



**Éves jelentés**

**a**  
**QUAESTOR Pénzügyi Tanácsadó Zrt.**

**2008. üzleti évről**

Budapest, 2009. április 30.

## 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.

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

Budapest, 2009. április 30.



**Tarsolyné Rónaszéki Erika**  
Igazgatóság tagja

### III. Általános adatok a Kibocsátóról

<b>A TÁRSASÁG CÉGNEVE</b>	QUAESTOR Pénzügyi Tanácsadó Zártkörűen Működő Részvénytársaság
<b>ALAPÍTÓ</b>	QUAESTOR Pénzügyi Tanácsadó Bt.
<b>ALAPÍTÁS IDŐPONTJA</b>	A QUAESTOR Pénzügyi Tanácsadó Bt. általános jogutódlással történő átalakulásával 1993. január 1.
<b>CÉGBEJEGYZÉS</b>	A Társaság 1995. február 17. napján a Fővárosi Bíróságon, mint Cégbíróságon került bejegyzésre 01-10-042155 cégjegyzékszám alatt.
<b>ALAPTŐKE</b>	4.500.000.000,- Ft.
<b>A TÁRSASÁG SZÉKHELYE</b>	1132 Budapest, Váci út 30. (Business Center 30)
<b>A TÁRSASÁG IDŐTARTAMA</b>	A Társaság határozatlan időre alakult.
<b>ÜZLETI ÉV</b>	A Társaság üzleti éve megegyezik a naptári évvel.
<b>A TÁRSASÁG TEVÉKENYSÉGI KÖREI A MEGFELELŐ STATISZTIKAI KÓD (TEÁOR 2008) SZERINT</b>	<p><b>68.10'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele - főtevékenység</b></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>
<b>A HIRDETMÉNYEK KÖZZÉTÉTELÉNEK HELYE</b>	<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 (<a href="http://www.quaestor.hu">www.quaestor.hu</a>) tesz eleget, valamint 2007. december 01. napjától a <a href="http://www.kozzetetelek.hu">www.kozzetetelek.hu</a> 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 Céglőnyben teszi közzé.</p>
<b>A CÉGJEGYZÉSRE JOGOSULTAK NEVE ÉS TISZTSÉGE</b>	<p>Tarsoly Csaba, az Igazgatóság elnöke  Tarsolyné Rónaszéki Erika, az Igazgatósági tagja  Tarsoly Vince, az Igazgatósági tagja</p>
<b>A TÁRSASÁG KÖNYVVIZSGÁLÓJA</b>	<p>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</p>
<b>FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG TAGJAI</b>	<p>Májer Zsolt, a Felügyelő Bizottság elnöke  Molnár József, a Felügyelő Bizottság tagja  Kiss Szilárd, a Felügyelő Bizottság tagja</p>

#### 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.

<b>KIBOCSÁTÓ</b>	QUAESTOR Pénzügyi Tanácsadó Zrt.
<b>SZÉKHELYE</b>	1132 Budapest, Váci út 30. (Business Center 30)
<b>A KIBOCSÁTÁS CÉLJA</b>	<p>A Kibocsátó ingatlan-beruházási tevékenységének finanszírozása és bővítése.</p> <p>A kötvénykibocsátásból befolyó forrásokat a Kibocsátó az alábbi területeken kívánja hasznosítani:</p> <p>Lakáscélú beruházások piaci értékesítésre;</p> <p>Ipari célú ingatlan beruházások;</p> <p>Helyi önkormányzatokkal együttműködve támogatott lakáscélú beruházások (fecskeház, nyugdíjasház);</p> <p>Egyéb ingatlan beruházások.</p>
<b>FORGALMAZÓ</b>	QUAESTOR Értékpapírkereskedelmi és Befektetési Nyrt.
<b>A KÖTVÉNY MEGNEVEZÉSE</b>	QUAESTOR Ingatlan Kötvény
<b>A KÖTVÉNYEK TÍPUSA</b>	névre szóló
<b>ISIN KÓD</b>	HU0000338306
<b>A KÖTVÉNY ELŐÁLLÍTÁSA, CÍMLETEZÉSE, SORSZÁMOZÁSA</b>	<p>A Kötvény eredetileg nyomdai úton került előállításra, azonban a Kibocsátó a Tpt. 408. §-ában foglalt kötelezettsége alapján a Kötvényeket dematerializált kötvényekké alakította át.</p> <p>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.</p> <p>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 benyújtottnak tekintette. A benyújtást követően a Kibocsátó haladéktalanul értesítette a Központi Értéktárat az értékpapír-tulajdonos számlavezetőjének személyéről és a központi értékpapírszámlán jóváírandó kötvények darabszámáról.</p> <p>A dematerializált Kötvényről a Kibocsátó egy példányban – értékpapírnak nem minősülő – okiratot állított ki, amely – a Tpt. 7. § (2) bekezdése alapján – tartalmazza:</p> <p>a) a tulajdonos neve kivételével az értékpapír jogszabályban meghatározott valamennyi tartalmi kellékét,</p> <p>b) a kibocsátásról szóló döntést,</p> <p>c) a kibocsátott teljes sorozat össznévértékét,</p> <p>d) a kibocsátott értékpapírok számát, névértékét, és</p> <p>e) a kibocsátó cégszerű aláírását.</p>
<b>A KIBOCSÁTÁS ÖSSZES NÉVÉRTÉKE</b>	9.998.126.000,- Ft, azaz Kilencmilliárd-kilencszázkilencvennyolcmillió-egyszázhuszonhatezer forint névértékű kötvény került kibocsátásra a kibocsátási időszak alatt.
<b>KIBOCSÁTÁSI ÁRFOLYAM</b>	100%
<b>KIBOCSÁTÁS KEZDŐ NAPJA</b>	2001. április 9.

<b>A KIBOCSÁTÁSI IDŐSZAK</b>	2001. április 9. – 2004. március 31.
<b>A KIBOCSÁTÁSI IDŐSZAK LEZÁRÁSA</b>	A Kibocsátási időszak lezárult 2004. március 31. napján
<b>A KÖTVÉNY FUTAMIDEJE</b>	A kibocsátástól számított 10 év
<b>A KÖTVÉNYEK SZÁMA</b>	9.998.126 db
<b>A KÖTVÉNYEK NÉVÉRTÉKE</b>	1.000,- Ft.
<b>A KAMATOZÁS MÓDJA</b>	Változó kamatozású.
<b>A KAMATLÁB MÉRTÉKE</b>	<p>A Kibocsátó a Kötvény futamideje alatt 1 éves időtartamra az újonnan kibocsátandó kötvényeire vonatkozóan éves kamatlábat tesz közzé a hirdetmények 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 10,50 %  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 9,50 %  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 9,50 %  A kötvény kamata 2008. április 21-től 9,75 %  A kötvény kamata 2008. június 23-tól 10,25 %  A kötvény kamata 2008. október 09-től 10,50 %  A kötvény kamata 2008. október 13-tól 10,75 %  A kötvény kamata 2008. október 17-től 11,75 %  A kötvény kamata 2008. október 27-től 12,25 %  A kötvény kamata 2008. november 04-től 13,00 %  A kötvény kamata 2008. november 13-tól 13,50 %  A kötvény kamata 2009. február 02-től 13,00 %</p>

	A kötvény kamata 2009. február 26-tól 13,25 % A kötvény kamata 2009. március 11-től 13,50 %
<b>A KAMATSZÁMÍTÁS MÓDJA</b>	Kamatos kamat számítás: A kötvényre fizetendő kamat a kibocsátástól, vagy a Forgalmazótól történő vásárlástól számított egész évek elteltével esedékes. A kamat összege kifizetéskor 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.
<b>A KAMATVÁLTOZÁS</b>	A Kibocsátó a Kibocsátási Tájékoztató 4.19. pontja szerint fenntartja magának a jogot az éves kamat megváltoztatására a mindenkori pénzüpiaci feltételek figyelembevételével, mely változtatások a Kibocsátó honlapján, és a <a href="http://www.kozzetetelek.hu">www.kozzetetelek.hu</a> oldalon jelennek meg. 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 <a href="http://www.quaestor.hu">www.quaestor.hu</a> oldalon jelenteti meg. 2007. december 01. napjától a Társaság közzétételi kötelezettségeinek honlapja mellett a <a href="http://www.kozzetetelek.hu">www.kozzetetelek.hu</a> oldalon is eleget tesz. A kamatváltozás a közzétételt követő forgalmazási naptól hatályos.
<b>A TŐKE ÉS KAMATFIZETÉS IDŐPONTJA</b>	A kamatfizetés és a tőke kifizetése a futamidő végén (lejáratkor) egy összegben esedékes.
<b>A KAMAT ÉS A TŐKE VISSZAFIZETÉSÉNEK HELYE ÉS MÓDJA</b>	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. 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.
<b>A KÖTVÉNYHEZ KAPCSOLÓDÓ JOGOK</b>	A Kötvénytulajdonos jogosult a Kötvény kamatára és tőkéjére.
<b>A KÖTVÉNYJEGYZŐK KÖRE</b>	Devizabelföldi természetes- és jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok, valamint devizakülföldiek a mindenkori hatályos jogszabályi előírások figyelembe vételével.
<b>A KÖTVÉNY ÁTRUHÁZÁSÁNAK KORLÁTAI</b>	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.
<b>A KÖTVÉNYEK VÁSÁRLÁSA</b>	Kötvényt az értékesítési helyeken személyesen, vagy meghatalmazott útján lehet vásárolni. A vételár kiegyenlítése készpénzzel, vagy banki átutalással történik.
<b>A KÖTVÉNYVÁSÁRLÁS FIZETÉSI FELTÉTELEI</b>	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.
<b>ÉRTÉKESÍTÉSI HELYEK</b>	Ld. 1. számú melléklet.
<b>ALLOKÁCIÓ</b>	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.
<b>A KÖTVÉNYEK NYILVÁNTARTÁSA</b>	A dematerializált kötvények lejáratí időpontjának megkülönböztetése végett az egyes befektetők tulajdonában álló kötvényeket egyrészt a tulajdonosok személye szerint elkülönítve, másrészt pedig – az egyes befektetők által tulajdonolt teljes kötvénymennyiségen belül – azok lejáratí ideje szerinti bontásban a Forgalmazó zárolt értékpapír alszámlákon tartja nyilván a Tpt. 144. §-a alapján.
<b>ADÓZÁS</b>	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.
<b>A KÖTVÉNY, MINT A KIBOCSÁTÓ TARTOZÁSA</b>	A Kötvény és kamata esedékességkori megfizetéséért a Kibocsátó teljes vagyonával felel.
<b>TŐZSDEI FORGALMAZÁS</b>	A Kibocsátó - amennyiben a mindenkor hatályos jogszabályok előírják - megkísérli a Kötvények tőzsdei bevezetését.
<b>EGYÉB FELTÉTELEK</b>	A Kötvényen alapuló követelés nem évül el. A Kötvény elvesztése, megsemmisülése esetére az értékpapírok közjegyzői által történő megsemmisítésére vonatkozó általános szabályok az irányadóak.
<b>IRÁNYADÓ JOG</b>	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.
<b>BÍRÓSÁGOK</b>	A jelen kötvénykibocsátásra a hatályos magyar jogszabályok az irányadóak. 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.
<b>A KÖTVÉNYRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK KÖZZÉTÉTELÉNEK HELYEI</b>	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 <a href="http://www.quaestor.hu">www.quaestor.hu</a> címen elérhető honlapja, 2007. december 01. napját követően pedig a Társaság honlapja és a <a href="http://www.kozzetetelek.hu">www.kozzetetelek.hu</a> oldal.
<b>A FORGALOMBA HOZATAL KÖLTSÉGEI</b>	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.
<b>ÁRJEGYZÉS</b>	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

### Mérleg

Adatok ezer forintban

	2006. évi 2006.12.31.	2007. évi 2007.12.31.	
	<b>ESZKÖZÖK (aktívák)</b>		
<b>01.</b>	<b>A. Befektetett eszközök (02+10+18. sor)</b>	<b>12 721 173</b>	<b>16 060 690</b>
<b>02.</b>	<b>I. Immateriális javak (03-09. sorok)</b>	<b>62 966</b>	<b>69 318</b>
03.	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0
04.	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0
05.	3. Vagyoni értékű jogok	30 082	29 456
06.	4. Szellemi termékek	32 884	39 862
07.	5. Üzleti vagy cégérték	0	0
08.	6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0
09.	7. Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0
<b>10.</b>	<b>II. Tárgyi eszközök (11-17. sorok)</b>	<b>800 498</b>	<b>830 137</b>
11.	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	350 202	377 769
12.	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	391	261
13.	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	60 466	62 428
14.	4. Tenyészállatok	0	0
15.	5. Beruházások, felújítások	389 439	389 207
16.	6. Beruházásokra adott előlegek	0	472
17.	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0
<b>18.</b>	<b>III. Befektetett pénzügyi eszközök (19-25. sorok)</b>	<b>11 857 709</b>	<b>15 161 235</b>
19.	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	11 857 709	15 161 235
20.	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0
21.	3. Egyéb tartós részesedés	0	0
22.	4. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0
23.	5. Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0
24.	6. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0
25.	7. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0	0
<b>26.</b>	<b>B. Forgóeszközök (27+34+40+45. sor)</b>	<b>27 897 894</b>	<b>28 093 696</b>
<b>27.</b>	<b>I. Készletek (28-33. sorok)</b>	<b>27 123</b>	<b>31 896</b>
28.	1. Anyagok	0	0
29.	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0
30.	3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0
31.	4. Késztermékek	0	0
32.	5. Áruk	27 123	31 896

(1000 HUF)			
33.	6. Készletekre adott előlegek	0	0
<b>34.</b>	<b>II. Követelések (35-39. sorok)</b>	<b>21 544 578</b>	<b>20 555 582</b>
35.	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	7 428 123	7 424 608
36.	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	13 465 300	12 386 922
37.	3. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
38.	4. Váltókövetelések	58 224	67 095
39.	5. Egyéb követelések	592 931	676 957
<b>40.</b>	<b>III. Értékpapírok (41-44. sorok)</b>	<b>6 164 679</b>	<b>7 492 195</b>
41.	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0
42.	2. Egyéb részesedés	5 766 756	4 787 778
43.	3. Saját részvények, saját üzletrészek	0	0
44.	4. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	397 923	2 704 417
<b>45.</b>	<b>IV. Pénzeszközök (46-47. sorok)</b>	<b>161 514</b>	<b>14 023</b>
46.	1. Pénztár, csekkek	78 736	5 651
47.	2. Bankbetétek	82 778	8 372
<b>48.</b>	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások (49-51. sorok)</b>	<b>29 242</b>	<b>106 880</b>
49.	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	97 389
50.	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	29 242	9 491
51.	3. Halasztott ráfordítások	0	0
<b>52.</b>	<b>ESZKÖZÖK (AKTIVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>40 648 309</b>	<b>44 261 266</b>

		1000 HUF	Előző év	Tárgyév
			2007. 12. 31.	2008. 12. 31.
<b>FORRÁSOK (passzívák)</b>				
<b>53.</b>	<b>D. Saját tőke (54+56+57+58+59+60+61. sor)</b>		<b>10 119 727</b>	<b>10 171 228</b>
<b>54.</b>	<b>I. Jegyzett tőke</b>		<b>4 500 000</b>	<b>4 500 000</b>
55.	54. sorból: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken		0	0
<b>56.</b>	<b>II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>57.</b>	<b>III. Tőketartalék</b>		<b>5 276 694</b>	<b>5 276 694</b>
<b>58.</b>	<b>IV. Eredménytartalék</b>		<b>327 088</b>	<b>343 033</b>
<b>59.</b>	<b>V. Lekötött tartalék</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>60.</b>	<b>VI. Értékelési tartalék</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>61.</b>	<b>VII. Mérleg szerinti eredmény</b>		<b>15 945</b>	<b>51 501</b>
<b>62.</b>	<b>E. Céltartalékok (63-65. sorok)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
63.	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre		0	0
64.	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre		0	0
65.	3. Egyéb céltartalék		0	0

<b>66.</b>	<b>F. Kötelezettségek (67+71+80.sor)</b>	<b>24 644 173</b>	<b>27 176 672</b>
<b>67.</b>	<b>I. Hátrasorolt kötelezettségek (68-70. sorok)</b>	<b>10 393 528</b>	<b>12 334 151</b>
68.	1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	10 393 528	12 334 151
69.	2. Hátrasorolt köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
70.	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0
<b>71.</b>	<b>II. Hosszú lejáratú kötelezettségek (72-79. sorok)</b>	<b>10 797 711</b>	<b>9 998 526</b>
72.	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0
73.	2. Átváltoztatható kötvények	0	0
74.	3. Tartozások kötvénykibocsátásból	9 998 126	9 998 126
75.	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0
76.	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	799 585	400
77.	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
78.	7. Tartós köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
79.	8. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
<b>80.</b>	<b>III. Rövid lejáratú kötelezettségek (81. és 83-89. sorok)</b>	<b>3 452 934</b>	<b>4 843 995</b>
81.	1. Rövid lejáratú kölcsönök	2 464 591	2 454 318
82.	81. sorból: az átváltoztatható kötvények	0	0
83.	2. Rövid lejáratú hitelek	608 653	1 975 361
84.	3. Vevőtől kapott előlegek	20 037	42 497
85.	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	350 747	263 338
86.	5. Váltótartozások	0	0
87.	6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0
88.	7. Rövid lejáratú köt. egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0
89.	8. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	8 906	108 481
<b>90.</b>	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások (91-93. sorok)</b>	<b>5 884 409</b>	<b>6 913 366</b>
91.	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	1 068 224
92.	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	5 884 409	5 884 409
93.	3. Halasztott bevételek	0	0
<b>94.</b>	<b>FORRÁSOK (PASSZIVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>40 648 309</b>	<b>44 261 266</b>

## Eredmény-kimutatás

	2019	2018	
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 001 912	1 305 882
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01+02. sor)</b>	<b>1 001 912</b>	<b>1 305 882</b>
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	0	0
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0
<b>II.</b>	<b>Aktivált saját teljesítmények értéke (+-03+-04. sor)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	<b>47 906</b>	<b>158 012</b>
	III. sorból: visszaírt értékvesztés	0	0
05.	Anyagköltség	30 761	33 495
06.	Igénybevett szolgáltatások értéke	655 882	944 143
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	76 966	496 818
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	2 233	0
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	240 864	386 153
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05-09. sorok)</b>	<b>1 006 706</b>	<b>1 860 609</b>
10.	Béreköltség	235 192	275 317
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	84 314	89 437
12.	Bérbírlékok	93 920	104 591
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10-12. sorok)</b>	<b>413 426</b>	<b>469 345</b>
<b>VI.</b>	<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>61 312</b>	<b>94 491</b>
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>119 310</b>	<b>74 568</b>
	VII. sorból: értékvesztés	0	0
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII. sor)</b>	<b>-550 936</b>	<b>-1 035 119</b>
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	102	32
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	150 142	148 630
	14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0	0
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	12 462	1 803
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	1 751 295	3 137 315
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13-17. sorok)</b>	<b>1 914 001</b>	<b>3 287 780</b>
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	8 353	0
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	1 276 082	1 693 788
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0

		2007. június 30. ELŐTT	2007. június 30. UTÁN
		2007. június 30.	2007. június 30.
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	2 564	485 401
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+-20+21. sor)</b>	<b>1 286 999</b>	<b>2 179 189</b>
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX. sor)</b>	<b>627 002</b>	<b>1 108 591</b>
<b>C.</b>	<b>SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (+A+-B. sor)</b>	<b>76 066</b>	<b>73 472</b>
<b>X.</b>	<b>Rendkívüli bevételek</b>	<b>0</b>	<b>26 831</b>
<b>XI.</b>	<b>Rendkívüli ráfordítások</b>	<b>49 875</b>	<b>32 014</b>
<b>D.</b>	<b>RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X-XI. sor)</b>	<b>- 49 875</b>	<b>-5 183</b>
<b>E.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+-C+-D. sor)</b>	<b>26 191</b>	<b>68 289</b>
<b>XII.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	<b>10 246</b>	<b>16 788</b>
<b>F.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (+-E-XII. sor)</b>	<b>15 945</b>	<b>51 501</b>
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	0	0
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés	0	0
<b>G.</b>	<b>MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (+-F+22-23. sor)</b>	<b>15 945</b>	<b>51 501</b>

## VI. A Társaság gazdálkodásának elemzése

### Mérlegtételek változása

teljesítés időszaka	04.12.31	05.12.31	06.12.31	07.12.31	08.12.31	változás
	(e Ft)	(e Ft)	(e Ft)	(e Ft)	(e Ft)	%
<b>A) Befektetett eszközök</b>	<b>16 894 914</b>	<b>17 487 215</b>	<b>11 515 870</b>	<b>12 721 173</b>	<b>16 060 500</b>	<b>123%</b>
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	31 811	47 085	48 837	62 966	69 318	110%
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	97 753	711 198	761 930	800 498	830 137	104%
III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	16 765 350	16 708 930	10 705 103	11 857 709	15 161 235	128%
<b>B) Forgó eszközök</b>	<b>8 897 013</b>	<b>16 143 316</b>	<b>24 156 275</b>	<b>27 897 894</b>	<b>28 093 596</b>	<b>101%</b>
I. KÉSZLETEK	359 226	117 350	30 459	27 123	31 896	118%
II. KÖVETELÉSEK	5 164 415	12 792 036	17 728 548	21 544 578	20 555 582	95%
III. ÉRTÉKPAPIROK	2 922 744	3 188 863	6 255 343	6 164 679	7 492 195	122%
IV. PÉNZESZKÖZÖK	450 628	45 067	141 925	161 514	14 023	9%
<b>C) Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>2 740</b>	<b>1 080</b>	<b>4 756</b>	<b>29 242</b>	<b>106 300</b>	<b>365%</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>25 794 667</b>	<b>33 611 609</b>	<b>35 676 901</b>	<b>40 648 309</b>	<b>44 261 266</b>	<b>109%</b>
<b>Tétel megnevezése</b>	<b>04.12.31</b>	<b>05.12.31</b>	<b>06.12.31</b>	<b>07.12.31</b>	<b>08.12.31</b>	<b>változás</b>
	(e Ft)	(e Ft)	(e Ft)	(e Ft)	(e Ft)	%
<b>D) Saját tőke</b>	<b>10 079 149</b>	<b>10 092 573</b>	<b>10 105 189</b>	<b>10 119 727</b>	<b>10 171 226</b>	<b>101%</b>
I. JEGYZETT TŐKE	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	100%
II. JEGYZET, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE	0	0	0	0	0	0
III. TŐKETARTALÉK	5 276 694	5 276 694	5 276 694	5 276 694	5 276 694	100%
IV. EREDMÉNYTARTALÉK	288 832	300 731	315 879	327 088	343 033	105%
V. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	748	0	0	0	0
VI. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	13 623	14 400	11 809	15 945	51 501	323%
<b>E) Céltartalék</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>F) Kötelezettségek</b>	<b>12 595 786</b>	<b>19 458 956</b>	<b>20 805 677</b>	<b>24 644 173</b>	<b>27 176 672</b>	<b>110%</b>
I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	285 924	5 257 550	6 712 303	10 393 528	12 334 151	119%
II. HOSSZÚLEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	10 004 779	10 760 387	10 390 168	10 797 711	9 998 526	93%
III. RÖVIDLEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	2 305 083	3 441 019	3 703 168	3 452 934	4 843 995	140%
<b>G) Passzív időbeli elhatárolás</b>	<b>3 119 732</b>	<b>4 060 080</b>	<b>4 766 842</b>	<b>5 884 409</b>	<b>6 913 366</b>	<b>117%</b>
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>25 794 667</b>	<b>33 611 609</b>	<b>35 676 901</b>	<b>40 648 309</b>	<b>44 261 266</b>	<b>109%</b>

## Mérlegtételek változása

### Befektetett eszközök

A befektetett eszközök állománya 26 %-kal növekedett.

Tételeiben:

- az **immateriális javak** növekedése a jelentősebb vagyoni érték és szoftver beszerzések miatt történt,
- a **tárgyi eszközök** értékében új gépek beszerzésével a vállalkozás számítógép parkjának fejlesztése történt, valamint a hálózati irodák költözésénél történtek eszközbeszerzések, átalakítások,
- a **befektetett pénzügyi eszközök** állománya 28 %-kal növekedett, melynek oka egy már meglévő jelentős üzletrész értékeléséből adódik, amely Budapest szinten, illetve országos szinten is meghatározó jelentőségű. Ezen kívül több kisebb üzletrész vásárlása történt az év folyamán.

### Forgóeszközök

Forgóeszközök állománya összességében csekély mértékben emelkedett, 1 %-kal.

Tételeiben:

- **készletek** állománya 18%-al emelkedett, mely a 2009-es évben továbbszámlázásra kerülő közvetített szolgáltatások értékét foglalja magában,
- a **követelés** állomány összetétele jelentősen nem változott,
- **kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követeléseknél** az állomány növekedett, mert a leányvállalatok finanszírozásához kölcsönt juttatott az anyavállalat. Ezen kölcsönök a projektek finanszírozását szolgálják,
- az **értékpapírok** állományában 22%-os növekedés történt, melynek oka a forgatási célú értékpapírok állományának növekedése,
- a **pénzeszközök** év végi állapota jelentős csökkenést mutat, melynek oka, hogy a kötelezettségek egy nagy része kiegyenlítésre került, de ez a változás az ügymenet folyamatosságát, a likviditás fenntartását nem befolyásolja.

### Aktív időbeli elhatárolások

Tételeiben a következő évet terhelő, de 2008. évben kifizetett költségeket, valamint bevételeket tartalmazza.

### Saját tőke

A forrás oldalon a jegyzett tőke, a tőketartalék és a céltartalékok állománya nem változott. Az eredménytartalék az előző évi eredmény összegével nőtt.

### Kötelezettségek

A kötelezettsége 10 %-kal növekedtek az előző évhez viszonyítva.

Tételeiben:

- **hátrasorolt kötelezettségek** a kapcsolt vállalkozásokkal szemben merültek fel, melyre az új nagy volumenű ingatlan beruházások miatti forrás igénybevétel miatt volt szükség,
- a **hosszúlejáratú kötelezettségek** összege jelentősen nem változott, amely egyértelműen a korábbi időszak alatti, mindösszesen 9 998 126 eFt összegű kötvénykibocsátásnak köszönhető,

- a rövidlejáratú kötelezettségek összege 40 %-kal nőtt a nagy forrásigényű beruházások miatt, melyekhez a társaság rövid lejáratú hitelt vett igénybe, ugyanakkor a szállítók felé fennálló tartozások (nem lejárt) egy részét törlesztette is.

### A passzív időbeli elhatárolások

Tételeiben 17 %-os növekedése a kibocsátott kötvények 2008. évi kamatának elszámolásából adódik.

Adósságállomány mutató		05.12.31	06.12.31	07.12.31	08.12.31	Változás
Adósságállomány aránya	Adósságállomány (Hosszú lejáratú köt.) / Adósságállomány + Saját tőke	51,60%	51%	26,60%	49,57%	186%
Eladósodottság foka	Kötelezettségek / Eszközök	56,90%	58%	60%	61%	102%
Adósságállomány fedezettsége	Saját tőke / Adósságállomány	54%	49%	41%	102%	248%

Likviditási mutatók		05.12.31	06.12.31	07.12.31	08.12.31	Változás
Likviditási mutató I.	Forgóeszközök / Rövid lejáratú kötelezettségek	414%	652%	803%	580%	72%
Likviditási mutató II. (gyorsráta)	Forgóeszközök - Készletek / Rövid lejáratú kötelezettségek	409%	651%	802%	579%	72%
Likviditási mutató III.	Pénzeszközök + Értékpapírok / Rövid lejáratú kötelezettségek	93,90%	173%	180%	155%	86%
Likviditási mutató IV.	Pénzeszközök / Rövid lejáratú kötelezettségek	3,20%	3,80%	4,60%	0,29%	6%

A társaság kötvénykibocsátásáról elmondható, hogy az értékesítési időszak kezdete óta befolyt összeget befektetési (ingatlan befektetési) célú vállalkozásokban hasznosítja, ezért befektetésként illetve követelésként tartjuk nyilván.

A korábbi kötvénykibocsátás miatt, illetve a banki hitelevétel miatt a társaság eladósodottsági foka nőtt, de még így is jelentős a saját források aránya. Adósságállományi mutatók évek óta állandóak – csökkenő tendenciát mutatnak, bár az eladósodottság mértéke 2 %-kal nőtt.

A társaság likviditása a jelentős likvid forrás megszerzésével kiváló, a rövid lejáratú kötelezettségekre a mobilizálható eszközök jelentős fedezetet biztosítanak, míg a hosszú lejáratú kötelezettségeket fedezik a befektetett eszközök.

Összességében a társaság mérlegfőösszege az egy évvel ezelőtti időszakhoz képest 9 %-kal nőtt. Ez eszközoldalán a befektetett eszközök állománynövekedését, forrásoldalán a kötelezettség összegének növekedését jelenti. Cégünk 2008. évben eredményesebb évet zárt, mint az előző évben. Piaci pozícióját sikerült megtartani, sőt részesedésünket tovább növeltük.

## Az eredmény-kimutatás tételeinek változása

Tétel megnevezése	06/15-16	05/12-13	07/12-11	06/15-14	Változás
Értékesítés nettó árbevétele	2 511 832	955 647	1 001 912	1 305 882	130%
Egyéb bevételek	2 789	217 068	47 906	158 012	330%
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0	0
Anyagjellegű ráfordítások	2 059 006	1 187 620	1 006 706	1 860 609	185%
Személyi jellegű ráfordítások	221 241	302 759	413 426	469 345	114%
Értékcsökkenési leírás	45 449	50 201	61 312	94 491	154%
Egyéb költségek					
Egyéb ráfordítások	54 296	38 664	119 310	74 568	62%
<b>ÜZLETI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b>	134 629	-406 529	-550 936	-1 035 119	188%
Pénzügyi műveletek bevételei	1 037 339	1 610 283	1 914 001	3 287 780	172%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 125 031	1 188 172	1 286 999	2 179 189	169%
<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE</b>	-87 692	422 111	627 002	1 108 591	177%
<b>SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY</b>	46 937	15 582	76 066	73 472	97%
<b>RENDKIVÜLI EREDMÉNY</b>	-26 903	-1 523	-49 875	-5 183	10%
<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>	20 034	14 059	26 191	68 289	261%

## Az eredmény-kimutatás tételeinek változása

Az **értékesítés nettó árbevételei** között szerepelnek az ingatlan közvetítési jutalékok, az értékpapír ügynöki jutalék, a hálózatműködtetés árbevételei, a továbbszámolt szolgáltatások árbevételei. Nagyságrendjében az előző évihez képest 5 %-os növekedést értünk el.

**Egyéb bevétele** jelentősen növekedett, mely tárgyi eszköz (ingatlan) értékesítésből származik.

Az **anyag jellegű ráfordítások** növekedését az értékpapír forgalmazáshoz kapcsolódó jutalékok nagy arányú növekedése okozta.

A **személyi jellegű ráfordítások** összege 14 %-kal növekedett. Ennek oka részben a jövedelmek, részben a létszám és harmadrészt a megnövekedett járuléktérhek. A költségek növekedése az ügynök hálózat üzemeltetésével, fenntartásával kapcsolatos kiadások növekedésének hatásait tükrözik.

Az **értékcsökkenési leírás** arányában magasabb az előző évihez viszonyítva, ennek oka a gyorsabban amortizálódó számítástechnikai eszközök leírása elkezdődött, a hálózati irodák költözéséből adódó idegen ingatlanon végzett beruházások megnövekedtek, illetve jelentős volt kis értékű eszköz beszerzésre, ahol éltünk az azonnali leírás lehetőségével.

**Egyéb ráfordítások** értéke csökkent az elmúlt évhez képest, melynek oka a tavalyi év kimagasló értéke.



A **pénzügyi műveletek bevételei** között szerepel az értékesített értékpapírok árfolyamnyeresége, illetve a kapott kamatok. Az egyéb bevételek egy üzletrész értékeléséből származó nyereséget tartalmazza, mely ingatlan projecthez kapcsolódik.

A **pénzügyi műveletek ráfordításai** a kibocsátott kötvény 2008. évi kamat terhéből származik.

A **rendkívüli ráfordítások** között a fizetett alapítványi támogatások összege, illetve az átvállalt kötelezettség szerepel.

## **VII. A Társaság üzleti tevékenysége 2008. évében**

### **Értékpapír ügynöki tevékenység**

A Társaság értékpapír kereskedelmi ügynöke a QUAESTOR Értékpapírkereskedelmi és Befektetési Nyrt-nek, az erre vonatkozó engedélyt 2002. február 5-én kapta meg.

A befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységekről szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény 111-115. §-ban foglaltakra figyelemmel a Társaság 2008. július 01. napján függő ügynöki megbízási szerződést kötött a QUAESTOR Értékpapírkereskedelmi és Befektetési Nyrt-vel.

A Társaság 2008. május 26. napján a 1024 Budapest, Lövház u. 1-5. -1. szint KP-104 Üzlet (Mammut II. Bevásárló- és Szórakoztató Központ) telephelyén megszüntette az ügynöki tevékenységét, ugyanakkor a 1024 Budapest, Lövház u. 2-6. magasföldszint R010 Üzlet (Mammut I. Bevásárló- és Szórakoztató Központ) szám alatti telephelyen megkezdte az értékpapír ügynöki tevékenységét.

A Társaság 2008. június 30. napján a 8200 Veszprém, Rákóczi u. 7. szám alatti fióktelepén megszüntette az ügynöki tevékenységét, ugyanakkor a 8200 Veszprém, Budapest, u. 16. szám alatti fióktelepen megkezdte az értékpapír ügynöki tevékenységét.

A Társaság 2008. szeptember 29. napján a 7400 Kaposvár, Zárda út 3. szám alatti fióktelepén megszüntette az ügynöki tevékenységét, ugyanakkor a 7400 Kaposvár, Ady Endre út 9. szám alatti fióktelepen megkezdte az értékpapír ügynöki tevékenységét.

A Társaság 2009. február 23. napján a 3500 Miskolc, Bajcsy Zs. u. 1-3. szám alatti fióktelepén megszüntette az ügynöki tevékenységét, ugyanakkor a 3530 Miskolc, Corvin Ottó u. 1-3. szám alatti fióktelepen megkezdte az értékpapír ügynöki tevékenységét.

Fentiekkel a QUAESTOR Értékpapír Nyrt. és a Társaság között létrejött Ügynöki Megállapodás módosításra került.

### **Takarékszövetkezeti ügynöki tevékenység**

A Társaság szolgáltatási körének bővítése érdekében 2003. novemberében Ügynöki Szerződést írt alá a Forrás Takarékszövetkezettel, annak pénzügyi szolgáltatási és kiegészítő pénzügyi szolgáltatási tevékenységének eredményesebb fejlesztése, valamint a kölcsönös együttműködés érdekében, melyre vonatkozó engedélyt a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2004. november 24-én kelt határozatában adta meg. Az együttműködés eredményeként a QUAESTOR pénz- és tőkepiaci szolgáltatásait hitel- és pénzügyi szolgáltatásokkal (bankszámlavezetés, betét, hitelek, stb.) bővítve integráltan kínálhatja ügyfeleinek.

A Társaság 2008. május 26. napján a 1024 Budapest, Lövház u. 1-5. -1. szint KP-104 Üzlet (Mammut II. Bevásárló- és Szórakoztató Központ) telephelyén megszüntette a takarékszövetkezeti ügynöki tevékenységét, ugyanakkor a 1024 Budapest, Lövház u. 2-6. magasföldszint R010 Üzlet (Mammut I. Bevásárló- és Szórakoztató Központ) szám alatti telephelyen megkezdte a takarékszövetkezeti ügynöki tevékenységét.



A Társaság 2008. június 30. napján a 8200 Veszprém, Rákóczi u. 7. szám alatti fióktelepén megszüntette a takarékszövetkezeti ügynöki tevékenységét, ugyanakkor a 8200 Veszprém, Budapest, u. 16. szám alatti fióktelepen megkezdte a takarékszövetkezeti ügynöki tevékenységét.

A Társaság 2008. szeptember 29. napján a 7400 Kaposvár, Zárda út 3. szám alatti fióktelepén megszüntette a takarékszövetkezeti ügynöki tevékenységét, ugyanakkor a 7400 Kaposvár, Ady Endre út 9. szám alatti fióktelepen megkezdte a takarékszövetkezeti ügynöki tevékenységét.

A Társaság 2009. február 23. napján a 3500 Miskolc, Bajcsy Zs. u. 1-3. szám alatti fióktelepén megszüntette a takarékszövetkezeti ügynöki tevékenységét, ugyanakkor a 3530 Miskolc, Corvin Ottó u. 1-3. szám alatti fióktelepen megkezdte a takarékszövetkezeti ügynöki tevékenységét.

Társaság 2008. évben is folytatta a munkavállalók szakmai képzését és újabb banki szakembereket vett fel fiókokban végzett takarékszövetkezeti ügynöki tevékenység magasabb szintű ellátása érdekében.

A termékpaletta szélesítése érdekében a társaság több új terméket vett át, illetve vezetett be. Ezek közé tartozik az Kamatfelár, Kamatfelár plusz hosszú távú betéti megtakarítás.

Az ügyfélkiszolgálás felgyorsítása érdekében a Takarékszövetkezet új rendszert alkalmazásával az ügyfél kiszolgálási idő jelentősen csökkent.

### **Ingyatlankezelői tevékenység**

A Társaság több irodahelyiségnek tulajdonosa, vagy bérlője az ország egész területén. Ezen irodahelyiségekben a Társaság egyrészt saját tevékenységét (pénzügyi tanácsadás, értékpapír ügynök, takarékszövetkezeti ügynök) végzi, másrészt az irodák egy részét hasznosításra bérbe adja a QUAESTOR Utazásszervező Kft. részére, amely utazási irodai tevékenységet végez; saját szervezésű, közvetített utakat és repülőjegyeket értékesít.

### **Jelzálog finanszírozási tevékenység**

A QUAESTOR Pénzügyi Tanácsadó Zrt 2002. november 27-én alapította a QUAESTOR Jelzálog Finanszírozási Zártkörűen Működő Részvénytársaságot. A QUAESTOR Jelzálog Zrt. 2003. június 3-án megkapta a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletétől a tevékenységi és működési engedélyt, a cégbírósági bejegyzése 2003. június 19-én megtörtént. A társaság alapításához, valamint a tevékenységének megkezdéséhez szükséges forrásokat a QUAESTOR Pénzügyi Tanácsadó Zrt. biztosította. A QUAESTOR Jelzálog Finanszírozási Zrt. első kölcsönkihelyezése 2003. szeptemberben történt. A kihelyezések száma és értéke a működés első két teljes évében az elvártak szerint alakult, majd 2006. II. félévétől megtorpanás, ill. visszaesés volt tapasztalható.

A 2007. gazdasági évet a konszolidáció valamint a refinanszírozási feltételek módosításának igénye jellemezte. A konszolidáció elsődlegesen a hitelállomány minősítés szerinti összetételének javítását célozta.

2008-ban folytatódott a lejárt, ill. felmondott kölcsönök behajtása. A minősített követelés állomány csökkentését azonban nem sikerült új, problémamentes kölcsönök kihelyezésével ellensúlyozni, tekintve, hogy a refinanszírozó banknál jelentős üzletpolitikai változások következtek be, amely változás elsősorban a jelzáloghitelezéssel foglalkozó pénzügyi vállalkozások refinanszírozásának jelentős korlátását eredményezte.

## **Ingatlan beruházások**

### **BEFEJEZETT PROJEKTEK**

#### **1. Veresegyházi lakásépítés**

Befejeződött a veresegyházi Termálfalu építése, az utolsó 34 lakásos ütemmel lezárult az összességében több mint 300 lakásos beruházás. A még eladatlan mindössze 13 db ház értékesítése újabb lendületet vett. A 2009-es megszorítások bevezetése előtt, mindazon érdeklődők, akik azonnali költözés lehetőségével keresik új otthonukat, és hitel igénybevételével kívánják a finanszírozást megoldani, előszeretettel választják sorházaink vagy a kínálatunkban szereplő ikerházak valamelyikét. A korábbi projekthitelt a társaság törlesztette.

#### **2. Székesfehérvár, Tobak utca**

A 76 lakásos beruházás garanciális időszaka is letelt. A projekt lezárult.

#### **3. Újpesti beruházás**

A Budapest, IV. kerület Árpád u. 44-50. szám alatt lévő "Levédia-ház" két épületből álló 86 lakásos társasházként üzemel, melynek földszintjén üzlethelyiségek kerültek kialakításra. A projekt 3-4 lakása vár még eladásra, 45db garázs mellett. A projekthitelt társaságunk törlesztette.

### **FOLYAMATBAN LÉVŐ BERUHÁZÁSOK**

#### **4. Győri beruházás**

Az ETO Park, a QUAESTOR Csoport legújabb ingatlanfejlesztése, amely egyedülálló módon ötvözi mindazon szolgáltatások sokaságát, melyek a sportolás, a szabadidő kellemes eltöltését, a kulturált szórakozás és a színvonalas bevásárlás élményét kínálják az idelátogatók számára.

A győri futballstadion rekonstrukciójához és átépítéséhez kapcsolódóan, a fejlesztés eredményeként ETO Park néven olyan létesítménykomplexum jön létre, amely az alábbiakat tartalmazza:

- UEFA szabványnak megfelelő új stadiont,
- Az utánpótlás nevelését is szolgáló fedett, illetve műfüves focipályákat, és sportkollégiumot,
- ETO Élményközpont néven 23.000 m<sup>2</sup>-en és három szinten szabadidő- és kereskedelmi központot,
- A negyedik szinten, 7100 m<sup>2</sup> modern, flexibilisen alakítható irodaterület,
- 103 szobás, 4 csillagos szálló business szállodát is tartalmaz.
- A létesítményekhez 2.000 db gépkocsi elhelyezésére alkalmas parkoló tartozik.

A projekt értéke mintegy 50 milliárd Ft.

2009 tavaszára lezárult a projekt nagy része, mivel a még épülő szálló kivételével elkészült a létesítmény, és megkapta a jogerős használatbavételi engedélyt is.

A tervezetteknek megfelelően halad az utolsó elem – 103 szobás, 4 csillagos szálló – építése, melynek szerkezet építése zajlik.



### **Élményközpont**

Az ETO Park újszerűsége a szolgáltatások sokszínűségében rejlik. A kikapcsolódásra vágyók számos lehetőség közül választhatnak, ugyanakkor a hivatalos teendőket is elintézhetik majd pl. az okmányirodában és ügyfélszolgálatokon. Akik pedig bevásárlásaikat szeretnék intézni, számukra a földszinten és az első emeleten a kereskedelmi üzletek sokasága fogja nyújtani a termékek széles választékát.

### **Egyediség:**

- Egész napra szóló kulturált kikapcsolódás, bevásárlási lehetőségek az egész család számára
- Hivatalos teendők intézése, szolgáltatások igénybevétele
- Változatos sport és szabadidős programok
- Családcentrikus szemlélet, gyermekek és felnőttek együttes időtöltése
- Hosszított nyitva tartás
- Városi rendezvények megtartására szolgáló helyszínek
- Országos érdeklődésre számot tartó koncertek és más kulturális programok megrendezése a több funkciós stadionban
- A legmagasabb igényeket kielégítő irodahelyiségek
- Városi business hotel központtal
- Kulturált, ingyenes parkolás mindeközben

### **Magyarország legkorszerűbb stadionja**

Az újjáépített Győri ETO FC Stadion 20.000 néző befogadására lesz alkalmas, de szükség esetén további fejlesztésekkel a stadion lelátója akár 30.000 férőhelyesre bővíthető. Az ultramodern, fedett nézőterés stadiont úgy építettük meg, hogy kulturális rendezvények lebonyolítására is kitűnő helyszínt biztosít majd, szerkezetét és lefedését az Európai Labdarúgó Szövetség (UEFA) szabványainak megfelelően készítettük. Az új stadion angol típusú, szabad sarkos kialakítású lesz, nem öleli körbe a futballpályát atlétikai pálya, így a nézőtéri lelátó a lehető legközelebb helyezkedik el a partvonalhoz. Az alulról fűthető központi futballpályába csapadékelvezetőt és öntözőrendszert is építettünk. Az új stadiont vezeték nélküli kommunikációs (WIFI) és hipermodern közönségtájékoztatási rendszerrel láttuk el, a központi klubházban médiaközpont is helyet kapott. A lelátókat úgy terveztük meg, hogy a legszigorúbb biztonságtechnikai előírásoknak is megfeleljenek, és a mérkőzésre érkezők ne zavarják az élményközpont, valamint a hotel vendégeinek nyugalmát.

### **A stadion részei:**

- Fedett nézőterés, alulról fűthető centerpálya
- Kommentátor helyek, sajtóközpont
- VIP páholyok
- 3 füves edzőpálya
- 1 műfüves edzőpálya
- 2 fedett műfüves kispálya
- Klubépület öltözőkkel, irodákkal, VIP teremmel
- Szauna, jacuzzi, masszázs, fedett uszoda, kondicionálóterem
- Labdarúgó kollégium
- Étterem

### **ETO Business & Stadium Hotel**

A stadion mellett egy 6 szintes 4\*-os business hotelt is építünk. A szálloda vendégeit 98 szoba és 5 apartman várja. A hotel különlegessége az elhelyezkedésében rejlik, hiszen a vendégek az emeleti szobákból az ablakon keresztül, akár fotelből is élvezhetik a stadionban zajló sporteseményeket, koncerteket és más rendezvényeket. A lakók nem csak a közeli Élményközpont szolgáltatásait, hanem a szálloda saját konferencia és business meeting szolgáltatásait is igénybe vehetik.

## ELŐKÉSZÍTÉS ALATT LÉVŐ PROJEKTEK

### 5. Balatonkenese – Golf projekt

A Különleges Rekreációs Övezetbe tartozó, 48Ha nagyságú terület szabályozási terve 2 éves előkészítő munka után elfogadásra került, jogerőre emelkedett. A szabályozott területeket a művelés alól kivontuk, a földvédelmi járulék megfizetésre került. A következőkben a golf pálya céljára szolgáló területek szabályozása kezdődik meg, valamint folytatódnak a hasznosítási koncepció gazdasági környezetbe történő illesztésének vizsgálatai.

#### **Jelenlegi hasznosítás:**

A Kenese Golf Project Kft. tulajdonában álló összefüggő terület nagysága: 138 ha

A telkek Balatonkenese külterületén találhatók.

Az összesen 138 ha terület 2 övezetbe tartozik:

Az ún. Ü-1 övezet 8%-ban beépíthető. Az Ü-1 övezet összesen mintegy 48 ha kiterjedésű.

Ü-1 beépíthető alapterület: 38.400m<sup>2</sup>

A terület jelentősebb része mezőgazdasági övezetbe tartozik. Ennek kiterjedése cca 80 ha. A terület jelenleg részben erdővel fedett, részben szántó művelési ágban van.

Ezeket felül mintegy 6 ha terület természetvédelmi területnek minősül.

#### **Fejlesztési terv:**

A cél egy olyan golf- és idegenforgalmi központ létrehozása, mely a terület adta lehetőségeket kihasználva képes egész évben - a golfozási szezonon kívül is - élményt nyújtani az odalátogatók számára, és amely a Balaton régió újbóli felvirágoztatásához is hozzájárulhat.

**Golfpálya:** legalább 18 lyukas, nemzetközi versenyek megrendezésére is alkalmas, nyitott golfpálya, klubházzal, amely a terület tájképvédelmi övezetbe sorolt részén, mintegy 100 ha-on valósulna meg.

**Villapark:** a golfpálya közvetlen közelében, a minőségi fejlesztési övezetben, a legmagasabb igényeket kielégítő villák és apartmanházak kialakítása. A saját telekrésszel, vagy kizárólagos használatú telekrésszel ellátott villák és apartmanok értékesítésre kerülnek, szándékaink szerint elsősorban a golfozók számára, továbbá néhány apartmant fenntartunk a szálloda számára.

Az előzetes elképzelések szerint összesen 200-350 lakóegység kerül kialakításra a következő felosztásban:

Villák: 50-100 db 150-200m<sup>2</sup> villa

Apartmentház: 150-250 db 50-80m<sup>2</sup> apartman

**Konferenciaközpont:** amelyben a plenáris terem mintegy 300 ember befogadását teszi lehetővé, összességében 600 ember fogadására képes egy időben.

**Szálloda:** az előzetes elképzelések szerint kb. 150-200 szobás 4\* szálloda építése, amely alkalmas mind a golfozók, mind a konferenciaturisták, mind pihenési-üdülési-wellness célból érkező vendégek teljes körű kiszolgálására.

**Wellness és élményfürdő:** a szálloda szolgáltatásainak meghatározó elemeként luxus színvonalú wellness szolgáltatások nyújtását tervezzük, kapcsolódó nyitott-zárt strand megépítésével.

**Borturizmus:** a Balaton-felvidék, mint borvidék adta lehetőséget kihasználva látványpincészet kialakítása.

**Üzemi, szolgáltatói részleg kialakítása:** a golfpályát kiszolgáló üzemi épületek, üzemi létesítmények elhelyezése a golfpálya területén belül

## **6. Balatonberény - BEACH Szálló**

### **Jelenlegi hasznosítás:**

A 192 szobás, 5 épületből álló szálloda, jelenleg nem üzemel. A Beach Hotel (Balatonberény, Balaton u. 2. Hrsz.678/1) Balaton parti telke 31.367m<sup>2</sup>, a 3 hotelépület, az étterem, a kiszolgáló épületek összes nettó alapterülete 10.383 m<sup>2</sup>, az épületegyüttes összes beépített alapterülete 4.667 m<sup>2</sup>.

### **Elhelyezkedés:**

Balatonberény a Balaton déli partján, a keszthelyi medencében, Budapesttől kb. másfél órás autóútra található, az M7 autópálya végén. A közvetlen tóparti, kiváló adottságokkal rendelkező üdülőkomplexum, a település főútja mentén helyezkedik el, így kiváló megközelítési lehetőségekkel bír.

### **Fejlesztési lehetőségek:**

A jelenlegi kialakítás mellett a komplexum kiváló fejlesztési lehetőséggel rendelkezik. A közvetlen vízparton elhelyezkedő ingatlan nagy zöldterületével, sportpályájával, remek adottságai révén ideális bázist jelent egy magasabb minőségű, szerteágazóbb funkciókkal is kiegészített szálloda, illetve apartmanház komplexum kialakítására.

Jelenleg a projekt építészeti és üzemeltetési koncepció tervein dolgozunk, azokat a jelenlegi és jövőbeli gazdasági környezetbe t illesztve teszteljük.

## **7. Mátraháza - BÉRC Hotel**

### **Jelenlegi hasznosítás:**

Az 1980-as évek második felében a Mátrában épült és 2006-ig üzemelő szálloda, az elmúlt évtizedek közkedvelt és jól működő idegenforgalmi létesítménye volt. Jelenlegi állapotában már nem felelt meg a korszerű vendéglátás írott és íratlan szabályainak, így a tulajdonos cég az ingatlan korszerűsítése mellett döntött.

### **Fejlesztési terv:**

A fejlesztési terv a Hotel Bérc Wine & Spa, Mátraháza néven egy négycsillagos wellness szálloda kialakítását fogalmazza meg, amely a bor és szőlőkultúra hagyományait is felhasználva a szabadidős és gasztronómiai hotelek új koncepcióját honosítja meg Magyarországon erdei környezetben, az ország legtisztább levegőjű hegyvidékén.

Az átalakítás célja olyan 21. századi Spa szálloda kialakítása, ahol az idelátogató vendégek megtalálják mindazt, ami a pihenéshez, kikapcsolódáshoz szükséges. Mindez a jelenlegi szálloda bővítésével és rekonstrukciójával érhető el.

A projekt jogerős építési engedéllyel és elnyert állami támogatással 2009-ben indul.

## **8. Szeged - Régi Hungária Szálló**

### **Jelenlegi hasznosítás:**

A részben felújított és átalakított épület jelenleg üresen áll – funkció nélküli. Felújítása 1988-ban kezdődött, a lehetséges végső formájára vonatkozó terveket 1994-ben az Ybl - díjas Tarnai István és munkatársai készítették el. Jelenleg az épületszerkezeti, földem és homlokzati elemek vannak készen, a belső terek végleges ki-, illetve átalakítása a tényleges beruházási igények alapján történhet meg.

### **Elhelyezkedés:**

Az épület Szeged belvárosában a Tisza parton található. Egyik oldalról a Tisza folyó menti sétány, másik oldalról városi főútvonal övezi. Az épület 1897-ben épült, és egyike a város három legértékesebb épületének, amely 1898. május 1.-én "Kass Vigadó" néven nyílt meg. Az I. Világháborút



követően szállodává alakították, 1949-ben államosítják és 1976-ban történő bezárásáig szállodaként üzemelt.

**Fejlesztési lehetőségek:**

Az épület méreteiből adódóan az eredeti idegenforgalmi (szállodai) funkció megtartása korábban kedvezőtlennek tűnt, ezért a szállodai koncepció átalakításra került.

**Fő projektelemek:**

- 62 szobaegység, 107 férőhely, 4\*-os színvonalon
- 400 nm-es speciális belsőépítészettel és gasztronómiával rendelkező bisztró & étterem
- 200 fő befogadóképességű, multifunkciós, műemlékvédett kupolaterem
- Külön szinten elhelyezkedő, természetes megvilágítással rendelkező szekcióterem, összesen kb. 200 fő részére
- Utcai forgalommal összekötött Lobby bár / Desszert Szalon

A műemlék épületben a régi hírnevéhez méltó szálloda és rendezvényközpont, Szeged és a Dél-Alföld „ékszerdoboz” valósulhat meg, amely révén új, magasabb költési hajlandóságú vendégkör jelenhet meg a városban, növelve a térség kulturális, rendezvény és turisztikai attrakcióinak látogatottságát.

A projekt jogerős építési engedéllyel és elnyert állami támogatással 2009-ben elindult.

<b>ÉRTÉKESÍTÉSRE KIJELÖLT INGATLANOK</b>
------------------------------------------

A QUAESTOR Csoport piaci, gazdasági elemzéseket követően, valamint üzleti és méretgazdaságossági szempontok alapján egyes projekteket előkészítést követően értékesít:

**9. Pécs - Piroska utcai Lakópark projekt**

Jogerős építési engedéllyel rendelkező 123 lakásos lakópark projekt.

**10. Budapest, Füzér utca – Kolozsvári utca**

**11. Budapest, Napsugár Szálló**

**12. Budapest, II. Véka u- i építési telek**

**13. Budapest, XVI. Bökényföldi úti telek**

## VIII. A Kibocsátónál bekövetkezett változások

A Társaságnál 2008. január 1. és december 31. 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 új székhelye a 2007. március 30-i igazgatósági ülés határozatának megfelelően: 1132 Budapest, Váci út 30. (Business Center)

A Társaság fő tevékenységi köre: 2008. április 17. napjától *68.10'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele*

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: 186 fő (2008. 12. 31-i adat: 186 fő)

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

1. sz. melléklet

Értékesítési helyek

Időpont	Üzemeltetői nyitva tartási idő	Pénztár nyitva tartási idő
1024 Budapest, Lövőház 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, Ady Endre út. 9.	8:30-17:00	9:00-16:30
6000 Kecskemét, Dobó krt. 13.	8:30-17:00	9:00-16:30
3530 Miskolc, Corvin Ottó 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, Fűredi 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