



## Konszolidált Üzleti (Vezetőségi) Jelentés a B+N csoport 2023. évi tevékenységéről

### A B+N cégcsoport bemutatása

A B+N Referencia Zrt. (továbbiakban „Társaság”), mint anyavállalat a leányvállalataival együtt alkotja a B+N cégcsoportot (továbbiakban „Csoport”), amely a következő kelet-közép és nyugat-európai országokban nyújt ingatlan üzemeltetési, takarítási, kertészeti és mosodai szolgáltatásokat:

- Magyarország
- Románia
- Szlovákia
- Csehország
- Szlovénia
- Lengyelország
- Bulgária
- Olaszország

A Társaság mai zártkörű részvénytársaság formáját 2011.08.22-én nyerte el. Tevékenysége kezdettől fogva az irodai és ipari takarítás volt, ami az évek során bővült a létesítmény üzemeltetés különböző elemeivel.

A Társaságnak 2023 év végén négy részvényese volt, három magántőkealap (Singulium I., II., és III.) és az LSHF Kft. A cég végső tulajdonosa Kis-Szölgyémi Ferenc, magánszemély.

## A Csoport számokban:



## A Csoport célja és stratégiája

A Csoport stratégiája: ügyfélközpontúság mindenekelőtt, vagyis teljeskörű létesítmény üzemeltetési szolgáltatások nyújtása testre szabott megoldásokkal, átlátható folyamatokkal, a fenntarthatóságot szem előtt tartva. E stratégia mentén lett a Társaság piacvezető Magyarországon a takarítási üzletágban, jelentős piaci szereplő az üzemeltetési, bértextília és kertészeti üzletágakban. Az elmúlt években kiépítette fit-out üzletágát, valamint csoportszinten egyre jelentősebb szereplő a mosodai szolgáltatások, irattárolás és az őrzés védelmi üzletágakban is.

A Csoport legfontosabb céljai a változó piaci és gazdasági környezetben stabilitásának, jövedelmezőségének fenntartása, piaci részesedésének növelése, illetve a Csoporton belüli szinergiák lehetséges leghatékonyabb kihasználása.

A Csoport további fontos célja, hogy szolgáltatásait továbbfejlessze, modernebb technológiákat alkalmazva az ügyfelek kiszolgálási színvonalát javítsa. Ennek érdekében kutatás-fejlesztési tevékenységet végez: folyamatosan zajlik a ROBIN takarítórobot fejlesztése, jelenleg a negyedik generációs robotok álltak munkába. 2024-re elkészül az UV robot fejlesztése is. A B+N több ügyfelénél megkezdte a világ legfejlettebb CAFM szoftverének az IBM Tririga rendszerének bevezetését. 2023-ban folytatódott a mosodák technológiai fejlesztése is.

2024. januárjában a B+N Zrt. és a PFM Zrt. bevezették az SAP S4/HANA public cloud vállalatirányítási rendszerét, ezzel jelentős lépést tétel az átláthatóbb, folyamatorientált működési modell felé. A cégcsoport kisebb, külföldi cégei egységesen a Microsoft Business Central rendszerét használják.

## A Csoport főbb erőforrásai és kockázatai

### Főbb erőforrások:

- Országos és régiós lefedettség közel 24.000 saját dolgozóval
- Magyarországon központi raktárbázis, kiépített országos és régiós logisztikai rendszer
- Hosszútávú szerződésállomány (jellemzően 2-4 éves) piaci és közsférából egyaránt

- Számos irodaház, ipari üzem, egészségügyi intézmény és egyéb létesítmény komplex takarításában és üzemeltetésében szerzett évtizedes tapasztalat
- Pénzügyileg szilárd, 30 éves tapasztalat a Társaság vonatkozásában
- Szakmai innovációk, digitális megoldások integrálása a szolgáltatásokba
- Stabil dolgozói állomány, a versenyképes jövedelemnek és juttatásoknak köszönhetően
- Szoros együttműködés szakképzési központokkal
- Jogszabály követő foglalkoztatás és transzparens működés
- Tapasztalt vezetők, központi támogatás
- Fejlett ellenőrzési és jelentési rendszer

#### Főbb kockázatok:

- Humán-erőforrás: a régiót, illetve az egész kontinenst érintő munkaerőhiány kihívás elé állítja a Csoportot is. Egyfelől a törvényes, jogszabály szerinti foglalkoztatás, a megváltozott munkaképességű munkavállalók alkalmazása, illetve speciális munkáltatói juttatások versenyelőnyt jelentenek a Csoport számára a helyi munkavállalók körében. Másfelől a B+N Zrt. 2022-ben több együttműködést indított el külföldi munkaközvetítő vállalkozásokkal, melynek eredményeként 2023 végére több mint 400 indiai állampolgárt sikerült alkalmazni. A külföldi leányvállalatok esetében is probléma a munkaerő. Lengyelország és Csehország esetében az ukrán munkavállalók megjelenése segíti a hiány leküzdését. Szlovéniában pedig a bosnyák és szerb munkavállalók jelentenek átmeneti megoldást.
- Vevő kockázat: a vevők nem fizetéséből származó kockázatot jelenti. Ezt a kockázatot és annak kezelését az egyes vevők egyedi jellemzői befolyásolják, azonban a Csoport a vevők földrajzi helyzetét, a múltbeli tapasztalatokat, a szektor sajátosságait is figyelembe veszi. A Csoport a követeléskezelés során nyomon követi vevőkörének fizetési képességét és az azt befolyásoló tényezőket. Vevőink fizetési fegyelme átlag feletti, ugyanakkor kiemelt figyelmet kell fordítani egyes szegmensek szereplőire. Különös nehézséget jelent a magyarországi kórházak alulfinanszírozottsága. Mivel a kórházak számára nyújtott mosodai szolgáltatások jelentős hányadát jelentik az RM Zrt. bevételeinek, ezért az ott keletkező fizetési hátralék komolyan befolyásolja a Csoport cash-flow-ját. Ilyen esetekben felmerült a banki faktoring használatának lehetősége, ami viszont a jelenlegi kamatkörnyezetben jelentős költségteherrel jár a Csoport számára, amit a késedelmi kamatok behajtásával lehet kompenzálni.
- Devizakockázat: a Társaság a nemzetközi terjeszkedést megelőzően alapvetően forint bevételekből gazdálkodott, és a költségeinek is a jelentős része forint alapú. Az akvizíciókat követően, 2023-ban a Csoport szintű árbevételnek már az egyharmada devizában realizálódik. Így közvetlenül és közvetve is a devizaárfolyamok változása hatással lehet az eredményességre

különösen az egyes bérleti díjak, felhasznált higiéniai és papír anyagok, üzemanyagok, beruházásra importált berendezések és a Bértexil Üzletág termékeinek, alapanyagainak importja vonatkozásában. A Csoport fedezeti ügyletekkel kezeli az ebből eredő kockázatokat.

- Infláció, kamatok emelkedése: a kockázat abban rejlik, hogy a meglévő szerződések időben mikor és milyen módon engedik az árak korrigálását, miközben a ráfordításokban az árak emelkedése hamar jelentkezik. A Csoport számára nem az infláció jelenti a fő kockázatot, hanem a minimálbérek változása. A külföldi vevő szerződések jelentős részében minimálbérek változásához kötött automatikus indexálási lehetősége van a cégnek. Ugyanakkor a magyarországi ügyfelek egy jelentős része olyan alacsony hozzáadott értékkel dolgozik, hogy számukra elfogadhatatlan az árak infláció mértékű emelése is. A Csoport finanszírozása fix, alacsony kamatozású kötvénnyel került biztosításra, a változó kamatozású instrumentumok értéke, ezáltal az esetleges kamatváltozások hatása nem jelentős.
- Orosz-Ukrán konfliktus: a Csoport szolgáltatási területei, illetve beszerzési forrásai révén nincs közvetlenül kitéve a konfliktus hatásainak. A Csoport a szerződéses állományban vállalt kötelezettségeket mind anyagok, mind létszám, mind pedig technológiai feltételek tekintetében teljesíteni tudta. Az üzletmenetben eddig nem okozott kárt és a menedzsment továbbra sem számít fennakadásra, de a potenciális kockázatot folyamatosan figyelemmel kíséri.

### **Várható fejlődés (gazdasági környezet és belső döntések várható hatásai)**

A B+N Zrt. kivásárolta az Airport Services Zrt-ből (AS) a két tulajdonostársát, a Valton Zrt-t és a Civil Zrt-t. Így az AS egyedüli tulajdonosává vált. Az erről szóló GVH hatósági bizonyítványt 2023. szeptember 14-én kapta kézhez. Az AS a jövőben a földi kiszolgálási és cargo tevékenységre fog koncentrálni, a többi üzletágát átadja a két kiszálló tulajdonos cégének.

A Csoport az elmúlt évek akvizíciós stratégiáját folytatva továbbra is keres külföldi felvásárlási célpontokat, ugyanakkor 2023-tól sokkal nagyobb hangsúlyt fektet az organikus növekedésre.

A külföldi terjeszkedés miatt a Társaság menedzsmentjében a nemzetközi területtel foglalkozó csapat megerősítésre került.

Az új akvizíciók során megszerzett cégek integrációja 2023-ban kiemelt figyelmet kapott. Ennek következtében személycserékre is sorkerült két külföldi leányvállalat menedzsmentjében is.

## **Tárgydőszakban elért eredmények és kilátások**

A Csoport 2023. I. félévében két külföldi akvizíciót zárt sikerrel, erősítve az FM szektorban a nemzetközi jelenlétet:

- A B+N cseh leányvállalata vette meg a Tespranet csoport két cégét (Tespranet Services sro illetve leányvállalata, a Tespranet Landscaping sro), ezzel erősítve a hard FM jelenlétet az országban.

A B+N Zrt. közbeszerzésen megnyerte a magyarországi kórházak műszaki üzemeltetési feladatait. A tevékenységet 2023. július 01-től látja el.

A Scope Ratings GmbH a Csoport hitelminősítését 2023. januárjában BB/Stable-re módosította.

## **A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jellemzői (hozama)**

- EBITDA: megmutatja a kamatok, adózás és értékcsökkenési leírás előtti eredményt. A Csoport által elért EBITDA értéke 2023.12.31-én 11.952.336 ezer forint volt. Ez alacsonyabb, mint 2022 év végén volt.

A vezetőség folyamatosan figyelemmel kíséri az elért hozamokat, amelyek az üzemi tevékenység eredménye és az adózás előtti eredmény, illetve a pénzügyi kötelezettségvállalásokhoz kapcsolódó mutatók teljesítését foglalja magába. A vezetőség a Csoport tagjainak jegyzett tőke/saját tőke arányát is figyelemmel kíséri, hogy az megfeleljen az egyes országok törvényeiben meghatározott szinteknek. A hatékony finanszírozás érdekében továbbá az alábbi mutatókat kíséri figyelemmel a vezetőség:

## **Mérleg fordulónap után bekövetkezett esemény**

Nem történt mérleg fordulónapot követő esemény.

Budapest, 2024.05.31

.....  
Kis-Szölgyémi Ferenc

vezérigazgató