

A MAG INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

2012. III. negyedév



A MAG INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP LEGFONTOSABB ADATAI

- Nyilvános, zárt végű alap
- Az alap indulásának dátuma: 2007. március 13.
- Az Alap induláskori nettó eszközértéke: 1.952.015.782 forint
- Az Alap nettó eszközértéke 2012. szeptember 28-án: 731.030.882 forint
- Az Alap 2012. III. negyedévi teljesítménye (nem évesített): -23,01 %

CARION
BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ RT.

A MAG INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP BEFEKTETŐI

Befektető	Darabszám	Befektetők aránya
Nyugdíjreform és Adósság Csökkentő Alap	676 919 104	34,30%
Intézményi befektetők	920 027 335	46,62%
Magánszemélyek és vállalatok	376 413 290	19,07%
Összesen	1 973 359 729	100,00%

CARION
BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ RT.

A 2012 - III. negyedév jellemzése Magyarországi ingatlanpiaci kép

- A felszámolások száma tovább növekedett a cégek esetében
- Az év második felében sem javult a kereskedelmi ingatlanok helyzete: vidéki vagy kevésbé frekvenciált fővárosi üzletházakban továbbra is visszatérő jelenség az üzletegységek bezárása, vagy a bérleti díjak mérséklése.
- Az üresedési ráták stagnálnak, kis mértékű javulás kizárólag az új átadású A kategóriás, korszerű irodaházak esetében várható a következő években, mivel ebben a szegmensben a piaci szereplők a következő években keresleti piac kialakulására számítanak tekintettel arra, hogy nem várható számottevő új átadás.
- A régebbi, nem új átadású ingatlanok esetében markánsabban jelentkeznek az üresedések és az effektív bérleti díjak csökkenése.
- A banki finanszírozások hiánya továbbra is kedvezőtlen hatást gyakorol az ország iránti érdeklődésre az ingatlanszektorban; a finanszírozási hajlandóság visszaesése ellehetetlenítette a fejlesztések megvalósulását, ami az építőipar radikális visszaeséséhez vezetett.

A 2012 - III. negyedév A MAG Ingatlanbefektetési Alap portfoliójában bekövetkezett legfontosabb változások

- Tekintettel az állagmegóvási szempontokra, a csopaki telek vonatkozásában az FHB jóváhagyása hiányában is megkötöttük a bérleti szerződést a 2013. évi szezonra, melynek keretében a Car Tour ellátja a terület gondozását, az épületek karbantartását, részleges üzemeltetését.
- Az FHB Bank hitelszerződés felmondását követően, többszöri egyeztetést követően a bank a végrehajtási eljárás lefolytatásával megbízta a budaörsi végrehajtó irodát. A végrehajtási eljárásban sor kerülhet a MAG Ingatlanbefektetési Alap tulajdonában álló ingatlanok árverés útján, vagy árverésen kívüli értékesítésére vagy az ingatlanok FHB Kereskedelmi Bank Zrt. általi átvételére is.
- Szintén a végrehajtási eljárás keretében, az ingatlanok végrehajtását intéző SCHADL és Társa Végrehajtó Iroda (a továbbiakban: „Végrehajtó Iroda”) 2012. november 10-én a MAG Alap ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepénél vezetett folyószámláira beszedési megbízást nyújtott be, melynek eredményeként a teljes folyószámla egyenleg átutalásra került a Végrehajtó Iroda által megjelölt letéti bankszámlaszámra. Ezen kívül a Végrehajtó Iroda a MAG Alap összes bérlőjéhez felhívást intézett a követelések lefoglalása tárgyában, melynek értelmében a bérlők kötelesek a Végrehajtó Iroda által megjelölt letéti bankszámlára teljesíteni a bérleti-, üzemeltetési- és egyéb díjfizetési kötelezettségüket.
- Ennek következtében, a MAG Alap jelenleg nem rendelkezik semmilyen forrással az ingatlanok működtetéséhez, fenntartásához kapcsolódó tételek, feladatok pénzügyi rendezéséhez, így többek között az Alap nem fogja tudni teljesíteni a közműdíjakat, a bérlőkkel kötött bérleti szerződésben vállalt üzemeltetési feladatok ellátását, a kötelezően elvégzendő karbantartásokat (pl.: tűzjelző berendezések), az ingatlanok vagyon- és felelősségbiztosításának díját, a MAG Alap AFA fizetési kötelezettségét. Ezen költségek meg nem fizetése esetén előfordulhat, hogy a bérlők felmondják bérleti szerződésüket, melynek következtében az ingatlanok értéke jelentősen csökkenhet.

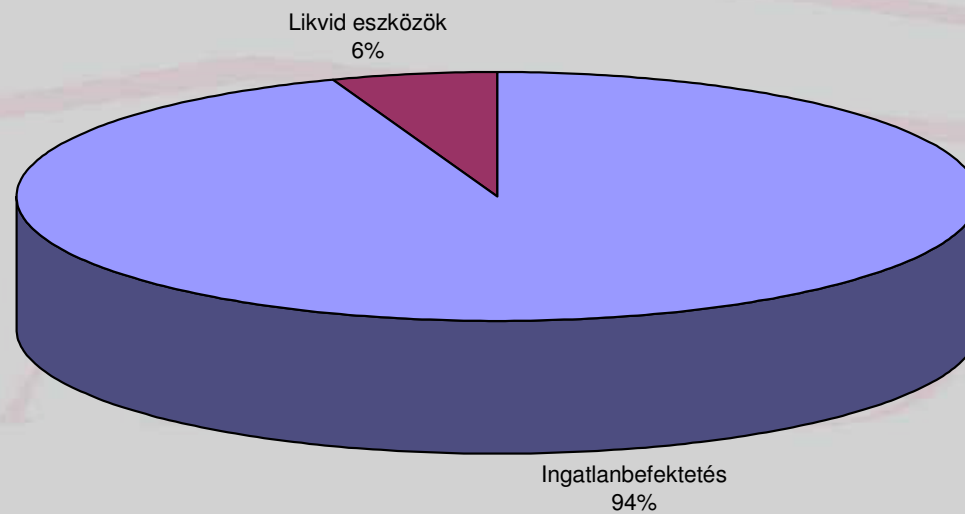
AZ ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKÉNEK ÖSSZETÉTELE (2012.09.28)

Eszközök	2 343 455 237 Ft
Pénzforgalmi számla egyenleg	11 140 510 Ft
Lekötött bankbetét	30 061 057 Ft
Ingatlanok	2 291 811 548 Ft
Követelések	10 442 122 Ft
Kötelezettségek	1 612 424 355 Ft
Hitelállomány	1 332 521 282 Ft
Kötelezettségek	279 903 073 Ft
Összesített nettó eszközérték	731 030 882 Ft
Befektetési jegyek darabszáma	1 973 359 729
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	0,370450 Ft

BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ RT.

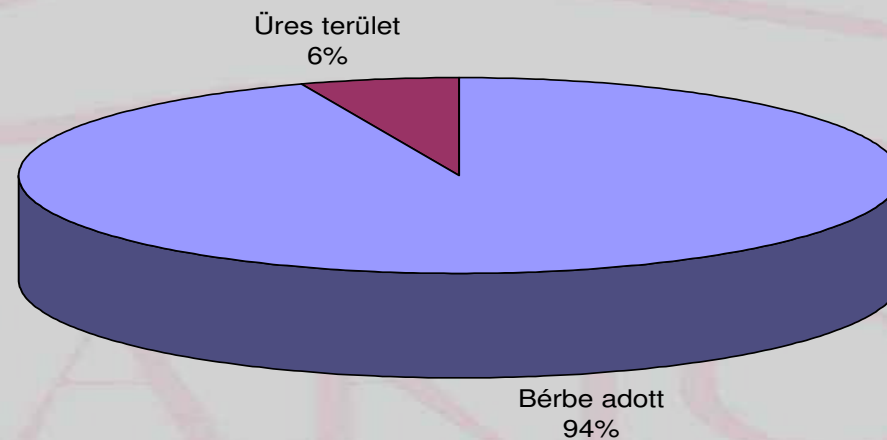
AZ ALAP ÖSSZETÉTELE (LIKVID ESZKÖZÖK, INGATLANBEFEKTETÉSEK)

Likvid eszközök aránya a nettó eszközértéken belül 2012. szeptember 28-án



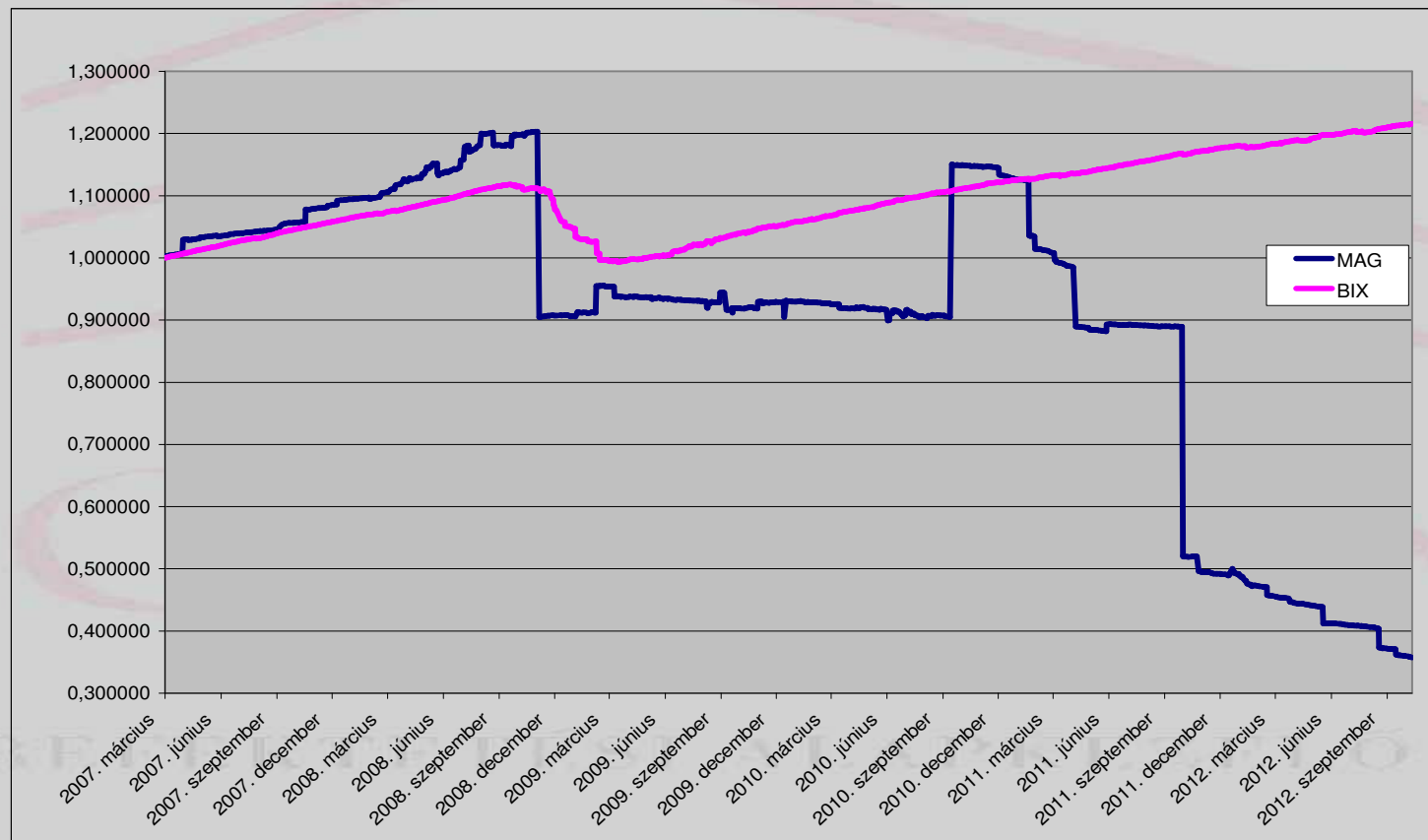
BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ RT.

AZ ALAP BÉRBE ADHATÓ INGATLANJAINAK KIHASZNÁLTSÁGA

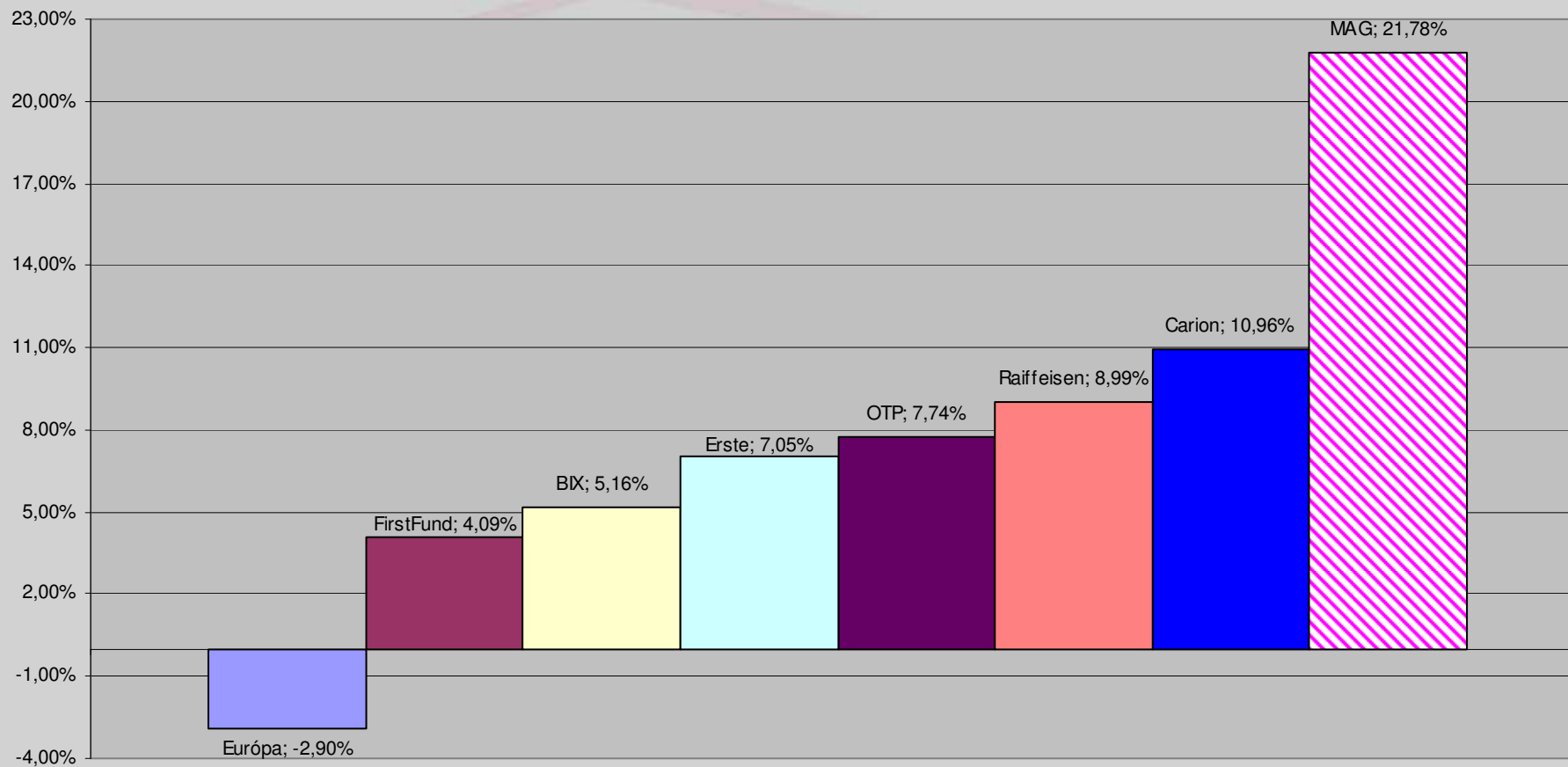


BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ RT.

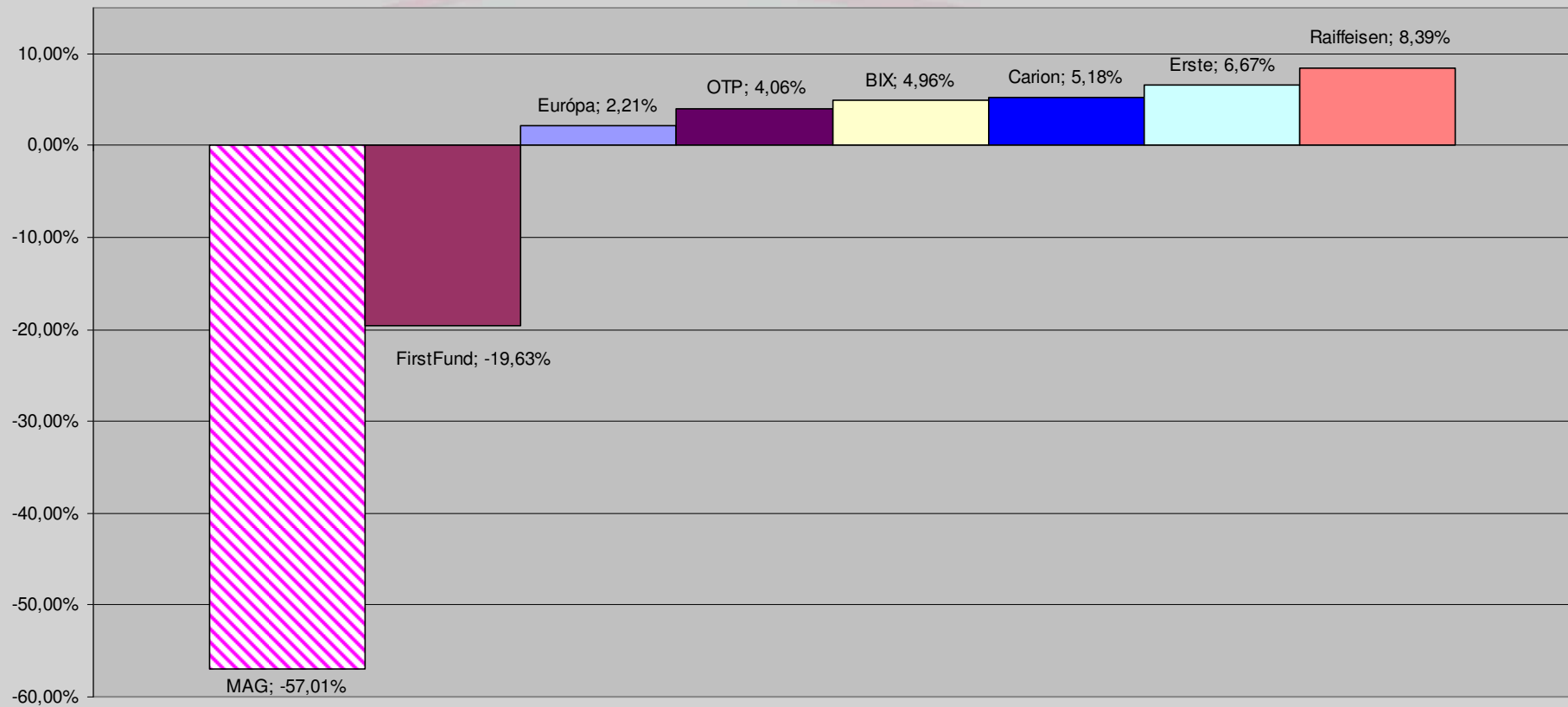
MAG ALAP ÁRFOLYAM ÉS BIX INDEX ALAKULÁSA AZ ALAP INDULÁSA ÓTA



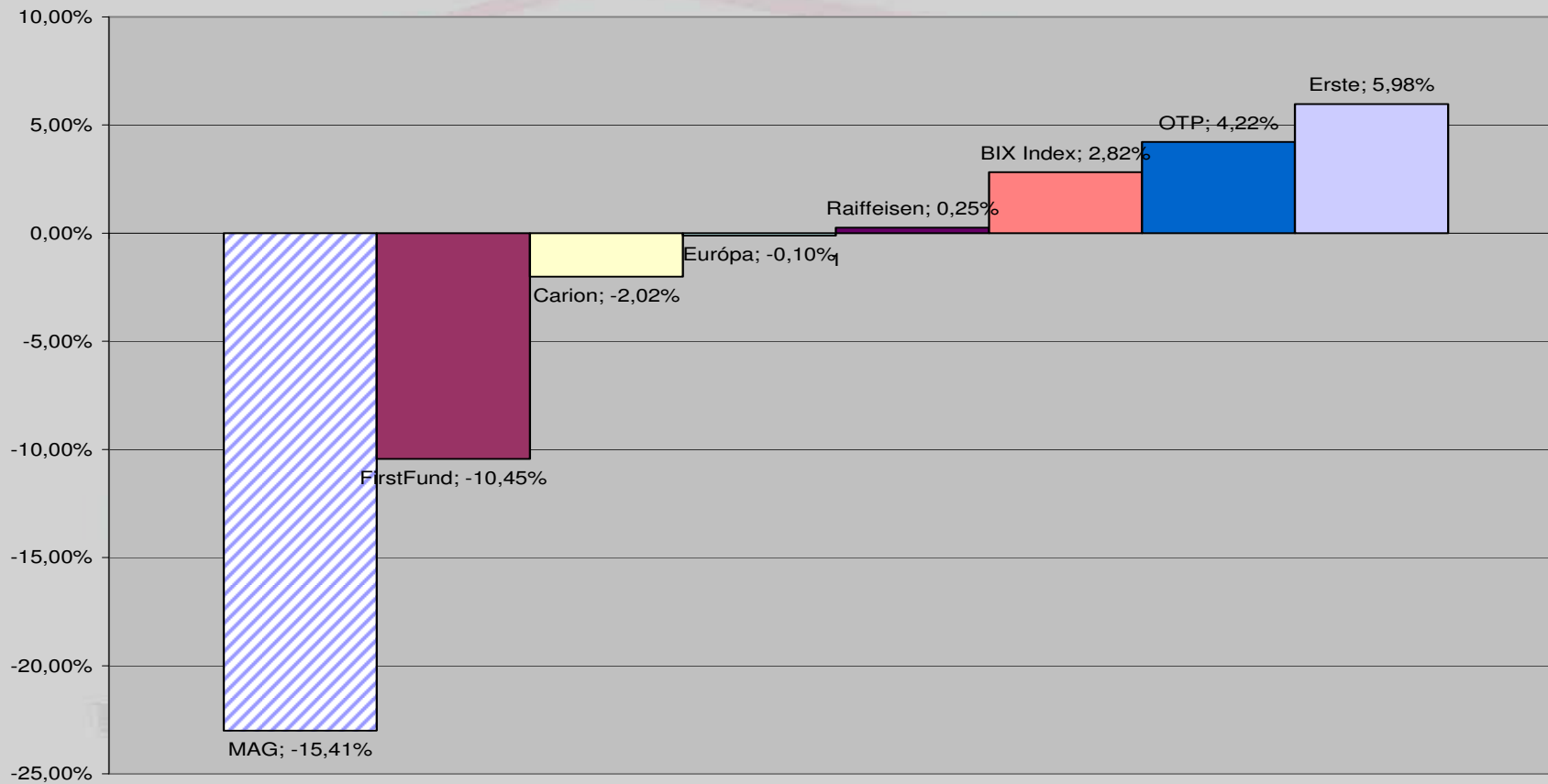
INGATLANALAPOK HOZAMA 2010-BEN



INGATLANALAPOK HOZAMA 2011-BEN



INGATLANALAPOK HOZAMA 2012 III. NEGYEDÉVBEN (nem évesített)



ÜZLETHELYSÉGEK, ÜZLETHÁZAK

- PENNY MARKET ÜZLETHÁZ – DUNAÚJVÁROS
- ÜZLETHÁZ – ALBERTIRSA
- ROSSMANN ÜZLETHELYISÉG – POLGÁR
- PATIKA – KAPOSVÁR

CARION

BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ RT.

IRODAHÁZ

•ATTILA ÚT – ÜRES IRODATERÜLET

- Az összesen 220 m2 alapterületű irodára több érdeklődő is volt, azonban a megegyezéseket nehezíti a parkolás körülményessége, illetve a környezetben található, magasabb színvonalú szolgáltatásokkal rendelkező irodaházak alacsony bérleti díjakon elérhető kínálata.

CARION

KEFELETÉST ALAPKEZELŐ RT.

FEJLESZTÉSI TERÜLETEK

- CSOPAK – SZEZONÁLISAN ÜZEMELŐ SZÁLLODA ÉS FEJLESZTÉSI TERÜLET
 - Az ingatlan-együttes lokációs adottságai jók, azonban az aktuális piaci viszonyokban különösen nehéz potenciális fejlesztőt vagy vevőt felkutatni – az Alap nem rendelkezik a szükséges forrásokkal a fejlesztések megkezdéséhez. Az ingatlan kiajánlása potenciális ügyfeleknek és közvetítőknek folyamatos.
 - Létrejött az új bérleti és üzemeltetési szerződés a Car-Tour-ral 2013. év nyarára. Az együttműködés keretében a Car Tour bérleti díjat fizet, valamint vállalja a terület gondozását és karbantartását saját költségen.
- SZOMBATHELY – SPAR FEJLESZTÉS
 - A SPAR-ral kitárgyalt új határidők nem tarthatók, mivel az Alap nem rendelkezik a szükséges likviditással a projekt elindításához. Elsődleges célkitűzés a projekt értékesítése, illetve alternatív potenciális bérlő, bérlők felkutatása.

KEZELÉSI TERVEZÉS ALAPKEZELŐ RT.