

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

ÜZLETI JELENTÉS
A
2023. ÉVI BESZÁMOLÓHOZ

Budapest, 2024. 05. 27.



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 2023-as üzleti évben.

A Bonitas Kockázati Tőkealap futamidejét két évvel meghosszabbítottuk (2023. március 07-ig), ami hozzájárult az exit-ek sikerességéhez, illetve az alulteljesítő cégek végelszámolásának előkészítéséhez. Továbbra is úgy látjuk, hogy az alap lezárása a rendelkezésre álló idő (futamidő lejáratot követő 18 hónap) alatt megvalósul. A 2023. évi működésünk során a meglévő két befektetés lezárásának előkészítése volt a cél. Jelenleg mindkét befektetésünk esetében az egyszerűsített végelszámolás a cél.

A Bonitás Kockázati Tőkealap II. számára a 2023. év végével lezárult a közvetítő szerződésben rögzített Befektetési Időszak II, mely egyben a vagyoni hozzájárulások kihelyezéséről való döntési időszak végét is jelentette. Ennek megfelelően a befektetési tevékenység intenzitása fokozódott, melynek során 1.392.000 eFt tőkebefektetés valamint 854.000 eFt tagi kölcsön került kihelyezésre. Ezek megvalósításához lehívásra került a befektetői hozzájárulás utolsó részlete is, így a teljes jegyzett befektetési jegy állomány megkeletkeztetésre került. Az Alap 2025.06.30-ig valósíthat meg másodlagos forrású befektetéseket a portfóliócégekből származó (exit, tagi kölcsön törlesztés, kamatbevétel, osztalékbevétel) un. Programbevételek (továbbiakban: Másodlagos Források) terhére.

A Bonitás Magántőkealap 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. 2023-ban megkezdődött a lehetséges befektetési célpontok felkutatása, elsősorban érett, nyereségtermelő és jövőbeni növekedési kilátásai vonatkozásában ígéretesnek tűnő vállalkozások körében. A hazai befektetési lehetőségek szűkülése miatt felmerült az alap befektetési lehetőségei földrajzi tekintetben (EU tagországok) történő- kiterjesztésének igénye. A befektetők erre vonatkozó pozitív döntését követően 2024-ben került sor az alap Kezelési Szabályzatának módosítására.

Az ingatlanalapotok vonatkozásában alapvető változások nem történtek, azonban kedvező befektetési lehetőségek jegyzéseket és a kezelt vagyon növekedését indukálták. 2023-ban több fejlesztés vette kezdetét, amelyek célja olyan fejlesztések megvalósítása, amely a befektetői elvárásoknak megfelelnek és hosszútávon képesek rentábilisan működni. Az ingatlanalapotok 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 ingatlanalapotok fix alapkezelési díjjal járulnak hozzá az alapkezelő működéséhez.

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

Az orosz-ukrán háború, az izraeli válság, a 2023-as hazai magas infláció, az EU egészének gazdasági stagnálása, a globális ellátási láncok problémájának hatása igen változatos képet mutatott az általunk kezelt kockázati tőkealapokban lévő befektetéseink vonatkozásában. Egyes portfólió cégeinknél beszerzési oldalon jelentkeztek hiányok, az alkatrész utánpótlás kiszámíthatatlanná vált vagy ellehetetlenült, más cégeinknél viszont az értékesítési lehetőségek szűkültek be, illetve a korai fázisú kockázati tőke befektetések volumenének és értékének radikális csökkenése, a CEE Régió kockázati tőkepiacának kiszáradása miatt több, tervezett nemzetközi tőkebevonást kellett elhalasztanunk, amely veszélyeztette a cégek likviditását. Ezen tényezők összessége nyilvánvalóan negatívan hatott a portfólió cégeink túlnyomó többségének eredményére és fejlődésére 2023-ban is. Mivel a gazdasági környezet 2023-ban sem javult lényegesen, így befektetéseinkre néhány esetben értékvesztés elszámolására került sor. A kockázatok emelkedése miatt a gazdasági környezet céltársaságainkra gyakorolt hatásait negyedévente monitorozzuk, az alapjaink működéséről szóló beszámolóik 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. Az inflációs környezet az építőanyag ellátottságra és az építési anyagok árára volt negatív hatással, amely a tervezés alatt lévő beruházások költségvetését növelte meg.

Bár az EU gazdaságainak 2024-ben várható minimális növekedése nem fog lényegesen javítani a gazdasági környezeten, továbbra is arra számítunk, hogy a külső körülmények Társaságunknál nem fogják lényegesen 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 vártnak 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 normalizálódott energiaárak támogatják az ingatlanok hasznosítását, a bérlői kereslet csökkenése az új bérleti szerződések árazását befolyásolhatja negatív irányban.

A háborúk és geopolitikai válságok elhúzódásával az építőanyag ellátási problémák és a magas építési anyagárak fennmaradhatnak, így a fejlesztések nyereségessége csökkenhet.

A 2022-ben indult új ingatlanalap és az új magántőkealap jelentősen növelte az alapkezelő által kezelt alapok eszközértékét, melynek következtében 2023. január 1-vel meghaladtuk a Kbftv. 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.

2023-ban 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. Az MNB 2023.04.25-én kelt engedélye alapján Jánoki László a kockázati-és magántőkealapok vonatkozásában a befektetés-kezelési tevékenységet, befektetési eszközök és tőzsdei termékek kereskedését irányító személy.

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 az alapkezelési díjbevételek kellő fedezetet nyújtanak. A 2022 év során elindított magántőkealap sikeres működtetése érdekében az alapkezelő két új senior kolléga felvételével erősítette a szakmai szervezetet, akik közül 1 fő már 2022-ben, 1 fő pedig 2023 őszén csatlakozott a munkavállalói körhöz.

A mérlegkészítés időszakában, azaz 2024 első negyedévében további személyi változások történtek. Az ingatlanalap-kezelés vonatkozásában megnövekedett feladatok szükségessé tették az üzletág humán erőforrásainak erősítését fejlesztési igazgató és fejlesztési munkatársak rész munkaidős alkalmazásával.

Az ingatlanalapok növekedési potenciálja 2024-ben is töretlen és 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 foglalkoztatáspolitiká

A részvénytársaságnak a 2023. évben havi rendszerességgel (de nem a teljes évben) tizenhat munkaviszonyban foglalkoztatott alkalmazottja volt, amelyből egy fő az igazgatóság elnöke, egy fő a vezérigazgató (aki igazgatósági tag és részlegesen befektetési igazgatói feladatokat is ellát), 1 fő vezérigazgató helyettes (aki igazgatósági tag és részlegesen befektetési igazgatói feladatokat is ellát) egy fő befektetési igazgató, 4 fő szenior alapkezelő, négy fő befektetési elemző, három fő back office munkatárs, valamint egy fő kockázatkezelő. A foglalkoztatás jellemzően főállás keretében valósult meg, ahol üzletileg és a feladatok függvényében lehetséges, rész munkaidős 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 2023. 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 2023-ban felmerült költségeket a Társaság a kiszámlázott alapkezelési díjból finanszírozta, amely a Társasághoz, az érintett befektetési alap kezelési szabályzata szerint havonta, negyedévente, félévente vagy utólag, évente 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. 2023-ban 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 alapidíjből, valamint teljesítményalapú díjazásból áll. Az alapidíj 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 „alapidíj” melletti teljesítményalapú díjazás pedig minden esetben a már kihelyezett forrásra számítandó. A 2023-as 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 alacsonyan tudja tartani. A tárgyévben a Társaság folyamatosan likvid volt.

Budapest, 2024. 05.27.

Borbély András és Jánoki László
igazgatósági tagok