

BONITÁS BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.
1123 Budapest, Alkotás utca 53./B. ép.
Cégjegyzékszám: 01-10-047432

ÜZLETI JELENTÉS
A
2022. ÉVI BESZÁMOLÓHOZ

Budapest, 2023. 05. 19.



1. A Társaság tevékenységének értékelése

A Bonitás Befektetési Alapkezelő Zrt. a GOP 4.2/B kódszámú Új Széchenyi Kockázati Tőkeprogram keretén belül megalakult Bonitás Kockázati Tőkealapot, a GINOP 8.1.3/B-17 Intelligens Szakosodási Kockázati Tőkeprogram keretében létrehozott Bonitás Kockázati Tőkealap II.-t, a Bonitás Magántőkealapot, valamint négy ingatlanalapot (Bonitás Első Ingatlan Alap, Bonitás Második Ingatlan Alap, HOME Ingatlanfejlesztő Alap és Mester 76 Ingatlanfejlesztő Alap) kezelte a 2022-es üzleti évben.

A Társaság 2020-ban kérvényezte a Felügyeletnél tevékenységi körének bővítését, aki 2020. november 27-én, H-EN-III-592/2020. számú határozatával engedélyezte az alapkezelő számára magántőkealapok kezelését is. 2022. februárjában az alapkezelő pályázatot nyújtott be az MFB Invest Zrt. részére egy magántőkealap létrehozására azzal a céllal, hogy alapkezelő tevékenységi köre bővüljön és - a startup vállalkozásokba történő befektetéseken túl - lehetősége legyen érett, nyereségtermelő és jövőbeni növekedési kilátásai vonatkozásában ígéretesnek tűnő vállalkozások finanszírozása is. A Társaság igazgatósága 2022.08.29-én döntött az új alap indításáról Bonitás Magántőkealap néven. Az alap létrehozását az MNB 2022.november 2-án kelt, H-KE-III-634/2022 számú határozatával engedélyezte. Az alap 20 Mrd. Ft jegyzett tőkével indult, melyből a tulajdonosok 10%-ot bocsátottak rendelkezésre induláskor.

Az Alapkezelő Igazgatósága 2021. december 14-i ülésén döntött egy új ingatlanalap létrehozásáról Mester 76 Ingatlanfejlesztő Alap néven. Az alap engedélyezési eljárása 2021.december 31-én kezdődött és 2022. február 28-án sikeresen lezárult. Az alap működése 2022.05.18-án indult 0,5 Mrd Ft jegyzett tőkével. 2022.05.31-én a Mester 76 Ingatlanfejlesztő Alapba beolvadt a MINERVA B7 Ingatlanfejlesztő Részalap, amivel az alap nettó eszközértéke 2,45 Mrd Ft-ra nőtt. Az alap célja a tulajdonában lévő telken olyan hatékony fejlesztés megvalósítása, amely a befektetői elvárásoknak megfelel és hosszútávon képes rentábilisan működni.

A Társaság működésének operatív finanszírozása továbbra is megoldott, megfelelő tőkeellátottság mellett üzemel, a működés személyi és tárgyi feltételei biztosítottak.

2. A telephelyek bemutatása

A Bonitás Befektetési Alapkezelő Zrt. 2013. március 1-jével székhelyet létesített 1123 Budapest, Alkotás u. 53. B. épület 5. emeletén. A Társaság által bérelt irodahelyiségek 2021 év folyamán felújításra, átalakításra kerültek. A bérelt iroda összterülete 295,07m²-ről 296,3 m²-re változott. A Társaság egyéb telephellyel nem rendelkezik.

3. Különösen jelentős külső folyamatok és a mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események

A 2022 február 24-én kezdődött orosz-okrán háború hatása közvetlenül még nem érintette a Társaság működését. A háború hatása igen változatos képet mutat az általunk kezelt kockázati tőkealapokban lévő befektetéseink vonatkozásában. Egyes befektetéseinknél beszerzési oldalon jelentkeznek hiányok, az alkatrész utánpótlás kiszámíthatatlanná vált vagy ellehetetlenült, más cégeinknél viszont az értékesítési lehetőségek szűkültek be, részben a gazdasági embargók okán. A készletezési problémák, az alapanyagok és energiagordozók árának emelkedése, illetve a felvevő piacok szűkülése nyilvánvalóan negatívan hatnak egyes céltársaságaink eredményére, aminek hatása a 2022. évi beszámolóban már tükröződik, így ezekben az esetekben értékvesztés

elszámolására került sor. A kockázatok emelkedése miatt a háború céltársaságainkra gyakorolt hatásait negyedévente monitorozzuk, az alapjaink működéséről szóló beszámolók készítésekor. Az ingatlan alapok tulajdonában lévő működő ingatlanok esetében a közművek árának jelentős emelkedése volt tapasztalható, amelyet az alapok a meglévő bérleti szerződéseik szerint jelentős mértékben tovább tudtak hárítani a bérlők felé. Új bérlők esetében volt tapasztalható, hogy a megnövekedett közmű költségek miatt csökkentett bérleti díj ajánlatok érkeztek, de összességében elmondható, hogy az energia árak emelkedése az alapokat kismértékben érintették. A háború hatása az építőanyag ellátottságra és az építési anyagok árára volt negatív hatással, amely a tervezés alatt lévő beruházások költségvetését növelte meg.

A koronavírus okozta pandémiás helyzet 2022. évre már nem gyakorolt jelentős hatást. Az otthoni munkavégzés lehetősége a járvány teljes időszaka alatt fennállt, a munkavállalók részére ez a lehetőség 2022. évre is kitolódott. Az üzletfejlesztési dinamikát a járvány okozta munkaszervezési változtatások nem befolyásolták érdemben. Befektetéseinknél figyelembe vesszük a COVID-19 lehetséges hatását a céltársaságok jövőbeni működésére, azokat a befektetéseket részesítjük előnyben, amelyek a megváltozott helyzetben is megfelelő jövedelemtermelő képességgel kecsegtetnek, azaz a pandémiával kapcsolatos kockázatokat befektetési tevékenységünk során megfelelően kezeljük.

A hosszan húzódó egészségügyi válsághelyzet valamint az orosz-ukrán háború és annak gazdasági következményei kapcsán a jelenlegi ismereteink szerint továbbra is arra számítunk, hogy Társaságunknál nem fogják befolyásolni a számviteli törvény 15.§ (1) bekezdésében meghatározott vállalkozás folytatása elvének az érvényesülését (going concern). A Bonitás Befektetési Alapkezelő Zrt. kockázati tőkealapjai – Bonitás Kockázati Tőkealap és Bonitás Kockázati Tőkealap II. – pénzügyi eredményei továbbra is a vártak megfelelően alakulnak azzal, hogy a külső gazdasági folyamatok hatásai több portfóliócég kapcsán jelentősek, mind pozitív, mind negatív példa is látszik, lévén kellően diverz a portfólió.

Az ingatlanalapok esetében a megnövekedett energiaárak a jövőben az új bérleti szerződések árazását befolyásolhatja negatív irányban, de ez a véleményünk szerint átmeneti lesz, az energia árak csökkenését várjuk.

A háború elhúzódásával az építőanyag ellátási problémák és a magas építési anyagárak fennmaradhatnak, így a fejlesztések nyereségessége csökken.

A Bonitas Kockázati Tőkealap futamidejét két évvel meghosszabbítottuk (2023. március 07-ig), ami hozzájárult az exit-ek sikerességéhez, illetve közepesen- vagy alulteljesítő cégek lehetőségeihez mért legjobb rendezéséhez. Az alap lezárása a rendelkezésre álló idő (futamidő lejáratot követő 18 hónap) alatt megvalósul. A Bonitas Kockázati Tőkealap II. befektetési aktivitása nem csökken, a szerződött állomány megfelelő és 2023 első felében várhatóan további jelentős összegű befektetések valósulnak meg, amelyek összességében biztosítják az alapkezelő megfelelő alapkezelési díjbevételét. A Bonitás Kockázati Tőkealap II. esetében a befektetések időben minimálisan csúsznak, de összességében azok az éves kihelyezési terveinknek megfelelően alakulnak, így a változó díj (teljesítményarányos díjazás) későbbi, éves összevont kalkulálása és számlázása nem okoz likviditási problémát sem. A Bonitás Magántőkealap esetében több befektetési lehetőség átvilágítása és további lehetőségek felkutatása van folyamatban. Az ingatlanalapok által kezelt ingatlanállomány eszközértéke, az ingatlanok száma és a bérbeadható terület is tovább emelkedett az elmúlt év során, ami az alapok működésére pozitív hatással lesz, de ez az alapkezelő árbevételére közvetlenül nem hat, mivel az ingatlanalapok fix alapkezelési díjjal járulnak hozzá az alapkezelő működéséhez.

A 2022-ben indult új ingatlanalap és az új magántőkealap jelentősen növelte az alapkezelő által kezelt alapok eszközértékét, melynek következtében 2022. december 31-vel meghaladtuk a Kbtv. 2.§ (2) bekezdés aa) pontjában foglalt 100 millió euró küszöbértéket, ezzel limit fölötti alapkezelővé váltunk. Az alapkezelő igazgatósága ezt a változást tartósnak ítélte és ennek megfelelően bejelentette az MNB-nek. Az új kihívásoknak való megfelelésre a felkészülés 2020. évtől zajlik, így a megfelelési folyamat sikeres lezárásáról tudunk nyilatkozni a Felügyelet felé, amit az MNB 2023.03.29-én kelt levelében vett tudomásul.

A mérleg fordulónapját követően jelentős személyi és szervezeti változások történtek az alapkezelőnél. Az igazgatóságból és a vezérigazgatói pozícióból 2023. március 31-vel távozott Kiss Gábor és helyére – vezérigazgatói pozícióban - Borbély András került, aki 2020. február 1-től dolgozik az alapkezelőnél befektetési igazgatóként és 2023 február 17-től az igazgatósági tagként. Borbély András a Kbtv. 19. § (1) bekezdése szerinti ügyvezető is. A feladatok megosztása szükségessé tette a vezérigazgató helyettesi pozíció kialakítását, amit Jánoki László befektetési igazgató és igazgatósági tag tölt be. A kinevezés dátuma: 2023.04.03.

4. A várható fejlődés (a gazdasági környezet ismert és várható fejlődése, a belső döntések várható hatása függvényében)

A jellemzően fix költségstruktúra finanszírozására terveink és várakozásaink szerint a – két új befektetési alap indulása okán megemelkedett - alapkezelési díjbevételek kellő fedezetet nyújtanak. A 2022 év során elindított két új befektetési alap sikeres működtetése érdekében az alapkezelő két új senior kolléga felvételével erősíti a szakmai szervezetet, akik közül 1 fő már 2022-ben csatlakozott a munkavállalói körhöz. Természetesen továbbra is keressük mindazon lehetőségeket, amelyek újabb kihelyezhető forrással bíró alap felállítása irányába mutatnak rövid-középtávon.

5. Kutatás és a kísérleti fejlesztés

A Társaság nem folytat ilyen jellegű tevékenységet.

6. A Bonitás Befektetési Alapkezelő Zrt. által folytatott foglalkoztatáspolitikai

A részvénytársaságnak a 2022. évben havi rendszerességgel (de nem a teljes évben) tizenhat munkaviszonyban foglalkoztatott alkalmazottja volt, amelyből egy fő az igazgatóság elnöke, egy fő a vezérigazgató (aki részlegesen befektetési igazgatói feladatokat is ellát), 6 fő senior alapkezelő, négy fő befektetési elemző, három fő back office munkatárs, valamint egy fő kockázatkezelő. A foglalkoztatás jellemzően főállás keretében valósult meg, de ahol üzletileg és a feladatok függvényében lehetséges, részmunkaidős foglalkoztatást is megvalósítunk.

7. Környezetvédelem

A Társaság nem rendelkezik jóváhagyott környezetvédelmi szabályzattal (nem szükséges), de elkötelezett a környezetvédelem mellett, felelősséget érez a környezet iránt.

A Társaság nem végez környezetre ártalmas tevékenységet. Az elfogadott irodai szabályzat szerint az irodában a hulladékot szelektíven gyűjtik a dolgozók és törekednek a minimális energia, és irodaszer felhasználásra.

8. Pénzügyi instrumentumok hasznosítása

A pénzügyi instrumentuma a Társaságnak 2022. évben nem volt, szabad pénzeszközeit bankbetétben és/vagy folyószámlán tartotta/tartja.

9. Kockázatkezelési politika és a fedezeti ügylet politika

A Társaság rendelkezik a fenti szabályzatokkal, de határidős ügyletei –így fedezeti ügylei- sincsenek.

10. Az ár-, hitel-, kamat-, likviditás- és cash-flow kockázat

A 2022-ben felmerült költségeket a Társaság a kiszámlázott alapkezelési díjból finanszírozta, amely a Társasághoz, az érintett befektetési alap kezelési szabályzata szerint havonta, negyedévente vagy félévente folyik be.

A Társaság a tevékenysége finanszírozásához hitelt/kölcsönt az eddigi működése során nem vett fel. A kamatváltozások ennél fogva kizárólag a betéteken elszámolt kamatbevételt befolyásolhatják. 2022-ben a Társaság szabad pénzeszközeit részben rövid lejáratú bankbetétekben tartotta, részben kapcsolt féllel szembeni követelésként (kölcsön) mutatta ki.

A Társaság alapkezelési díja Bonitás Kockázati Tőkealap vonatkozásában a befektetési időszakban jegyzett tőke arányosan, ezen időszak lezárultát követően (2016. június 1-től) nettó eszközérték alapján számítódik és magyar forintban meghatározott, kiadási is forintban merülnek fel, így devizakockázat nincs. A Bonitás Kockázati Tőkealap II. kapcsán az alapkezelési díj alapdíjból, valamint teljesítményalapú díjazásból áll. Az alapdíj a jegyzett tőkére vetítődött a vonatkozó pénzügyi közvetítői szerződés aláírásától (2018.05.28) számított 24 hónap során, míg ezt követően a díjszámítási metódus megváltozott, a dedikált „alapdíj” melletti teljesítményalapú díjazás pedig minden esetben a már kihelyezett forrásra számítandó. A 2022-es üzleti évre vonatkozó elszámolható alapkezelési díjakat az MFB Zrt. jóváhagyta, meghatározásra került a befektetés-arányos díjazás mértéke is, amely a beszámoló része. A Bonitás Magántőkealap részére felszámított alapkezelési díj számításának alapja az alap jegyzett tőkéje, mely forintban denominált, így devizakockázat nem merül fel.

Az ingatlanalapok fix alapkezelési díjjal működnek. Devizakockázat ezen utóbbi alapok esetében sem merül fel.

A fentiek alapján látható, hogy a Társaság a működés finanszírozásával kapcsolatos kockázatokat alacsonyán tudja tartani. A tárgyévben a Társaság folyamatosan likvid volt.

Budapest, 2023. 05.19.

Borbély András és Jánoki László
igazgatósági tagok