Elektronikusan aláírta:
Jánoki László
2026-05-27 09:47:44 +0200
Szigró

Elektronikusan aláírta:
Borbély András
2026-05-27 09:57:19 +0200
Szigró

BONITÁS
Befektetési Alapkezelő Zrt.

ÚJ SZÉCHENYI TERV

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

ÜZLETI JELENTÉS
A
2025. ÉVI BESZÁMOLÓHOZ

Budapest, 2026. 05. 27.

MAGYARORSZÁG MEGÚJUL
A projektek az Európai Unió támogatásával, az Európai Regionális Fejlesztési Alap társfinanszírozásával valósulnak meg.

SZÉCHENYI
Európai Unió
Európai Strukturális és Beruházási Alapok

1. A Társaság tevékenységének értékelése

A Bonitás Befektetési Alapkezelő Zrt. (továbbiakban: „Társaság” vagy „Alapkezelő”) 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 2025-ös üzleti évben.

A Bonitás Kockázati Tőkealap 2025.02.28-i fordulónappal szüntette meg működését, a megszűnési jelentés 03.21-én került benyújtásra a Felügyelethez. A Felügyelet 2025. május 19-én törölte az alapot a nyilvántartásból.

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. 2023 novemberében lehívásra került a befektetői hozzájárulás utolsó részlete is, így a teljes jegyzett befektetési jegy állomány megkeletkeztetésre került. Az Alap 2025.06.30-ig valósíthatott meg másodlagos forrású befektetéseket a portfoliócégekből származó (exit, tagi kölcsön törlesztés, kamatbevétel, osztalékbevétel) un. Programbevételek terhére. 2025-ben kihelyezési döntés már nem született, viszont átstruktúrálások, tagi kölcsön tőkekonverziók történtek, illetve több portfoliótársaságunk is újabb körös finanszírozásban részesült. Mindemellett néhány, korai fázisú befektetési céltársaságunk likviditása oly mértékig ingott meg, ami a további működést lehetetlenné tette, ennek okán a tárgyévben végelszámolásokra is sor került.

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. A 2024-2025 időszakban számos agrár és élelmiszeripari termelőüzem kapcsán folyt vizsgálat, jelenleg egy ügylet van előrehaladott, szerződéskötési fázisban, de kihelyezésre eddig nem került sor.

A meglévő ingatlanalapok vonatkozásában alapvető változások nem történtek, azonban a folyamatban lévő fejlesztések folytatódtak és a kezelt vagyon növekedését indukálták. Tovább folytatódnak jelentős fejlesztések előkészületei is, melyek célja olyan beruházások megvalósítása, amely a befektetői elvárásoknak megfelelnek és hosszútávon képesek rentábilisan működni. Az ingatlanalapok által kezelt ingatlanállomány eszközértéke növekedett, az ingatlanok száma is növekedett, azonban egy jelentősebb ingatlan értékesítésére is sor került. Az alapok tulajdonában lévő ingatlanok a továbbiakban is rentábilisan működnek, kivétel ez alól a fejlesztés alatt, vagy fejlesztés előtt álló ingatlanok, bár ez az Alapkezelő árbevételére közvetlenül nem hat, mivel az ingatlanalapok 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 (közös területekkel együtt számolt) összterülete 2025-ben 317 m^2-re nőtt. A terület növekedését a foglalkoztatott létszám emelkedése okozta. A Társaság egyéb telephellyel nem rendelkezik.

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

2025 folyamán, illetve a mérleg fordulónapját követően sem mérséklődtek jelentősen azok a külső-belső hatások, amelyek negatív hatással lehetnek az Alapkezelő és a kezelt kockázati tőkealap portfóliótársaságainak működésére. Az orosz-ukrán háború, az EU egészének gazdasági stagnálása, a kereskedelmi háború, az iráni háború, valamint a bizonytalan hazai gazdasági kilátások mind hatást gyakorolnak a portfolió társaságok gazdálkodására és üzletfejlesztési lehetőségeire. A korai fázisú kockázati tőkebefektetések volumenének és értékének korábbi radikális csökkenése és a CEE Régió kockázati tőkepiacának kiszáradása 2025 során javult ugyan, de továbbra is elsősorban hazai piacról lehet forrást bevonni. Mindennek következtében befektetéseinkre néhány esetben értékvesztés elszámolására került sor. A kockázatok emelkedése miatt a gazdasági környezet céltársaságainkra gyakorolt hatásait negyedévente monitorozzuk, az alapjaink működéséről szóló beszámolók készítésekor.
A Bonitás Befektetési Alapkezelő Zrt. kockázati tőkealapja – Bonitás Kockázati Tőkealap II. – pénzügyi eredménye továbbra is a vártnak megfelelően alakul azzal, hogy a portfolió mérete a befektetési időszak zárása óta folyamatosan csökken, részben EXIT-ek, részben likvidálások révén.

A Bonitás Magántőkealap esetében a vámháborús félelmek és hatások, a közel-keleti bizonytalanságok, valamint a bizonytalan hazai gazdasági helyzet és kilátások növelhetik a kockázatokat a cél iparágakban.

Az ingatlan alapok tulajdonában lévő működő, bérbeadással érintett ingatlanok esetében a kereslet mérséklődése volt tapasztalható, de a meglévő bérlői struktúra továbbra is megfelelő. Új bérlők esetében tapasztalható volt, hogy csökkentett bérleti díj ajánlatok érkeztek, de összességében ezen hatások az alapokat kismértékben érintették.
Az inflációs környezet, az építőanyagok ellátottsága és az építési anyagok ára normalizálódott, ami egyrészt kiszámíthatóvá teszi a fejlesztési ingatlanok tervezését, profitját, másrészt a bérbeadással hasznosított ingatlanok üzemeltetési, közmű költségeit normalizálhatja. Azonban a háborúk és geopolitikai válságok elhúzódásával, új konfliktusok kialakulásával (pl iráni konfliktus) újabb inflációs és építőanyag ellátási problémák merülhetnek fel, melyek miatt az ingatlanfejlesztések nyereségessége csökkenhet, illetve a működő ingatlanok üzemeltetése drágábbá válik.
Mérleg fordulónapot követően, 2026 első negyedévben került sor egy jelentős kereskedelmi ingatlan vásárlásra. Ezen felül az Alapkezelő egy új ingatlanfejlesztő alap engedélyezésének a folyamatát indította meg. Az új alap 2026-ban kezdi meg működését.

Bár az EU gazdaságainak 2025-ben tapasztalt minimális növekedése nem tudott lényegesen javítani a gazdasági környezeten, továbbra is arra számítunk, hogy a külső körülmények

Társaságunknál nem fogják befolyásolni a számviteli törvény 15.§ (1) bekezdésében meghatározott vállalkozás folytatása elvének az érvényesülését (going concern).

Az Alapkezelő 2023. január 1-vel meghaladta a Kbftv. 2.§ (2) bekezdés aa) pontjában foglalt, kezelt eszközökre vonatkozó, 100 millió euró küszöbértéket, ezzel limit fölötti alapkezelővé vált, amit az MNB 2023.03.29-én kelt levelében vett tudomásul.

2025-ben az Alapkezelő vezetésében nem történtek személyi és szervezeti változások. Továbbra is háromtagú Igazgatóság irányítja az Alapkezelő működését háromtagú Felügyelő Bizottság felügyelete mellett. Sem az Igazgatóság sem a Felügyelő Bizottság személyi összetételében nem történt változás az év során.
2026 április 30-án az Alapkezelő Részvényese az Igazgatóság személyi összetételének változtatásáról döntött, valamint megszüntette a vezérigazgatói pozíciót oly módon, hogy az eddigi vezérigazgató cégvezetőként folytatja tovább a Társaság operatív irányítását.

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 magántőkealap 2026 során zárhatja az első akvizícióját. Ez számottevő új portfoliókezelési feladattal fog járni az Alapkezelő munkatársai részére.

Az ingatlanalapok növekedési potenciálja 2025-ben is töretlen volt és természetesen továbbra is kerestük mindazon lehetőségeket, amelyek újabb kihelyezhető forrással bíró alap felállítása irányába mutatnak rövid-és középtávon. Ezen törekvésünk eredményeképpen egy új ingatlanfejlesztő alap létrehozása érdekében folytak eredményes tárgyalások. Az alap jelenleg MNB engedélyeztetés alatt van és 2026-ban kerül bejegyzésre. Az alap esetében a nettó eszközértékhez kötött díjazás kerül megállapításra. Emellett a meglévő alapok esetén egy jelentős, kiemelt nagyságrendű 2026-os ingatlan vásárlást követően az alapkezelői díjazás is számottevően emelkedik majd.

5. Kutatás és a kísérleti fejlesztés

A Társaság nem folytat ilyen jellegű tevékenységet.

6. A Bonitás Befektetési Alapkezelő Zrt. által folytatott foglalkoztatáspolitika

A Társaságnak a 2025. december 31-én 22 munkavállalója volt, ebből egy fő munkajogi létszám. Havi rendszerességgel (de nem a teljes évben) tehát huszonegy munkaviszonyban foglalkoztatott alkalmazott volt, amelyből egy fő az igazgatóság elnöke, egy fő a vezérigazgató (aki igazgatósági tag és részlegesen befektetési igazgatói feladatokat is ellát), egy fő vezérigazgató helyettes (aki igazgatósági tag és részlegesen befektetési igazgatói feladatokat is ellát) egy fő befektetési igazgató, négy fő szenior alapkezelő, négy fő befektetési elemző, egy fő fejlesztési igazgató, két fő fejlesztési munkatárs, négy fő back office munkatárs, egy fő kockázatkezelő, valamint egy fő információ biztonsági felelős. A foglalkoztatás jellemzően főállás keretében valósult meg, de ahol üzletileg és a feladatok függvényében lehetséges, részmunkaidős foglalkoztatást is megvalósítunk.

Mérlegfordulónapot követően a Részvényes szervezeti átalakításról döntött: a vezérigazgatói (és helyettese) pozíció megszűnt, a Társaság operatív irányítását 2026. április 30-át követően a cégvezető látja el. Ezzel egyidőben megváltozott az Igazgatóság összetétele, ami a cégbíróság által 2026.05.08-án került bejegyzésre.

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 2025. évben nem volt, szabad pénzeszközeit -látra szóló kamatozás mellett- folyószámlán tartotta/tartja.

9. Kockázatkezelési politika és a fedezeti ügylet politika

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

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

A 2025-ben felmerült költségeket a Társaság a kiszámlázott alapkezelési díjból finanszírozta, amely a Társasághoz, az érintett befektetési alap kezelési szabályzata szerint havonta, negyedévente, vagy utólag, évente folyik be.
Minden alapunk vonatkozásában elmondható, hogy az alapok forintban denomináltak, az alapkezelési díjak forintban kerülnek kiszámításra és számlázásra, ezeken árfolyamkockázat nincs.
A Társaság a tevékenysége finanszírozásához hitelt/kölcsönt az eddigi működése során nem vett fel. A kamatváltozások ennél fogva kizárólag a betéteken elszámolt kamatbevételt befolyásolhatják. 2025-ben a Társaság szabad pénzeszközeit részben folyószámlán tartotta, részben kapcsolt féllel szembeni követelésként (kölcsön) mutatta ki.

A Társaság alapkezelési díja Bonitás Kockázati Tőkealap vonatkozásában nettó eszközérték alapján számítódott. 2025-ben -az alap zárása miatt- már csak két havi alapkezelési díjat realizáltunk az alaptól.
A Bonitás Kockázati Tőkealap II. kapcsán az alapkezelési díj alapdíjból, valamint teljesítményalapú díjazásból áll. Az alapdíj a jegyzett tőkére vetítődik, a teljesítményalapú díjazás pedig a kihelyezett forrásra számítandó. A 2025-ös üzleti évre vonatkozó elszámolható alapkezelési díjakat az MFB Zrt. jóváhagyta.
A Bonitás Magántőkealap részére felszámított alapkezelési díj számításának alapja az alap jegyzett tőkéje, devizakockázat itt sem merül fel.
Az ingatlanalapok fix alapkezelési díjjal működnek, melyek forintban kerültek meghatározásra és az alapokkal kapcsolatos költségek is forintban merülnek fel. Devizakockázat így az ingatlanalapok 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, 2026. 05. 27.

Borbély András	Jánoki László
cégvezető	igazgatósági tag