

Kecskemét Városfejlesztési Alap

Üzleti jelentése

2020.

1. Az Alap bemutatása

Az Alap megnevezése: Kecskemét Városfejlesztési Alap.

Székhelye: 6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14. II. emelet.

Adószáma: 19249643-1-03.

Statistikai számjele: 19249643-6430-915-03.

Lajstromszáma: 6122-104.

Bejegyzés dátuma: 2020.05.26.

Az Alap működési formája: zártkörű.

Az Alap fajtája: zártvégű.

Elsődleges eszközkategória típusa: kockázati tőkealap.

Harmonizáció típusa: ABA.

2. Az Alap kezelőjére vonatkozó információk

Az Alapkezelő megnevezése: Városi Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhelye: 6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14. II. emelet.

A cégbejegyzés száma: 03-10-100565 .

A cégbejegyzés helye: Pest Megyei Törvényszék Cégbírósága.

Alapításának időpontja: 2002. január 31.

A Felügyelet által kiadott tevékenységi engedély száma: III/600.006/2002.

Engedély dátuma: 2002. április 23.

Adószáma: 12798988-1-03.

Statistikai számjele: 12798988-6630-114-03.

Tevékenységi köre: 6630'80 Alapkezelés.

Az Alapkezelő a Kecskemét Városfejlesztési Alap és a Kecskemét Vállalkozásfejlesztési Alap kezelését végzi.

3. Az Alap létrejöttének, gazdálkodásának fő célja

A Kormány a Modern Városok Program keretében 2016. február 9. napján együttműködési megállapodást kötött Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatával a város további fejlődése és megújulása érdekében. A megállapodás eredményeként Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata egy új, innovatív eszközként városfejlesztési alap létrehozását határozta el, amelynek célja a városfejlesztésre rendelkezésre álló források minél hatékonyabb, lehetőség szerint többszöri felhasználása megtérülő projektek támogatása révén.

A Kecskemét Városfejlesztési Alap elsődleges célja vállalkozásfejlesztés finanszírozás, így az Alap közvetetten Kecskemét és térsége gazdasági növekedésének elősegítésére, egy fenntartható városfejlesztésre szolgál, figyelemmel az Európai Unió működéséről szóló szerződés 107. és 108. cikke alkalmazásában bizonyos támogatási kategóriáknak a belső piaccal összeegyeztethetővé nyilvánításáról szóló 651/2014/EU 2014. június 17.-i bizottsági rendelet 16. cikk (8) bekezdés f) pontjára. Az Alap olyan zártvégű ABA, amelyet vállalkozásfejlesztés finanszírozásának céljából hoznak létre és befektetési politikája szerint az összesített tőke-hozzájárulása és a le nem hívott tőkéje legalább 70%-át a vállalati fejlődés

kezdeti szakaszában lévő vállalkozásokba fekteti, továbbá amelynek kollektív befektetési értékpapírjait zártkörűen kizárólag szakmai befektetők részére hozzák forgalomba, és amely nem tőkeáttétellel finanszírozott.

4. Az Alap tevékenységi köre

A tőkeprogram fő célja az alábbi, az Integrált Településfejlesztési Stratégiában is szereplő kulcsprojektek megvalósítása:

- bérlakás-fejlesztési program (fő prioritás),
- térségi KKV-k beszállító-fejlesztési programja,
- hulladékgazdálkodási, hulladékfeldolgozási programok,
- Rudolf-laktanya és környezetének komplex funkcióbővítő rehabilitációja: barnamezős rehabilitáció és turisztikai fejlesztés,
- új ipari és logisztikai parkok kialakítása,
- turizmus fejlesztés,
- komplex, megújuló alapú hőenergia rekonstrukció és hálózatfejlesztés,
- élelmiszeripari kisleltető kapacitások fejlesztése Kecskemét térségében Városi zöldfelületek fejlesztése, kertészet létrehozása,
- komplex vízügyi rekonstrukció és bővítés, megújuló energetikai elemekkel,
- egyetemi inkubátorház és megújuló energetikai tudásközpont létrehozása,
- hőszigetelés és épületenergetikai korszerűsítések Kecskeméten,
- térségi agrár-innovációs és logisztikai központ létrehozása – piacfejlesztés.

Az Alap befektetési politikájának alapelveit az Alapkezelési szabályzata tartalmazza.

5. Tulajdonosi adatok

Kecskemét Megyei Jogú Város (KMJV) önkormányzata az Alapkezelő kizárólagos tulajdonosa. Úgyszintén a KMJV az egyedüli (100%-os) tulajdonosa az Alap jegyzett tőkéjére kibocsátott Befektetési jegyeknek.

A Felügyelet 2020. május 26-én az Alapot 5.000.000.000,-Ft (azaz ötmilliárd magyar forint) induló saját tőkével vette nyilvántartásba. 2020 július 10-én további Befektetési jegyek kibocsátásával 10.000.000.000,-Ft-al (azaz tízmilliárd magyar forinttal) megemelték az Alap jegyzett tőkéjét.

6. Vezető tisztségviselők

Az Alapkezelő Igazgatóságának tagjai:

- Dr. Bánfi Tamás György,
- Dr. Kardos Gyula Sándor,
- Dr. Várady Zoltán.

Az Alapkezelő Felügyelőbizottságának tagjai:

- Dr. Lukács János,

- Dr. Szabó József,
- Dunainé Berente Zsuzsanna Magdolna.

7. Az Alap vagyoni helyzetének bemutatása

7.1. Eszközök

		adatok E Ft-ban	
Megnevezés		2020.12.31.	Megoszlás %
Befektetett eszközök		30 000	0,20
Forgóeszközök		14 982 047	99,75
	<i>Bankszámlák</i>	<i>14 982 047</i>	
Aktív időbeli elhatárolások		7 627	0,05
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		15 019 674	100,00

A befektetett eszközök sor a kecskeméti székhelyű Rudolf Kert Kft. 100%-os üzletrészét tartalmazza.

7.2. Források

		adatok E Ft-ban	
Megnevezés		2020.12.31.	Megoszlás %
Saját tőke		14 826 112	98,71
<i>ebből:</i>	<i>jegyzett tőke</i>	<i>15 000 000</i>	
	<i>tartalék</i>	<i>0</i>	
	<i>lekötött tartalék</i>	<i>0</i>	
	<i>adózott eredmény</i>	<i>-173 888</i>	
Céltartalékok		0	0,00
Kötelezettségek		100	0,00
Passzív időbeli elhatárolások		193 462	1,29
FORRÁSOK ÖSSZESEN		15 019 674	100,00

Az Alap 2020.12.31-i jegyzett tőkéje 15.000.000.000,- Ft, amelyet 150.000 db (azaz egyszázötvenezer darab) egyenként 100.000,- Ft (azaz egyszázezer magyar forint) névértékű, "A" sorozatú dematerializált formában előállított kockázati tőkealap-jegy testesít meg.

Saját tőke (nettó eszközérték) 2020.12.31-án: 14.826.112.315,- Ft.

Egy kockázati tőkealap-jegyre jutó nettó eszközérték: 98.840,75 Ft.

Az adózott eredmény 2020-ban 173.888 E Ft, amely teljes egészében a működési költségek és a betéti kamatok különbségéből keletkezett, az Alapnak árbevétele nem volt. Az Alap működésének sajátosságaiból adódóan a kezdeti időszakban (jellemzően a befektetési időszak első 3-5 évében) a költségek jelentősen meghaladják a bevételeket. Ez a különbség a

befektetések során realizált hozamok vagy tagi hitelek kamatai miatt és a céltársaságokból történő exitek során csökkenni kezd, majd a befektetési időszak végén várhatóan megfordul.

Szállítói kötelezettségek bemutatása:

adatok E Ft-ban

Dátum	Le nem járt kötelezettségek	Lejárt kötelezettségek					Összesen
		30 napon belül	31-90 nap között	91-180 nap között	181-360 nap között	360 napon túli	
2020.12.31.	100	0	0	0	0	0	100

8. Az Alap jövedelmi helyzetének bemutatása

8.1. Költségszint és ráfordítások alakulása

adatok E Ft-ban

Megnevezés	2020.12.31.	Megoszlás %
Alapkezelési díj	192 510	98,52
Igénybe vett szolgáltatások értéke	2705	1,39
Bankköltség	183	0,09
ÖSSZES KÖLTSÉG ÉS RÁFORDÍTÁS	195 398	100,00

8.2. Bevételek alakulása

Az Alapnak árbevétele nem volt. A szabad pénzeszközöket a számlavezető bankjánál rövidlejáratú betétként lekötötte, ezzel 21.510 E Ft kamatbevételt ért el.

9. Likviditási mutató

Képlet	2020.12.31.
Forgóeszközök / Rövid lejáratú források	149 820,47

10. Az Alap tárgyévben végzett tevékenysége

Az Alapot a Felügyelet 2020. május 26-án jegyezte be. 2020. évben a működés szabályrendszerének kialakításán volt a hangsúly. Az Alap egy céltársaságba történő befektetést valósított meg, egyedüli tulajdonosként létrehozta a Rudolf Kert Kft-t.

Az Alapkezelő Igazgatósága a 35/2020 (XII.9.) sz. határozattal 2020. december 9-én hagyta jóvá a Rudolf Kert Kft. (Cg. 03-09-134400, székhely: 6000 Kecskemét, Csányi J. krt. 14. II. em.)

megalapítását 10 millió Ft jegyzett tőkével és 20 millió Ft tőketartalékkal, melynek 100%-os kizárólagos tulajdonosa a Kecskemét Városfejlesztési Alap. A rendelkezésre bocsátandó összeg felhasználásának célja az előreláthatólag maximum 470 millió Ft KVFRA finanszírozást igénylő projekt részletes előkészítése és magánbefektető bevonása a projekt megvalósításába.

A projekt célja, hogy a Rudolf-kert (korábban Rudolf-laktanya) Kecskemét egyik dinamikusan fejlődő területén eddig kihasználatlanul álló területét és épületeit bekapcsolja Kecskemét vérkeringésébe, jól körül határolható funkciókkal töltve meg azokat. A cél az, hogy szórakoztató, rekreációs és vendéglátó egységek kezdjenek itt működni, egyfajta élményközpontként funkcionáljon ez a terület.

11. Várható tendenciák

A városok fejlesztési programjai elsősorban belváros-rehabilitációra, barnamezős területek rehabilitációjára, városi infrastruktúra-fejlesztésekre (közút, közlekedés és közintézmények), valamint néhány zöldmezős projektre (ipari, kereskedelmi vagy lakás) fókuszálnak. A városfejlesztési projektek tehát jellemzően a következő területeket ölelik fel: barnamezős területek, felújítandó lakónegyedek, városi közlekedési rendszerek, zöldmezős területek.

Ahogy az már az eddigiekből is látható a városfejlesztési projektek sokkal inkább **ingatlanfejlesztési projektek** formájában jelennek meg, így sokkal inkább egy ingatlan alap, mint egy kockázati tőkealap alkalmazása lehetne adekvát. Ugyanakkor amennyiben eltekintünk a kockázati tőke üzleti / közgazdasági jellegétől és pusztán egy kockázati tőkealap által biztosított jogi kereteket vizsgáljuk, megállapíthatjuk, hogy a városfejlesztési projektek is lebonyolíthatók egy kockázati tőkealap keretében, hiszen ezek a projektek egy újonnan alapítandó (kkv) vállalkozás formájában is végrehajthatók.

11.1. Várható fejlődés (tőkeemelés, folyamatban levő befektetések)

Az Alapkezelő tervei szerint az előterjesztésre kerülő projektek az alábbiak lesznek:

- a helyi távhőszolgáltató által jelenleg 100%-ban tulajdonolt céltársaság indulni szeretne a megyei kórház által kiírásra kerülő közbeszerzésen, melynek tárgya a kórház épületeinek hőellátása, a kapcsolódó létesítmények üzemeltetése, felújítása és az épületek hőszigetelése. A projekt várható (inkább nagyságrendi) bekerülési költsége 1 mrd Ft,
- a Campus Izsáki úti területén új multifunkciós épület megvalósítása és üzemeltetése a projekt célja, ~6 mrd Ft bekerülési költséggel,
- városüzemeltetési eszközpark és profil fejlesztés, közfeladatok ellátási színvonalának emelése érdekében és hatékonyabb ellátásának céljával,
- mintegy 270 millió Ft összegű befektetés melynek keretében az önkormányzat tulajdonában lévő, évek óta üresen álló, leromlott állagú lakások, azok projektcégbe való apportálást és felújítását követően bérbe adásra kerülnének,

- Kecskeméten kialakítandó okos plakát (Digital Signage) rendszer kiépítése, melyben a Citylight plakátok CityScreen képernyőkre történő fejlesztése történik meg. Az igényelt tőkebefektetés összege 274,55 millió Ft,
- Alsószéktő városrészben telektömbök telekalakítása 69 db lakótelekre, a telekértékesítésekhez szükség lesz még közművesítésre, utak kialakítására, humuszolásra, melynek várható költségei elérhetik a 200 millió Ft-ot.

11.2. Jövőkép

Az említettekkel összhangban **Kecskemét Városfejlesztési Alap** fő célja az alábbi, az ITS-ben (Integrált Településfejlesztési Stratégia) is szereplő kulcsprojektek megvalósítása:

- fő prioritásként rozsdaovezetek barnamezős fejlesztése új funkciók kialakításával (szórakoztató egységek, éttermek, irodai és lakóingatlan-fejlesztések, rendezvény-termek stb.): például Rudolf-laktanya és környezetének komplex funkcióbővítő rehabilitációja, Homokbánya rehabilitációja, Kadafalva lakóingatlan fejlesztése stb.;
- bérlakás fejlesztési program;
- irodafejlesztés;
- a város üzemeltetéséhez kapcsolódó szolgáltatások fejlesztése, új eszközök, telephelyek kialakításának meg-finanszírozásával;
- hulladékgazdálkodás – hulladék-feldolgozási program;
- új ipari és logisztikai park kialakítása: szükséges közműfejlesztések finanszírozása;
- épületenergetikai korszerűsítések Kecskeméten;
- komplex vízügyi rekonstrukció és bővítés, megújuló energetikai elemekkel;
- turizmusfejlesztés: szálláshelyek kialakítása, éttermi szolgáltatások és Turisztikai Desztinációs Management (TDM) fejlesztése;
- e-Egyetemi inkubátorház;
- megújuló energetikai tudásközpont létrehozása;
- térségi agrár-innovációs és logisztikai központ létrehozása – piacfejlesztés.

11.3. Kockázatkezelés

Az Alap tevékenységével kapcsolatban a következő kockázatok merülhetnek fel: üzleti, adminisztrációs, szervezeti, támogatásokkal kapcsolatos kockázatok.


- Üzleti kockázat: Az Alapból történő finanszírozási kockázat csökkentése érdekében az Alapkezelő egy többlépcsős „négy szem” elvű folyamatot alkalmaz. Ennek lépései:
 - előszűrés (értékhatártól függően külső partner által),
 - külső szakértői tanácsadás (szükség esetén),
 - előterjesztés és kockázatkezelési kiegészítéssel („négy szem” elve),
 - vezetői jóváhagyás (vezérigazgató, befektetési igazgató),
 - Befektetési Bizottság javaslata,
 - Igazgatóság döntése,
 - Közgyűlés döntése (értékhatar felett),
 - Due dilligence elvégzése (külső partner által).

- Adminisztrációs kockázat: Az Alapkezelő szervezetén belül külön egység/személy foglalkozik kizárólag az Alap adminisztrációjának kezelésével, mid-office pozícióban. Feladata a folyamatok során szükséges, illetve az Alap tevékenységéhez kapcsolódó szabályzatokban előírt dokumentáció ellenőrzése, kezelése.
- Támogatásokkal kapcsolatos kockázatok: Tekintettel arra, hogy az Alap a hagyományos ágazati feladatok mellett további tevékenységeket végez, illetve az Alap forrása államháztartási rendszerből származik, ezért az Alapkezelő különös fontossággal kezeli az ebben a tárgykörben felmerülő kérdéseket. Az állami támogatásokkal kapcsolatban felmerülő általános és specifikus kérdésekben szakértő tanácsadókat von be, és az egyes ügyletek esetén az állami támogatási szabályoknak való megfeleltetést külön ellenőrzi.

11.4. Mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események

Nem volt ilyen esemény.

Kecskemét, 2021. április 13.



Városi Alapkezelő Zrt.
Dr. Várady Zoltán
vezérigazgató