Forgalmazó ezt követően rögzíti az értékesítést, majd aláírásra kerül az értékesítési szerződés.
ÉRTÉKESÍTÉSI HELYEK	Ld. 1. számú melléklet.
ALLOKÁCIÓ	Tekintettel arra, hogy a Forgalmazó on-line, valós idejű adatrögzítésű rendszert üzemeltet, az időbeni kielégítés során az értékesítési időszak lezárásáig beérkezett igények teljes mértékben kielégítésre kerülnek, kivéve az az utolsó értékesítés, amely esetében az összes kibocsátás összege meghaladta a Kibocsátó által előre meghatározott 10.000.000.000,- forintos határt. Ezen utolsó igény csak a lehetséges mértékig kerül kielégítésre.

A KÖTVÉNYEK NYILVÁNTARTÁSA	A dematerializált kötvények lejáratási időpontjának megkülönböztetése végett az egyes befektetők tulajdonában álló kötvényeket egyrészt a tulajdonosok személye szerint elkülönítve, másrészt pedig – az egyes befektetők által tulajdonolt teljes kötvénymennyiségben belül – azok lejáratási ideje szerinti bontásban a Forgalmazó zárolt értékpapír alszámlákon tartja nyilván a Tpt. 144. §-a alapján.
ADÓZÁS	A magánszemély kötvénytulajdonosok esetén a magánszemélyek jövedelemadójáról szóló többször módosított 1995. évi CXVII. törvény szerint a Kötvény kamata után a mindenkor hatályos jogszabályoknak megfelelő mértékű adót kell fizetni. A gazdálkodó szervezetek befektetésük, a Kötvényből származó jövedelmük után a társasági adó szabályai szerint adóznak.
A KÖTVÉNY, MINT A KIBOCSÁTÓ TARTOZÁSA	A Kötvény és kamata esedékességkori megfizetéséért a Kibocsátó teljes vagyonával felel.
TŐZSDEI FORGALMAZÁS	A Kibocsátó - amennyiben a mindenkor hatályos jogszabályok előírják - megkísérli a Kötvények tőzsdei bevezetését.
EGYÉB FELTÉTELEK	A Kötvényen alapuló követelés nem évül el. A Kötvény elvesztése, megsemmisülése esetére az értékpapírok közjegyzői által történő megsemmisítésére vonatkozó általános szabályok az irányadók.
IRÁNYADÓ JOG	A magyar jog. A Kötvény kibocsátása nyilvánosan, a kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Kormány Rendelet, valamint a Tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény alapján történik.
BÍRÓSÁGOK	A jelen kötvénykibocsátásra a hatályos magyar jogszabályok az irányadók. A Kötvényből, illetve az ahhoz kapcsolódó dokumentumokból eredő és azokkal kapcsolatos jogvitákban nem magánszemély Kötvénytulajdonosok esetében a Pesti Központi Kerületi Bíróság illetékességét köti ki a Kibocsátó.
A KÖTVÉNYRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK KÖZZÉTÉTELÉNEK HELYEI	A Kibocsátó a kamatváltozásról szóló tájékoztatási kötelezettségének, valamint a Tőkepiacról szóló törvényben meghatározott rendszeres és rendkívüli tájékoztatási kötelezettségeinek 2007. augusztus 01. napjáig a Napi Gazdaság és a Magyar Tőkepiac napilapokban tett eleget. Ezt követően a Kibocsátó hivatalos közzétételi helye a Társaság www.quaestor.hu címen elérhető honlapja, 2007. december 01. napját követően pedig a Társaság honlapja és a www.kozzetetelek.hu oldal.
A FORGALOMBA HOZATAL KÖLTSÉGEI	A nyilvános forgalomba hozatal költségei (KELER díjak, PSZÁF eljárási díjak, a Forgalmazónak fizetett díjak, stb.) nem haladják meg a nyilvánosan forgalomba hozott kötvények névértékének 2 %-át. A folyamatos forgalomba hozatali időszak alatt a marketing költségek nem haladják meg a nyilvánosan forgalomba hozott kötvények névértékének 2 %-át.
ÁRJEGYZÉS	Annak érdekében, hogy a Kötvény másodlagos piaca – a Budapesti Értéktőzsdére történő esetleges bevezetéstől függetlenül – biztosítva legyen, a Kötvény futamideje alatt a Forgalmazó a forgalmazási helyeken forgalmazási napi vételi árajánlatot tesz közzé 1.000.000 Ft., azaz Egymillió forint névértékű, legalább egy éve kibocsátott (vásárolt) forgalomban levő kötvényekre. A vételi igények elbírálásakor az allokációs eljárás kerül alkalmazásra.

V. Gazdasági és pénzügyi adatok

A Társaság gazdálkodásának elemzése

Mérleg

Tétel megnevezése	2007.12.31.	2008.06.30.
	(e Ft)	(e Ft)
A) Befektetett eszközök	12 721 173	13 054 366
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	62 966	61 569
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	800 498	831 859
III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	11 857 709	12 160 938
B) Forgó eszközök	27 897 894	29 803 704
I. KÉSZLETEK	27 123	27 167
II. KÖVETELÉSEK	21 544 578	22 880 115
III. ÉRTÉKPAPÍROK	6 164 679	6 398 461
IV. PÉNZESZKÖZÖK	161 514	497 961
C) Aktív időbeli elhatárolások	29 242	309 462
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	40 648 309	43 167 532

Tétel megnevezése	2007.12.31.	2008.06.30.
D) Sajáttőke	10 119 727	10 138 720
I. JEGYZETT TŐKE	4 500 000	4 500 000
II. JEGYZET, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE	0	0
III. TŐKETARTALÉK	5 276 694	5 276 694
IV. EREDMÉNYTARTALÉK	327 088	343 033
V. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0
VI. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	15 945	18 993
E) Céltartalék	0	0
F) Kötelezettségek	24 644 173	27 213 898
I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	10 393 528	12 988 225
II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	10 797 711	10 804 723
III. RÖVIDLEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	3 452 934	3 420 950
G) Passzív időbeli elhatárolás	5 884 410	5 814 914
FORRÁSOK ÖSSZESEN	40 648 309	43 167 532

Mérlegtételek változása

I. Befektetett eszközök

A tárgyi eszközök állományának növekedése új beruházások miatt következett be, amely új fióktelephelyek, irodák nyitásából, illetve meglévő irodák felújításából adódik. Ezen kívül kisebb fejlesztések, amortizálódó eszközök cseréje történt. Befektetésekben változást egy üzletrész felértékelése jelentett.

II. Forgóeszközök

A készletek állománya jelentős mértékben nem változott.

A követelések összege nőtt – belső összetétele nem, csak annak mértéke változott. Az adott kölcsönök mértéke növekedett, valamint az egyes adónemeken lévő túlfizetés okozta a növekedést.

A vevőkkel szembeni követelések összege számottevően nem változott.

Növekedett a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelés összege az anyavállalati finanszírozás miatt.

Az eladásra vásárolt egyéb részesedések állománya egy csekély mértékű növekedést mutat.

A pénzeszközök állománya jelentős mértékben növekedett.

III. Aktív időbeli elhatárolás

Az első félévben felmerült, de az egész évet, illetve a tárgyévet követő évet terhelő költségek időarányos részét határoltuk el.

IV. Saját tőke elemek

A forrás oldalon a jegyzett tőke, tőketartalék változatlan. Eredménytartalék változás - az előző évi eredmény összegével nőtt.

V. Kötelezettségek

A hátrasorolt kötelezettségek állomány a kapcsolt vállalkozásokkal szemben kötelezettségeinket mutatja. A növekedés folyamatos, mivel az új nagy volumenű ingatlan beruházások miatti forrás igénybevételére van szükség.

A hosszú lejáratú kötelezettségek összege nem változott jelentős mértékben.

A rövidlejáratú kötelezettségek összege globálisan kis mértékben csökkent az előző évi adatokhoz viszonyítva, azonban tételeiben jelentősebb a változás. A rövid lejáratú kapott kölcsönök növekedtek, többek között fentebb említett ingatlanberuházás miatt, valamint a lejárt hitelek visszatörlesztésre kerültek. A szállítói tartozások is jelentős csökkenést mutatnak.

VI. Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások összege kis mértékben csökkent.

Adósságállomány mutatói		2007.12.31.	2008.06.30.
Adósságállomány aránya	Adósságállomány (Hosszú lejáratú köt.) / Adósságállomány + Saját tőke	26,6%	51,6%
Eladósodottság foka	Kötelezettségek / Eszközök	60 %	63%
Adósságállomány fedezettsége	Saját tőke/ adósságállomány	41,0 %	93,8%
Likviditási mutatók		2007.12.31.	2008.06.30.
Likviditási mutató I.	Forgóeszközök / Rövid lejáratú kötelezettségek	8,07	8,71
Likviditási mutató II. (gyorsráta)	Forgóeszközök - Készletek / Rövid lejáratú kötelezettségek	8,07	8,7
Likviditási mutató III.	Pénzeszközök + Értékpapírok / Rövid lejáratú kötelezettségek	1,83	2,0
Likviditási mutató IV.	Pénzeszközök / Rövid lejáratú kötelezettségek	0,046	0,15

A társaság adósságszolgálati mutató 51,6, %. Az eladósodottság mértéke az összes eszközhöz viszonyítottan 63 %-os, ami magas, de nem kritikus érték. A vállalkozás adósságállományának fedezettsége igen magas 93,8 %, mely a vállalkozás megítélésénél pozitív hatású.

A likviditási mutatók javultak (likviditás I, II, III mutatók), a forgóeszközök (gyorsan mobilizálható eszközök) többszörös fedezetet nyújtanak a vállalkozás hosszú és rövid lejáratú kötelezettségeire. A vállalkozás finanszírozási gondokkal nem küzd.

Fenti tényezők figyelembe vételével a mérlegfőösszeg összességében 6 %-kal növekedett.

Eredménykimutatás

A tétel megnevezése	2007.12.31.	2008.06.30.
Értékesítés nettó árbevétele	1 001 912	620 759
Egyéb bevételek	47 906	150 514
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	1 006 706	694 106
Személyi jellegű ráfordítások	413 426	232 903
Értékcsökkenési leírás	61 312	56 705
Egyéb ráfordítások	119 310	3 466
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-550 936	-215 907
Pénzügyi műveletek bevételei	1 914 001	300 761
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 286 999	62 185
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	627 002	238 576
SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY	76 066	22 669
RENDKÍVÜLI EREDMÉNY	-49 875	-3 676
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	26 191	18 993

Az eredménykimutatás tételeinek változása

Az **értékesítés nettó árbevétel** között szerepelnek az ingatlan közvetítési jutalékok, az értékpapír ügynöki jutalék, a hálózatműködtetés árbevételei, a továbbszámlázott szolgáltatások árbevételei. Ebben az évben a Cégcsoport ingatlanjainak értékesítéshez nyújtott tanácsadás, illetve közreműködés miatt jelentősen nőtt az értékesítés árbevétele. Egy ingatlan értékesítése miatt jelentősen növekedett az egyéb bevételek. A befektetett pénzügyi eszközök között kimutatott olyan vállalkozásba történt befektetés amely Budapest és az ország szempontjából is jelentőséggel bír.

Az **anyag jellegű ráfordítások** összege az értékesítés nettó árbevétel növekedésével közel egyenes arányban nőtt. Az egyéb bevételek jelentős mértékű növekedésének köszönhetően a két tényezőnek az eredményre gyakorolt hatása pozitív. A költségek az ügynök hálózat üzemeltetésével kapcsolatos kiadásokat, a vállalkozás működési kiadásait, illetve az ingatlanok értékesítéséhez kapcsolódó költségeket mutatja.

A **személyi jellegű ráfordítások** összege az előző évi növekedéshez képest kisebb mértékben növekedett. Ennek okai részben a jövedelmek, részben a létszám növekedése, illetve, hogy ebben az évben nem volt jelentős járuléknövekedés, csak átcsoportosítás.

Az **értékcsökkenési leírás** arányában magasabb az előző évihez viszonyítva, ennek oka, hogy a társaság újabb fióktelephelyet nyitott, valamint az elavult irodákat korszerűsítette.

A **pénzügyi műveletek bevételei** között szerepel az értékesített értékpapírok árfolyamnyeresége, az üzletrészek értékesítéséből származó eredmény, illetve a kapott kamatok.

A **pénzügyi műveletek ráfordításai** között a hitelek kamatai szerepelnek.

A **rendkívüli ráfordítások** között az a fizetett alapítványi támogatások összege került kimutatásra.

A Társaság 2008. üzleti évének I. féléves tevékenysége összességében nyereséges és jövedelmező.

VI. A Kibocsátónál bekövetkezett változások

A Társaságnál 2008. január 1. és 2008. június 30. közötti időszakban bekövetkezett változásokat vastagon szedett, dőlt betűvel jelöltük.

Az Igazgatóság tagjai: Tarsoly Csaba, Tarsolyné Rónaszéki Erika, Tarsoly Vince

Az Igazgatóság tagjait a 2007. április hó 27. napján tartott éves rendes közgyűlés 2007. április 30. napjától határozatlan időre választotta meg.

A Felügyelő Bizottság tagjai: Májer Zsolt, Molnár József, Kiss Szilárd.

A felügyelő bizottsági tagokat a 2007. április hó 27. napján tartott éves rendes közgyűlés 2007. április 30. napjától határozatlan időre választotta meg.

A Kibocsátó vezető állású személyei nem rendelkeznek tulajdonnal a Társaság által kibocsátott értékpapírból.

A Társaság székhelye a 2007. március 30-i igazgatósági ülés határozatának megfelelően: 1132 Budapest, Váci út 30. (Business Center)

A 2008. április 30. napjára összehívott Közgyűlés úgy döntött, hogy a Társaság fő tevékenysége **68.10'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele**, míg a korábbi főtevékenységet a Társaság törölte a cégjegyzékből.

A Társaság 1024 Budapest, Lövház u. 1-5. szám alatti telephelye megszűnt, **új telephelye: 1024 Budapest, Lövház u. 2-6.**

A Társaság 8200 Veszprém, Rákóczi u. 7. szám alatti fióktelepe megszűnt, **új fióktelepe: 8200 Veszprém, Budapest u. 16.**

A Társaság könyvvizsgálója: Szilágyi Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft. (Székhely: 1103 Budapest, Csombor u. 6.; Cégjegyzékszám: 01-09-561876; MKVK kamarai nyilvántartási száma: 001120)

A könyvvizsgálatért személyében is felelős könyvvizsgáló: Szilágyi Erzsébet (Lakcím: 1106 Budapest, Csombor u. 6.; tagsági igazolvány száma: 002894, könyvvizsgálói igazolvány sorszáma: 004710).

Alkalmazottak száma: **200 fő** (2007. 12. 31-i adat: 186 fő)

A Kibocsátó tulajdonosi szerkezetében az alaptőke 5%-át elérő változás nem történt.

1. sz. melléklet

Értékesítési helyek

Cím	Ügyfélszolgálat nyitva tartási ideje	Pénztár nyitva tartási ideje
1024 Budapest, Lövház u. 2-6. (Mammut I.)	9:00-17:30	9:00-17:00
1138 Budapest, Váci út 178. (Duna Plaza)	9:00-17:00	9:00-16:30
1054 Budapest, Báthori u. 4.	9:00-17:00	9:00-16:30
1092 Budapest, Ráday u. 7.	9:00-17:00	9:00-16:30
4024 Debrecen, Csapó u. 9.	8:30-17:00	9:00-16:30
3300 Eger, Szent János u. 11.	8:30-17:00	9:00-16:30
3200 Gyöngyös, Köztársaság tér 1.	8:30-17:00	9:00-16:30
9022 Győr, Schweidel u. 15.	8:30-17:00	9:00-16:30
7400 Kaposvár, Zárda u. 3.	8:30-17:00	9:00-16:30
6000 Kecskemét, Dobó krt. 13.	8:30-17:00	9:00-16:30
3527 Miskolc, Bajcsy Zs. u. 1-3.	8:30-17:00	9:00-16:30
4400 Nyíregyháza, Rákóczi u. 1.	8:30-17:00	9:00-16:30
7621 Pécs, Perczel M. u. 2	8:30-17:00	9:00-16:30
9400 Sopron, Füredi sétány 9.	9:00-17:00	9:00-16:30
6720 Szeged, Tisza Lajos krt. 40.	8:30-17:00	8:30-16:30
8000 Székesfehérvár, Táncsics Mihály u. 5.	8:30-17:00	8:30-17:00
9700 Szombathely, Kőszegi u. 6/a.	8:30-17:00	8:30-18:00
8200 Veszprém, Budapest u. 16.	8:30-17:00	9:00-16:30
8900 Zalaegerszeg, Eötvös u. 1. fszt. 15.	8:30-17:00	9:00-16:30
2400 Dunaújváros, Devecseri G. út 4.	8:30-17:00	9:00-16:30