

A QUAESTOR ELSŐ HAZAI LAKÁSALAP INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP 2010. 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 2009. december 31-én:

Saját tőke:	1.853.597.677 Ft
Nettó eszközérték:	1,293627 Ft
Darabszám:	1.432.868.203 db

Saját tőke és az egy jegyre jutó nettó eszközérték 2010. június 30-án:

Saját tőke:	2.078.079.396 Ft
Nettó eszközérték:	1,242200 Ft
Darabszám:	1.672.902.117 db

A tárgyidőszakban eladott befektetési jegyek darabszáma:
244.685.248 db

A tárgyidőszakban visszavett befektetési jegyek darabszáma:
4.651.334 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					
	2005 év	2006 év	2007 év	2008 év	2009 év
QUAESTOR EHLA	4,50%	1,70%	2,30%	1,60%	-10,20%

A befektetési politikában történt változások

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

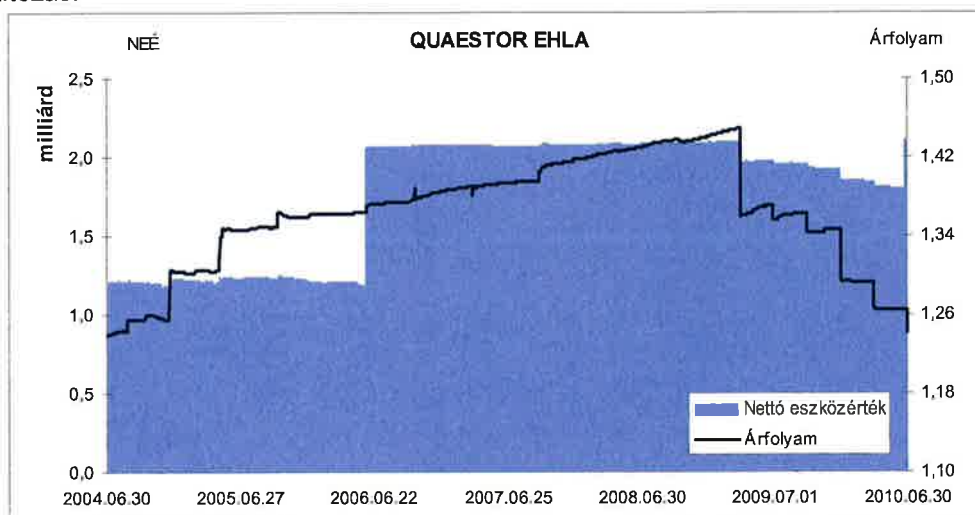
A tárgyidőszakban a portfólió összesített nettó eszközértéke és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték:

Dátum	Nettó eszközérték (Ft)	Egy jegyre jutó NEÉ (Ft)
2009.12.31	1 854 038 861	1,293935
2010.01.29	1 853 713 467	1,293708
2010.02.26	1 852 489 975	1,292976
2010.03.31	1 813 533 432	1,265786
2010.04.30	1 812 897 247	1,265635
2010.05.31	1 808 280 067	1,265295
2010.06.30	2 078 079 395	1,242200

Eszközmegosztás	2010.06.30
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	46 844 400 Ft
Ingatlanok	1 352 737 868 Ft
Bankbetét, pénzeszközök	360 733 185 Ft
Egyéb követelések	317 763 942 Ft

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

Az alapkezelő működésben, szervezetében, illetve személyi állományában 2010 első félévében nem történt változás.



Az Ingatlanállomány elemeinek funkcionális és földrajzi szempontú kategóriákba történő besorolása:

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték 2009.12.31-én		
	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

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték 2010.06.30-án		
	Budapest és Környéke	Vidék	Összesen
Telkek	91 900 000 Ft	200 979 000 Ft	292 879 000 Ft
Lakóingatlanok	44 330 000 Ft	22 225 200 Ft	66 555 200 Ft
Kereskedelmi	219 823 000 Ft	199 385 000 Ft	419 208 000 Ft
Egyéb	364 500 000 Ft	209 595 668	574 095 668 Ft

- Az ingatlanportfolió aránya a nettó eszközértéken belül
 - az időszak elején 84,77%
 - az időszak végén 65,09%
- Bérelti szerződések átlagos futamideje: határozatlan határidejű szerződések 3 havi felmondási idővel
- Bérlők száma: 11, Vevők száma: 2
- Bérelti szerződések biztosítéki szintje: 2
- Tőkeáttétel: Hitelfelvétel nem volt

Ingatlanportfolió összetétele 2009.12.31-én

Ingatlanportfolió összetétele 2010.06.30-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; 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

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

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 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

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

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, 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 m2
Építés, használatbavétel éve	2007
Tervezett tartási éve	Rövid táv, értékesítés
Fajlagos ingatlanértékek	140 430 Ft/m2

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 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

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

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	
	4375/11-13; 15; 24; 42; 46; 48; 52; 67; 69; 76; 77-80; 82; 86-87; 89; 96
Helyrajzi száma	
Funkcionális kategória	Telek
Tervezett tartási éve	Rövid táv, értékesítés
Nagyság	25126 m ²
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/m ²

Tata, Fácánoskert Lakópark, 21 db telek	
	4375/11-13; 15; 24; 42; 46; 48; 52; 67; 69; 76; 77-80; 82; 86-87; 89; 96
Helyrajzi száma	
Funkcionális kategória	Telek
Tervezett tartási éve	Rövid táv, értékesítés
Nagyság	25126 m ²
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/m ²

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 m ²
Építés, használatbavétel éve	2007
Tervezett tartási éve	Hosszú táv, bérbeadás
Bérbeadottság	75%
Fajlagos bérleti díj bevétel	16 360 Ft/m ²
Fajlagos ingatlanértékek	305 726 Ft/m ²

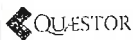
Budapest, IV. Kerület, Árpád út 44-48	
	70325/0/A/51, 52, 53, 70325/0/C/39, 41
Helyrajzi száma	
Funkcionális kategória	5 Üzlet
Nettó bérbeadható terület	716 m ²
Építés, használatbavétel éve	2007
Tervezett tartási éve	Hosszú táv, bérbeadás
Bérbeadottság	75%
Fajlagos bérleti díj bevétel	16 360 Ft/m ²
Fajlagos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

Veresegyház, Termálfalu	
Helyrajzi száma	5785/18
Funkcionális kategória	Telek Részletfizetéssel értékesítve 2009 szeptemberéig, de vevő késedelmi kamatokkal 2010.03.31-ig fizeti meg a vétellátást.
Tervezett tartási éve	
Nagyság	47492 m ²
Fajlagos ingatlanérték	3 150 Ft/m ²

Budapest, 2010. augusztus 13.



Palumbo László
Igazgatósági tag
QUAESTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.

	QUAESTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.
1132 Budapest, Váci út 30.	Adószám: 11903093-1-41 001/2.