




X A N G A

XID - XANGA INVESTMENT & DEVELOPMENT GROUP

Herdon István, vezérigazgató

**Ingtatlanvagyon-értékelői
konferencia - 2023.09.29**



XANGA Investment & Development Group

A XANGA FŐ FÓKUSZTERÜLETEI

IPARI PARK
FEJLESZTÉS ÉS
ÜZEMELTETÉS

KOMPLEX
LOGISZTIKAI
SZOLGÁLTATÁSOK
AIR CARGO

KOCKÁZATI

KULCSRAKÉSZ IPARI,
LOGISZTIKAI ÉS
IRODAI
LÉTESÍTMÉNYEK

BUILD-TO-SUIT

STARTUP
ÖKOSZISZTÉMÁK
TÁMOGATÁSA ÉS
FINANSZÍROZÁSA

REPÜLŐTÉR
ÜZEMELTETÉS, FÖLDI
KISZOLGÁLÁS

20 éves
tapasztalat
kulcsrakész
ipari, logisztikai
és szolgáltató
létesítmények
fejlesztése terén

Főbb befektetési helyszínek Kelet-Magyarországon



1. Debreceni Regionális és Innovációs Tudományos Technológiai Park



2. Debreceni Nemzetközi Repülőtér és környezete



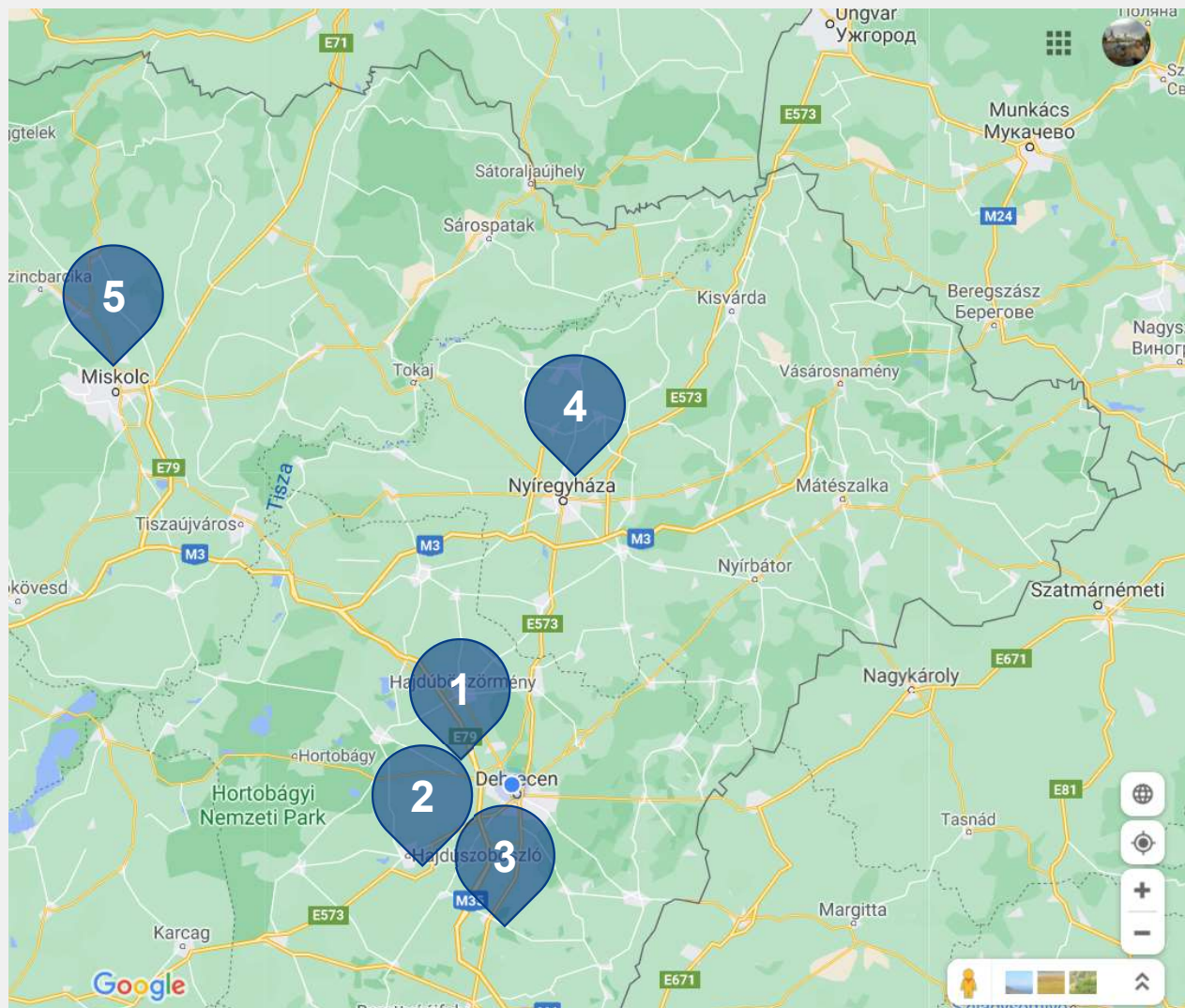
3. Debreceni Déli Gazdasági Övezet



4. Nyíregyháza Déli Ipari Park



5. Miskolc Déli Ipari Park





Debreceni Regionális és Innovációs Tudományos Technológiai Park

Debreceni Regionális és Innovációs Tudományos Technológiai Park



XANGA az infrastruktúra fejlesztője, tulajdonosa és üzemeltetője (100% privát)



Aktuális terület: 130 hektár, több mint 60 cég, több mint 6.000 munkavállalóval



Nagykapacitású közmű- és úthálózat



Két évtizedes tapasztalat testreszabott ipari, logisztikai és szolgáltató egységek fejlesztésében

Díjak

A Debreceni Regionális és Innovációs Ipari Park 2009-ben és 2016-ban is elnyerte „Az Év Ipari Parkja” címet



Debreceni Regionális és Innovációs
Tudományos Technológiai Park



2015 decemberében – a Park elnyerte a „tudományos technológiai park” címet

Jelentősebb cégek a parkban



SCHAEFFLER

ASSA ABLOY

 **manz**

oerlikon

BURKLE
PROCESS TECHNOLOGIES



transcosmos
people & technology

SENSIRION
THE SENSOR COMPANY



RICHTER GEDEON




rd

GRAVIC
HUNGARY



PHARMAPRINT



Debreceni Nemzetközi Repülőtér és környezete Multimodális Logisztikai Központ

Repülőtéri Multimodális Logisztikai Központ



Bérelhető ipari és logisztikai létesítmények
A központ 2015 óta szintén része a **XANGA Tudományos és Technológiai Parkjának**



30.000 m2 logisztikai és szolgáltató létesítmény, irodák (air cargo csarnok repülőtéri apron kapcsolattal; tengeri konténerterminál iparvágány hálózattal)

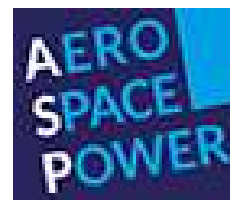


Multimodalitás: légi, vasúti, közúti
XANGA saját, privát fejlesztése



További fejlesztések: kb. 20.000 m2 logisztikai és cargo létesítmény

Jelentősebb cégek a központban



Debrecen Déli Gazdasági Övezet



Déli Gazdasági Övezet





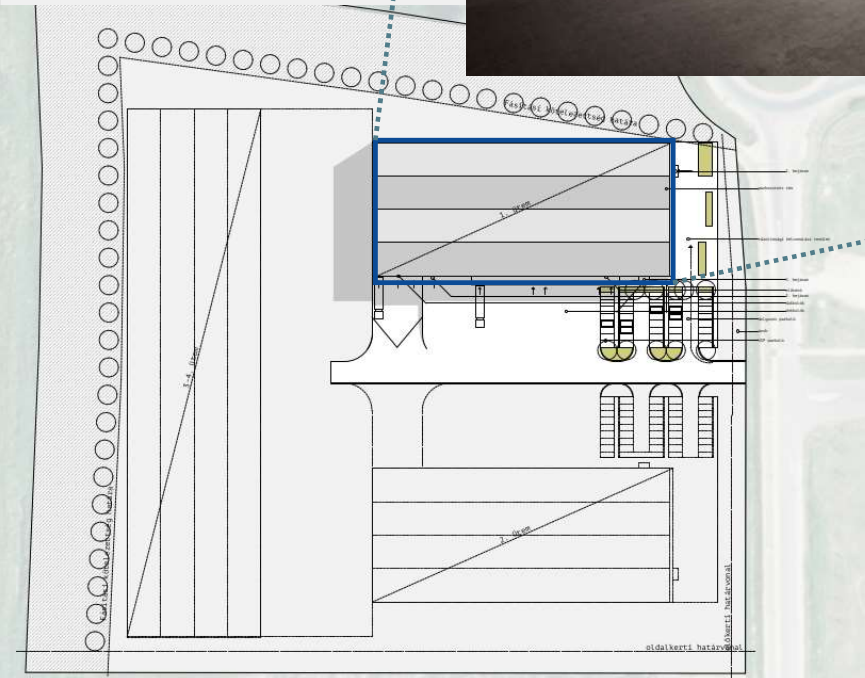
Miskolc Déli Ipari Park & Nyíregyháza

Elkészült fejlesztés

30.000 m2 logisztikai központ a miskolci Déli Ipari Parkban

**XANGA 30.000 m2
összterületű
fejlesztése**

**Az első 6.000 m2
fejlesztése
befejeződött**



Startup Campus Accelerator Program Debrecen 2019

TAKE THE FIRST STEP

EXPERIMENT. FAIL.
LEARN. REPEAT.

GREAT

akronia
CUMMINS HOTEL

TODAY IS
THE DAY

X A N G A
XID - XANGA INVESTMENT & DEVELOPMENT GROUP

Start-up ökoszisztéma

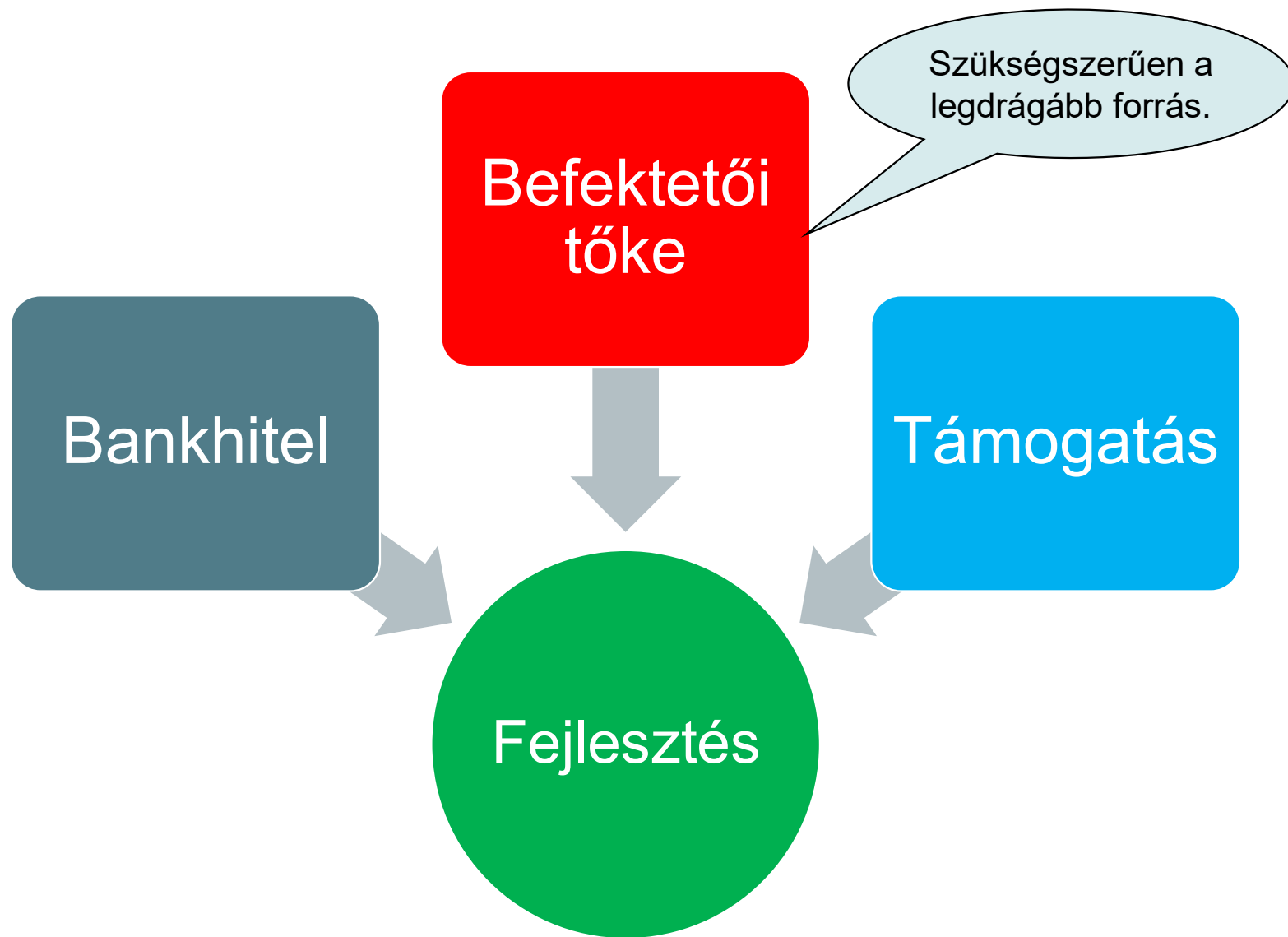


- Felismerve a start-up cégek igényeit és az exponenciális technológiai fejlődés hatásait, a XANGA aktívan vesz részt egy olyan támogató ökoszisztéma kialakításában, amely megkönnyíti ezen vállalkozások beindítását és növekedését.
- A XANGA elkötelezetten támogatja és finanszírozza a start-up közösségeket
- Együttműködés a Debreceni Egyetemmel (XANGA Vállalkozásfejlesztési és Innovációmenedzsment Kihelyezett Tanszék – Gazdaságtudományi kar)



Az ingatlanvagyon
értékelések hatása a
cégcsoport működésére

Beruházások finanszírozásának forrásösszetétele



Beruházások finanszírozásának forrásösszetétele

A BEFEKTETŐ HOZAMELVÁRÁSÁNAK FŐBB SZEMPONTJAI

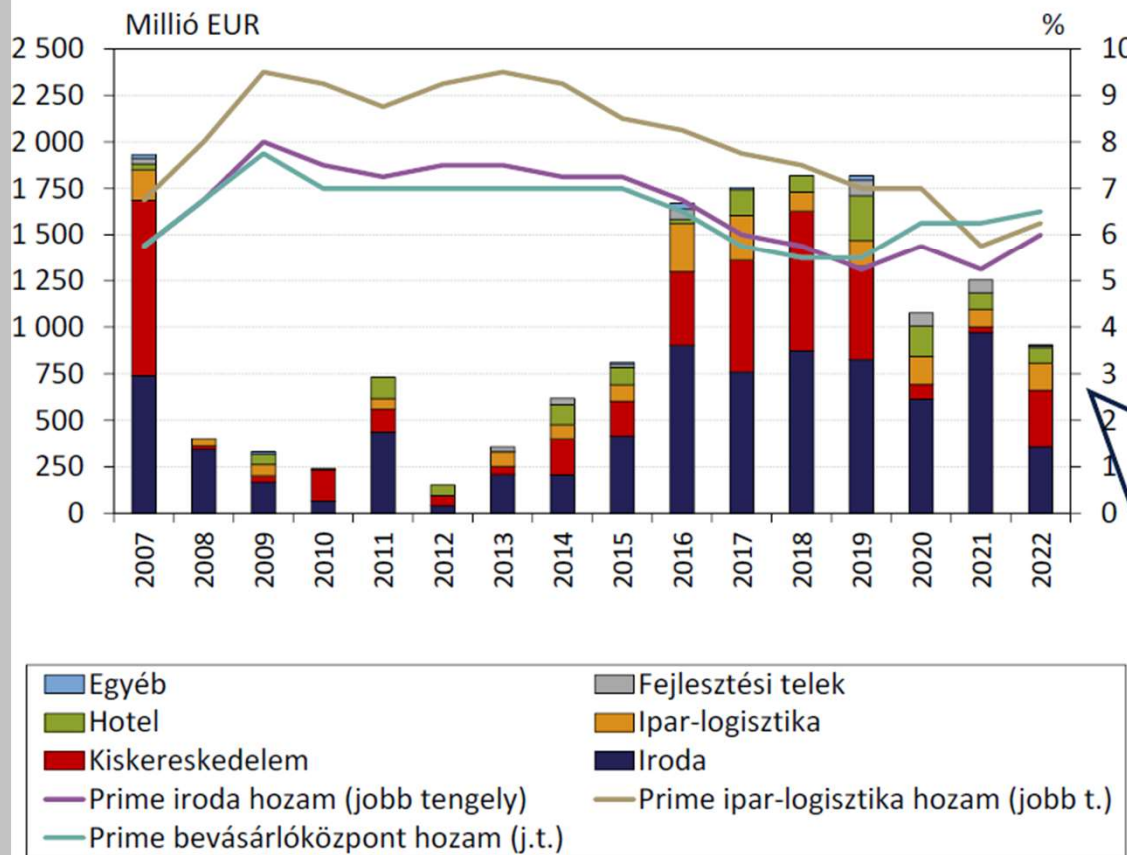
- ❖ a kockázatmentesen elérhető hozam
- ❖ a befektetéshez kapcsolódó iparági kockázatok
- ❖ a bérlő(k)höz kapcsolódó partnerkockázat
- ❖ az iparági infláció alakulása

A BANKOK ÁRAZÁSÁNAK FŐBB SZEMPONTJAI

- ❖ a hitelfelvevő partnerminősítése és termék penetrációja (track record)
- ❖ kapcsolódó cash-flow rendelkezésre állása (pl. 1,2-es ADSCR)
- ❖ az ügylet fedezettsége
- ❖ a hiteltermék átlagkockázata, tőkeköltsége

Az elmélet találkozása a gyakorlattal

2022 MÁSODIK FÉLÉVBEN EMELKEDÉSNEK INDULTAK A HOZAMOK, KIVÁRÁS, ÁRKERESÉS JELLEMZI A BEFEKTETÉSI PIACOT



A monetáris szigorítás hatására az ingatlanbefektetések kockázatmentes hozam feletti prémiuma jelentősen zsugorodott

2022: 0,9 Mrd EUR* (-28% év/év)
40% iroda
33% kiskereskedelmi
 16% ipar-logisztika
 9% hotel
 1% fejlesztési telek
 1% egyéb
72% hazai befektető

*Emellett még 510 millió EUR értékben csoporton belüli átrendeződéshoz kapcsolódó tranzakciók is történtek.

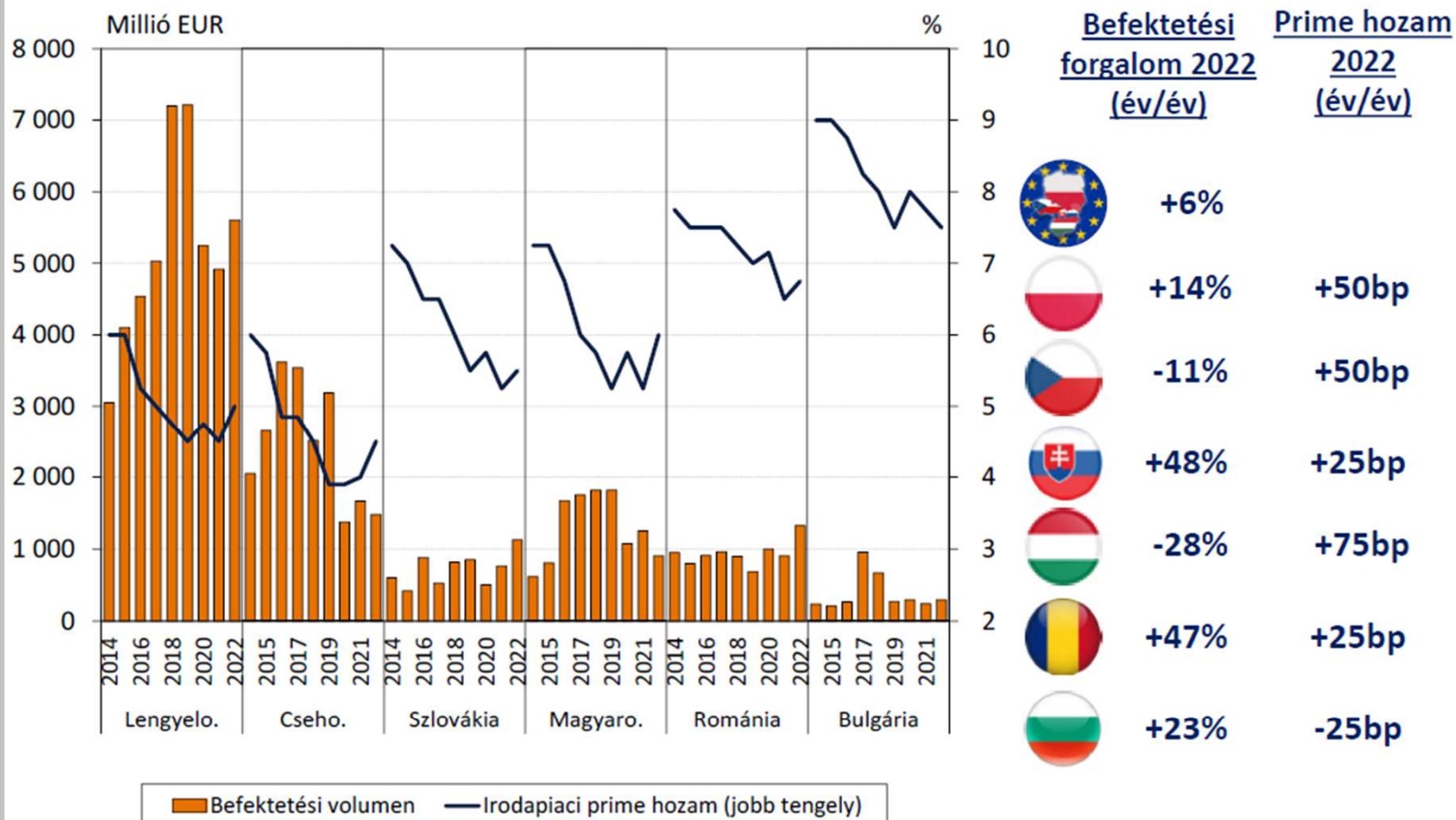
2023. I. (e): 71 millió EUR
-72% év/év

A MAGYAR KERESKEDELMIINGATLAN-PIAC BEFEKTETÉSI VOLUMENE, ANNAK ÖSSZETÉTELE PIACI SZEGMENSEK SZERINT ÉS PRIME HOZAMOK
 Forrás | CBRE, Cushman & Wakefield, MNB



Az elmélet
találkozása a
gyakorlattal

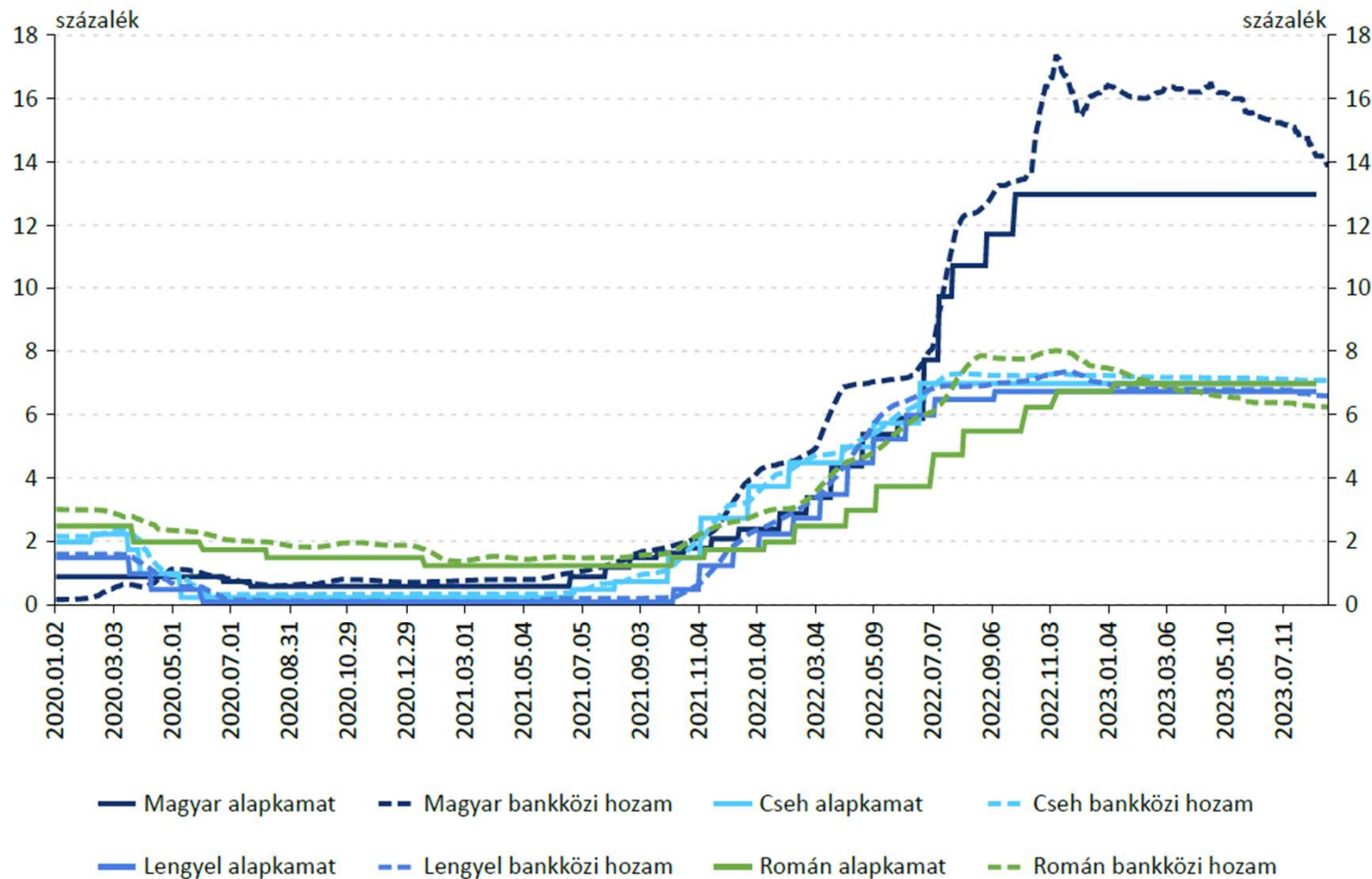
2022-BEN A KKE RÉGIÓ LEGTÖBB ORSZÁGÁBAN EMELKEDTEK A BEFEKTETÉSI HOZAMOK



BEFEKTETÉSI FORGALOM ÉS PRIME IRODAPIACI HOZAMOK A RÉGIÓBAN

Forrás | MNB gyűjtés a CBRE, Colliers, Cushman&Wakefield és JLL adatai alapján

75. Irányadó kamatok és 3 hónapos bankközi hozamok a régióban

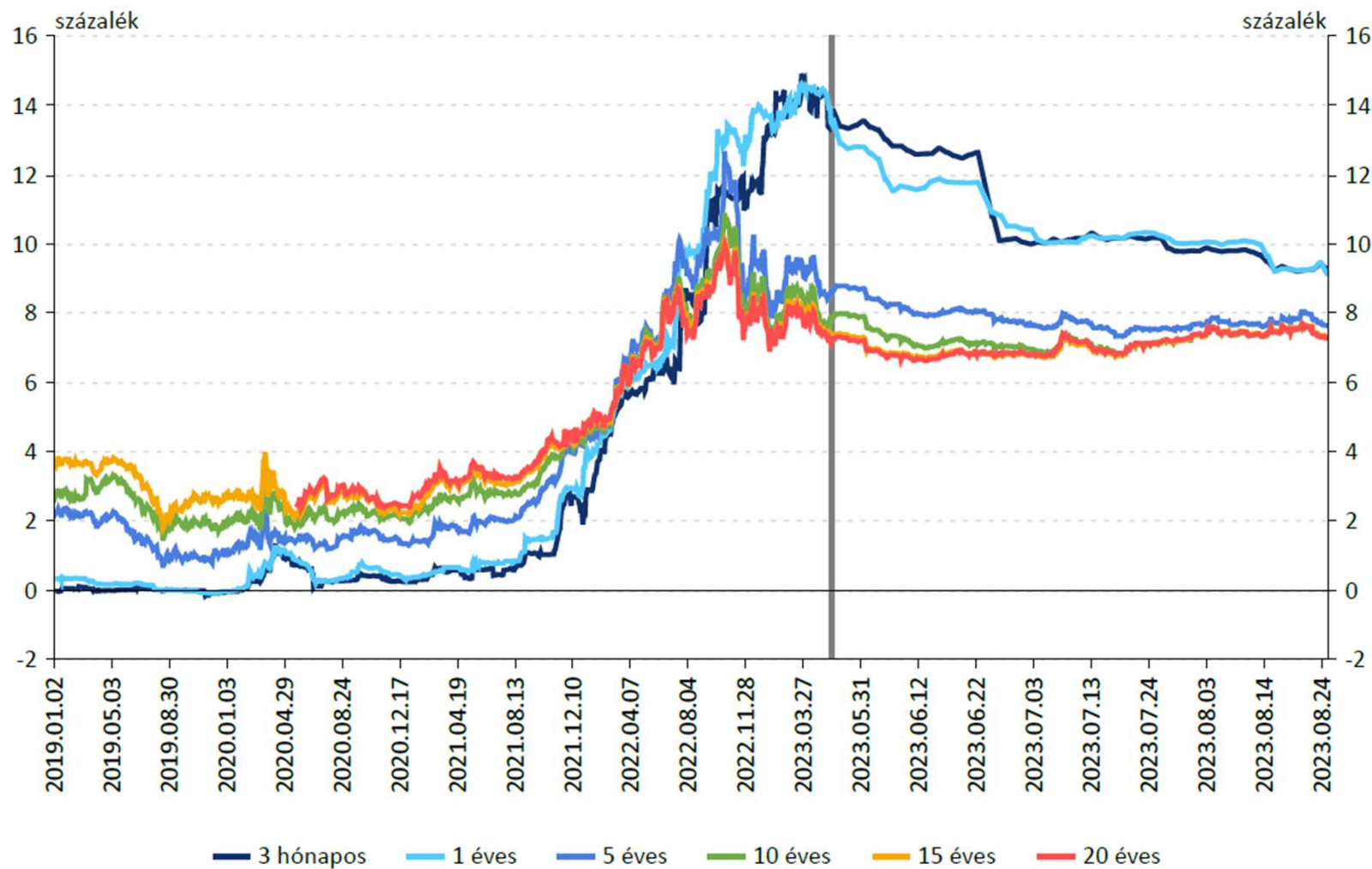


Forrás: Refinitiv.

Megjegyzés: A bankközi hozamok idősorain 20 napos visszatekintő mozgóátlagolás alkalmazva.

Piaci kitekintés

65. Referencia-állampapírok benchmark hozamainak alakulása

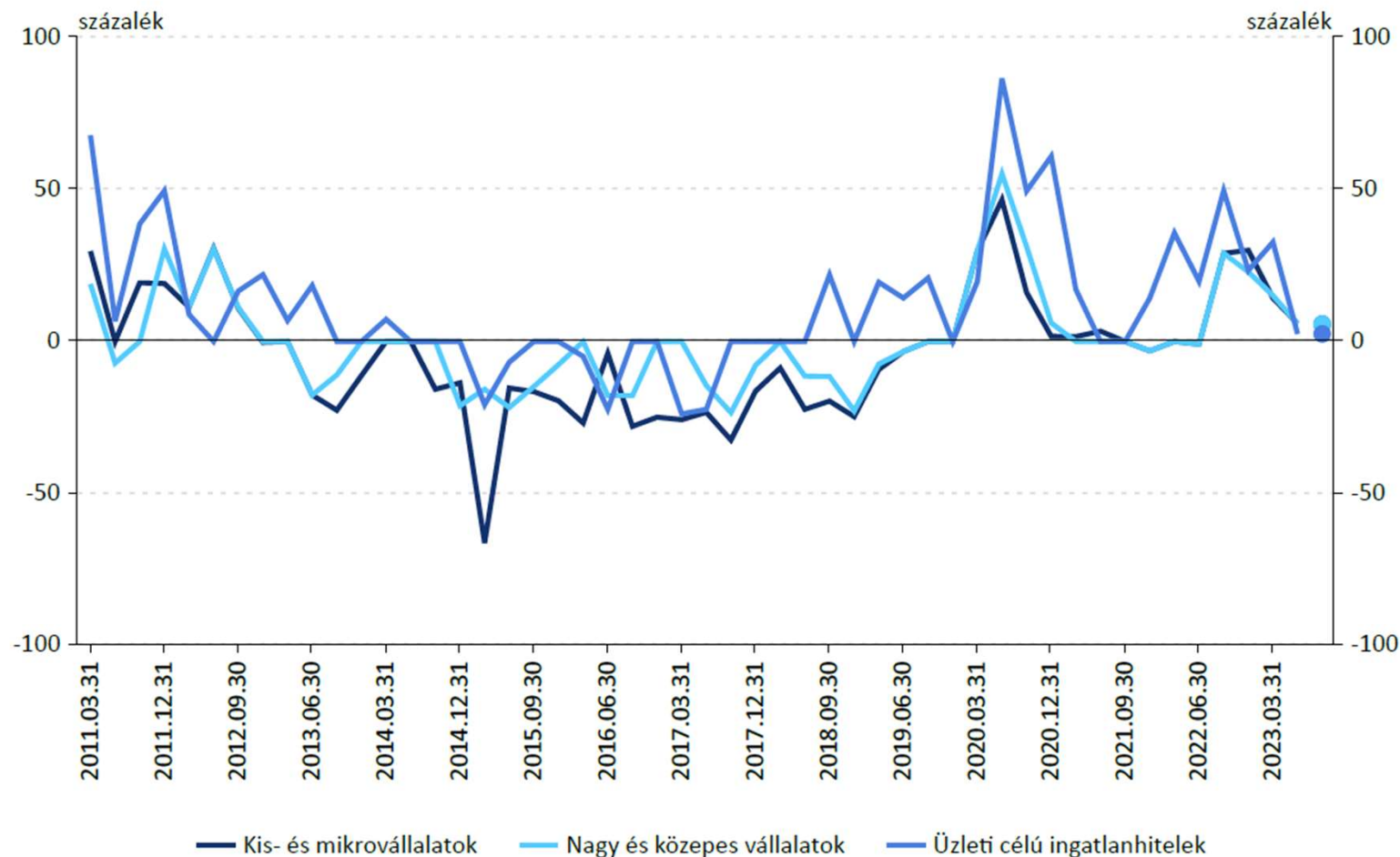


Forrás: Refinitiv.

Megjegyzés: A szürke függőleges vonaltól jobbra napon belüli adatok láthatók.

A bankok finanszírozási hajlandóságának alakulása (növekedés=szigorítás)

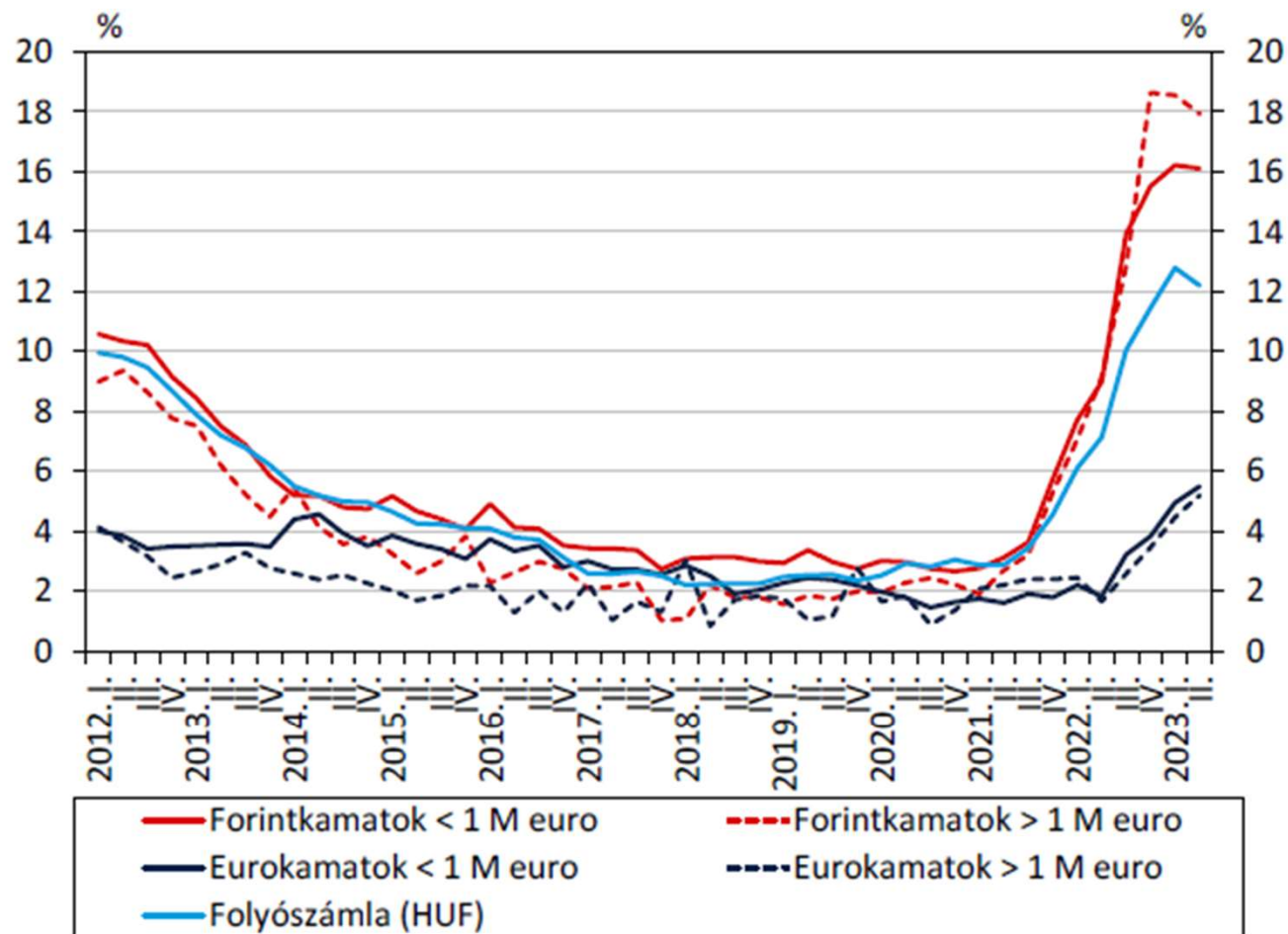
32. Vállalati hitelek hitelképességi standardjai és feltételei összességében



Forrás: MNB.

Megjegyzés: hitelezési vezetők értékelése a hitelezési standardok alakulásáról. A negatív érték enyhítést, a pozitív szigorítást jelent az előző negyedévhez (2009 előtti korábbi félévhez) képest. Az utolsó adatpont előrejelzés.

6. ábra: A vállalati új kihelyezések kamatlába



Megjegyzés: Változó kamatozású vagy maximum egy éves kamatfixálással rendelkező hitelek. 2015-től az 1 millió euro feletti money market hitelektől szűrt adatok alapján. Negyedév végi értékek. Forrás: MNB.

Az elmélet találkozása a gyakorlattal

Az előzőekben láthattuk, hogy a befektető a hozamának a maximalizálására törekszik, aminek az egyik legkézenfekvőbb eleme a hozamelvárásánál olcsóbb külső forrás bevonása, a lehető legnagyobb mértékben.

Az így kialakuló forrás mix átlagos tőkeköltségének a meghatározására szolgál a WACC (**súlyozott átlagos tőkeköltség**) mutató.

$$WACC = k_d * (1 - t) * \left(\frac{D}{V}\right) + k_e * \left(\frac{E}{V}\right)$$

Ahol:

k_d = a hitel kamata

k_e = a saját tőke tőkeköltsége

t = társasági adó kulcsa

D = hitelösszeg

E = saját tőke vagy saját erő

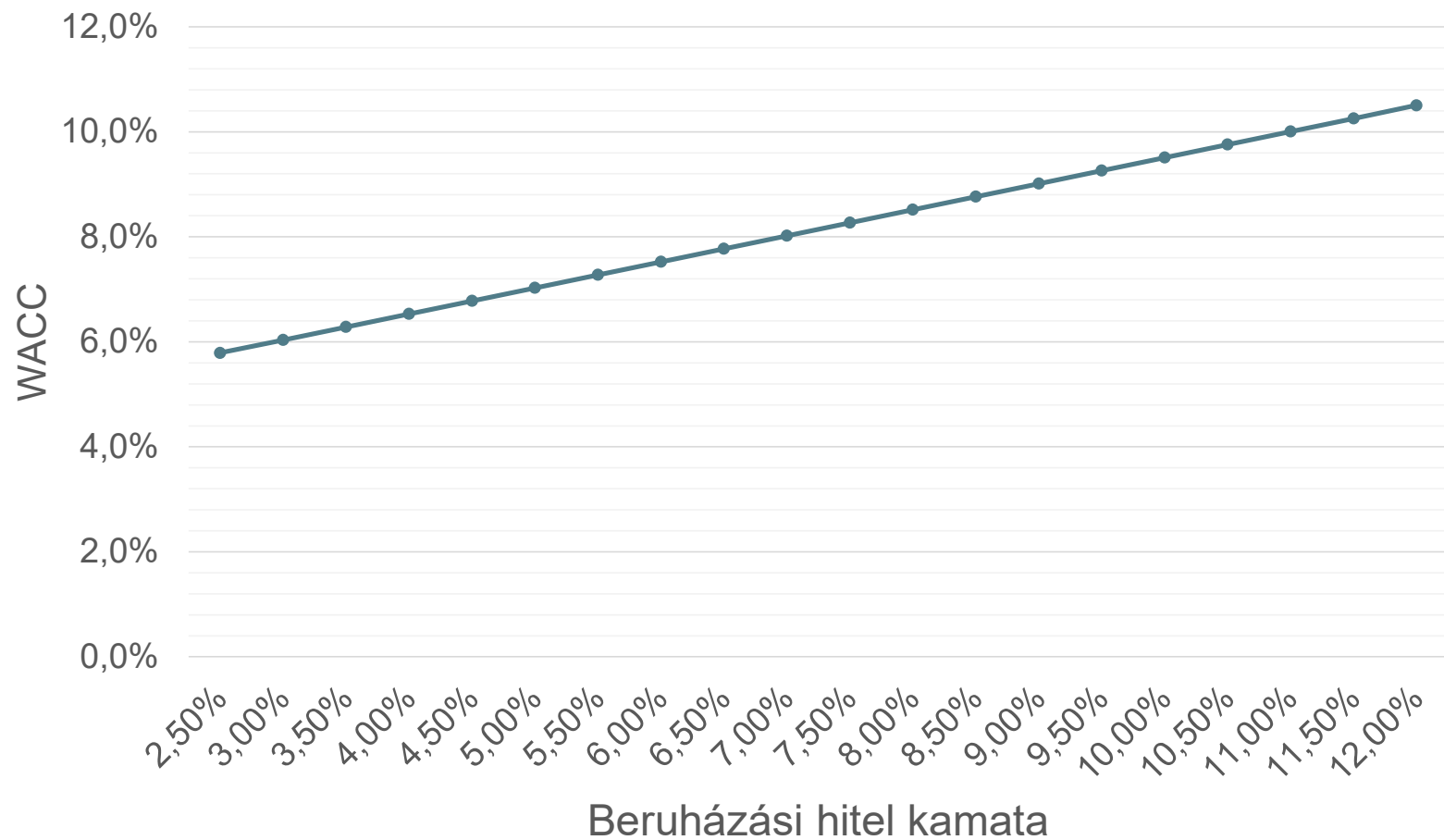
V = a teljes forrásigény

Súlyozott átlagos tőkeköltség (WACC) példa

| | Tőke összeg (eFt) | Tőke költség (%) | V_m (%) |
|------------------|----------------------|---------------------|----------------|
| Befektető | 1 000 000 | 10% | 45,45% |
| Beruházási hitel | 1 200 000 | 7% | 54,55% |
| Támogatás | - | 0% | 0,00% |
| Összesen | 2 200 000 | 8,02% | 100,00% |
| Adóhatáshoz TAO% | | 9% | |

Az elmélet
találkozása a
gyakorlattal

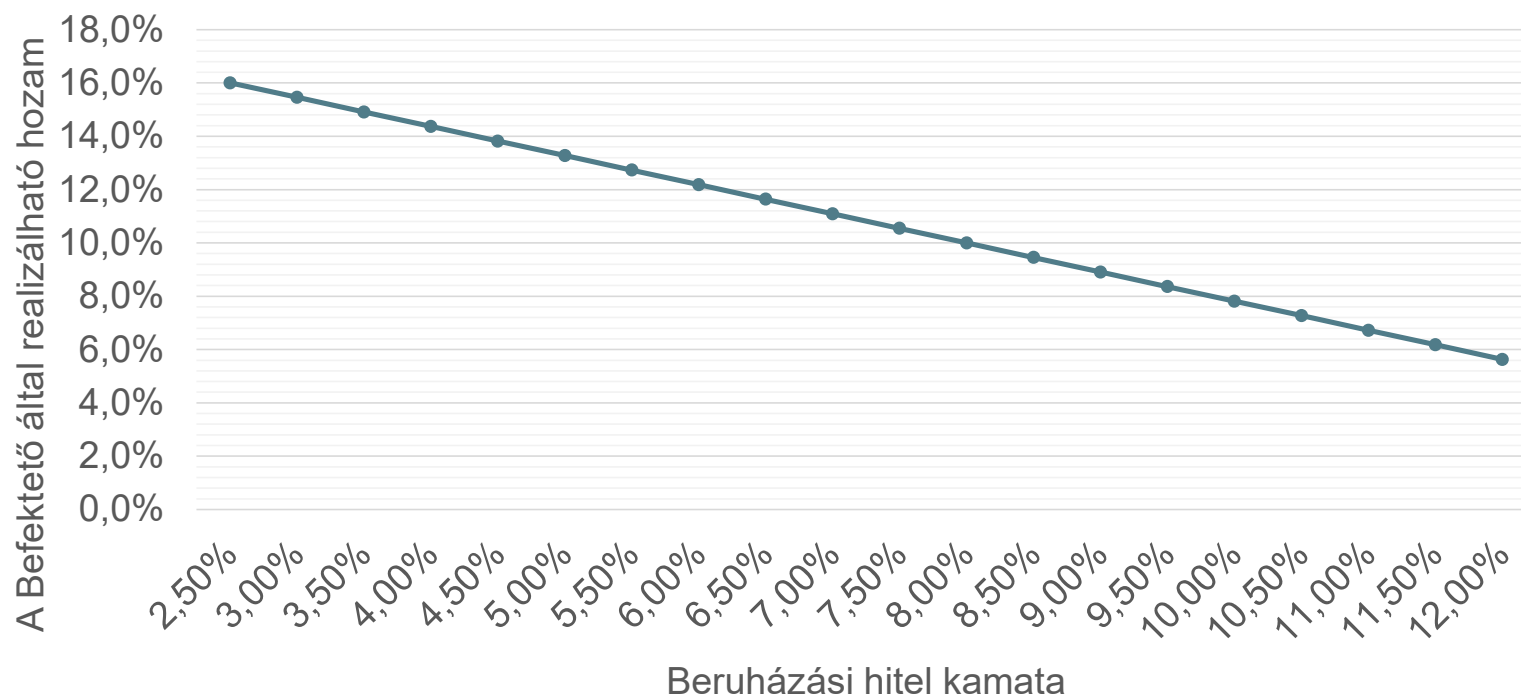
A hitelköltség változásának hatása az átlagos tőkeköltségre 10 %-os Befektetői hozamelvárás mellett



A gyakorlatban viszont a befektető nem növelheti kénye-kedve szerint a beruházás jövedelemtermelő képességét, mert azt a - kompetitív - piac szabályozza.

Ezért várhatóan ez történik:

A hitelköltség változásának hatása a Befektető hozamára, ha az beruházás átlagos éves hozama 8 %



Az elmélet találkozása a gyakorlattal

Az érdekkonfliktus okai

Bank

- egyértelmű, hogy vissza akarja kapni a pénzért, ezért az óvatos becslésben, - minél kisebb piaci érték meghatározásában érdekelt



Befektető

- a hozamának maximalizálására törekszik, minél magasabb piaci érték az elvárása

Ingatlanszakértő

Az ingatlanszakértők munkáját elsődlegesen a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Alapvető értékelési módszerek (statisztikai alapú értékelés nélkül):

a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;

- nincs megfelelő összehasonlító adat
- sokszor csak ajánlati ár áll rendelkezésre
- a rendelkezésre álló adatok elavultak

b) a hozamszámításon alapuló értékelés;

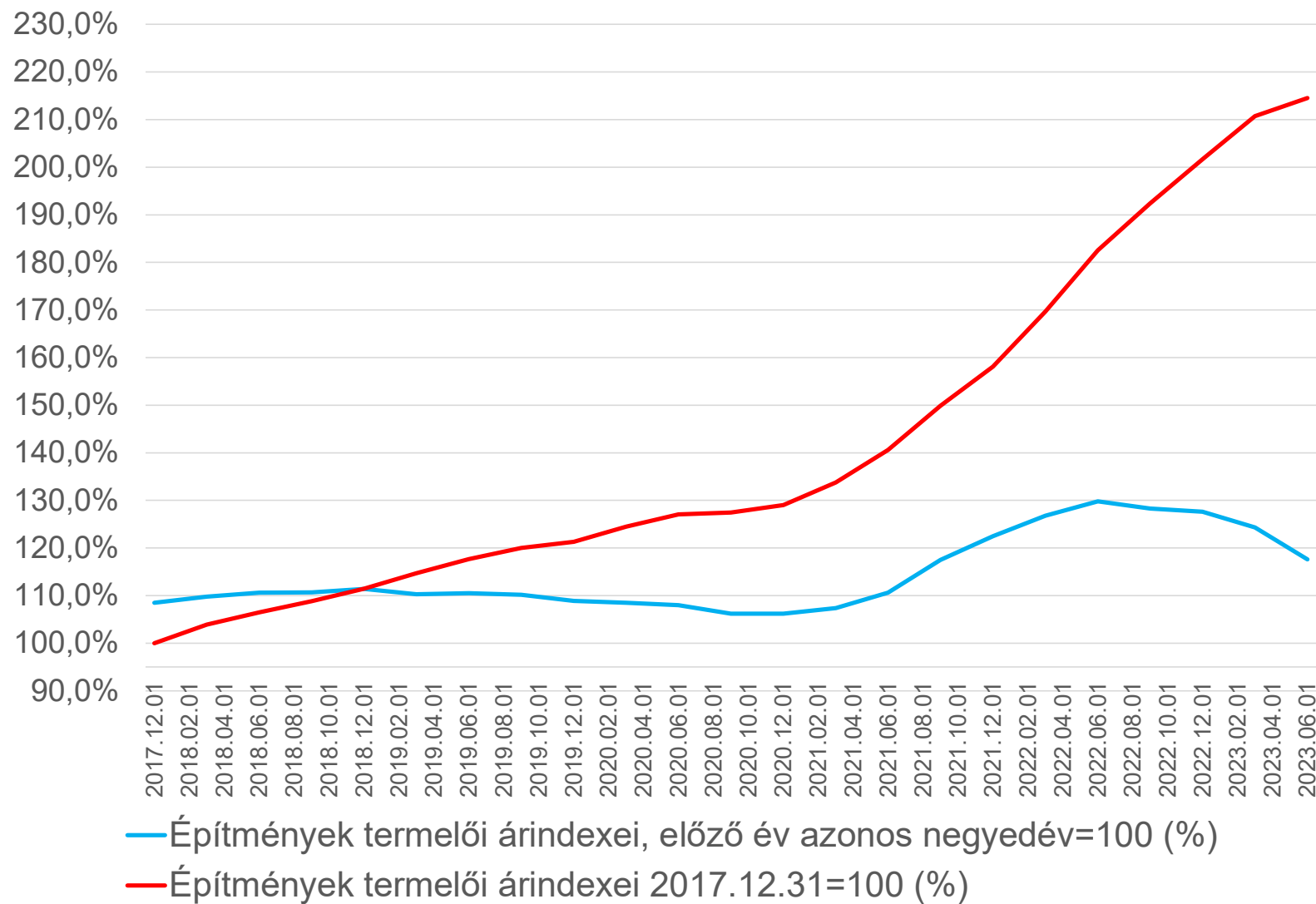
- a DCF kalkuláció vagy maradványérték kalkuláció általánosan elfogadott gyakorlat, azonban a diszkontráták meghatározása nem egységes, nincsenek elfogadott piaci sztenderdek

c) a költségalapú értékelés

- az értékbecslők az „Építőipari költségbecslési segédlet” című kiadvány alapján dolgoznak, amely országos statisztikai adatokkal dolgozik, így nem veszi figyelembe a helyi adottságokat
- múltbeli adatokkal dolgozik, miközben óriási az építőipari infláció

Az érdekkonfliktus okai

Építmények (Ipari épületek és raktárak) negyedéves termelői árindexei 2017.12.31-et követően



Az érdekkonfliktus okai

Az előzőek alapján logikusan adja magát, hogy a beruházó a lehető legnagyobb mértékben vonjon be banki hitelt. Ennek két erős korlátja van:

- ❖ a beruházás által megtermelt rendszeres cash-flow (jelentősen leegyszerűsítve EBIDA);
- ❖ megfelelő fedezettség (LTV % és a szakértő által meghatározott piaci vagy hitelbiztosítéki érték függvénye)

ÉRDEKKONFLIKTUS

A befektető hozamának alakulása 2,2 Mrd Ft beruházás és fix 8 % beruházási hozam, 7 % hitelkamat mellett:

| | | A Finanszírozási arány változásának a hatása | | | |
|---|-----------|--|-------|--------|--------|
| | | 45% | 50% | 55% | 60% |
| A szakértő által meghatározott piaci érték hatása (eFt) | 1 900 000 | 9,07% | 9,27% | 9,51% | 9,79% |
| | 2 000 000 | 9,16% | 9,40% | 9,67% | 10,00% |
| | 2 100 000 | 9,26% | 9,53% | 9,84% | 10,23% |
| | 2 200 000 | 9,37% | 9,67% | 10,04% | 10,50% |
| | 2 300 000 | 9,49% | 9,83% | 10,25% | 10,80% |

Néhány gondolat
Debrecen aktuális
gazdasági
környezetével
kapcsolatban



Forrás: debrecen.hu

Néhány gondolat Debrecen aktuális gazdasági környezetével kapcsolatban

Ipari parkok



Déli Ipari Park

Krones, Vitesco
Technologies, Deufol,
BHS Trans, InterTanker



**Észak Nyugati
Gazdasági övezet**

BMW



**Debreceni Regionális
és Innovációs
Tudományos
Technológiai Park**

NI, Schaeffler, Bumet,
Oerlikon, Bürkle,
Manz, Sensirion,
Gravic, Transcosmos,
Neopac, Popz, Pipelife,
RR Donelley,
Flexiforce, Richter
Gedeon



Nyugati Ipari Park

Baromfiudvar 2002,
ZOLEND, J&J, SOFÉM



**Debreceni Logisztikai
Központ és Ipari Park**

Trans-Sped, Róna
Dohányfeldolgozó Kft.
Family Frost, Sváb
Gastro, Magyar Posta,
WKS Ungarn



**Debreceni Science
Park**

Deutsche Telekom IT
és
Telecommunications
Hungary, Deutsche
Telekom Systems
Solutions Hungary,
Debreceni Egyetem
Innovációs Központ,
Nemzeti
Oltóanyaggyár,
Thyssenkrupp

Forrás: debrecen.hu

Köszönöm a figyelmet.



Herdon István

elnök, vezérigazgató

XANGA Investment & Development Group

4025 Debrecen, Simonffy u. 4-6. 1/121

