
A QUAESTOR ELSŐ HAZAI LAKÁSALAP INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP 2011. ÉV I. FÉLÉVI TÁJÉKOZTATÓJA

A befektetési alap megnevezése:

QUAESTOR Első Hazai Lakásalap Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap

A befektetési alap típusa, futamideje:

Nyilvános, határozatlan

Az alapkezelő társaság neve, székhelye:

QUAESTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.
1132 Budapest, Váci út 30.

A letétkezelő társaság neve, székhelye:

UniCredit Bank Hungary Zrt.
1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

A forgalmazó társaság neve, székhelye:

QUAESTOR Értékpapír Nyrt.
1132 Budapest, Váci út 30.

A könyvvizsgáló neve és székhelye:

Könyvvizsgáló:
Dr. Rocskai János egyéni vállalkozó
MKVK 004148

Ingatlanértékelő:

Hungavent Pénzügyi és Befektetési Tanácsadó Kft.
1052 Budapest, Szervita tér 2.

A forgalomba hozott, eladott, a tárgyidőszak lezárásakor forgalomban lévő befektetési jegyek száma, a portfólió összesített nettó eszközértéke és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték;

Saját tőke és az egy jegyre jutó nettó eszközérték 2010. december 31-én:

Saját tőke:	2.063.595.830 Ft
Nettó eszközérték:	1,234587 Ft
Darabszám:	1.671.487.307 db

Saját tőke és az egy jegyre jutó nettó eszközérték 2011. június 30-án:

Saját tőke:	2.053.398.279 Ft
Nettó eszközérték:	1,229558 Ft
Darabszám:	1.670.029.730 db

A tárgyidőszakban eladott befektetési jegyek darabszáma:

2.423 db

A tárgyidőszakban visszavett befektetési jegyek darabszáma:

1.460.000 db

A befektetési jegyek után kifizetett hozam:

Az alap nem fizet hozamot.

Az alap részére igénybe vett hitel feltételei

Az alap nem vett igénybe hitelt.

Az alap hozamadatai az elmúlt öt évben:

QUAESTOR EHLA hozamai évről évre					
	2010	2009	2008	2007	2006
QUAESTOR EHLA	-4,59%	-10,20%	1,63%	2,34%	1,71%

A befektetési politikában történt változások

Az alap befektetési politikájában az elmúlt fél évben nem történtek változások.

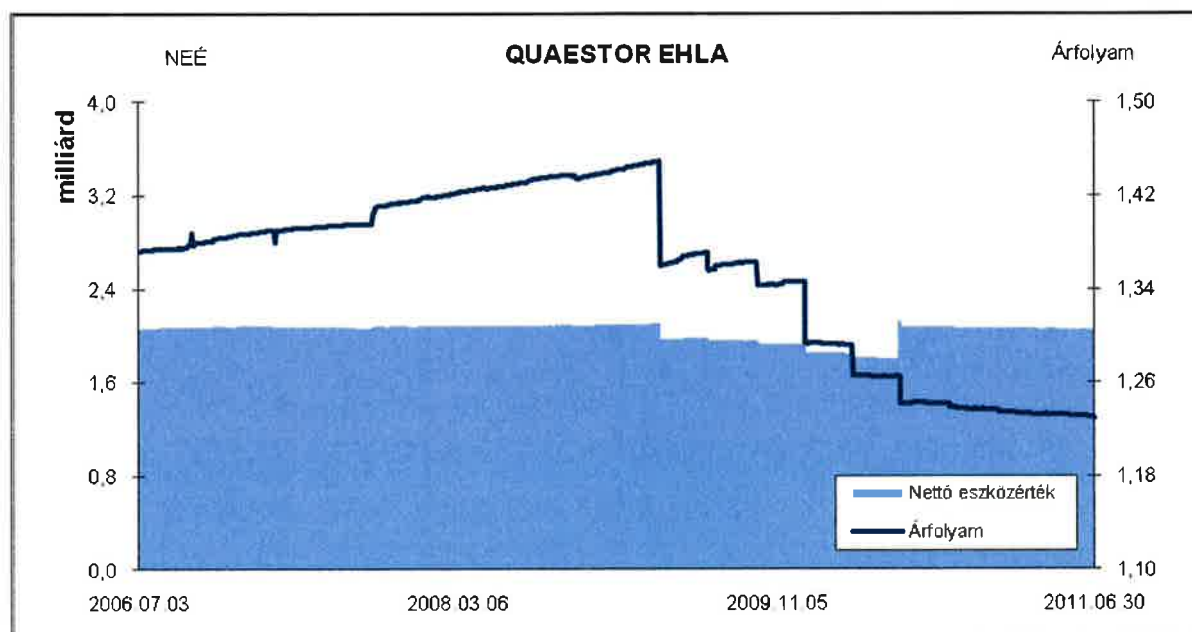
A tárgyidőszakban a portfólió összesített nettó eszközértéke és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték:

Dátum	Nettó eszközérték (Ft)	Egy jegyre jutó NEÉ (Ft)
2010.12.31	2 063 595 830	1,234587
2011.01.31	2 062 945 248	1,234197
2011.02.28	2 061 519 149	1,233352
2011.03.31	2 061 688 823	1,233453
2011.04.29	2 059 204 887	1,232557
2011.05.31	2 057 511 211	1,231541
2011.06.30	2 053 398 279	1,229558

Eszközmegosztás	2011.06.30
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	54 103 145 Ft
Ingatlanok	1 325 636 628 Ft
Bankbetét, pénzeszközök	360 733 185 Ft
Egyéb követelések	338 006 957 Ft

Az alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők bemutatása

Az alapkezelő működésben, szervezetében, illetve személyi állományában 2011 első félévében nem történt változás.



Az Ingatlanállomány elemeinek funkcionális és földrajzi szempontú kategóriákba történő besorolása:

Ingatlanérték 2010.12.31-én			
Funkcionális kategóriák	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

Ingatlanérték 2011.06.30-án			
Funkcionális kategóriák	Budapest és Környéke	Vidék	Összesen
Telkek	91 400 000 Ft	195 564 000 Ft	286 964 000 Ft
Lakóingatlanok	43 545 700 Ft	12 300 000 Ft	55 845 700 Ft
Kereskedelmi	217 207 750 Ft	195 500 000 Ft	413 220 750 Ft
Egyéb	358 000 000 Ft	211 606 178	569 606 178 Ft

- Az ingatlanportfolió aránya a nettó eszközértéken belül
 - az időszak elején 64,20%
 - az időszak végén 64,55%
- Bérelti szerződések átlagos futamideje: határozatlan határidejű szerződések 3 havi felmondási idővel
- Bérlők száma: 8, Vevők száma: 2
- Bérelti szerződések biztosítéki szintje: 2
- Tőkeáttétel: Hitelfelvétel nem volt

Ingatlanportfolió összetétele 2010.12.31-én

Veresegyház, 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 ²
Építés, használatbavétel éve	2002
Tervezett tartási éve	hosszú távra
Adott időszakra vonatkozó nettó bérleti díj (Év)	2 000 000,00 Ft
Bérbeadottság	100,00%
Ingatlanjövödelmezőség	19,49%
Fajlagos bérleti díj bevétel	22 222 Ft/m ²
Fajlagos ingatlanértékek	109 800 Ft/m ²

Ingatlanportfolió összetétele 2011.06.30-án

Veresegyház, Rózsavölgyi M. út, 5 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 ²
Építés, használatbavétel éve	2002
Tervezett tartási éve	hosszú távra
Adott időszakra vonatkozó nettó bérleti díj (Év)	2 000 000,00 Ft
Bérbeadottság	100,00%
Ingatlanjövödelmezőség	19,49%
Fajlagos bérleti díj bevétel	22 222 Ft/m ²
Fajlagos ingatlanértékek	109 800 Ft/m ²

Eger, 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 ²
Építés, használatbavétel éve	1999
Tervezett tartási éve	Hosszú távra
Adott időszakra vonatkozó nettó bérleti díj (Év)	21 735 780,00 Ft
Bérbeadottság	68,94%
Ingatlanjövödelmezőség	8,16%
Fajlagos bérleti díj bevétel	25 969 Ft/m ²
Fajlagos ingatlanérték	253 693 Ft/m ²

Eger, 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 ²
Építés, használatbavétel éve	1999
Tervezett tartási éve	Hosszú távra
Adott időszakra vonatkozó nettó bérleti díj (Év)	21 735 780,00 Ft
Bérbeadottság	68,94%
Ingatlanjövödelmezőség	8,16%
Fajlagos bérleti díj bevétel	25 969 Ft/m ²
Fajlagos ingatlanérték	253 693 Ft/m ²

Budapest, X. Kerület Füzér utca 48-50.	
Helyrajzi száma	38991
Funkcionális kategória	Telek
Tervezett tartási éve	Rövid táv, értékesítés
Nagyság	2658 m ²
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 ²

Budapest, X. Kerület Füzér utca 48-50.	
Helyrajzi száma	38991
Funkcionális kategória	Telek
Tervezett tartási éve	Rövid táv, értékesítés
Nagyság	2658 m ²
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 ²

Budapest, X. Kerület Kolozsvári út 9.	
Helyrajzi száma	38977/2
Funkcionális kategória	Telek
Tervezett tartási éve	Rövid táv, értékesítés
Ingatlan érték	25.400.000,00 Ft
Övezeti besorolás	1477 m ²
Beépíthetőség	RL2/A-X/2
Szintterületi 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/m ²

Budapest, X. Kerület Kolozsvári út 9.	
Helyrajzi száma	38977/2
Funkcionális kategória	Telek
Tervezett tartási éve	Rövid táv, értékesítés
Ingatlan érték	25.400.000,00 Ft
Övezeti besorolás	1477 m ²
Beépíthetőség	RL2/A-X/2
Szintterületi 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/m ²

Székesfehérvár, Tobak utca 17. 1 db. Lakás	
Helyrajzi száma	5524/A-15
Funkcionális kategória	Lakóingatlan
Tervezett tartási éve	Rövid táv, értékesítés
Nagyság	70 m ²
Bérbeadottság	100%
Fajlagos bérleti díj bevétel	40 832 Ft/m ²
Fajlagos ingatlanértékek	200 672 Ft/m ²

Székesfehérvár, Tobak utca 17. 1 db. Lakás	
Helyrajzi száma	5524/A-15
Funkcionális kategória	Lakóingatlan
Tervezett tartási éve	Rövid táv, értékesítés
Nagyság	70 m ²
Bérbeadottság	100%
Fajlagos bérleti díj bevétel	40 832 Ft/m ²
Fajlagos ingatlanértékek	200 672 Ft/m ²

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

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

Sóskút, PAX Lakópark 17 db telek	
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 ²
Övezeti besorolás	KEL-2/2/0,5
Beépíthetőség	30%
Minimum zöldterületi mutató	50%
Építménymagasság	6m
Közműellátottság	nincs
Fajlagos ingatlanértékek	4 379 Ft/m ²

Sóskút, PAX Lakópark 17 db telek	
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 ²
Övezeti besorolás	KEL-2/2/0,5
Beépíthetőség	30%
Minimum zöldterületi mutató	50%
Építménymagasság	6m
Közműellátottság	nincs
Fajlagos ingatlanértékek	4 379 Ft/m ²

Budapest, XVI. Kerület, Bökényföldi út	
Helyrajzi száma	117550/2
Funkcionális kategória	Egyéb
Tervezett tartási éve	Fejlesztési terület
Nagyság	128742 m2
Övezeti besorolás	szántó terület
Fajlagos ingatlanérték	3 006 Ft/m2

Budapest, XVI. Kerület, Bökényföldi út	
Helyrajzi száma	117550/2
Funkcionális kategória	Egyéb
Tervezett tartási éve	Fejlesztési terület
Nagyság	128742 m2
Övezeti besorolás	szántó terület
Fajlagos ingatlanérték	3 006 Ft/m2

Tata, Fácánoskert Lakópark, 20 db telek	
	4375/11-13; 15; 24; 42; 46; 48; 67; 69; 76; 77-80; 82;
Helyrajzi száma	86-87; 89; 96
Funkcionális kategória	Telek
Tervezett tartási éve	Rövid táv, értékesítés
Nagyság	25126 m2
Övezeti besorolás	KEL-TÓ/1
Beépíthetőség	15%
Szintterületi mutató	0,45
Minimum zöldterületi mutató	65%
Építménymagasság	6 m
Közműellátottság	összközműves
Fajlagos ingatlanértékek	8 800 Ft/m2

Tata, Fácánoskert Lakópark, 20 db telek	
	4375/11-13; 15; 24; 42; 46; 48; 67; 69; 76; 77-80; 82; 86-
Helyrajzi száma	87; 89; 96
Funkcionális kategória	Telek
Tervezett tartási éve	Rövid táv, értékesítés
Nagyság	25126 m2
Övezeti besorolás	KEL-TÓ/1
Beépíthetőség	15%
Szintterületi mutató	0,45
Minimum zöldterületi mutató	65%
Építménymagasság	6 m
Közműellátottság	összközműves
Fajlagos ingatlanértékek	8 800 Ft/m2


Budapest, IV. Kerület, Árpád út 44-48	
	70325/0/A/51, 52, 53, 70325/0/C/39, 41
Helyrajzi száma	
Funkcionális kategória	5 Üzlet
Nettó bérbeadható terület	716 m2
Építés, használatbavétel éve	2007
Tervezett tartási éve	Hosszú táv, bérbeadás
Bérbeadottság	75%
Fajlagos bérleti díj bevétel	16 360 Ft/m2
Fajlagos ingatlanértékek	305 726 Ft/m2

Budapest, IV. Kerület, Árpád út 44-48	
	70325/0/A/51, 52, 53, 70325/0/C/39, 41
Helyrajzi száma	
Funkcionális kategória	5 Üzlet
Nettó bérbeadható terület	716 m2
Építés, használatbavétel éve	2007
Tervezett tartási éve	Hosszú táv, bérbeadás
Bérbeadottság	75%
Fajlagos bérleti díj bevétel	16 360 Ft/m2
Fajlagos ingatlanértékek	305 726 Ft/m2

Budapest, 2011. augusztus 12.

Palumby László

Palumby László
Igazgatósági tag
QUAESTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.

	QUAESTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.
1132 Budapest, Váci út 30.	Adószám: 11803083-2-41 001/2.