



**QUAESTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.**

1132 Budapest, Váci út 30.

Tel.: 2-999-999; Fax: 2-999-990

[info@quaestor.hu](mailto:info@quaestor.hu)

[www.quaestor.hu](http://www.quaestor.hu)

**QUAESTOR**

**Első Hazai Lakásalap Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap**

**2010. éves jelentés**

**1. A befektetési alap megnevezése, típusa, futamideje**

- ◆ Neve: QUAESTOR Első Hazai Lakásalap Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap
- ◆ Típusa: nyíltvégű ingatlan
- ◆ Futamideje: határozatlan

**2. Az alapkezelő, az igénybe vett forgalmazó és a letétkezelő társaság neve és székhelye**

◆ Alapkezelő:  
QUAESTOR Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
1132 Budapest, Váci út 30.

◆ Letétkezelő:  
UniCredit Bank Hungary Zrt.  
H-1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

◆ Forgalmazó:  
QUAESTOR Értékpapír Nyrt.  
1132 Budapest, Váci út 30.

**3. A könyvvizsgáló és az ingatlanértékelő neve és székhelye**

◆ Könyvvizsgáló:  
Dr. Rocskai János egyéni vállalkozó  
1037 Budapest, Viharhegyi út. 2/A.  
MKVK 004148

◆ Ingatlanértékelő:  
Hungavent Kft.  
1052 Budapest, Szervita tér 2.

**4. A befektetési eszköz-, illetve ingatlanállomány összetétele fajtánként, típusonként, illetve a befektetési politikában meghatározott kategóriák szerint részletezve az időszak elején és végén**

A portfolió összetétele 2010. január 4-én:

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték		
	Budapest és Környéke	Vidék	Összesen
Telkek	242.876.000 Ft	205.163.200 Ft	448.039.200 Ft
Lakóingatlanok	46.341.900 Ft	23.880.000 Ft	70.221.900 Ft
Kereskedelmi	233.723.000 Ft	212.341.000 Ft	446.064.000 Ft
Egyéb	387.000.000 Ft	220.078.050 Ft	607.078.050 Ft
Pénzeszközök	-	-	321.488.071 Ft

A portfolió összetétele 2010. december 31-én:

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték		
	Budapest és Környéke	Vidék	Összesen
Telkek	91 400 000 Ft	193 379 000 Ft	284 779 000 Ft
Lakóingatlanok	42 966 000 Ft	12 400 000 Ft	55 366 000 Ft
Kereskedelmi	211 738 000 Ft	205 400 000 Ft	417 138 000 Ft
Egyéb	358 000 000 Ft	209 595 668 Ft	567 595 668 Ft
Pénzeszközök			394 334 206 Ft

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

◆ Befektetési jegyek száma:

- tárgyidőszak elején forgalomban lévő: 1.432.868.203 db
- tárgyidőszak végén forgalomban lévő: 1.671.487.307 db
- 2010. január 01. és december 31. között eladott: 244.689.248 db
- 2010. január 01. és december 31. között visszaváltott: 6.070.144 db

◆ A portfolió összesített nettó eszközértéke:

- a tárgyidőszak elején (2010.01.04): 1.853.597.677 Ft
- a tárgyidőszak végén (2010.12.31): 2.063.595.830 Ft

◆ Az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték:

- a tárgyidőszak elején (2010.01.04): 1,293627 Ft
- a tárgyidőszak végén (2010.12.31): 1,234587 Ft

**6. az alap részére igénybe vett hitel feltételei**

Az alap hitelt nem vett fel.

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

Az Alap nem fizet hozamot.

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

2010. január 04-től

Dátum	Árfolyam	Nettó eszközérték
2010.01.04	1,293627 Ft	1 853 597 677 Ft
2010.01.15	1,293837 Ft	1 853 897 834 Ft
2010.02.02	1,293235 Ft	1 853 034 932 Ft
2010.02.16	1,293227 Ft	1 852 966 067 Ft
2010.03.03	1,292 470Ft	1 851 763 988 Ft
2010.03.17	1,292178 Ft	1 851 345 965 Ft
2010.04.01	1,265825 Ft	1 813 590 086 Ft
2010.04.15	1,265574 Ft	1 812 810 331 Ft
2010.05.05	1,265580 Ft	1 812 591 556 Ft
2010.05.17	1,265148 Ft	1 808 549 703 Ft
2010.06.02	1,264962 Ft	1 807 803 530 Ft
2010.06.16	1,265208 Ft	1 807 346 197 Ft
2010.07.01	1,242156 Ft	2 078 005 219 Ft
2010.07.15	1,241762 Ft	2 076 501 394 Ft
2010.08.03	1,242372 Ft	2 077 526 556Ft
2010.08.17	1,241929 Ft	2 076 712 072 Ft
2010.09.01	1,241515 Ft	2 076 018 514 Ft
2010.09.15	1,241789 Ft	2 076 477 910 Ft
2010.10.01	1,238414 Ft	2 070834 703 Ft
2010.10.15	1,237875 Ft	2 069 933 445 Ft
2010.11.03	1,237040 Ft	2 068 536 584 Ft
2010.11.17	1,237096 Ft	2 068 60 582 Ft
2010.12.01	1,237246 Ft	2 068 250 502 Ft
2010.12.15	1,236785 Ft	2 067 479 444 Ft
2010.12.31	1,234587 Ft	2 063 595 830 Ft

8. A tájékoztatási időszakban az Alap és referenciahozamának hozamadatai 5 évre visszamenőleg, a naptári évnek megfelelő bontásban

Elmúlt évek hozamai	2006	2007	2008	2009	2010
	1,7%	2,3%	1,6%	-10,2%	-4,59%

9. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők bemutatása

**9.1. Az Alapkezelő működésében bekövetkező változások**

Az alapkezelő működésében nem történt változás.

**9.2. Az Alap befektetési politikája**

Az Alap befektetési politikájában nem történt változás.

## **Befektetési célok és befektetési politika:**

### ◀ *Célok*

Az Alap tőkéjét (az egy jegyre jutó nettó eszközérték és a forgalomban lévő befektetési jegyek darabszámának szorzata) telkek vásárlására, kész vagy építés alatt álló ingatlanok vásárlására és felújítására fordítja. A megvásárolt telkek egy részén saját beruházást valósíthat meg, vagy megbízhat harmadik felet kivitelezés végzésével. Az ingatlanokat értékesíti, lízingbe adja, bérbe adja, vagy azok hasznosítására harmadik felet bízhat meg.

### ◀ *Az Alap befektetési politikájának alapelvei*

Az Alap befektetési politikájának fő alapelve, hogy a Befektetési jegy tulajdonosok alapvetően hosszú, éven túli futamidőre rendelkezésre álló megtakarításainak ingatlanokba történő befektetéseken keresztül, a befektetési jegyek zavartalan visszaváltásához szükséges likviditás fenntartása mellett, hosszú távon az adott kockázati szinten elérhető legmagasabb hozamot érje el. Az Alapkezelő az egyes befektetésekből rejlő egyedi kockázatok kiszűrése érdekében diverzifikációt hajt végre:

- a) Az Alap befektetési politikájának alapvető célja az Alap nettó eszközértékének folyamatos és biztonságos növelése értékmegőrző ingatlanvagyon kialakításával (adásvétel, csere), egyes ingatlanokon végzett érték növelő beruházásokkal, illetve az ingatlanok hasznosításával (bérbeadás, lízingfajták) és ingatlanok építésével, vagy újjépítésű ingatlanok továbbértékesítése során realizált hozambiztosításával.
- b) Az Alap a saját tőkéjét telkekbe, építés alatt álló ingatlanokba és kész ingatlanokba fekteti be.
- c) Az ingatlanok kezelésével és üzemeltetésével, hasznosításával és értékesítésével az Alapkezelő harmadik személyeket és szervezeteket bízhat meg.
- d) Az Alap az ingatlanra vonatkozóan a hatályos jogszabályok szerinti ügyleteket köt.

Az Alapkezelő az ingatlanbefektetési alap által vásárolt egyes ingatlanok, illetve adott ingatlan beruházások nettó eszközérték számításakor figyelembe vehető értékének ötven százaléka erejéig jelzálog vagy óvadék fedezete mellett, ingatlanfinanszírozás, illetve ingatlan beruházás finanszírozása céljából kölcsönt vehet fel az Alap nevében, amennyiben ez az alapkezelési szabályzatban foglalt általános feltételeknek megfelel. Az ilyen kölcsön fedezeteként az Alap

- a) a megterhelt ingatlanra kötött vagyont biztosításon,
- b) az adott ingatlanból befolyó bevételek hitelező bank számára történő engedményezésén, vagy
- c) óvadékon

túlmenően egyéb biztosítékot nem nyújthat. Az Alap letétkezelője jelzáloggal fedezett kölcsön esetén hitelezőként nem szerepelhet

### ◀ *Portfólió lehetséges elemei, befektetési arányok*

Az Alapkezelő az Alap portfóliójával a mindenkor piaci lehetőségeket a lehető leghatékonyabban kihasználva gazdálkodik.

Az Alap portfóliójának tervezett összetétele a következő:

- |  |          |
|--|----------|
| a) Lakáscélú ingatlanok:   | max. 80% |
| b) Nem lakó célú ingatlanok<br>(üzletközpontok, szállodák, telephelyek)  | max. 80% |
| c) Telkek, földterületek:  | max. 80% |
| d) Likvid eszközök (kizárólag látra szóló és lekötött bankbetétet, illetve OECD-tagállam által kibocsátott állampapírt)  |          |
| e) Más alapkezelő által kezelt, ingatlanokba fektető kollektív befektetési forma által kibocsátott kollektív befektetési értékpapírt – beleértve ezen értékpapírok repo ügylettel történő vásárlását |          |
| f) Devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletekből befolyó bevételek árfolyamkockázatának   |          |
| g) Hitelfinanszírozás deviza- és kamatkockázatainak fedezése céljából kötött származtatott ügyleteket tartalmazhat.  |          |

**9.3. A portfólióba tartozó ingatlanok 2010. december 31-ei állapotnak megfelelően:**

<b>Veresegyház</b> Rózsavölgyi M. út, 4 db üzlet és 1 db raktár	
Helyrajzi száma	8932/4/A/1; 8966/4/A/1-2;7, 8958/1/A/2
Funkcionális kategória	Kereskedelmi Ingatlan
Nettó bérbeadható terület	135 m <sup>2</sup>
Építés, használatbavétel éve	2002
Tervezett tartási éve	hosszú távra
Adott időszakra vonatkozó nettó bérleti díj (Év)	1 863 994,00 Ft
Bérbeadottság	100,00%
Ingatlanjövedelmezőség	19,49%
Fajlagos bérleti díj bevétel	22 222 Ft/m <sup>2</sup>
Fajlagos ingatlanértékek	109 800 Ft/m <sup>2</sup>

<b>Eger</b> Szent János utca 11. Labirintus Üzletház	
Helyrajzi száma	4890/2/A/1-8; 13-14; 16-23;26-34
Funkcionális kategória	Kereskedelmi Ingatlan
Nettó bérbeadható terület	837 m <sup>2</sup>
Építés, használatbavétel éve	1999
Tervezett tartási éve	Hosszú távra
Adott időszakra vonatkozó nettó bérleti díj (Év)	6 240 000,00 Ft
Bérbeadottság	68,94%
Ingatlanjövedelmezőség	8,16%
Fajlagos bérleti díj bevétel	25 969 Ft/m <sup>2</sup>
Fajlagos ingatlanérték	253 693 Ft/m <sup>2</sup>

<b>Budapest</b> X. Kerület Füzér utca 48-50.	
Helyrajzi száma	38991
Funkcionális kategória	Telek
Tervezett tartási éve	Rövid táv, értékesítés
Nagyság	2658 m <sup>2</sup>
Övezeti besorolás	RL2/A-X/1
Beépíthetőség	45%
Szintterületi mutató	1,2
Minimum zöldterületi mutató	30%
Építménymagasság	min 5,5m, max 8,5m
Közműellátottság	összközműves
Fajlagos ingatlanérték	27 464 Ft/m <sup>2</sup>

<b>Budapest X. Kerület Kolozsvári út 9.</b>	
Helyrajzi száma	38977/2
Funkcionális kategória	Telek
Tervezett tartási éve	Rövid táv, értékesítés
Övezeti besorolás	1477 m2
Beépíthetőség	RL2/A-X/2
Szinterületi mutató	35%
Minimum zöldterületi mutató	1,4
Építménymagasság	35%
Közműellátottság	min 5,5m, max 11,5m
Építési engedély rendelkezésre állása	összközműves
Fajlagos ingatlanérték	18 551 Ft/m2

<b>Székesfehérvár, Tobak utca 17. 1 db. lakás</b>	
Helyrajzi száma	5524/A-15
Funkcionális kategória	Lakóingatlan
Tervezett tartási éve	Rövid táv, értékesítés
Nagyság	70m2
Bérbeadottság	100 %
Fajlagos bérleti díj bevétel	40 832 Ft/m2
Fajlagos ingatlanértékek	200 672 Ft/m2

<b>Veresegyház Erkel Ferenc u 5/A-F, 6dbos sorházból még 3db lakás</b>	
Helyrajzi száma	8997/2; 8997/3; 8997/6
Funkcionális kategória	Lakóingatlan
Nagyság	330 m2
Építés, használatbavétel éve	2007
Tervezett tartási éve	Rövid táv, értékesítés
Fajlagos ingatlanértékek	140 430 Ft/m2

<b>Sóskút</b> <b>PAX Lakópark 17 db telek</b>	
Helyrajzi száma	3207; 09-13; 15; 17-20; 22-24; 27-29
Funkcionális kategória	Egyéb
Tervezett tartási éve	Hosszú táv, Fejlesztési terület
Nagyság	50261 m <sup>2</sup>
Övezeti besorolás	KEL-2/2/0,5
Beépíthetőség	30%
Minimum zöldterületi mutató	50%
Építménymagasság	6m
Közműellátottság	nincs
Fajlagos ingatlanérték	4 379 Ft/m <sup>2</sup>

<b>Budapest</b> <b>XVI. Kerület, Bökényföldi út</b>	
Helyrajzi száma	117550/2
Funkcionális kategória	Egyéb
Tervezett tartási éve	Fejlesztési terület
Nagyság	128742 m <sup>2</sup>
Övezeti besorolás	szántó terület
Fajlagos ingatlanérték	3 006 Ft/m <sup>2</sup>

<b>Tata</b> <b>Fácánoskert Lakópark, 20 db telek</b>	
Helyrajzi száma	4375/11-13; 15; 24; 42; 46; 48; 67; 69; 76; 77-80; 82; 86-87; 89; 96
Funkcionális kategória	Telek
Tervezett tartási éve	Rövid táv, értékesítés
Nagyság	25126 m <sup>2</sup>
Övezeti besorolás	KEL-TÓ/1
Beépíthetőség	15%
Szintterületi mutató	0,45
Minimum zöldterületi mutató	65%
Építménymagasság	6 m
Közműellátottság	összközműves
Fajlagos ingatlanérték	8 800 Ft/m <sup>2</sup>

<b>Budapest</b> <b>IV. Kerület, Árpád út 44-48</b>	
Helyrajzi száma	70325/0/A/51, 52, 53, 70325/0/C/39, 41
Funkcionális kategória	5 Üzlet
Nettó bérbeadható terület	716 m <sup>2</sup>
Építés, használatbavétel éve	2007
Tervezett tartási éve	Hosszú táv, bérbeadás
Bérbeadottság	75%
Fajlagos bérleti díj bevétel	16 360 Ft/m <sup>2</sup>
Fajlagos ingatlanérték	305 726 Ft/m <sup>2</sup>

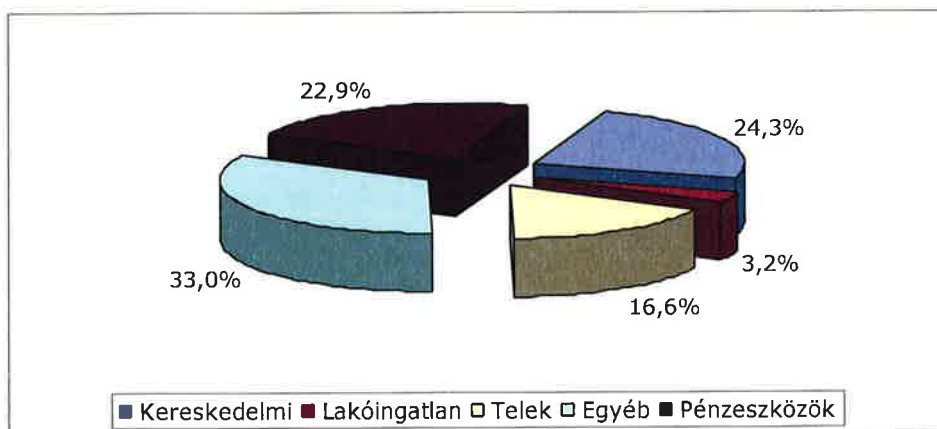
#### 9.4. Ingatlanportfólió jellemzői

- Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül az időszak elején 84,77%; az időszak végén 64,20%
- Bérelti szerződések átlagos futamideje: határozatlan határidejű szerződések 3 havi felmondási idővel
- Bérlők száma: 9
- Bérelti szerződések biztosítéki szintje: 2
- Tőkeáttétel: Hitelfelvétel nem volt

#### 9.5. A portfólióban bekövetkező változások

Az Alap portfóliója 2010-es év végén.

Ingatlanmegoszlás (2010.12.31)	(Ft)	(százalékban)
Kereskedelmi	417 138 000	24,26%
Lakóingatlan	55 366 000	3,22%
Telek	284 779 000	16,56%
Egyéb	567 595 668	33,01%
Pénzeszközök	394 334 206	22,94%
Ingatlanok összesen:	1 324 878 668	
	1 719 212 874	100%



#### 10. Az Alap könyvvizsgáló által hitelesített mérlege

1. sz. melléklet

#### 11. A befektetési alapra vonatkozó könyvvizsgálói jelentés

3. sz. melléklet

#### 12. Pénzügyi adatok

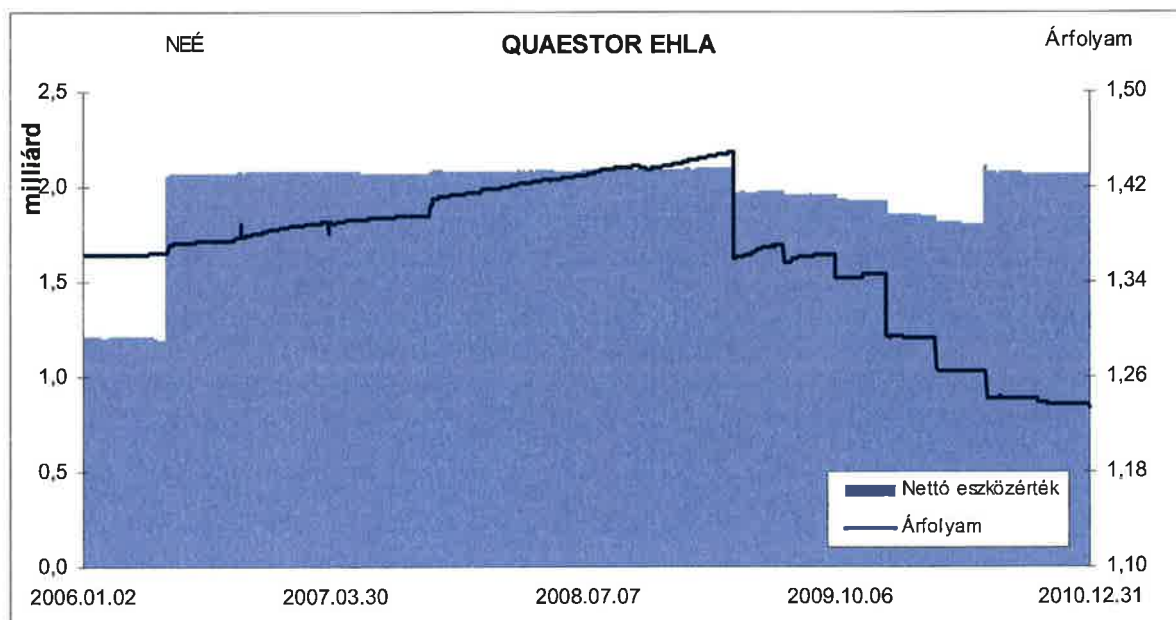
a)	befektetésekből származó bevételek	641 626 083
b)	egyéb bevételek	23 995 674
c)	a befektetési alapkezelőnek fizetett díjak	39 163 967
d)	a letétkezelőnek fizetett díjak	3 916 392
e)	egyéb díjak és adók	38 890 478
f)	kifizetett és újra befektetett bevételek	608 227 980
g)	a befektetett eszközökre elszámolt értékvesztés	0
h)	más, az eszközök értékét befolyásoló változások	3 747 729

### Díjak, bevételek és költségek

a)	Ingyenértékesítés nyeresége	143 281 193
b)	Fedezeti ügyletek nyeresége/vesztesége	0
c)	Kártérítés, bánatpénz címen befolyt bevételek illetve kifizetett összegek	0
d)	A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak	0
e)	Ingyenüzemeltetési költségek	8 445 702
f)	Ingyen-közmű költségek	36 808
g)	Ingyen-karbantartási költségek	43 424
h)	Ingyenbiztosítási költségek	849 783
i)	Ingyenadók	1 265 970
j)	Ingyen értékbecslési költségek	4 872 020
k)	Ingyenügynöki jutalékok	1 028 963
l)	Jogi költségek	0
m)	Bankköltség	201 914
n)	Kamatköltség	0

### 13. Árfolyam alakulás visszamenőleg

Összesített nettó eszközérték és az egy jegyre jutó nettó eszközérték 2006. év januárjától (a 2006. május 30-án történt beolvasás után az egy jegyre jutó nettó eszközértéke 10.000 Ft-ról 1 Ft-ra változott)




**14. Származtatott ügyletekre vonatkozó adatok**  
Nem volt ilyen ügylet az Alap portfóliójában.

**Melléletek**

1. sz. melléklet: Mérleg
2. sz. melléklet: Eredménykimutatás
3. sz. melléklet: Könyvvizsgálói jelentés
4. sz. melléklet: Kiegészítő melléklet

**Budapest, 2011. április 15.**

	<b>QAESTOR</b> Befektetési Alapkezelő Zrt.
1132 Budapest, Váci út 30.	Adószám: 11903093-2-41 001/2.



**QAESTOR Első Hazai Lakásalap Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap**  
(Alapkezelő: QAESTOR Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság)

**Palumby László**  
igazgatósági tag