



QUAESTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.

1132 Budapest, Váci út 30.

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

info@quaestor.hu

www.quaestor.hu

**A QUAESTOR
Első Hazai Lakásalap Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alapról**

2009. éves jelentése

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:
2009.03.01-ig:
ESTRADE Kft
1054 Budapest, Alkotmány u 15.

2009.03.01-től:
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 2009. január 5-én:

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték		
	Budapest és Környéke	Vidék	Összesen
Telkek	312.785.200 Ft	225.383.000.Ft	538.168.200 Ft
Lakóingatlanok	53.241.453 Ft	31 500 000 Ft	84.741.453 Ft
Kereskedelmi	77.490.000 Ft	266 300 000 Ft	343.790.000 Ft
Egyéb	508.530.900 Ft	243 355 391 Ft	751.886.291 Ft
Pénzeszközök	-	-	329.879.978 Ft

A portfolió összetétele 2009. december 31-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

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: 1.454.747.698 db
- tárgyidőszak végén forgalomban lévő: 1.432.868.203 db
- 2009. január 01. és december 31. között eladott: 363 db
- 2009. január 01. és december 31. között visszaváltott: 22.228.732 db

◆ A portfolió összesített nettó eszközértéke:

- a tárgyidőszak elején (2009.01.05):2.096.817.900 Ft
- a tárgyidőszak végén (2009.12.31):1.854.038.859 Ft

◆ Az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték:

- a tárgyidőszak elején (2009.02.05):1,441362 Ft
- a tárgyidőszak végén (2009.12.31):1,293935 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:

2009. január 5-től

Dátum	Árfolyam	Nettó eszközérték
2009.01.05	1,441362 Ft	2 096 817 900 Ft
2009.01.15	1,442250 Ft	2 095 817 228 Ft
2009.02.02	1,444633 Ft	2 099 278 973 Ft
2009.02.16	1,445768 Ft	2 099 791 855 Ft
2009.03.03	1,447326 Ft	2 101 663 874 Ft
2009.03.17	1,448305 Ft	2 102 253 129 Ft
2009.04.01	1,360339 Ft	1 974 336 024 Ft
2009.04.15	1,361577 Ft	1 974 901 461 Ft
2009.05.05	1,365216 Ft	1 973 435 447 Ft
2009.05.15	1,368254 Ft	1 977 827 317 Ft
2009.06.02	1,369807 Ft	1 979 852 630 Ft
2009.06.16	1,370621 Ft	1 979 424 033 Ft
2009.07.01	1,356038 Ft	1 957 305 257 Ft
2009.07.15	1,359736 Ft	1 962 140 214 Ft
2009.08.03	1,360882 Ft	1 963 508 527 Ft
2009.08.17	1,361679 Ft	1 962 875 733 Ft
2009.09.01	1,362440 Ft	1 962 406 157 Ft
2009.09.15	1,363221 Ft	1 963 529 928 Ft
2009.10.01	1,343692 Ft	1 935 401 354 Ft
2009.10.15	1,343546 Ft	1 934 519 756 Ft
2009.11.03	1,343428 Ft	1 927 656 143 Ft
2009.11.17	1,343783 Ft	1 928 164 792 Ft
2009.12.01	1,346112 Ft	1 929 540 912 Ft
2009.12.15	1,345988 Ft	1 929 363 320 Ft
2009.12.31	1,293935 Ft	1 854 038 861 Ft

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

Elmúlt évek hozamai	2005	2006	2007	2008	2009
	4,5%	1,7%	2,3%	1,6%	-10,2%

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

9.1. Az Alapkezelő működésében bekövetkező változások

Az alapkezelő életében az alap működésére közvetlen hatást gyakorló szervezeti változás nem következett be. Ugyanakkor átalakult az alapkezelő igazgatósága, két távozó IT tag helyét Kéri Attila és Palumbó László vette át.

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 vagyonbiztosításon,
- b) az adott ingatlanból befolyó bevételek hitelező bank számára történő engedélyezésén, 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 (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 2009. december 31-ei állapotnak megfelelően:

	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; 8958/2/A/1
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)	3 000 000,00 Ft
Bérbeadottság	100,00%
Ingatlanjövedelmezőség	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%
Ingatlanjövedelmezőség	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 Kolozsvári út 9.
Helyrajzi száma	38977/2
Funkcionális kategória	Telek
Tervezett tartási éve	Rövid táv, értékesítés
Ingatlan érték	27.400.000,00 Ft
Övezeti besorolás	1477 m2
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/m2

	Székesfehérvár, Tobak utca 17. 2 db. lakás
Helyrajzi száma	5524/A-15, 5524/A-76
Funkcionális kategória	Lakóingatlan
Tervezett tartási éve	Rövid táv, értékesítés
Nagyság	70+49 m2
Bérbeadottság	59%
Fajlagos bérleti díj bevétel	40 832 Ft/m2
Fajlagos ingatlanértékek	200 672 Ft/m2

	Veresegyház Termálfalu
Helyrajzi száma	5785/18
Funkcionális kategória	Telek
Tervezett tartási éve	Részletfizetéssel értékesítve 2009 szeptemberéig, de vevő késedelmi kamatokkal 2010.03.31-ig fizeti meg a vételárat.
Nagyság	47492 m2
Fajlagos ingatlanérték	3 150 Ft/m2

	Veresegyház Erkel Ferenc u 5/A-F, 6dbos sorházból még 3db lakás
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

	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 m2
Övezeti besorolás	KEL-2/2/0,5
Beépíthetőség	30%
Minimum zöldterületi mutató	50%
Építménymagasság	6m
Közműellátottság	nincs
Fajlagos ingatlanértékek	4 379 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, 21 db telek
Helyrajzi száma	4375/11-13; 15; 24; 42; 46; 48; 52; 67; 69; 76; 77-80; 82; 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

	Budapest IV. Kerület, Árpád út 44-48
Helyrajzi száma	70325/0/A/51, 52, 53, 70325/0/C/39, 41
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

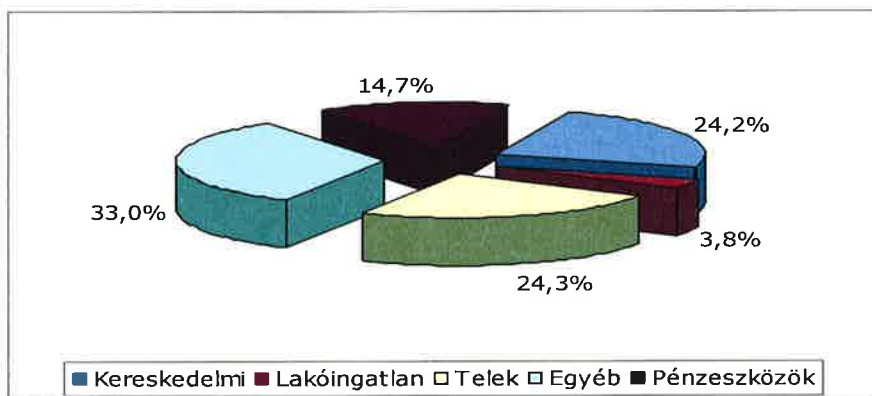
9.4. Ingatlanportfólió jellemzői

- Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül az időszak elején 81,97%; az időszak végén 84,75%
- Bérelti szerződések átlagos futamideje: határozatlan határidejű szerződések 3 havi felmondási idővel
- Bérlők száma: 9, Vevők száma: 4
- Bérelti szerződések biztosítéki szintje: 2
- Tőkeáttétel: Hitelfelvétel nem volt

9.5. A portfólióban bekövetkező változások

Az Alap portfóliója 2009-es év végén.

Ingatlanmegoszlás (2009.12.31)	(Ft)	(százalékban)
Kereskedelmi	446 064 000	24,21%
Lakóingatlan	70 221 900	3,81%
Telek	448 039 200	24,32%
Egyéb	607 078 050	32,95%
Pénzeszközök	270 850 647	14,70%
Ingatlanok összesen:	1 571 403 150	
	1 842 253 797	100%



10. Az Alap könyvvizsgáló által hitelesített mérlege

1. sz. melléklet

11. A befektetési alpra vonatkozó könyvvizsgálói jelentés

3. sz. melléklet

12. Pénzügyi adatok

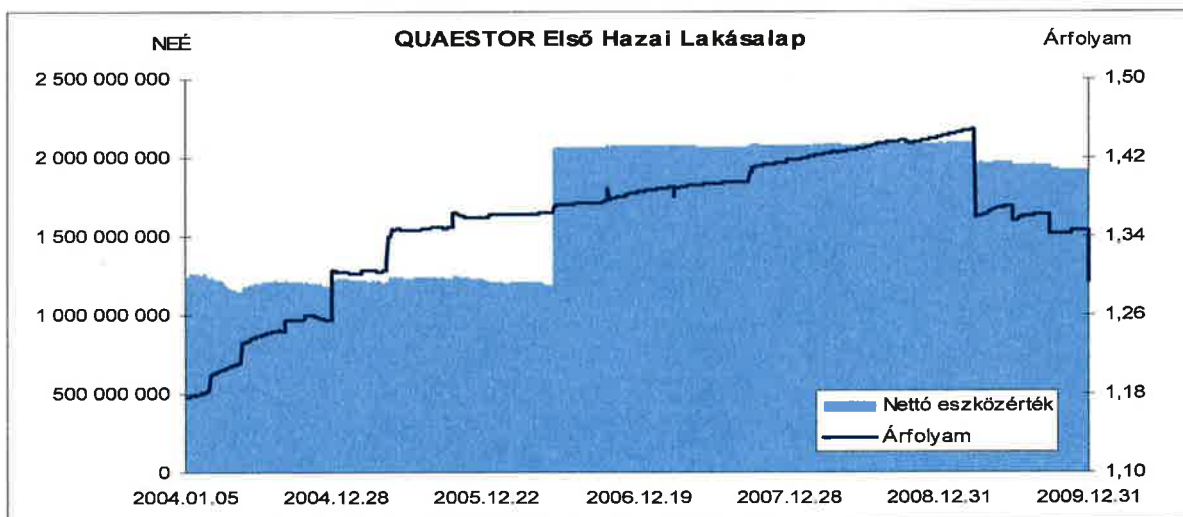
a)	befektetésekből származó bevételek	185 281 209 Ft
b)	egyéb bevételek	10 411 662 Ft
c)	a befektetési alapkezelőnek fizetett díjak	39 834 619 Ft
d)	a letétkezelőnek fizetett díjak	3 983 461 Ft
e)	egyéb díjak és adók	69 153 214 Ft
f)	kifizetett és újra befektetett bevételek	195 692 871 Ft
g)	a befektetett eszközökre elszámolt értékvesztés	0 Ft
h)	más, az eszközök értékét befolyásoló változások	69 203 415 Ft

Díjak, bevételek és költségek

a)	Ingyanértékesítés nyeresége	56 306 219 Ft
b)	Fedezeti ügyletek nyeresége/vesztesége	0 Ft
c)	Kártérítés, bánatpénz címen befolyt bevételek illetve kifizetett összegek	0 Ft
d)	A befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az Alapnak fizetett díjak	0 Ft
e)	Ingyanüzemeltetési költségek	5 848 290 Ft
f)	Ingyan-közmű költségek	159 526 Ft
g)	Ingyan-karbantartási költségek	876 000 Ft
h)	Ingyanbiztosítási költségek	730 100 Ft
i)	Ingyanadó	9 576 325 Ft
j)	Ingyan értékbecslési költségek	5 680 000 Ft
k)	Ingyanügynöki jutalékok	4 469 833 Ft
l)	Jogi költségek	0 Ft
m)	Bankköltség	904 591 Ft
n)	Kamatköltség	0 Ft

13. Árfolyamalakulás visszamenőleg

Összesített nettó eszközérték és az egy jegyre jutó nettó eszközérték 2004. év januárjától (a 2006. május 30-án történt beolvadás után az egy jegyre jutó nettó eszközértéke 10.000 Ft-ról 1 Ft-ra változott)



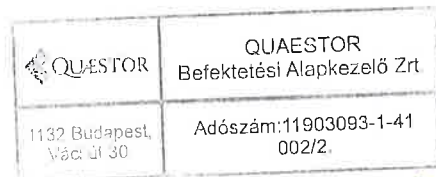
14. Származtatott ügyletekre vonatkozó adatok

Nem volt ilyen ügylet az Alap portfóliójában.

Mellékletek

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

Budapest, 2010. április 19.



Palumbo László

QUAESTOR Első Hazai Lakásalap Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap
 (Alapkezelő: QUAESTOR Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság)
Palumbo László
 igazgatósági tag