

II. FÉLÉVES JELENTÉS

MAG Ingatlanbefektetési Alap



2010.

A MAG Ingatlanbefektetési Alap rövid bemutatása

I. Az Alap bemutatása – üzletpolitikai célkitűzés

A MAG Ingatlanbefektetési Alap (a továbbiakban: az „Alap”) a tőkepiacról szóló, 2001. évi CXX. számú törvény (a Tpt.) alapján nyilvánosan létrehozott, zártvégű, határozott futamidejű ingatlanforgalmazó befektetési alap. (PSZÁF engedély száma: E-III/120.026/2006. 2006. november 14.; E-III/120.026-1/2007. 2007. február 27.) A zártvégűvé alakulás PSZÁF engedély száma: E-III/120.026-8/2009; lajstromszáma: 1212-12. A féléves jelentés tartalma összhangban áll a havi portfóliójelentésekkel, amelyeket a Macrogamma Befektetési Alapkezelő Zrt (a továbbiakban: az „Alapkezelő”) az Alap közzétételi helyein (www.macrogamma.hu, www.kozzetetelek.hu) szintén közzétesz.

Az Alapkezelő azért hozta létre az Alapot, hogy nyilvános úton vonjon be tőkét jelentős jövőbeli hozamot produkálni képes ingatlanok megvásárlásához, fejlesztéséhez; és ezzel részesedési lehetőséget kínáljon a befektetők számára az ingatlanfejlesztések és azok bérbeadása által elérhető haszonból.

Az Alap befektetési stratégiájában első helyen a hosszútávon bérbe adható kereskedelmi ingatlanpiac áll. A kezelési szabályzat szerint: Az Alapkezelő ingatlanportfóliójába olyan ingatlanokat választott illetve választ ki, amelyek hasznosítása – az esetleges fejlesztést követően – hosszú távon biztosított. Eképpen a bekerüléskor tervezett átlagos hátralévő bérletiszerződés-futamidő 10 év. Az Alap ingatlan-portfóliója lakóingatlanokat nem tartalmaz. A tervezett ingatlanfejlesztések- és vásárlások Magyarország egész területét lefedik, jórészt kis- és közepes városokat céloznak meg. A kiválasztásra kerülő ingatlanok fejlődésnek indult, s jelentős növekedési potenciállal bíró területeken találhatóak. Az Alap célja, hogy az ingatlanok a portfólióba már kibérelve kerüljenek, és így stabil pénzáramlással rendelkezzenek, illetve fejlesztéssel jelentős hozamot termeljenek.

Az Alap befektetési jegyei 2008. október 1-jén bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére (PSZÁF engedély száma: E-III/120.026-5/2008. számú határozat; 2008. szeptember 17.).

A zártvégűvé alakítás tájékoztatóját 2009. február 13-án engedélyezte a PSZÁF, amely március 24-től jogerős. A zártvégűvé alakítás menetrendjét a havi portfóliójelentések részletesen bemutatták.

Ami a jövőt illeti: az ingatlanpiac továbbra is rendkívül nehéz helyzetben van. A kereskedelmi ingatlanok piacát – melyek alapvetően az Alap portfólióját alkotják – az iparági válságadó is sújtja, így a piaci szegmentum fejlődésére az elkövetkező két évben nem számítunk. A kiskereskedelemnek továbbra is a nagyon gyenge kereslettel kell megbirkóznia, így az ingatlanok bérlésénél erős nyomás helyeződik a bérleti díjakra. A bérleti díjak csökkenése, a bérleti jogviszony megszüntetése az ingatlanok leértékelődését, így áttételesen az Alap portfóliójának értékcsökkenését jelentik. A cél

ugyanakkor továbbra is az, hogy a lehető legnagyobb mértékben kiadottak legyenek az ingatlanok, illetve hogy hasznosításuk hosszú távon biztosított legyen. Ezt úgy lehetett elérni, hogy a bérleti szerződések futamideje némileg lerövidült, a bérleti díjak csökkentek azzal a feltétellel, hogy a következő években csak növekedhetnek. Az ingatlanok kihasználtsága jelentősen növekedett a portfoliót alkotó kereskedelmi ingatlanokban, gyakorlatilag mindegyik ingatlan 90% feletti töltöttséggel rendelkezett az év végén. A nem fizető bérlők száma csökkent, a kivonuló bérlők helyét gyorsan, esetenként azonnal sikerült pótolni.

Várakozásunk szerint 2011-ben az ingatlanpiacon és azon belül is elsősorban a kereskedelmi ingatlanoknál a leértékelődési folyamat megállhat, és fokozatos, bár gyengébb mértékű felértékelődés indulhat meg. A felértékelődés komponensei nagyobb mértékben az ingatlan felértékelődésből, kisebb mértékben a bérlői bizonytalanság enyhüléséből adódhat.

Rendkívüli tájékoztatás

Az APEH, illetve utódszervezete a Nemzeti Adó-és Vámhivatal a MAG Ingatlanbefektetési Alapnál a 2008 harmadik negyedéves időszakra vonatkozóan lefolytatott ÁFA bevallás utólagos vizsgálatára irányuló ellenőrzése 102.000.000 Ft adókülönbözetet állapított meg – első fokú határozatban, melyet megfellebbeztünk – továbbá az adóhiány összege után 51.000.000 Ft adóbírságot szabott ki.

Miután az ingatlanpiaci helyzetnek köszönhetően az újabb tőkebevonás lehetősége gyakorlatilag megszűnt, – ami nagymértékben befolyásolja az Alapkezelő jövőjét és gazdaságos működését – így az Alapkezelő tulajdonosai a MAG Alap más alapkezelő részére történő átadása mellett döntöttek és december hónap folyamán tárgyalásokat kezdeményeztek a potenciális alapkezelőkkel.

II. Általános adatok

A MAG Ingatlanbefektetési Alap nyilvános módon létrehozott, zártvégű ingatlanforgalmazó ingatlanbefektetési alap, a befektetési jegyei névre szólóak, névértékük 1 Ft (egy forint).

| | |
|----------------------------------|---|
| Alapkezelő: | Macrogamma Befektetési Alapkezelő Zrt., 2040 Budaörs, Neumann J. u. 1. |
| Letétkezelő: | ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe ; 1068 Budapest, Dózsa György út 84/b. 2010. június 22-től |
| Vezető Forgalmazó: | Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt., 1122 Budapest, Pethényi köz 10. |
| További forgalmazók: | Concorde Értékpapír Zrt. 1123 Budapest, Alkotás u. 50. |
| Ingatlanértékelő: | REAG Szolgáltató Kft., 1132 Budapest, Váci út 18. V.em. Bering Stúdió Kft., 1067 Budapest, Eötvös u. 22. |
| Könyvvizsgáló: | Kötcseiné Gyimesi Katalin, 1037 Budapest, Máramaros u. 64/b. |
| Nyilvántartásba vétel időpontja: | 2007. március 13. |

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelet által kiadott lajstromozási száma: 1212-12.

III. Ingatlanportfólió (2010.12.31.)

(24. sz. melléklet: 1./a)

| Ingatlan címe | Ingatlan helyrajzi száma | Bruttó bérbeadható terület (m ²) | Nettó bérbeadható terület (m ²) | Építés éve | Használatba vétel éve | Funkcionális kategória | Tervezett tartási időtáv | Földrajzi kategória |
|---|--------------------------|--|---|-------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|----------------------|
| 2730 Albertirsa, Vasút u. 4-11. | 2952/5 | 1.020,18 | 1.046,25 | 2008 | 2009 | kereskedelmi ingatlan | 2013 | Vidék |
| 1012 Bp. Attila u. 4. 1. em. | 7169/0/A/2 | 306 | 320 | 60-as évek | 60-as évek | Iroda ingatlan | 2013 | Budapest és környéke |
| 8229 Csopak, Szépkilátó u./Örkény István sétány sarok | 462/3,476/1-3,480/11 | 7.266 | 7.266 | 1970 | 1970 | egyéb ingatlan | 2013 | Vidék |
| 2400 Dunaújváros, Kenyérgyár u. 2. | 114/3/A/1-13 albetétek | 2.916 | 2.787,17 | 2006 | 2006 | kereskedelmi ingatlan | 2013 | Vidék |
| 7400 Kaposvár, Fő u. 37-39. | 372/3/A/4 | 220 | 220 | '70-es évek | '70-es évek | kereskedelmi ingatlan | 2013 | Vidék |
| 4090 Polgár, Hősök u. 16. | 606/1/A/1; 606/1/A/5 | 293,92 | 300 | 2007 | 2008 | kereskedelmi ingatlan | 2013 | Vidék |

(24. sz. melléklet: 2.)

• Befektetési ingatlanállomány értéke az időszak elején

| Funkcionális kategóriák | Ingatlanérték (Ft) az időszak elején (2010.07.01.) | | | |
|--------------------------------|--|----------------------|----------|----------------------|
| | Budapest és környéke | Vidék | Külföld | Összesen |
| Telek | - | - | - | - |
| Lakóingatlan | - | - | - | - |
| Irodaingatlan | 148,494,616 | - | - | 148,494,616 |
| Kereskedelmi ingatlan | - | 1,440,290,987 | - | 1,440,290,987 |
| Logisztikai ingatlan | - | - | - | - |
| Ipari ingatlan | - | - | - | - |
| Vegyes hasznosítású ingatlan | - | - | - | - |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan | - | - | - | - |
| Egyéb ingatlan | - | 814,485,900 | - | 814,485,900 |
| Összesen: | 148,494,616 | 2,254,776,887 | - | 2,403,271,503 |

- Befektetési ingatlanállomány értéke az időszak végén

| Funkcionális kategóriák | Ingatlanérték (Ft) az időszak végén (2010.12.31.) | | | |
|--------------------------------|---|----------------------|----------|----------------------|
| | Budapest és környéke | Vidék | Külföld | Összesen |
| Telek | - | - | - | - |
| Lakóingatlan | - | - | - | - |
| Irodaingatlan | 144,926,095 | - | - | 144,926,095 |
| Kereskedelmi ingatlan | - | 1,394,067,535 | - | 1,394,067,535 |
| Logisztikai ingatlan | - | - | - | - |
| Ipari ingatlan | - | - | - | - |
| Vegyes hasznosítású ingatlan | - | - | - | - |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan | - | - | - | - |
| Egyéb ingatlan | - | 1,319,000,000 | - | 1,319,000,000 |
| Összesen: | 144,926,095 | 2,713,067,535 | - | 2,857,993,630 |

(24. sz. melléklet: 3/a.)

- Az adott időszakra vonatkozó nettó bérleti díj bevétel.

A díjbevétel devizális megoszlás: 100 % HUF (EUR-ban indexált)

| Funkcionális kategóriák | Nettó bérleti díj bevétel az időszak során (HUF) | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|----------|-------------------|
| | Budapest és környéke | Vidék | Külföld | Összesen |
| Telek | - | - | - | - |
| Lakóingatlan | - | - | - | - |
| Irodaingatlan | -2,592,895 | - | - | -2,592,895 |
| Kereskedelmi ingatlan | - | 30,602,317 | - | 30,602,317 |
| Logisztikai ingatlan | - | - | - | - |
| Ipari ingatlan | - | - | - | - |
| Vegyes hasznosítású ingatlan | - | - | - | - |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan | - | - | - | - |
| Egyéb ingatlan | - | -4,501,540** | - | -4,501,540 |
| Összesen: | -2,592,895 | 26,100,777 | - | 23,507,882 |

*Az irodaingatlanok közül 1012 Budapest, Attila u. 4. 1. em. ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés nem lépett érvénybe, ezért több volt a költség, mint a bevétel az irodaingatlanok összességét tekintve.

**Csopak ingatlan nincs hasznosítva - részletében is minimálisan nem rendeltetésszerűen hasznosított

(24. sz. melléklet: 3/b.)

• **Bérbeadottság**

| Funkcionális kategóriák | Bérbeadottság az időszak végén | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|---------------|----------|---------------|
| | Budapest és környéke | Vidék | Külföld | Összesen |
| Telek | - | - | - | - |
| Lakóingatlan | - | - | - | - |
| Irodaingatlan | 0.00 % | - | - | 0.00 % |
| Kereskedelmi ingatlan | - | 0.92 % | - | 0.92 % |
| Logisztikai ingatlan | - | - | - | - |
| Ipari ingatlan | - | - | - | - |
| Vegyes hasznosítású ingatlan | - | - | - | - |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan | - | - | - | - |
| Egyéb ingatlan | - | 0.00 % | - | 0.00 % |
| Összesen | 0.00 % | 0.34 % | - | 0.33 % |

(24. sz. melléklet: 3/c.)

• **Ingatlan jövedelmezőség**

| Funkcionális kategóriák | Ingatlanjövedelmezőség | | | |
|--------------------------------|------------------------|---------------|----------|---------------|
| | Budapest és környéke | Vidék | Külföld | Összesen |
| Telek | - | - | - | - |
| Lakóingatlan | - | - | - | - |
| Irodaingatlan | 0.00 % | - | - | 0.00 % |
| Kereskedelmi ingatlan | - | 8.17 % | - | 8.17 % |
| Logisztikai ingatlan | - | - | - | - |
| Ipari ingatlan | - | - | - | - |
| Vegyes hasznosítású ingatlan | - | - | - | - |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan | - | - | - | - |
| Egyéb ingatlan | - | 0.00 % | - | 0.00 % |
| Összesen | 0.00 % | 4.20 % | - | 3.99 % |

(24. sz. melléklet: 3/d.)

• **Fajlagos bérleti díj bevétel (HUF)**

| Funkcionális kategóriák | Fajlagos bérleti díj bevétel | | | |
|--------------------------------|------------------------------|--------------|----------|--------------|
| | Budapest és környéke | Vidék | Külföld | Összesen |
| Telek | - | - | - | - |
| Lakóingatlan | - | - | - | - |
| Irodaingatlan | 0 | - | - | 0 |
| Kereskedelmi ingatlan | - | 26,159 | - | 26,159 |
| Logisztikai ingatlan | - | - | - | - |
| Ipari ingatlan | - | - | - | - |
| Vegyes hasznosítású ingatlan | - | - | - | - |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan | - | - | - | - |
| Egyéb ingatlan | - | 0 | - | 0 |
| Összesen | 0 | 9,804 | - | 9,541 |

(24. sz. melléklet: 3/e.)

• **Fajlagos ingatlan értékek**

| Funkcionális kategóriák | Fajlagos ingatlanértékek | | | |
|--------------------------------|--------------------------|-------------------|----------|-------------------|
| | Budapest és környéke | Vidék | Külföld | Összesen |
| Telek | - | - | - | - |
| Lakóingatlan | - | - | - | - |
| Irodaingatlan | 473,614.69 | - | - | 473,614.69 |
| Kereskedelmi ingatlan | - | 123,500.83 | - | 123,500.83 |
| Logisztikai ingatlan | - | - | - | - |
| Ipari ingatlan | - | - | - | - |
| Vegyes hasznosítású ingatlan | - | - | - | - |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan | - | - | - | - |
| Egyéb ingatlan | - | 181,530.42 | - | 181,530.42 |
| Összesen | 473,614.69 | 146,226.11 | - | 151,537.95 |

(24. sz. melléklet: 3/f.)

- **Ingatlanok adott időszaki piaci értékének százalékos változása**

| Funkcionális kategóriák | Ingatlanok értékének változása (%) | | | |
|--------------------------------|------------------------------------|----------------|---------|----------------|
| | Budapest és környéke | Vidék | Külföld | Összesen |
| Telek | - | - | - | - |
| Lakóingatlan | - | - | - | - |
| Irodaingatlan | -2.40 % | - | - | -2.40 % |
| Kereskedelmi ingatlan | - | -3.21 % | - | -3.21 % |
| Logisztikai ingatlan | - | - | - | - |
| Ipari ingatlan | - | - | - | - |
| Vegyes hasznosítású ingatlan | - | - | - | - |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan | - | - | - | - |
| Egyéb ingatlan | - | 61.94 % | - | 61.94 % |
| Összesen | -2.40 % | 20.33 % | | 18.92 % |

(24. sz. melléklet: 4/a.)

- **Az ingatlanportfólió aránya a nettó eszközértéken belül**

| Ingatlanportfólió aránya | Időszak elején (%) | Időszak végén (%) |
|--------------------------|--------------------|-------------------|
| Ingatlanportfólió aránya | 132.98 % | 127.98 % |

(24. sz. melléklet: 4/b.)

- **Bérelti szerződések átlagos futamideje**

Az Alap által kötött bérelti szerződések átlagos futamideje 2010.12.31-én 5.43 év.

(24. sz. melléklet: 4/c.)

- **Bérlők, vevők száma**

Az Alapnak 2010.12.31-én 16 bérlővel volt élő bérelti szerződése.

(24. sz. melléklet: 4/d.)

- **A bérelti szerződések biztosítéki szintje**

A bérelti szerződések biztosítéki szintje 2010. 12.31-én 22,32 % volt.

(24. sz. melléklet: 4/e.)

• **Tőkeáttétel**

Az Alap tőkeáttétele 2010. december 31-én 51.85 % volt.

Az Alap nettó eszközértékének főbb sorai 2010.12.31-én

| Ingtatlan | NEÉ | Deviza | Részarány |
|---|----------------------|------------|-----------------|
| Albertirsa II. | 339,900,000 | HUF | 15.22 % |
| Budapest I. ker. Attila út | 144,926,095 | HUF | 6.49 % |
| Csopak | 1,319,000,000 | HUF | 59.07 % |
| Dunaújváros | 914,116,168 | HUF | 40.93 % |
| Kaposvár | 62,967,327 | HUF | 2.82 % |
| Polgár | 77,084,040 | HUF | 3.45 % |
| INGATLAN ÖSSZESEN: | 2,857,993,630 | HUF | 127.98 % |
| PÉNZESZKÖZÖK ÖSSZESEN: | 81,809,771 | HUF | 3.66 % |
| ELHATÁROLÁSOK ÖSSZESEN: | -1,472,055 | HUF | -0.07 % |
| KÖVETELÉSEK ÖSSZESEN: | 605,298,573 | HUF | 27.11 % |
| HITELÁLLOMÁNY ÉS ELHATÁROLT HITELKAMAT | 1,163,766,457 | HUF | 52.11 % |
| KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN: | 139,358,009 | HUF | 6.24 % |
| KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN: | 7,404,213 | HUF | 0.33 % |
| MAG INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP ESZKÖZÉRTÉKE: | 2,233,101,240 | HUF | |
| BEFEKTETÉSI JEGYEK SZÁMA | 1,973,359,729 | DB | |
| EGY JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK: | 1.1316 | HUF | |

IV. A tárgyidőszak elején és a tárgyidőszak végén forgalomban lévő befektetési jegyek száma, a portfólió összesített nettó eszközértéke és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték:

Az Alap zártvégűvé alakulását a PSZÁF E-III/120.026-8/2009. számú határozatával, 2009. február 13-án engedélyezte, így a forgalomba hozott befektetési jegyek a futamidő végéig nem válthatók vissza. A forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma: 1,973,359,729 db.

A befektetési jegyek ugyanakkor a másodlagos forgalomban forgalomképesek, a Budapesti Értéktőzsdére bevezetésre kerültek.

| Dátum | Összesített nettó eszközérték (HUF) | Befektetési jegyek száma (db) | Egy jegyre jutó nettó eszközérték (HUF) |
|-------------|-------------------------------------|-------------------------------|---|
| 2010.07.01. | 1,807,185,564 | 1,973,359,729 | 0.9158 |
| 2010.12.31. | 2,233,101,240 | 1,973,359,729 | 1.1316 |

V. Az Alap részére igénybe vett hitel feltételei

Az Alapkezelő az Alap javára 2007. 10. 16-án és 2008. 02. 19-én az FHB Jelzálogbank Nyrt-vel ingatlan jelzálogjoggal biztosított deviza alapú jelzálogkölcsön szerződést kötött ingatlan vásárlására, valamint fejlesztésre fordított saját erő részbeni refinanszírozására 8.400.000 EUR és 1.000.000 EUR összegre.

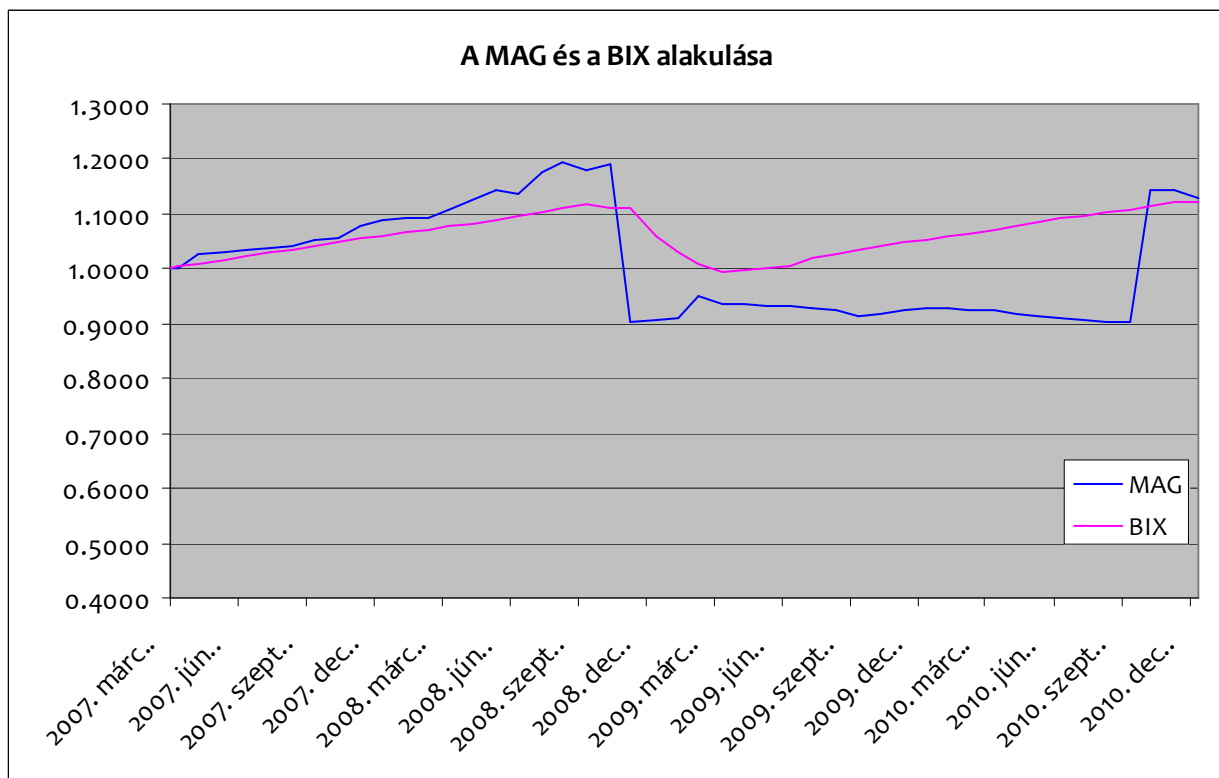
Ebből a két keretösszezből e jelentés dátumáig, 3.753.904,27 EUR hitel került lehívásra. 2010.06.29-én az Albertirsa Tesco ingatlanra lehívott hitel végtörlesztésére került sor. Jelenleg fennálló hiteltőke tartozás 1,406,226.95 EUR, melynek lejáratára 2013.01.31.

Továbbá, az Alapkezelő, az Alap javára 2008. augusztus 11-én az Allianz Bank Zrt-vel ingatlan jelzálogjoggal biztosított deviza alapú jelzálogkölcsön szerződést kötött 2.712.514 EUR összegre. A jelentés dátumáig 2.421.067,57 EUR hitel került lehívásra. 2009. május 26-án újabb ingatlan jelzáloggal biztosított deviza alapú jelzálogkölcsön került lehívásra összesen 818.835,6 EUR. A kölcsön lejáratára 2013. március 31.

VI. Az Alap nettó eszközértékének és az egy jegyre jutó nettó eszközérték alakulása 2010. II. félévében

| Dátum | Nettó eszközérték (HUF) | db | Egy jegyre jutó nettó eszközérték (HUF) | Változás %-ban az adott hónapban |
|------------|-------------------------|---------------|---|----------------------------------|
| 2010.07.30 | 1,794,403,473 | 1,973,359,729 | 0.9093 | -0.39 % |
| 2010.08.31 | 1,789,003,436 | 1,973,359,729 | 0.9066 | -0.30 % |
| 2010.09.30 | 1,786,469,670 | 1,973,359,729 | 0.9053 | -0.14 % |
| 2010.10.29 | 2,266,044,254 | 1,973,359,729 | 1.1483 | 26.84 % |
| 2010.11.30 | 2,263,356,959 | 1,973,359,729 | 1.1470 | -0.12 % |
| 2010.12.31 | 2,233,101,240 | 1,973,359,729 | 1.1316 | -1.34 % |

Össességében a nettó eszközérték 23.97 %-kal nőtt 2010. július 1. és 2010. december 31. között.



BIX - BAMOSZ Ingatlanalap Index: az index teljeskörűen lefedi a hazai nyilvános nyíltvégű ingatlanbefektetési alapok és az egyéb nem index-tag ingatlan alapokba befektető befektetési alapok körét, így teljesítménye viszonyítási pontot jelent a hazai intézményesült ingatlanbefektetésekkel rendelkező befektetők számára.

VII. Az Alap hozamadatai az indulástól kezdve (2007.03.20.)

| | |
|-------------------------------|-----------|
| 2007.03.20-tól 2007.12.31-ig: | 8.90 %; |
| 2008.01.02-től 2008.12.31-ig: | -16.93 %; |
| 2009.01.01-től 2009.12.31-ig | 2.43 %; |
| 2010.01.01-től 2010.12.31-ig | 21.76 %. |

VIII. Az Alapkezelő működésében a 2010. II. félévében bekövetkezett változások:

2010. december 31-én az Alapkezelő alkalmazottainak létszáma 7-ről 4 főre csökkent, ennek oka további tevékenység kiszervezése, valamint az üzleti működés sikertelensége. A kedvezőbb bérleti lehetőség kihasználására az Alapkezelő székhelyet váltott az 5 éves bérleti szerződés lejáratával.

2010. december 31-el az Alapkezelő új székhelye: 1013 Budapest, Attila u. 4. 1.em. 2.

Vonatkozási időszak: 2010.07.01-től 2010.12.31-ig.

Budaörs, 2011. február 15.

Macrogamma Befektetési Alapkezelő Zrt.