

Lajstromszáma:
Bejegyző Hatóság:
nyilvántartásba vételt
elrendelő határozat
száma:

1211-01
Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete
120.008-4/99


QUAESTOR Első Hazai Lakásalap Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap

1132 Budapest Váci út 30

Kiegészítő melléklet 2009.

Fordulónap: 2009.12.31
Beszámolási
időszak: 2009.01.01-2009.12.31

2010.02.05

 QUAESTOR	QUAESTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.
1132 Budapest, Váci út 30.	Adószám: 11903099-2-41


A gazdálkodó
képviselője

P.h.

1. A gazdálkodó bemutatása

1.1. Alakulás, a gazdálkodó fő célja

Az Alap kibocsátási Tájékoztatóját a korábbi Állami Értékpapír- és Tőzsdefelügyelet (ÁÉTF) (jogutódja jelenleg Pszáf), 120.008/95 számú, 1995. november 13-i keltezésű engedéllyel hagyta jóvá.

A Első Hazai Lakásalapot a ÁÉTF 120.008-3/96. sz. határozatával 1996. február 2-án vette nyilvántartásba 521.460.000.-Ft saját tőkével, mint zártvégű ingatlan alapot. Az Alapkezelő alapítója 1999. október 30-án kelt alapítói döntéssel az Első Hazai Lakásalap Ingatlan Befektetési Alap nyíltvégűvé történő alakítását határozta el, és kezdeményezte a vonatkozó Tájékoztató és a Kezelési Szabályzat módosításának Felügyeleti jóváhagyását.

A tájékoztatót az Állami Pénz- és Tőkepiaci Felügyelet 120.008-4/99. számú, 1999. december 30-án kelt engedéllyel hagyta jóvá. Az Alap 2000-ben már Magyarország első nyíltvégű ingatlan alapjaként működött.

Az Alap létrejöttét, működését és megszűnését szabályozó törvény a 2001. évi CXX. a Tőkepiacról szóló törvény.

1.2. Tevékenységi kör

Az Alap a törvényi előírásoknak megfelelően, és annak keretei között az alapba befolyt pénzekből - azaz a befektetők által megvásárolt befektetési jegyekből befolyt összegeket - ingatlanokba fekteti.

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 Alapkezelő az Alap portfóliójával a mindenkori 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 (készpénz, látraszóló, vagy legfeljebb 3 hónapra lekötött bankbetét, kincstárjegy) | |
| 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.

Az EHLA a portfóliójában kincstárjegyeket, és az eszközei között pedig le nem kötött betétet is tart.

1.3. Tulajdonosok

Az alap tulajdonosai deviza belföldi jogi és jogi személyiség nélküli társaságok, közületek, valamint természetes személyek lehetnek. Az alap befektetési jegyeinek 99%-os többségi tulajdonosa 2002 szeptemberéig a Konzumbank Rt. volt. Ezt követően az alap működése a nyilvános piacok felé fordult és a befektetők többsége jelenleg magánszemély és gazdasági társaság.

Letétkezelő: Kereskedelmi és Hitelbank Rt

Az új letétkezelő a HVB Bank Hungary Zrt., 2008. február 01-ei névváltoztatás után UniCredit Bank Hungary Zrt.

Alapkezelő: QUAESTOR Befektetési Alapkezelő Zrt

Forgalmazó: QUAESTOR Értékpapír Kereskedelmi és Befektetési Zrt

Az Első Hazai Lakásalap 1996-ban két fő intézményi befektető – a Corvinbank és a Konzumbank részvételével jött létre. Az alap nyíltvégűvé alakulásakor tulajdonosok célja az ingatlanok folyamatos értékesítésének megfelelően a befektetési jegyek folyamatos visszaváltása volt, amely 2000-ben kezdődött meg.

A bázis évben az alapkezelő jelentős szervezeti változtatásokon nem ment keresztül. Az alapkezelő folytatta a korábban megkezdett informatikai fejlesztéseiben rejlő lehetőségek kihasználását, illetve a folyamatok kihasználását.

Az Alapkezelő a QUAESTOR Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap (QIBA) a QUAESTOR Első Hazai Lakásalap Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alapba (EHLA) történő beolvadásáról döntött.

A PSZÁF a E-III/120.006 -7/2006 sz. határozatában jóváhagyta a beolvadási tájékoztatót és 2006 május 30-ával engedélyezte a beolvadást.

A beolvadás megtörtént és a PSZÁF E-III/120.006-8/2006. számú 2006. június 20-ai határozatával törölte a QUAESTOR Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alapot a nyíltvégű ingatlanalapok listájáról.

A befektetési piacon egyre nagyobb szerepet játszanak az ingatlanalapok, és dinamikus növekedésük vélhetően egyre több ügyfelet csábít majd erre a területre, főleg a csökkenő betéti kamatok, állampapírhozamok miatt. A verseny már most is igen intenzív és a befektetési piac próbál lépést tartani a felfokozott igényekkel.

Az alapkezelő a Quaestor Cégcsoport székhelyváltásával párhuzamosan maga is székhelyet váltott, és 2008. áprilisától az új székhelyén a BC30 irodaházban (Budapest, 1132, Váci 30) található meg. 2009 évben Somlai László igazgatósági

tagsága megszűnt, ezzel egyidejűleg Kéri Attila és Palumbo László került kinevezésre.

A mérlegkészítés napjáig ezért a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem állt fenn.

1.4 Piaci helyzet:

A pénzügyi válság, az év közbeni ÁFA emelés, a szociálpolitikai támogatási rendszer megszüntetése, az ÁFA visszatérítés eltörlése és nem utolsósorban a kamattámogatásos hitelek utolsó felvételének lehetősége 2009 nyaráig még némi forgalmat generált az ingatlan piacnak, összességében azonban a 2009-es évre a stagnálás volt jellemző. Visszaszorult a kereslet, csökkentettek az ingatlanok forgalmi értékei. A csökkenő jövedelmek növekvő terhek hatására valamennyi területen áresés volt tapasztalható. A nehéznek mondott 2008-as év után a 2009-es év sem hozta meg a várakozásoknak megfelelő változást.

1.4.1 Lakáspiac

A lakástámogatási rendszer felszámolását megelőzően némi mozgás volt tapasztalható a piacon, a nyár hátralévő részére azonban a teljes pangás volt jellemző. Ősszel aztán kicsi mozgást lehetett érzékelni, ami az olcsóbb forinthiteleknek volt betudható. A negatív körülmények több módon is hatott a kereslet visszaesésére. Az állásukat/jövedelmüket elvesztők automatikusan kiestek a potenciális vásárlói körből, a lakásvásárlást tervezők zöme pedig óvatosságból nem vágott bele a vásárlásba, majd pedig a megváltozott finanszírozási lehetőségek tették lehetetlenné a vásárlást fontolgatók terveit. Az újlakások piacán a minden eddiginél nagyobbra nőtt az értékesítésre váró lakások száma, mely a folyó építkezéseknek köszönhetően ~ 4 500 lakásszámig növekszik a KSH adatai alapján. A túlkínálat azonban a 2009-es áresés folytatása helyett inkább a kivárással együtt döntött. Idén jelentős visszaesésre számíthatunk a piacra kerülő új lakások számát illetően, így lassan megkezdődhet a túlkínálati korrekció.

1.4.2 Fejlesztési telkek piaca

Jelenleg a kereslet rendkívül alacsonynak mondható a fejlesztésre váró telkek iránt. Az érdeklődés hiánya köszönhető a készleten lévő lakások nagy mennyiségének, a kiadatlan irodaterületek növekedésének, a szállodai és kiskereskedelmi forgalom visszaesésének és nem utolsósorban a bankok projekt-finanszírozási korlátainak.

1.4.3 Iroda és kereskedelmi ingatlanok piaca

A 2009-es évben az irodaállomány tovább növekedett és ezzel együtt az üresedési ráta is. Jellemző volt a piacra a túlkínálat, a gazdasági válság okozta negatív piaci

elmozdulás valamint a bérlői mozgás növekedése. Ez utóbbi sajnálatos a hasonló kategóriájú bérlemény váltását takarta, ezért nem csökkent a piaci felszívási ráta.

A bérleti díjak átlagosan 10-30%-kal csökkentek, a bérleti konstrukciók igazán bérlőbaráttá módosultak, ennek ellenére nem ezt a lehetőséget a válságkezeléssel foglalatostkodó cégek sokasága nem tudta kihasználni.

1.4.4 A QUAESTOR Első Hazai Lakásalap Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alapban 2009-ben történt jelentősebb változások:

1.4.4.1 Eger Kertész u. 164. - 51 lakásos társasház

A lakóingatlan beruházás utolsó, garázs megnevezésű ingatlana 2009-ben értékesítésre került, ezzel a projekt kifutottnak tekinthető.

1.4.4.2 Eger, Labirintus Üzletház

Az üzletház albetéteinek bérbeadását erősen befolyásolta a hazánkat is érintő gazdasági válság. A piac által diktált árak nyomására a 2010-es új bérleti szerződésekhez kénytelen az Alap engedményeket tenni. Olyan bérleti konstrukciók alkalmazásával kívánja az Alap segíteni a vállalkozókat, ami kezdetben alacsonyabb bérleti árakat enged, majd 3-4 év alatt éri el a kívánatos bérleti árszínvonalat. Az új stratégiának köszönhetően tervek szerint hosszútávon feltölthetővé válnak az üzlethelyiségek.

1.4.4.3 Veresegyház (5785/18 hrsz.)

A Veresegyházi Polgármesteri Hivatallal 2005-ben megkötött adásvételi szerződés értelmében az utolsó vételárrész megfizetése 2009. szeptemberben vált esedékessé. Tekintve, hogy időközbeni ÁFA emelés történt, mely növelte a fizetendő összeget, az utalások az év második felében nem a tervek szerint érkeztek. Többek közt erre vezethető vissza, hogy a vételár kifizetése 2010-ben történt meg maradéktalanul. A Polgármesteri Hivatal a jogos követelésén felül a késedelmi kamatokat is megfizette.

1.4.4.4 Budapest, XVI. Kerület, Bökényföldi út

A 117548/5 helyrajzi számú telkünk – ezzel utolsó ipari ingatlanunk – értékesítése is megtörtént az év folyamán. Az Alap tulajdonában, a környéken maradt ingatlan „szántó” övezet besorolású, melynek hasznosítása, fejlesztése hosszú távon valósítható meg.

1.4.4.5 Tata, Fácános Lakópark

A 2005 óta az Alap tulajdonában lévő mindössze 800-2000 m² nagyságú építési telek a Fácánoskert Lakóparkban található, elszigetelve a várostól, a természetvédelmi terület közepén. A 2009-es évben 5 telek került értékesítésre, mára csupán 21 db. van belőle. Az ingatlanokon –külön szabályozási terv alapján– jelenleg 15%-os beépíthetőség engedélyezett. Tervek szerint a lakópark területén a beépíthetőség 5%-kal fog emelkedni. Teljes közmű kiépítettség, aszfaltburkolatú úthálózat és magas színvonalú személy és vagyonbiztonság növeli a telkek értékét.

Az Alap célja a telkek Önálló értékesítése ingatlanközvetítők és a helybéli kapcsolatrendszeren keresztül.

1.4.4.6 Budapest, IV. Kerület, Árpád út 44-48.

A két 2007-es építésű társasház földszintjén, összesen öt üzlethelyiség van jelenleg az Alap tulajdonában. Ezek közül 4 üzlet bérbeadott státuszú. Az alap hosszú távú hasznosítási terve továbbra is bérbeadás, mely állandó, stabil bevételt eredményez. 2010. első két hónapjában egy üzlethelyiség bérleti szerződését fel kellett mondania az Alapnak a bérlő fizetési problémái miatt, ugyanakkor egy új 5 éves időszakról szóló bérleti szerződést sikerült megkötni. Ennek okán a 2009-es évben történt változások gazdasági szempontból nézve jelentéktelennek mondható.

1.4.4.7 Székesfehérvár, Zöldudvarház

A 76 lakásos Társasházban mindössze kettő lakása van az Alapnak. Az egyik 2005-től bérbeadott státuszú, míg a másik jelenleg értékesítésre vár. Az utóbbi ingatlan részletfizetéses konstrukcióval került 2005-ben egy Társaság birtokába, de a részletek nemfizetése miatt az Alap kénytelen volt szerződést bontani és az ingatlant birtokába visszavenni (2009. július). Az ingatlant a QUAESTOR Csoport Ingatlan Értékesítési Üzletágán keresztül próbáljuk értékesíteni.

1.4.4.8 Sárospatak, Kispatlak Lakópark

Az Alap 2009. júniusában rendkívül kedvező feltételekkel tudott Adásvételi szerződést kötni a sárospataki 4087/12. hrsz. alatt nyilvántartott 13.188 m² fejlesztési területre. A területre tervezett 8 lakóházból 2 db. készült el. Ezek a megvásárláskor még használatbavételi engedéllyel nem rendelkeztek. Az újonnan elkészült két társasházban összesen 52 különböző méretű, 2.941 m² korrigált hasznos alapterületű lakás található. A 36 – 80 négyzetméteres, lakások kivétel nélkül ideális tájolásúak, és rendkívül világosak. Az épületek kiváló hő- és hangszigeteléssel rendelkeznek, megfelelve a mai kor követelményeinek. A lakásonkénti egyedi gázfűtés gazdaságos, a mindenkor adott időjárási viszonyokhoz igazodó, takarékos fűtést tesz lehetővé.

A felépült épületek szomszédságában, újonnan parcellázott területen, 34 darab közművesített építési telek, került kialakításra. Ezek ideálisak mind a hagyományos, mind a XXI. század legmodernebb technológiájával készülő ún. gyorsházak építésére.

Az Alap elképzelései szerint további 9.100 m² terület kerül még beépítésre. A szükséges tervek rendelkezésre állnak. A leendő 6 darab 20 lakásos társasház felépítése újabb 120 lakással gyarapítaná a Kispatak Lakópark lakásainak számát. Építésük még nem kezdődött meg.

A terület közvetlen közelében bevásárlóközpont, idősek otthona, dísz-tó és pihenőpark, belső úthálózat és benzinkút is épül, mindezzel a kispataki rész a tervek szerint Sárospatak legújabb és legmodernebb városrészévé válik.

A város 2008. évben elnyerte "Az év települése" díjat, többek közt kiemelkedő színvonalú idegenforgalmának köszönhetően. Az országos hírű Termálfürdő, a Bodrog-part, valamint a Református Kollégium és a Vár évente több ezer látogatót vonz a városba. A munkavállalók zöme helyben, illetve a közeli Sátorajújhelyen és Miskolcon dolgozik. Több cég alakult Sárospatakon és környékén az elmúlt néhány évben, ezzel új munkahelyeket teremtve. A számtalan kis- és középvállalkozás között megtalálható több szállítmányozó, kiskereskedelmi és vendéglátó ipari, számítástechnikai és egyéb turisztikai szolgáltatásokat nyújtó cég.

Tervek szerint a sárospataki projekttel hosszú távon tud az Alap profitálni. Meglévő lakó ingatlanjaiból három új gazdára lelt. A lakások mellett kínálja építési telkeit és a kereslethez igazodva a további területek fejlesztésébe is belevághat, a piac által diktált ütemezés szerint.

2. A számviteli politika alkalmazása

Az alap számviteli politikájának alapelve, hogy a reális eredményt megbízhatóan és összehasonlíthatóan mutassa ki, számvitelileg alátámassza és kimutatásai jövőbeni terveinek is alapjai lehessenek.

Az Alap könyvvezetését és beszámoló készítését a Számviteli törvényen túlmenően a 215/2000 (XII.11.) Kormányrendelet szabályozza.

2.1. Könyvvezetés módja

A számviteli információs rendszer kialakítása és működtetése, a beszámoló összeállítása megbízott külső szolgáltató feladata.

2.2. Könyvvezetés pénzneme

A gazdálkodó könyveit magyar nyelven, forintban, a kettős könyvvitel elvei és szabályai szerint vezeti.

2.3. Könyvvizsgálat

A tárgyévi beszámoló szabályszerűségét, megbízhatóságát és valóságát könyvvizsgáló ellenőrizte. A beszámolót hitelesítő könyvvizsgáló: Dr. Rocskai János EV-3000258 számú egyéni vállalkozó, bejegyzett – pénzügyi intézményi minősítésű - könyvvizsgáló, nyilvántartási száma: 004148.

2.5. Beszámoló formája és típusa

Az EHLA a tárgyidőszakra az előző üzleti évhez hasonlóan Kormányrendeletben előírt mérleget és eredménykimutatást készít, amely az egyszerűsített beszámoló egy speciális változata.

Az eredmény megállapításának módja, szintén a Kormányrendeletben előírtaknak megfelelően: összköltség eljárás.

A mérleg és az eredménykimutatás típusa - a jogszabályi változásokon túl - az előző üzleti évhez képest nem változott.

2.6. Mérlegkészítés időpontja

A mérlegkészítés választott időpontja január 15. Az ezen időpontig ismertté vált, a tárgyévet vagy az előző éveket érintő gazdasági események, körülmények hatásait a beszámoló tartalmazza.

2.7. Jelentős összegű hibák értelmezése

Jelentős összegűnek minősül az üzleti évben feltárt, egy üzleti évre vonatkozó hibák hatása, ha a saját tőke változásai abszolút értékének együttes összege a vizsgált üzleti évre készített beszámoló eredeti mérlegfőösszegének 2%-át, vagy az 500 m Ft-ot meghaladja. Ebben az esetben a feltárt hibák hatása a tárgyévi beszámolóban nem a tárgyévi adatok között, hanem elkülönítetten, előző évek módosításaként kerül bemutatásra.

2.8. Lényeges hibák értelmezése

A megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló hibáknak minősülnek a feltárt hibák, ha összevont és göngyöltett hatásukra a feltárás évét megelőző üzleti év mérlegében kimutatott saját tőke legalább 20%-kal változik.

2.9. Ismételt közzététel alkalmazása

A megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló, jelentős összegű hibák feltárása esetén a feltárás évét megelőző üzleti év beszámolóját az eredeti és a módosított adatok bemutatásával, a módosítások kiemelésével a tárgyévi beszámoló közzétételét megelőzően ismételten közzé kell tenni.

A hibák egyes üzleti évekre gyakorolt hatását ebben az esetben a tárgyévi beszámoló kiegészítő mellékletében kell bemutatni.

2.10. "Jelentős összegű különbözetek" értelmezése

Amennyiben a számviteli politika más része eltérően nem rendelkezik, úgy az egyes tételeknél jelentős összegnek az 1 m Ft-ot meghaladó összeg minősül. A fogalom alkalmazása az előző üzleti évhez képest nem változott.

2.11. "Jelentős összhatás" értelmezése

Amennyiben a számviteli politika más része eltérően nem rendelkezik, úgy a tételenként nem jelentős különbözeteit is figyelembe kell venni, ha a különbözetek összhatása által valamely mérleg- vagy eredménykimutatás sor értéke 1 millió forintot meghaladó értékben változik. A fogalom alkalmazása az előző üzleti évhez képest nem változott.

2.12. Devizás tételek értékelése

A külföldi pénzürtékre szóló, vagy deviza alapú eszközök és kötelezettségek, a mérlegben nincsenek, ezért ezek értékelésének hatása sem tükröződik a mérlegben és az eredménykimutatásban.

2.13. Értékcsökkenési leírás elszámolása

Értékcsökkenési leírás módja

Az évenként elszámolandó értékcsökkenés megtervezése - az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai és erkölcsi avulása, az egyéb körülmények és a tervezett maradványérték figyelembevételével - általában az eszköz bekerülési (bruttó) értékének arányában történik. Az értékcsökkenési leírás elszámolása időarányosan (lineáris leírási módszerrel) történik.

Kisértékű eszközök értékcsökkenési leírása

Az 100 ezer forint alatti egyedi bekerülési értékkel bíró vagyoni értékű jogok, tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolásra kerül. Ebben az esetben az értékcsökkenési leírást tervezni nem kell.

Nem jelentős maradványérték

A maradványérték nulla összeggel vehető figyelembe az értékcsökkenési leírás tervezése során, ha az eszköz hasznos élettartama végén várhatóan realizálható értéke valószínűsíthetően nem haladja meg a 100 eFt-ot.

Terven felüli értékcsökkenés elszámolása

Terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolása szempontjából a könyv szerinti érték akkor haladja meg jelentősen a piaci értéket, ha az egyes tételek esetében a különbözet meghaladja a 100 e Ft-ot.

Befektetett eszközök speciális értékelése – Értékkülönbözet elszámolása

Az alap portfóliójában lévő befektetett eszközök között szereplő ingatlanokat a Tv-ben leírtak szerint – értékbecslő szervezet által, három hónapnál nem régebben

megállapított értéken – kell értékelni. A beszerzési értékét, valamint a beszerzési érték és az ingatlanértékelés szerinti különbözet összeget az ingatlanok értékelési különbözete között kell kimutatni a tőkenövekménnyel szemben.

2.14. Készletek értékelése

Az EHLA készletei között kell kimutatnia azokat a saját építésű és vásárolt ingatlanokat, melyet az Alap kezelése eladási célból épített ill. vásárol, egészen addig amíg az Alap kezelése ezeket befektetési célúnak nem minősíti. Ezekre az ingatlanokra értékcsökkenés nem számolható el.

Vásárolt készletek értékelése

A vásárolt készletek - azaz az eladási célból vásárolt ingatlanok - az előző üzleti évhez hasonlóan - a mérlegben a tényleges bekerülési értékben jelennek meg.

Saját termelésű készletek értékelése

A saját termelésű készletek – azaz az eladási célból saját építésű ingatlanok - a mérlegben - az előző üzleti évhez hasonlóan - az utókalkulációval megállapított tényleges előállítási költségen jelennek meg.

Készletek speciális értékelése – Értékkülönbözet elszámolása

Az alap portfóliójában lévő a készletek között szereplő ingatlanokat is a befektetett eszközöknél leírtak szerint kell értékelni.

Azaz a Tv.-ben leírtak szerint – értékbecslő szervezet által, három hónapnál nem régebben megállapított értéken – kell értékelni. A beszerzési értékét, valamint a beszerzési érték és a ingatlanértékelés szerinti különbözet összeget a ingatlankészletek értékelési különbözete között kell kimutatni a tőkenövekménnyel szemben.

2.15. Értékvesztések elszámolása

Az értékvesztések elszámolásának gyakorlata, az előző üzleti évhez képest a jogszabályi változásokon túlmenően nem változott.

E szerint értékvesztés elszámolása a számviteli törvény szerint előírt eseteken túlmenően a Kormányrendeletben előírt esetekben történik, a három hónapon túli lejárt követelések és az aktív időbeli elhatárolások teljes összegében.

A három hónapon belüli követelések esetében értékvesztést kell elszámolni, ha a könyvszerinti értékhez képest az egyes tételek esetében a veszteség jellegű különbözet tartós és jelentős.

2.16. Értékpapírok értékelése

Az Alap portfóliójában szereplő értékpapírokat a számviteli törvény előírásain túlmenően, a már hivatkozott Kormányrendeletben foglaltak szerint kell értékelni. E szerint az értékpapírok leértékelése mellett a felértékelés is megengedett.

Függetlenül attól, hogy befektetési vagy forgatási célú az értékpapír, az év végi értékelésnél a 215/2000 (XII.11.) Kormányrendeletben leírt számítás szerint kell eljárni..

Ennek megfelelően, az értékpapírok értékelésénél az alábbiakat kell figyelembe venni:

1. Tőzsdén jegyzett értékpapír esetén (akár belföldön, akár külföldön), akkor a forgalommal súlyozott tőzsdei átlagárfolyamot, vagy záró árfolyamot (ezek meghatározása és alátámasztása a belföldi értékpapírok esetében a Magyar Tőkepiacban, a külföldi papíroknál a Bloombergben közzétett devizás záróárfolyamokkal történik.)
2. A tőzsdén kívül elismert piacon nyilvános értékpapír-piacon forgalmazott értékpapír esetén, az elismert értékpapír piaci árakat (Állampapírok esetében ez az ÁKK árfolyamot jelenti)
3. A tőzsdén nem jegyzett és elismert piacon nem forgalmazott értékpapír esetén, a tapasztalati áradatokat, a kibocsátó gazdasági helyzetét, az értékpapír jelen értékét.

Az értékpapírok év végi értékelésének további specialitása, hogy a beszerzés és a fent leírt év végi értékelés közötti különbséget az értékpapírok értékelési különbözetei között kell szerepeltetni, a tőkenövekménnyel szemben.

Ezt az összeget továbbá meg kell bontani, kamatból, osztalékból - azaz hozadékból - származó és egyéb - lényegében a piac értékelését tükröző árfolyamváltozásból eredő - értékkülönbözetre.

2.17. Ki nem emelt tételek értékelése

Az előzőekben ki nem emelt mérlegtételek az általános szabályok szerint kerültek értékelésre, az értékelésben a jogszabályi változásokon túl módosítás nem történt.

2.18. Számviteli politika más változásainak hatása

A számviteli politika más, meghatározó elemiben a jogszabályi változásokon túl jelentős módosítás nem történt.

3. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

3.1. Előző évek módosítása

A korábbi (lezárt) évekhez kapcsolódóan a tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés semmiféle hibát nem tárt fel, a mérleg korábbi időszakra vonatkozó korrekciókat nem tartalmaz.

3.2. Összehasonlíthatóság

A számviteli szabályozások változása következtében a mérleg összetétele jelentősen nem változott, átsorolásokat nem kellett végezni a korábbi év adatain az összehasonlíthatóság végett.

Értékelés változása és annak hatása

Az előző üzleti év mérlegkészítésénél alkalmazott értékelési elvek - a jogszabályi előírások változásain túl - nem változtak.

3.3. Befektetett eszközök

Tárgyi eszközök

A tárgyi eszközök bruttó értékének, értékcsökkenésének tárgyévi alakulását az alábbi táblázat mutatja be:

Eger, Szent J.u. 11		Értékcsökkenés 2,00000% kulcsa		
	Bruttó érték	Értékcsökkenés	halmozott	Nettó érték
03.06.30-03.12.31	239 999 710	2 419 723	2 419 723	237 579 987
04.01.01-04.12.31	239 999 710	4 799 994	7 219 717	232 779 993
05.01.01-05.12.31	239 999 710	4 799 994	12 019 712	227 979 998
06.01.01-06.12.31	239 999 710	4 799 994	16.819.706	223.180.004
07.07.01-07.12.31	239 999 710	4 799 994	21.619.700	218.380.010
08.07.01-08.12.31	239 999 710	4 799 994	26.419.694	213.580.016
08.07.01-08.12.31	239 999 710	4 799 994	31.219.688	208.780.022

			Értékcsökkenés kulcsa	2,00000%
Megnevezés	Bruttó érték	Értékcsökkenés	halmozott	Nettó érték
Árpád út 48-50 HRSZ: 70327/C/41 / D3	59 583 333			
Árpád út 48-50 HRSZ: 70327/C/39 / D1	35 937 000			
09.09.01-09.12.31	95 520 333	638 547	638 547	94 881 786

			Értékcsökkenés kulcsa	2,00000%
Megnevezés	Bruttó érték	Értékcsökkenés	halmozott	Nettó érték
Árpád út 46 HRSZ: 70325/O/A/51 D1	41 000 000			
Árpád út 46 HRSZ: 70325/O/A/52 D2	29 416 667			
Árpád út 46 HRSZ: 70325/O/A/53 D3	62 916 667			
09.05.04-09.12.31	133 333 334	1 760 731	1 760 731	131 572 603

A tárgyévben terven felüli értékcsökkenés elszámolására nem került sor.

2009.12.31-én portfolióban szereplő bérbeadásra vásárolt ingatlanra elszámolt értékkülönbözlet:

Ingotlan Megnevezés	Bekerülési ért.	08.12.31-i érték néve	Értékelési kül.
Eger, Szent János u. 11 - Bérbeadásra szánt ingatlan	208 780 022	212 341 000	3 560 978
Árpád út 48-50, D1D3; Árpád út 46 D1-D3	226 454 390	218 900 000	-7 554 390
Összesen:	435 234 411	431 241 000	-3 993 411

3.3. Forgóeszközök

Készletek

2009.12.31-én portfolióban szereplő eladásra vásárolt ingatlanra elszámolt értékkülönbözletet az alábbi táblázat mutatja:

Ingotlan Megnevezés	Bekerülési ért.	08.12.31-i érték néve	Értékelési kül.
Sóskúti telkek	447 000 000	220 078 050	-226 921 950
Bökényföld	115 878 257	387 000 000	271 121 743
Tata Fécénos kert	204 930 060	205 163 200	233 140
Székesfehérvár Tobak u. 17 - lakás	30 020 471	23 880 000	-6 140 471
Bp. Füzéru.-Kolozsvár u.	79 341 034	100 400 000	21 058 966
Veresegyház üzletek	15 490 000	14 823 000	-667 000
Veresegyház - QNIYBA	129 879 600	142 476 000	12 596 400
Veresegyház - Erkel Ferenc építkezés	48 508 777	46 341 900	-2 166 877
Sárospatak sorház	306 470 671	-	-
Összesen	1 377 518 870	1 140 162 150	69 113 951

Az ÁFA törvény és a nettóeszköz érték készítésére vonatkozó jogszabályok eltérő rendelkezései miatt a könyvelésben már eszközként szerepel a Sárospataki sorház. Ellenben a nettóeszközértékben nem mint ingatlan szerepel, ezzel összefüggésben ennek értékbecslésére sem került sor, csak mint jövőbeni érték.

A portfolióban szereplő egyes ingatlanokkal kapcsolatos tárgyevi események az 1.4.4 pont alatt olvashatóak.

Az Alap befektetési politikájának alapvető célja, az Alap nettó eszközértékének folyamatos növelése. Ezt értékmegőrző ingatlanvagyon kialakításával (adásvétel, csere), egyes ingatlanokon végzett értéknövelő beruházások, illetve az ingatlanok hasznosításával (bérbeadás, lízingfajták) és ingatlanok építésével, vagy újépítésű ingatlanok továbbértékesítése során realizált hozamnyereséggel kívánja biztosítani.

Követelések

Az EHLA 2009.12.31-i követeléseit részletre értékesített ingatlanokból és esedékes bérleti díjakból követelésekből tevődnek össze. A követelések között szerepel továbbá a Sárospataki sorház megvásárlásához kapcsolódó göngyöltett áfa követelés, valamint a Veresegyház telkek értékesítésének faktorálásából adódó áfa követelés a faktor céggel szemben.

Pénzeszközök

A 2009.12.31-i nettó eszközértékben szereplő bankszámla megegyezik a főkönyvben szereplőtől bankszámlán lévő pénzüsszeggel.

Értékpapírok

2009.12.31-én portfolióban szereplő értékpapírokra összességében 89.464,- Ft pozitív értékkülönböt került elszámolásra az alábbi bontásban:

Megnevezés	db	Bekerülési érték	09.12.31-i érték	Értékelési különbség
D101215	5 300	50 014 245	50 103 709	89 464
Összesen:	5 300	50 014 245	50 103 709	89 464

Az Alapnak sem a tárgyévben, sem az azt megelőző évben származtatott, értékpapír kölcsönbeadás, óvadéki repo ügylete nem volt. Ebből következően az Alap nem rendelkezik – nem kell rendelkezzen - kapott ill. adott fedezettel, biztosítékkal, óvadékkal, garancia és kezesség vállalással.

Az alap sem a tárgyévben, se az azt megelőző évben hitelt nem vett fel.

Az Alapkezelő az Alap befektetési jegyei után, hozamra és tőke megóvására ígéretet nem tett.

3.4. Értékvesztések

Az EHLA mérlegében a követelésekhez kapcsolódóan az előző üzleti években képzett értékvesztés (5.147.160,- Ft) szerepel. A tárgyévben 50.000,- Ft visszairására került sor, miután a vevő azt kiegyenlítette ki. A tárgyévben a követelések után további 4.169.454,- Ft értékvesztés megképzésére került sor.

Értékvesztést kellett képezni az aktív időbeli elhatárolások teljes összegére is a kormányrendeletben leírtaknak megfelelően.

3.5. Időbeli elhatárolások

Az EHLA a tárgyévben átmenő aktívát és átmenő passzívát is képzett. Az időbeli elhatárolások a Számviteli törvény általános előírásai alapján történtek, figyelembe

véve a Kormányrendelet idevonatkozó előírásait, mely szerint a kötvényekre évvégén járó időarányos kamatot nem az aktív elhatárolások között kell kimutatni a pénzügyi bevételekkel szemben. Valamint az aktív időbeli elhatárolások teljes összegében értékvesztést kell elszámolni, az aktív időbeli elhatárolásokon belül.

3.6. Saját tőke

Indulótőke alakulása

Az Alap Induló tőkéje 2009 év végén 1.432.868.203 db volt 1,-Ft-os névértékű befektetési jegyből állt.

Az alap Induló tőkéje folyamatosan változik, mivel nyílt végű. Az Induló tőke 2008 év végén 1.455.096.572,- Ft névértékű volt, majd 2009-ben a fenti értékre csökkent, a nyilvános forgalmazás során.

3.7. Céltartalékok

A mérlegben további céltartalék képzésére került sor, a jövőbeni kötelezettségekre képzendő céltartalékok között. A céltartalék képzése a bérbe adott székesfehérvári ingatlanok bevételeivel kapcsolatban történt.

3.8. Mérlegen kívüli tételek

A gazdálkodónak a mérlegben nem látszó, a mérleg fordulónapjáig le nem zárt ügyletek miatti függő, vagy biztos (jövőbeni) kötelezettsége nincs.

Olyan, a mérlegben meg nem jelenő pénzügyi kötelezettség, amely a pénzügyi helyzet értékelése szempontjából jelentőséggel bír, a fordulónapon nem volt.

A mérlegben nem látszó, más lényeges tétel nem kíván bemutatást.

4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

4.1. Előző évek módosítása

A korábbi (lezárt) évekhez kapcsolódóan a tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés semmiféle hibát nem tárt fel, az eredménykimutatás korábbi időszakra vonatkozó korrekciókat nem tartalmaz.

4.2. Összehasonlíthatóság

A számviteli szabályozások változása következtében az eredménykimutatás összetétele nem változott, átsorolásokat nem kellett végezni a korábbi év adatain az összehasonlíthatóság végett.

4.3. Bevételek

Az Alap a 2009-s üzleti év során, 64.480.251,- Ft nyereséget ért el az ingatlanforgalmazási tevékenységből, a tavalyi ingatlanforgalmazási eredményhez képest (39.894.580,- Ft) 48%-os növekedést jelent. Ezzel egy időben a működési költségek 30%-al nőttek.

A pénzügyi műveletek tárgyévi eredménye 47.954.971,-Ft a bázisév eredményéhez (47.196.094,-Ft) képest 1,6%-al nőtt. Ez az eredmény lényegében két dologból tevődik össze:

Az értékpapír kereskedelmi tevékenység, amelynek 2009 évi eredménye 30.100.545,- Ft (bázisév: 30.167.275,- Ft) , valamint a befektetési jegyek eladásának árfolyam különbözete, amelynek eredménye 122,- Ft (bázisévben: 17.787696,- Ft). Ez utóbbi csökkenését a befektetési jegyek csökkent eladási forgalmával függ össze.

A visszavásárlások negatív eredményhatása a könyvelési kormányrendeletben foglaltak miatt nem az eredményben csapódnak le, hanem a forrás oldalon külön sorban jelennek meg.

A 2009.-s üzleti év alatt az EHLA -25.728.983,- Ft mérleg szerinti eredményt ért el.

Rendkívüli bevételek

Az Alap a tárgyévben rendkívüli bevételt nem számolt el.

4.4. Ráfordítások Költségek költségnemenként

A költségek költségnemenkénti megoszlását mutatja be az alábbi táblázat:

Költségnem	Összeg (eFt)	Megoszlás (%)
Anyagjellegű ráfordítások	105,772	94,00
Személyi jellegű ráfordítások	0	0,0
Értékcsökkenési leírás	7,199	6,00
Költségnemek összesen	112,971	100,0

A működési költségek, az anyagjellegű ráfordításokon belül a következő költségnemekből tevődnek össze:

Költségnem	Összeg (eFt)	Megoszlás (%)
Anyag költség	159	0,52
Igénybe vett szolgáltatások	50,016	44,27
Egyéb szolgáltatások	55,597	49,21
Tervszerinti értékcsökkenés	7,199	6,00
Költségnemek összesen	112,971	100,0

Rendkívüli ráfordítások

Az Alap a tárgyévben rendkívüli ráfordítást nem számolt el.

5. Cash-flow

	Megnevezés (eFt)	Előző év	Tárgy év
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow 1-13 sorok)	349,322	199,680
1	Adózás előtti eredmény (+-)	18,267	-25,729
2	Elszámolt amortizáció (+)	4,800	7,199
3	Elszámolt értékvesztés és visszaírás (+-)	0	0
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete (+-)	2,858	2,858
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye (nyereség -, veszteség +)	0	0
6	Szállítói kötelezettség változása (+-)	-4,978	323,345
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása (+-)	0	0
8	Passzív időbeli elhatárolás változása (+-)	-21,990	5,375
9	Vevőkövetelés változása (+-)	-3,948	126,172
10	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása (+-)	354,313	-239,540
11	Aktív időbeli elhatárolás változása (+-)	0	0
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) (-)	0	0
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés (-)	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow 14-16 sor)	0	-228,854
14	Befektetett eszközök beszerzése (-)	0	-228,854
15	Befektetett eszközök eladása (+)	0	0
16	Kapott osztalék, részesedés (+)	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27 sor)	-39,341	-30,466
17	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele (+)	-39,341	-30,466
18	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele (+)	0	0
19	Hitel és kölcsön felvétele (+)	0	0
20	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elh. bankbetétek törlesztése, megszűnt., bevált. (+)	0	0
21	Véglegesen kapott pénzeszköz (+)	0	0
22	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) (-)	0	0
23	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése (-)	0	0
24	Hitel és kölcsön törlesztése és visszafizetése (-)	0	0
25	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek (-)	0	0
26	Véglegesen átadott pénzeszköz (-)	0	0
27	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása (+-)	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	309,981	-59,640

6. Tájékoztató adatok

6.1. Vezető tisztségviselők

A beszámoló aláírója

Az éves beszámolót az EHLA képviselőjére jogosult alábbi személy köteles aláírni:

Kéri Attila, QUAESTOR Befektetési Alapkezelő Zrt igazgatósági tagja

Könyvvizsgáló által felszámított díjak

A tárgyévi üzleti évre vonatkozóan a könyvvizsgáló által kizárólag könyvvizsgálati díj került felszámításra, más szolgáltatásokat ellenérték fejében a könyvvizsgáló nem nyújtott. A beszámoló könyvvizsgálatáért felszámított díj összege: 220.000+ÁFA/hó.

6.2. Bér- és létszámadatok

Létszámadatok

Az EHLA a munkavállalót nem foglalkoztathat.

6.3. A megbízható és valós összképhez szükséges további adatok

A számviteli törvény előírásainak alkalmazása, a számviteli alapelvek érvényesítése elegendő a megbízható és valós összképnek a mérlegben, eredménykimutatásban történő bemutatásához.