



Biggeorge Property Nyrt. és leányvállalatainak (BGP Cégcsoport)
2022. üzleti évre vonatkozó Vezetőségi és Üzleti Jelentése

Közzététel: 2023. április 5.

Mérlegfordulónap: 2022. december 31.

Beszámoló időszak: 2022.01.01. - 2022.12.31.

Tartalom

1. A BGP Cégcsoport bemutatása	3
1.1 Céginformációk az Anyavállalatról	3
1.2 Az Anyavállalat, a Biggeorge Property Nyrt. bemutatása	6
1.3 A konszolidációba teljeskörűen bevont Leányvállalatok bemutatása	7
1.4 A konszolidációba arányosan (tőke módszerrel) bevont társaságok bemutatása	10
1.5 A BGP Cégcsoport egyéb részesedéseinek bemutatása	10
1.6 Szervezeti felépítés	15
1.6.1 A Vezetőség, az Igazgatóság bemutatása	16
1.6.2 A Felügyelőbizottság bemutatása	19
1.6.3 Az Auditbizottság bemutatása	20
1.6.4 A Könyvvizsgáló bemutatása	22
2. Vezetői összefoglaló és elemzés a 2022. üzleti év pénzügyi adatairól	23
3. A mérlegfordulónapot követő, az éves kimutatásaiban nem tükröződő események	27
3.1 A Kibocsátó és a kötvények hitelminősítésének felülvizsgálata	28
3.2 Szabadbattyáni telekrész értékesítése	28
3.3 Munkavállalók részére nyújtott béren kívüli juttatási csomag bővítése	29
4. A gazdasági környezet ismert és várható fejlődése, a belső döntések várható hatása függvényében	29
5. Kutatás és a kísérleti fejlesztés	30
6. Telephelyek, fióktelepek bemutatása	30
7. A vállalkozó által folytatott foglalkoztatáspolitiká	31
8. Környezetvédelem	32
9. A pénzügyi instrumentumok hasznosítása	33
10. Az ár-, hitel-, kamat-, likviditás- és cash-flow kockázat	34
10.1 Inflációból eredő kockázat	34
10.2 Likviditási kockázat	34
10.3 Eladósodottság és finanszírozási kockázatok	34
10.4 A Biggeorge Property NKP 2032/I kötvénnyel összefüggő kockázatok	35
10.5 Devizaárfolyamok változásának kockázata	35
11. A kockázatkezelési politika és a fedezeti ügylet politika	36
12. Az orosz-ukrán háború és a COVID-19 pandémia hatása	38
13. Az Éves Jelentés közzétételre való engedélyezése	41
14. A Társaság nyilatkozatai	41

1. A BGP Cégcsoport bemutatása

1.1 Céginformációk az Anyavállalatról

A Társaság neve:	Biggeorge Property Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (2022.08.18-át megelőzően Biggeorge Property Zártkörűen Működő Részvénytársaság)
A Társaság rövidített neve:	Biggeorge Property Nyrt.
A Társaság cégbejegyzésének helye:	Magyarország, Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
A Társaság cégjegyzékszáma:	01-10-048468
A Társaság adószáma:	25297078-2-41
A Társaság közösségi adószáma:	HU25297078
A Társaság statisztikai számjele:	25297078-6810-114-01
A Társaság székhelye:	1023 Budapest, Lajos utca 28-32.
A Társaság cégbejegyzésének időpontja:	2015.06.03.
A Társaság tevékenységének időtartama:	Határozatlan
A Társaság jogi formája:	Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
A Társaság működésére irányadó jog:	Magyar jog
A Társaság fő tevékenységi köre:	6810 '08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
A Társaság telefonos elérhetősége:	+36 1 225-2525

A Társaság elektronikus
elérhetősége:

A Társaság honlapja:

<http://www.biggeorgeproperty.hu>

A Társaság kézbesítési címe:

cegugyek@biggeorge.hu

Hirdetmények közzétételének
helye:

A Társaság a szabályozott információkra
vonatkozó hirdetményeit az
<http://www.biggeorgeproperty.hu> című
honlapján, a BÉT www.bet.hu című
honlapján és az MNB által üzemeltetett
www.kozzetetelek.mnb.hu című honlapon
jelenteti meg, illetve, ha vonatkozó
jogszabály kifejezetten így rendelkezik,
akkor közzétételre kerül a Céglönlönyben is.

A Társaság alaptőkéje:

195.000.000 HUF

Részvények tőzsdéi bevezetése:

A Társaság 19.500.000 darab, egyenként 10
HUF névértékű, HU0000201678 ISIN kódú,
dematerializált úton előállított „A” sorozatú
törzsrésvénye bevezetésre került a BÉT
Xtend elnevezésű multilaterális kereskedési
platformra.

Az értékpapírok első kereskedési napja:
2022. szeptember 5.

5%-ot meghaladó részesedéssel
rendelkező részvényesek:

Biggeorge Holding Korlátolt Felelősségű
Társaság

Székhelye: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32.

Cégjegyzékszám: 01-09-696808

Nagygyörgy Tibor János

Születési hely, idő: Budapest, 1972.
szeptember 5.

Anyja neve: Dr. Moskovits Katalin

Lakóhely: 1025 Budapest, Verecke út 140.

Kötvények:

Biggeorge Property NKP 2032/I Kötvény: a
Társaság által a Magyar Nemzeti Bank által
meghirdetett Növekedési Kötvényprogram
keretén belül 2022.02.18-án kibocsátott,
140 darab, egyenként 50.000.000 forint

névértékű, fix kamatozású kötvény („Kötvény”), futamideje 10 év, össznévértéke 7.000.000.000 Ft. A Kötvények zöld kötvénynek minősülnek.

A Kötvények bevezetésre kerültek a BÉT által működtetett Xbond elnevezésű multilaterális kereskedési platformjára, amelyek ezzel nyilvánosan forgalomba hozott Kötvényeknek minősülnek. A Kötvények Xbond piacon történő első kereskedési napja: 2022. május 19.

1.2 Az Anyavállalat, a Biggeorge Property Nyrt. bemutatása

A Biggeorge Property Nyrt. (továbbiakban: „Társaság” vagy „Anyavállalat” vagy „Kibocsátó”) egyik 5%-ot meghaladó részesedéssel rendelkező részvényese az 1991-ben alapított Biggeorge Holding Kft., amely Magyarország vezető, vertikálisan integrált ingatlanfejlesztő és üzemeltető cégcsoportja. A Társaság további részvényesei magyarországi magánszemélyek.

A Társaság jogelődje, Biggeorge's Property Korlátolt Felelősségű Társaság 2007. július 15-én alakult - BG Franchising Tanácsadó Kft. cégnév alatt -, amelyből 2015. március 20-án átalakulással jött létre a Társaság. Az átalakulás bejegyzésének napja 2015. június 3. volt.

A Társaság az egyik legnagyobb ingatlanfejlesztő társaság, amely (ideértve a jogelődnek nem minősülő egyéb vállalatokban végzett tevékenységet is) már több, mint húsz éve foglalkozik ingatlanfejlesztéssel, befektetéssel és üzemeltetéssel.

A cégre jellemző innovatív, dinamikus szemléletnek és a részletek tökéletessége iránt elkötelezett szakértelemnek köszönhetően hosszú idő óta a hazai ingatlanpiac egyik legmeghatározóbb szereplője.

A Társaság fő feladata a BGP Cégcsoportba tartozó leányvállalatok irányításával a lakó-, a logisztikai- és egyéb ingatlan fejlesztések és a projektek megvalósításhoz és hasznosításához kapcsolódó szinte minden tevékenységnek a támogatása különböző szolgáltatásokon keresztül, melyek közül a legfontosabbak:

- vagyonkezelés
- potenciális befektetési lehetőségek felkutatása és üzleti elemzése, a piac feltérképezése és folyamatos figyelemmel kísérése
- telek akvizíciós és projektelőkészítési tevékenységek
- alapkezelési tevékenység (Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapok és Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alapok)
- a fejlesztésekhez kapcsolódó, szerteágazó projektmenedzsment feladatok elvégzése, amibe beletartozik többek között a fejlesztési telkekhez kapcsolódó jogi, szabályozási és fizikai környezet feltérképezése; a telek fizikai előkészítése a kivitelezésre (pl. bontás, kármentesítés, régészet stb.), a projekt döntéselőkészítéséhez, illetve külső partnerek számára szükséges üzleti tervezés

- a fejlesztések generálkivitelezéséhez kapcsolódó műszaki ellenőrzések elvégzése
- értékesítés és marketing feladatok ellátása, elsősorban a fejlesztések lakásainak és egyéb ingatlanainak (garázs, tároló, üzlethelyiségek stb.)
- befektetési célú ingatlanok bérbeadása és üzemeltetése, a potenciális bérlők felkutatása, szerződéskötés és a bérlői együttműködés menedzselése; a bérleti konstrukciók és a kapcsolódó árazás kialakítása, valamint az ingatlanok üzemeltetése, ideértve az ügyfelek felé vállalt szolgáltatások megvalósítását, valamint az ingatlanokon végzett felújítási, illetve fejlesztési munkák koordinálását
- számviteli, kontrolling és pénzügyi tevékenységek, a központi iroda, illetve a BGP Cégcsoporthoz tartozó cégek adminisztrációjához kapcsolódó feladatok, valamint a humán erőforrás jellegű feladatok ellátása
- egyéb, ingatlanfejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó feladatok ellátása és irányítása

1.3 A konszolidációba teljeskörűen bevont entitások bemutatása

A Kibocsátó az alábbi vállalatokat („Leányvállalat”) és alapokat konszolidálta teljeskörűen („Alap” vagy „Konzolidált Alap” vagy „Alapok”) (továbbiakban együttesen: „BGP Cégcsoport” vagy „Cégcsoport”):

Leányvállalat / Konzolidált Alap neve	Társaság főtevékenysége, tevékenységi köre	A Társaság tulajdoni hányada / a Társaság által a Konzolidált Alapban tulajdonolt befektetési jegyek névértéke által megtestesített tőke aránya	
		2022.12.31.	2021.12.31.
BN Ingatlanfejlesztő Zrt.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	100,00%
Quick-Béta Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	100,00%
Emerald Hotel Management Kft.	Szállodai szolgáltatás	100,00%	100,00%
BGP Investment Vagyonkezelő Zrt.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	100,00%

Leányvállalat / Konszolidált Alap neve	Társaság főtevékenysége, tevékenységi köre	A Társaság tulajdoni hányada / a Társaság által a Konszolidált Alapban tulajdonolt befektetési jegyek névértéke által megtestesített tőke aránya	
		2022.12.31.	2021.12.31.
Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	100,00%	100,00%
Biggeorge 32. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap*	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	100,00%	-
Biggeorge 34. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap*	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	64,26%	-
Biggeorge 37. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	100,00%	-
B-SIX Kft.	Vagyonkezelés	100,00%	100,00%
B-TEN Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	80,00%	80,00%
WFC Invest Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	100,00%
Pro-Centoquaranta Kft.***	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	100,00%
Wersic Kft.	Ingatlankezelés	74,00%	74,00%
Biggeorge Alapkezelő Zrt.	Alapkezelés	100,00%	100,00%

* Az Alap a Társaság 100%-os tulajdonában álló Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapon keresztül kerül konszolidálásra

** Az Alap a Társaság 100%-os tulajdonában álló Biggeorge Alapkezelő Zrt.-n keresztül kerülnek konszolidálásra

*** A Társaság 100%-os tulajdonában álló BGP Investment Vagyonkezelő Zrt.-n keresztül kerülnek konszolidálásra

2022. üzleti évben konszolidációs körbe kerülő Alapok:

- **Biggeorge 32. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**

A BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 1.500.000 db befektetési jegyet vásárolt a Biggeorge 32. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési

Alapban. Az Alap jövőbeni fejlesztési projekt megvalósítására került létrehozásra, a fejlesztés még nem indult el, tervezés alatt áll.

- **Biggeorge 34. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**

A BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 17.071.502 db befektetési jegyet vásárolt a Biggeorge 34. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban. Az Alap a budapesti Hegedűs Gyula utcai telken tervezett, Lipót Garden elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projektre jött létre.

- **Biggeorge 37. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**

A BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge Alapkezelő Zrt. 5.000.000 db befektetési jegyet vásárolt a Biggeorge 37. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban. Az Alap a siófoki telken tervezett, Silverbay Residence elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projektre jött létre.

2022. üzleti évben konszolidációs körbe tartozó leányvállalatoknál történt főbb szervezeti változások:

- A Társaság 100%-os tulajdonában álló BGP Investment Vagyonkezelő Zrt. szabályozott ingatlanbefektetési előtársaságként került nyilvántartásba vételre 2022. március 7-én. A Kibocsátó stratégiai célja, hogy a SZIT törvényben meghatározott feltételeket a BGP Investment Zrt. legkésőbb 2023. december 31-ig teljesítse és szabályozott ingatlanbefektetési társaságként nyilvántartásba vegyék. A SZIT státusz elnyerése esetén a BGP Investment Zrt. és annak leányvállalatai kedvező feltételekkel adóznak, amely a társaság számára versenyelőnyt biztosíthat más szereplőkkel szemben. A Kibocsátó tervei szerint a BGP Investment Zrt. portfóliójába ingatlanok, ingatlant tulajdonló projektársaságok, továbbá a SZIT törvény által lehetővé tett egyéb eszközök (pl. nyilvános értékpapírok) tartoznak majd. Ennek megfelelően a Kibocsátó dönthet úgy, hogy bizonyos meglévő vagy tervezett projektek, Leányvállalatok, Alapok a BGP Investment Zrt. portfóliójába fognak tartozni. Ennek következtében 2022. július 25-én a Kibocsátó értékesítette a 100%-os tulajdonában álló Pro-Centoquaranta Kft.-t. a BGP Investment Vagyonkezelő Zrt. részére.

A jövőre vonatkozóan az sem kizárt, hogy a BGP Investment Vagyonkezelő Zrt. újonnan alapított projektársaságokat fog tulajdonolni. Továbbá nem kizárt, hogy a Célcsoporton belül átstrukturálások fognak történni, azonban a Kibocsátó stratégiai tervei szerint a BGP Investment Zrt. továbbra is a Célcsoport része marad, és a Kibocsátó vagy annak valamelyik Leányvállalata, Alapja többségi részesedéssel fog benne rendelkezni. Minderről a Kibocsátó megfelelő időben a tőkepiaci és Xtend Üzletszabályzatban előírt tájékoztatási előírásoknak megfelelően tájékoztatja a nyilvánosságot.

1.4 A konszolidációba arányosan (tőke módszerrel) bevont társaságok bemutatása

Társult / Közös vezetésű vállalkozás neve	Társaság főtevékenysége, tevékenységi köre	A Társaság tulajdoni / szavazati hányada	
		2022.12.31.	2021.12.31.
Illatos Office Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	50,00%	50,00%
SPDM Ingatlan Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	50,00%	50,00%
Roham 5 Ingatlan Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	50,00%	50,00%
QH Ingatlanfejlesztő Kft.*	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	50,00%	50,00%
NYNPROPERTY Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	50,00%	50,00%
Bécsi Corner Zrt.**	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	30,00%	30,00%

* A Társaság 100%-os tulajdonában álló Quick-Béta Kft.-n keresztül

** A Társaság 100%-os tulajdonában álló Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapon keresztül

1.5 A BGP Célcsoport egyéb részesedéseinek bemutatása

Vállalkozás neve	Társaság főtevékenysége, tevékenységi köre	A Társaság tulajdoni / szavazati hányada	
		2022.12.31.	2021.12.31.
GroundUp Kft.	Lakó- és nem lakó épület építése	5,00%	5,00%

Vállalkozás neve	Társaság főtevékenysége, tevékenységi köre	A Társaság tulajdoni / szavazati hányada	
		2022.12.31.	2021.12.31.
B-Twenty Two Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	12,60%	12,60%
Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	5,00%	5,00%
Biggeorge 12. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap	17,90%	-
Biggeorge 15. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap*	Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap	20,00%	-
Biggeorge 21. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap*	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	-***	-
Biggeorge 22. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap*	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	18,00%	-
Biggeorge 23. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap*	Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap	20,11%	-
Biggeorge 24. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap*	Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap	6,46%	-
Biggeorge 25. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	12,22%	-
Biggeorge 26. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap*	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	34,90%	-
Biggeorge 28. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap*	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	18,03%	-
Biggeorge 36. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap*	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	44,10%	-
Biggeorge 40. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	30,00%	-

* Részből a Társaság 100%-os tulajdonában álló Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapon keresztül („B” sorozatú befektetési jegyek), részből a Társaság közvetlen tulajdonrészén keresztül („A” sorozatú befektetési jegyek)

** A Társaság 100%-os tulajdonában álló Biggeorge Alapkezelő Zrt.-n keresztül

*** A Társaság 100%-os tulajdonában álló Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap a Biggeorge 21. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban 2022. üzleti évben megvásárolt „B” sorozatú befektetési jegyeit a Waterfront City II. lakóingatlan projekt befejeztével és átadásával, a beruházási hitel és az „A” sorozatú befektetési jegyek tulajdonosi tőkéjének és hozamának visszafizetését követően értékesítette a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap részére.

2022. üzleti évben megszerzett új részesedések:

- **Biggeorge 12. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap**

A 2022-es üzleti év folyamán a Biggeorge Property Nyrt. 1.580.523 db „A” sorozatú befektetési jegyet vásárolt a Biggeorge 12. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban. A Biggeorge Property Nyrt. 100%-os tulajdonában álló Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 50.000 db „B” sorozatú befektetési jegyet vásárolt a Biggeorge 12. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban. Az Alap a Bécsi Corner Zrt. 70%-os tulajdonrészével rendelkezik, melynek tulajdonában áll a Budapest, 2. kerület, Lajos u 28-32. szám alatti Bécsi Corner Irodaház, amely a BGP Cégcsoport és a Biggeorge Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapok székhelyéül is szolgál.

A Kibocsátó értékesítette a Bécsi Corner Zrt.-ben meglévő 30%-os tulajdonosi részesedést megtestesítő hányadot a 100%-os tulajdonában álló Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap részére.

A Bécsi Corner Zrt. tulajdonában áll a Budapest, 2. kerület, Lajos u 28-32. szám alatti Bécsi Corner Irodaház, mely amellet, hogy a BGP Cégcsoport és az Biggeorge Alapok székhelyéül szolgál, a Kibocsátó portfóliójában is jelentős befektetésnek minősül a társaság 30%-os tulajdonosi részesedését megtestesítő részvények tulajdonlása által, amelyhez még további 17,89% közvetlen és 0,61%-os közvetett részesedés (összesen további 18,5% részesedés) adódik a Biggeorge 4. és a Biggeorge 12. alapokon keresztül.

Az irodaház korszerű, „A” kategóriás irodaház.

Az Ingatlan bemutatása:

Cím: 1023 Budapest, Bécsi út 33.

Funkció: Irodaház

Építés éve: 2009

Bruttó bérbeadható terület: 10.243 m²

Iroda: 7.498 m²

Üzlet: 2.326 m²

Raktár: 419 m²

Parkolás: 131 db parkolóhely, mínusz 3 szinten.

- **Biggeorge 15. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap**

A BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 334.000 db „B” sorozatú befektetési jegyet vásárolt a Biggeorge 15. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alapban. Az Alap a LogStar Park Tata elnevezésű projekt céljából jött létre, a tatai logisztikai ingatlan, csarnok hosszú távon történő hasznosítására, bérbeadására és üzemeltetésére.

- **Biggeorge 21. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**

A BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2.055.846 db „B” sorozatú befektetési jegyet vásárolt a Biggeorge 21. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban, melyet 2022. év végén, a projekt befejezését követően értékesített a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap felé.

Az Alap a Waterfront City elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt második ütemének megvalósítására jött létre, melynek épületében összesen 169 lakás épült, amik között megtalálhatóak a stúdiólakások ugyanúgy, mint az 1-2-3 szobás lakások is, többféle méretben és elrendezésben. A lakások 2022. év utolsó negyedében kerültek használatba vételre és átadásra.

- **Biggeorge 22. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**

A BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 4.716.000 db „B” sorozatú befektetési jegyet vásárolt a Biggeorge 22. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban. Az Alap a Waterfront City elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt harmadik ütemének megvalósítására jött létre, melynek épületében várhatóan összesen 218 lakás épül.

- **Biggeorge 23. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap**

A BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 1.020.300 db „B” sorozatú befektetési jegyet vásárolt a Biggeorge 23. Ingatlanforgalmazó

Ingatlanbefektetési Alapban. Az Alap a Megyeri City Logisztika elnevezésű projekt céljából jött létre, a budapesti, Megyeri úti logisztikai ingatlan, csarnok hosszú távon történő hasznosítására, bérbeadására és üzemeltetésére.

- **Biggeorge 24. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap**

A BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 245.000 db „B” sorozatú befektetési jegyet vásárolt a Biggeorge 24. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alapban. Az Alap a LogStar Park Győr elnevezésű projekt céljából jött létre, a győri logisztikai ingatlan, csarnok hosszú távon történő hasznosítására, bérbeadására és üzemeltetésére.

- **Biggeorge 25. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**

A Biggeorge 25. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap egy Holding alap, amely elsősorban logisztikai projektek megvalósítására jött létre. A fejlesztéseket jellemzően leányalapokba történő befektetésen keresztül fogja megvalósítani, amelyekhez várhatóan külső finanszírozást is igénybe vesz, valamint külső befektetőt is bevon.

Tervezett projektek: Városkapu 6 és 14 (Budapest), Westgate Park (Törökbálint), Logstar Fehérvár (Székesfehérvár környéke).

A projektek célja logisztikai ipari parkok, csarnokok fejlesztése, majd hosszú távon történő hasznosítása, bérbeadása és üzemeltetése.

- **Biggeorge 26. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**

A BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2.534.383 db „B” sorozatú és 3.320.248 „A” sorozatú befektetési jegyet vásárolt a Biggeorge 26. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban. Az Alap a Westside Garden elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt megvalósítására jött létre, melynek épületében várhatóan összesen 159 lakás épül.

- **Biggeorge 28. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**

A BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 5.166.000 db „B” sorozatú befektetési jegyet vásárolt a Biggeorge 28. Ingatlanfejlesztő

Ingatlanbefektetési Alapban. Az Alap a Spirit Residence elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt megvalósítására jött létre, melynek épületében várhatóan összesen 210 lakás épül.

- **Biggeorge 36. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**

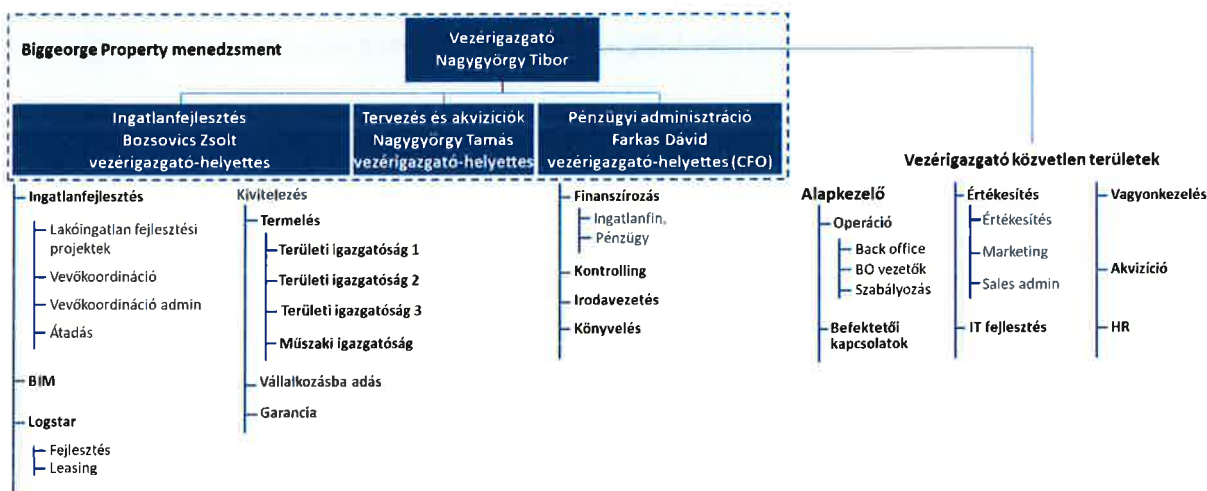
A BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 9.876.591 db befektetési jegyet vásárolt a Biggeorge 36. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban. Az Alap a Waterfront City elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt negyedik ütemének megvalósítására jött létre, melynek épületében várhatóan összesen 253 lakás épül.

- **Biggeorge 40. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**

A BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge Alapkezelő Zrt. 1.500.000 db befektetési jegyet vásárolt a Biggeorge 40. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban. Az Alap jövőbeni fejlesztési projekt megvalósítására került létrehozásra, a fejlesztés még nem indult el, tervezés alatt áll.

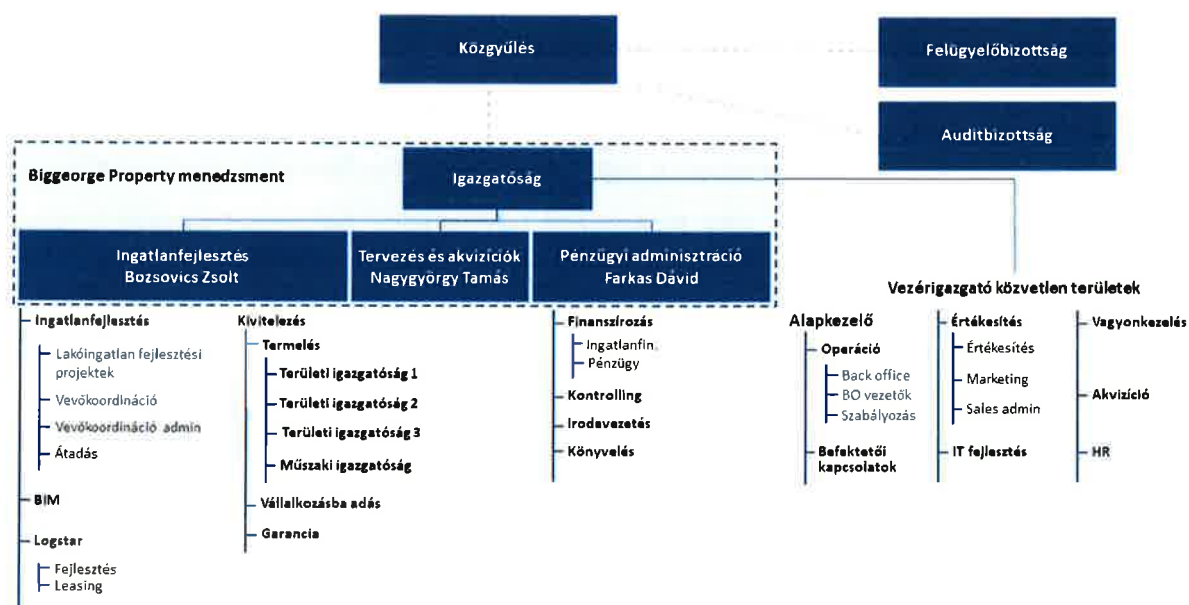
1.6 Szervezeti felépítés

A Cégcsoport tevékenységirányítási ábrája nyilvánosan működő részvénytársasággá alakulását megelőzően:



1. ábra: A Cégcsoport tevékenységirányítási ábrája

A Társaság nyilvánosan működő részvénytársasággá alakulását követően a szervezet kiegészült egy auditbizottsággal és egy felügyelőbizottsággal.



2. ábra: A Cégcsoport tevékenységirányítási ábrája a nyilvánosan működő részvénytársasággá alakulást követően

1.6.1 A Vezetőség, az Igazgatóság bemutatása

A Biggeorge Property Nyrt. ügyvezetéseként legalább három, legfeljebb tizenegy tagú igazgatóság működik, akiket a közgyűlés határozatlan időtartamra választ meg. Az igazgatóság tagjai képviselik a Társaságot.

Az igazgatóság tagjai az igazgatóság elnöke, valamint az igazgatósági tagok. Az igazgatóság az elnökét maga választja a tagjai közül.

Az igazgatóság jogait és feladatait testületként gyakorolja. Az igazgatóság tagjai képviseleti jogának korlátozása, megosztása, és nyilatkozatainak feltételhez vagy jóváhagyáshoz kötése harmadik személlyel szemben nem hatályos.

Az igazgatóság tagja az igazgatóság hozzájárulása esetén lehet vezető tisztségviselő olyan gazdasági társaságban, amely ugyanolyan gazdasági tevékenységet folytat, mint a Társaság.

Az igazgatóság határozatait a jelenlévők szótöbbségével hozza. Az igazgatóság az ügyrendjét maga állapítja meg.

Az igazgatóság feladat- és hatáskörébe tartozik a Társaság irányításával kapcsolatos olyan döntések meghozatala, amely nem tartozik a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe, ideértve nem kizárólagosan:

- a) a hatályos jogszabályok szerinti beszámoló és az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslat előterjesztése,
- b) közbenső mérleg jóváhagyása, osztalékelsőleg-fizetésről való határozat meghozatala,
- c) döntés az alaptőke felemeléséről és az ahhoz kapcsolódó alapszabály-módosításról a közgyűlés erre vonatkozó felhatalmazásának birtokában az abban meghatározottak szerint,
- d) a Ptk. 3:284. §-a szerinti jelentés készítése az ügyvezetésről, a Társaság vagyoni helyzetéről, üzletpolitikájáról évente legalább egyszer a közgyűlés, míg negyedévente a felügyelőbizottság részére,
- e) Felelős Társaságirányítási Jelentés elkészítése és közgyűlés elé terjesztése,
- f) részvénykönyv vezetése,
- g) javadalmazási politika és javadalmazási jelentés elkészítése és közgyűlés elé terjesztése,
- h) döntés – ha a Ptk. eltérően nem rendelkezik – az alapszabály módosításáról a cégnevet, a székhelyet, a telephelyeket, fióktelepeket és – a főtevékenységet nem érintve – a tevékenységi kör módosítását érintően, továbbá a c) pontban részletezett tőkeemelés esetén,
- i) a Társaság szabályzatainak elkészítése és jóváhagyása,
- j) a Társaság működésének és üzletvitelének ellenőrzése, döntés a Társaság üzleti és fejlesztési koncepcióiról, valamint a stratégiai tervéről,
- k) döntés minden olyan ügyben, amely nem tartozik a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe,
- l) döntés az igazgatóság, felügyelőbizottság, auditbizottság tagjain kívüli munkavállalók hosszú távú díjazásának és ösztönzési rendszere irányelveinek megállapításáról.

Az igazgatóság elnöke:

Nagygyörgy Tibor János

Születési hely, idő: Budapest, 1972. szeptember 5.

Anyja neve: Dr. Moskovits Katalin

Lakóhely: 1025 Budapest, Verecke út 140.

A megbízatás 2015. június 03. napjától határozatlan időre szól.

Tisztsége: vezető tisztségviselő, a Társaság alapítója, az igazgatóság elnöke, vezérigazgató.

Az igazgatóság tagjai:

Nagygyörgy Tamás László

Születési hely, idő: Budapest, 1974. augusztus 25.

Anyja neve: Dr. Moskovits Katalin

Lakóhely: 1037 Budapest, Haránt köz 3/B

A megbízatás 2022. augusztus 18. napjától határozatlan időre szól.

Tisztsége: vezető tisztségviselő, igazgatósági tag.

Farkas Dávid

Születési hely, idő: Budapest, 1989. június 10.

Anyja neve: Ligeti Ágnes Marianna

Lakóhely: 1124 Budapest, Tamási Áron utca 54. 9. em. 39.

A megbízatás 2022. május 13. napjától határozatlan időre szól.

Tisztsége: vezető tisztségviselő, igazgatósági tag, pénzügyi vezérigazgató-helyettes.

Bozsovics Zsolt

Születési hely, idő: Budapest, 1971. január 16.

Anyja neve: Mészáros Margit

Lakóhely: 1029 Budapest, Remetevölgyi utca 7.

A megbízatás 2017. január 30. napjától határozatlan időre szól.

Tisztsége: vezető tisztségviselő, igazgatósági tag, ingatlanfejlesztésért felelős vezérigazgató-helyettes.

Társasági szervezeti változások 2022. üzleti évben:

Köbli Gyula vezető tisztségviselői megbízatása 2022. május 13-án megszűnt. Ezt követően a Társaság egyedüli részvényese 2022. május 13-i hatállyal **Farkas Dávidot** nevezte ki igazgatósági taggá (vezető tisztségviselőjévé), határozatlan időtartamra.

1.6.2 A Felügyelőbizottság bemutatása

A Társaságnál legalább három, legfeljebb tizenöt tagból álló felügyelőbizottság működik, akiket a közgyűlés legfeljebb öt éves határozott időtartamra választ meg.

A felügyelőbizottság tagjai többségének a Társaságtól független személynek kell lennie. Függetlennek minősül a felügyelőbizottság tagja, ha a Társasággal a felügyelőbizottsági tagságán és a Társaság szokásos tevékenységébe tartozó, az igazgatósági tag szükségleteit kielégítő ügyleten alapuló jogviszonyon kívül más jogviszonyban nem áll, valamint vele szemben nem áll fenn a Ptk. 3:287. § (2) bekezdésében írt valamely kizáró ok.

A felügyelőbizottság a Társaság érdekeinek megóvása céljából ellenőrzi a Társaság ügyvezetését. A felügyelőbizottság jelentést készít a Társaság éves beszámolójáról a közgyűlés részére. A felügyelőbizottság a Társaság irataiba, számviteli nyilvántartásaiba, könyveibe betekinthez, a vezető tisztségviselőktől és a Társaság munkavállalóitól felvilágosítást kérhet, a Társaság fizetési számláját, pénztárát, értékpapír- és áruállományát, valamint szerződéseit megvizsgálhatja és szakértővel megvizsgáltathatja.

A felügyelőbizottság határozatait a jelenlévők egyszerű szótöbbségével hozza. A felügyelőbizottság ügyrendjét maga állapítja meg, amelyet a közgyűlés hagy jóvá.

A felügyelőbizottság köteles napirendre tűzni a könyvvizsgáló által megtárgyalásra javasolt ügyeket.

A felügyelőbizottság elnöke:

- a) összehívja és vezeti a bizottság üléseit;
- b) gondoskodik az ülés jegyzőkönyvének vezetéséről;
- c) részt vehet az igazgatóság ülésein;
- d) kezdeményezheti a közgyűlés összehívását;
- e) évente jelentést terjeszt elő a közgyűlés részére a felügyelőbizottság és a Társaság munkájáról.

A felügyelőbizottsági tagok adatai:

Dr. Gyulánszki Edit

Születési hely, idő: Baja, 1958. szeptember 26.

Anyja neve: Fischer Mária

Lakóhely: 1011 Budapest, Vám utca 2. 5. em. 1.

Jogviszony kezdete: 2022/08/18

Jogviszony vége: 2024/04/30

Nagy Kálmán

Születési hely, idő: Budapest, 1969. május 19.

Anyja neve: Dr. Miskolczi Orsolya

Lakóhely: 1121 Budapest, Mártonhegyi út 11/A

Jogviszony kezdete: 2022/08/18

Jogviszony vége: 2024/04/30

Mészáros Katalin

Születési hely, idő: Marosvásárhely, 1987. szeptember 14.

Anyja neve: Balogh Lídia

Lakóhely: 2030 Érd, Luc utca 3.

Jogviszony kezdete: 2022/08/18

Jogviszony vége: 2024/04/30

1.6.3 Az Auditbizottság bemutatása

A felügyelőbizottság függetlennek minősülő tagjaiból a közgyűlés legalább három-, legfeljebb öttagú auditbizottságot választ, valamint kijelöli az auditbizottság elnökét. Az auditbizottság legalább egy tagjának számviteli vagy könyvvizsgálói szakképesítéssel kell rendelkeznie.

Az auditbizottság segíti a felügyelőbizottságot a pénzügyi beszámolórendszer ellenőrzésében, a könyvvizsgáló kiválasztásában és a könyvvizsgálóval való együttműködésben, így hatáskörébe tartozik:

- a) a számviteli törvény szerinti beszámoló véleményezése;
- b) javaslattétel a könyvvizsgáló személyére és díjazására;
- c) a könyvvizsgálóval megkötendő szerződés előkészítése;
- d) a könyvvizsgálóval szembeni szakmai követelmények és összeférhetetlenségi előírások érvényre juttatásának figyelemmel kísérése, a könyvvizsgálóval való együttműködéssel

kapcsolatos teendők ellátása, valamint – szükség esetén – a felügyelőbizottság számára intézkedések megtételére való javaslattétel;

e) a pénzügyi beszámolási rendszer működésének értékelése és javaslattétel a szükséges intézkedések megtételére;

f) a felügyelőbizottság munkájának segítése a pénzügyi beszámolási rendszer megfelelő ellenőrzése érdekében;

g) minden, amit a Ptk. és a tőkepiacról szóló törvény a hatás- és feladatkörébe utal.

Az auditbizottság ügyrendjét maga állapítja meg.

Az auditbizottsági tagok adatai:

Dr. Gyulánszki Edit

Születési hely, idő: Baja, 1958. szeptember 26.

Anyja neve: Fischer Mária

Lakóhely: 1011 Budapest, Vám utca 2. 5. em. 1.

Jogviszony kezdete: 2022/08/18

Jogviszony vége: 2024/04/30

Nagy Kálmán

Születési hely, idő: Budapest, 1969. május 19.

Anyja neve: Dr. Miskolczi Orsolya

Lakóhely: 1121 Budapest, Mártonhegyi út 11/A

Jogviszony kezdete: 2022/08/18

Jogviszony vége: 2024/04/30

Mészáros Katalin

Születési hely, idő: Marosvásárhely, 1987. szeptember 14.

Anyja neve: Balogh Lídia

Lakóhely: 2030 Érd, Luc utca 3.

Jogviszony kezdete: 2022/08/18

Jogviszony vége: 2024/04/30

1.6.4 A Könyvvizsgáló bemutatása

A gazdálkodás belső ellenőrzéséért a vezetésen túl a szervezet könyvvizsgálója felelős. A Társaságnál egy állandó könyvvizsgáló működik, akinek feladata, hogy gondoskodjon a számviteli törvényben meghatározott könyvvizsgálat elvégzéséről, és ennek során mindenekelőtt annak megállapításáról, hogy a Társaság hatályos jogszabályok szerinti beszámolója megfelel-e a jogszabályoknak, továbbá megbízható és valós képet ad-e a Társaság vagyoni és pénzügyi helyzetéről, működésének eredményéről. A könyvvizsgáló választása határozott időre, legfeljebb azonban öt évre szól. A könyvvizsgáló újraválasztható.

A könyvvizsgáló betekinthet a Társaság irataiba, számviteli nyilvántartásaiba, könyveibe, a vezető tisztségviselőktől, a felügyelőbizottság tagjaitól és a Társaság munkavállalóitól felvilágosítást kérhet, a Társaság fizetési számláját, pénztárát, értékpapír- és áruállományát és szerződéseit megvizsgálhatja. A könyvvizsgáló a Társaság Közgyűlése elé terjesztett éves beszámolót megvizsgálja abból a szempontból, hogy az valós adatokat tartalmaz-e, illetve megfelel-e a jogszabályok előírásainak, és véleményét ismerteti. Enélkül az éves beszámolóról érvényes határozat nem hozható.

A könyvvizsgáló adatai az alábbiak:

Név:	BDO Magyarország Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (kamarai nyilvántartási szám: 002387)
Cégjegyzékszám:	01-09-867785
Székhely:	1103 Budapest, Kőér utca 2/A. C. ép.

A könyvvizsgálatért személyében is felelős könyvvizsgáló:

Név:	Baumgartner Ferenc
Anyja neve:	Szajki Margit
Lakóhely:	1037 Budapest, Kunigunda útja 22. fszt. 4.
Kamarai nyilvántartási száma:	002955

A könyvvizsgáló az alábbi időszakokban látta/látja el könyvvizsgálatot:
2021.08.18. - 2023.05.31.

A könyvvizsgáló nem végzett olyan tevékenységet, mely nem az auditálással kapcsolatos.

2. Vezetői összefoglaló és elemzés a 2022. üzleti év pénzügyi adatairól

Az alábbiakban a BGP Cégcsoport 2022. üzleti évi és a 2021. év azonos időszakra vonatkozó összehasonlító adatainak elemzése kerül bemutatásra:

Általános információk a 2022. év éves jelentés pénzügyi adataihoz kapcsolódóan:

Auditált:	Igen
Konszolidált:	Igen
Számviteli elv:	Nemzetközi Pénzügyi Beszámolókészítési Standardok (IFRS) szerint
Pénznem:	HUF

A 2022. üzleti évre vonatkozó összevont / konszolidált, auditált eredménykimutatás főbb számai, összehasonlítva az előző év azonos időszakának számaival:

(adatok ezer Ft-ban, kivéve, ha más másképp van feltüntetve)

Konszolidált Átfogó eredménykimutatás	2022.12.31 auditált	2021.12.31 összehasonlító, auditált	Változás	Változás %
Értékesítés nettó árbevétele	5 647 255	3 223 620	2 423 635	75.18%
Egyéb működési bevétel	2 639 832	1 472 359	1 167 473	79.29%
Összes működési bevétel	8 287 087	4 695 979	3 591 108	76.47%
Anyagköltségek	214 753	42 093	172 660	410.19%
Eladott áruk és szolgáltatások	69 388	80 814	-11 426	-14.14%
Igénybevett szolgáltatások	2 579 607	1 121 986	1 457 621	129.91%
Személyi jellegű ráfordítások	1 666 418	1 040 062	626 356	60.22%
Értékcsökkenés és értékvesztés	285 747	271 308	14 439	5.32%
Egyéb működési ráfordítások	366 194	32 442	333 752	1028.77%
Összes működési költség	5 182 107	2 588 705	2 593 402	100.18%
Pénzügyi műveletek és adófizetés előtti működési eredmény (EBIT)	3 104 980	2 107 274	997 706	47.35%
Pénzügyi műveletek bevételei	3 915 690	843 293	3 072 397	364.33%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 251 282	119 573	1 131 709	946.46%
Részesedés tőkemódszerrel elszámolt befektetésekből	358 362	342 060	16 302	4.77%
Pénzügyi műveletek eredménye	3 022 770	1 065 780	1 956 990	183.62%
Adózás előtti eredmény	6 127 750	3 173 054	2 954 696	93.12%
Halasztott adófizetési kötelezettség	361 420	145 939	215 481	147.65%
Adófizetési kötelezettség	228 508	119 128	109 380	91.82%
Nettó adózott eredmény	5 537 822	2 907 987	2 629 835	90.43%
Anyavállalatra jutó nettó adózott eredmény	5 564 554	2 887 875	2 676 679	92.69%
Nem ellenőrző részesedésre jutó nettó adózott eredmény	-26 732	20 112	-46 844	-232.92%
EPS (alap és hígított) – Ft/db	284	215	69	32.09%
EBITDA*	3 390 727	2 378 582	1 012 145	42.55%

** a pénzügyi tételektől, adófizetéstől, értékcsökkenéstől tisztított eredménykategória az EBITDA (EBITDA = Pénzügyi műveletek és adófizetés előtti eredmény (EBIT) + Értékcsökkenés)*

A BGP Cégcsoport 2022. üzleti évet 3.105 millió Ft pénzügyi műveletek és adófizetés előtti eredménnyel (EBIT) és 3.391 millió Ft EBITDA eredménnyel zárta. A BGP Cégcsoport adózás utáni, azaz nettó adózott eredménye 5.538 millió Ft, ami az összehasonlító időszakhoz képest 90,43%-os (+2.630 millió Ft) növekményt jelentett.

Az üzleti év gazdálkodása a terveknek megfelelően teljesült az árbevétel, a pénzügyi befektetések, az igénybe vett szolgáltatások költségei, továbbá az adózott eredmény tekintetében. A jelen pénzügyi jelentés által felölelt beszámolási időszak gazdálkodása a várakozásoknak megfelelő jövedelmezőség mellett alakult.

A BGP Cégcsoport nettó árbevétele az előző évhez képest 75,18%-kal, 2.424 millió forinttal 5.647 millió forintra növekedett, mely növekedést elsősorban az Emerald Hotel Management Kft. által üzemeltetett Emerald Hotel & Suites butikhotel árbevétele magyaráz, amelynek nagy alapterületű lakosztályai 2021 ősze óta fogadják a vendégeket, a szállodai rész pedig 10 napos soft openinget követően 2022. március 16-án nyitotta meg kapuit.

A működési költségek a nettó árbevétel növekményéhez képest nagyobb arányban, összesen 100,18%-kal (+2.593 millió Ft) emelkedtek.

A pénzügyi műveletek bevételei 2022. üzleti évben 3.072 millió Ft-tal nőttek, melyet elsősorban a Társaság 2022. üzleti évben végzett befektetési tevékenységek (lásd 1.5. pontban a 2022. üzleti évben megszerzett új részesedések részletezése) által 2022. üzleti év során megtermelt hozam magyaráz. A pénzügyi műveletek ráfordításainak 1.132 millió Ft-os növekedését egyrészt a 2022. februárban kibocsátott 7 milliárd Ft össznévértékű Kötvény 2022.12.31-ig elhatárolt kamatráfordítás (309 millió Ft), másrészt a BGP Cégcsoport 100%-os tulajdonában álló Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap által a Biggeorge 21. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban tulajdonolt befektetési jegyek értékesítéséből származó 534 millió Ft árfolyamveszteség okozta (a befektetés értékének csökkenése elsősorban a Biggeorge 21. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap által a befektetési jegy tulajdonosok felé történő 2022. évi hozamfizetéssel magyarázható – a Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap felé 1.028 millió Ft hozamot fizetett

2022. üzleti év folyamán a Biggeorge 21. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap, azaz a BGP Cégcsoport 494 millió Ft nettó eredményt realizált a tranzakción).

További növekedést jelentett a pénzügyi műveletek ráfordításaiban a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap valós értékeléséből származó 199 millió Ft veszteség (a befektetés értékének csökkenése elsősorban a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap által a befektetési jegy tulajdonosok felé történő 2022. évi hozamfizetéssel magyarázható – a Biggeorge Property Nyrt. felé 696 millió Ft hozamot fizetett 2022. üzleti év folyamán a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap, azaz a BGP Cégcsoport 497 millió Ft nettó eredményt realizált a tranzakción).

Egy részvényre jutó alap és hígított nyereség számítása

$EPS = \text{Nettó adózott eredmény} / \text{Kibocsátott törzsrészvény éves átlagos darabszáma}$

A Részvényszám EPS-hez és a Részvényszám hígított EPS mutató számításához 2022. üzleti évben: 19.500.000 db „A” sorozatú törzsrészvény.

Az EPS azt mutatja meg, hogy 1 db részvény mennyi jövedelmet termelt.

2022. üzleti évben történt tőkeemelések, illetve a részvények 1:100 arányban történő felosztása (split) következtében a 2021. évi törzsrészvénydarabszám az EPS számításnál úgy lett figyelembe véve, mintha a split 2021. évben megtörtént volna (2021. üzleti évben: 13.500.000 db).

A 2022.12.31. fordulónapra vonatkozó összevont / konszolidált auditált mérleg főbb számai:

ESZKÖZÖK	2022.12.31 auditált	2021.12.31 összehasonlító auditált	Változás ezer Ft
Immateriális javak	98 453	121 408	-22 955
Befektetési célú ingatlanok	5 053 676	1 940 900	3 112 776
Ingatlanok	144 174	587 807	-443 633
Gépek és berendezések	68 615	92 911	-24 296
Egyéb részesedések	17 405 689	5 711 430	11 694 259
Halasztott adó követelések	475	13 373	-12 898
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések	765 727	450 464	315 263
Egyéb befektetett eszközök	-	638	-638
Eszköz használati jog	418 031	360 547	57 484
Goodwill	500 064	500 064	-

Éven túli eszközök összesen	24 454 904	9 779 542	14 675 362
Készletek	3 384 482	1 617 805	1 766 677
Vevőkövetelések	89 344	5 191	84 153
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	141 107	113 530	27 577
Egyéb rövid lejáratú követelések	1 107 825	706 518	401 307
Jövedelem adó követelések	5 598	9 554	-3 956
Aktív időbeli elhatárolások	1 259 342	812 268	447 074
Értékpapírok	169 952	-	169 952
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	5 818 618	1 679 372	4 139 246
Forgóeszközök összesen	11 976 268	4 944 238	7 032 030
Eszközök összesen	36 431 172	14 723 780	21 707 392
FORRÁSOK	2022.12.31 auditált	2021.12.31 összehasonlíto auditált	Változás ezer Ft
Jegyzett tőke	195 000	135 000	60 000
Visszavásárolt saját részvény	-	-	-
Tőketartalék	8 798 721	1 525 731	7 272 990
Eredménytartalék	9 248 383	6 261 217	2 987 166
Tárgyévi eredmény	5 564 554	2 887 875	2 676 679
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	23 806 658	10 809 823	12 996 835
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	991 892	47 521	944 371
Saját tőke összesen:	24 798 550	10 857 344	13 941 206
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	7 038 466	-	7 038 466
Halasztott adó kötelezettségek	469 889	121 364	348 525
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	165 103	1 011 475	-846 372
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	239 385	219 894	19 491
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	7 912 843	1 352 733	6 560 110
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	309 074	-	309 074
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	205 325	145 548	59 777
Szállítók	133 996	42 088	91 908
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	21 268	1 809 137	-1 787 869
Egyéb kötelezettségek	2 115 573	153 754	1 961 819
Jövedelem adó kötelezettségek	107 057	13 424	93 633
Passzív időbeli elhatárolások	827 486	349 752	477 734
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	3 719 779	2 513 703	1 206 076
Kötelezettségek és saját tőke összesen	36 431 172	14 723 780	21 707 392

A befektetési célú ingatlanok értékének 3.113 millió Ft-os növekedése elsősorban az ingatlanok valós értékének emelkedéséből származik (+2.269 millió Ft), illetve a B-Ten Kft. által

2022. üzleti évben megszerzett budapesti, Szabolcs utcai telek ingatlan megvásárlásából (+598 millió Ft).

2022. első félévben a Cégcsoport részesedést, befektetési jegyet vásárolt több, az 1. pontban részletezett ingatlanbefektetési alapon, mely 11.694 millió Ft-tal növelte a mérlegben szereplő részesedések értékét.

A készletek értékének növekedését a 2022. üzleti évben konszolidációs körbe kerülő Biggeorge 34. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap készleteinek többlet értéke okozta.

Az Anyavállalatra jutó Saját tőke 12.997 millió Ft-os növekedését egyrészt a több lépésben történt, összesen 7.333 millió Ft-os tőkeemelés, másrészt az 5.565 millió Ft-os tárgyévi nettó adózott eredmény okozta.

A Nem ellenőrzésre jogosító részesedés 932 millió Ft-os növekedését a Biggeorge 34. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapok konszolidációs körbe történő bevonása magyarázza, melyben a Cégcsoport nem 100%-ban tulajdonos.

A hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök jelentős növekedését a Biggeorge Property Nyrt. 2022.02.18-ai 7 milliárd Ft össznévértékű kötvénykibocsátása okozta, míg a rövid lejáratú hitelek és kölcsönök soron a 2022.02.18-2022.12.31-ig tartó időszakra elhatárolt kötvénykamat okozott 309 millió Ft-os növekedést az előző évhez képest.

A rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek 1.788 millió Ft-tal csökkentek. A Biggeorge Property Nyrt. akkori egyedüli tulajdonosa, a Biggeorge Holding Kft., a felé fennálló kölcsöntartozás értékében 2022. márciusában 1.333 millió Ft-os tőkeemelést hajtott végre.

Egyéb kötelezettségek 1.962 millió Ft-os növekedését elsősorban az Pro-Centoquaranta Kft. által a Biggeorge 41. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alaptól kapott ingatlan (telek) értékesítés vételárából befolyt előleg (1.560 millió Ft) okozza.

3. A mérlegfordulónapot követő, az éves kimutatásaiban nem tükröződő események

E szakasz ismerteti az egyéb pénzügyi információkat, illetve pénzügyi hatással bíró eseményeket, amelyeket vagy a vonatkozó számviteli standardok követelnek meg, vagy a

vezetőség tekint a részvényesek számára lényeges információnak és az évközi időszakot követően történtek, ezért az időszak kimutatásaiban nem tükröződnek.

Az Igazgatóság minden lényegi információt, amely a Cégcsoport tevékenységét a szokásos üzleti tevékenységen kívül lényegesen befolyásolhatja, a Társaság hivatalos közzétételi helyein folyamatosan közzétette.

3.1 A Kibocsátó és a kötvények hitelminősítésének felülvizsgálata

A Scope Ratings GmbH. 2023. február 17-én befejezte a Kibocsátó kötvényeire vonatkozó hitelminősítésének éves felülvizsgálatát, melynek eredményeként a Scope Ratings GmbH. megerősítette a Kibocsátó tavalyi besorolását B+, stabil kilátással, a kibocsátott kötvények eddigi besorolását pedig B+ fokozatról javította BB- fokozatra.

A Scope Ratings GmbH teljes jelentése az alábbi linken keresztül érhető el, angol nyelven:

[Scope has today affirmed Biggeorge's B+/Stable issuer rating | Scope Ratings | European Rating Agency](https://www.scooperatings.com/ratings-and-research/issuer/609097/documents)

<https://www.scooperatings.com/ratings-and-research/issuer/609097/documents>

3.2 Szabadbattyáni telekrész értékesítése

A Biggeorge 25. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 100%-os tulajdonában álló Biggeorge 41. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (székhelye: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32. nyilvántartási száma: 1221-96, továbbiakban: „Alap”) a Kibocsátó 100%-os közvetett tulajdonában álló Pro-Centoquaranta Korlátolt Felelősségű Társasággal a Szabadbattyán, 1851/1-6. hrsz alatt felvett ingatlanok adásvételére vonatkozó tranzakciót lezárta, és 2023. január 10. napjától kezdődően az Alap az ingatlanok kizárólagos tulajdonosává vált. Az ingatlanok adásvétele piacon áron történt, összesen 4,84 millió EUR + ÁFA volt.

A fent nevezett ingatlanokon az Biggeorge 41. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap a jövőben logisztikai beruházást tervez eszközölni.

3.3 Munkavállalók részére nyújtott béren kívüli juttatási csomag bővítése

A választható cafetéria elemek listáját a BGP Cégcsoport bővítette 2023. január 1-től a közösségi kerékpár és gépjármű bérleti szolgáltatásokkal.

Továbbá 2023. áprilistól a BGP Cégcsoport tagvállalatai céges magán egészségbiztosítási szolgáltatási szerződést kötöttek, melynek keretében a Cégcsoport munkavállalói diagnosztikai és járóbeteg ellátásra, valamint éves szűrési szolgáltatási csomagra jogosultak, amely alapján számos egészségügyi vizsgálatot díjmentesen vehetnek igénybe.

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

Üzletmenet bemutatása

A BGP Cégcsoport fő tevékenysége a kereskedelmi és lakóingatlanok fejlesztése, az építésvezetés, a befektetési célú ingatlanok kezelése és az alapkezelés, melyet a következő jelentősebb tevékenységeket végző csoporttagok közreműködésével végez: projektmenedzsment és ingatlanfejlesztési szolgáltatások (BN Zrt.), alapkezelés (Biggeorge Alapkezelő Zrt.) és hozamtermelő ingatlanok projektárságai (pl. Bécsi Corner Zrt.)

A BGP Cégcsoport tagvállalatai és a hozzájuk tartozó alapok eddig mintegy 2800 db lakást, valamint 153,000 négyzetméretnyi iroda-, ipari- és logisztikai épületet fejlesztettek.

A BGP Cégcsoport 100%-os tulajdonában álló Biggeorge Alapkezelő Zrt. („Alapkezelő”) már mintegy 151.5 milliárd forint értékű eszközt kezel. Az alapokban jelenleg is mintegy 600 lakás kivitelezése van folyamatban, valamint a BGP Cégcsoport és az általa kezelt alapok további 3000 lakás építésére alkalmas telekkel rendelkeznek.

A Cégcsoport jelenleg a III. kerületi Waterfront City-ben, a XIII. kerületi Westside Garden-ben, a IX. kerületi Spirit Residence-ben és két Balaton-parti projektjében, Siófokon és Balatonszemesen kínál lakásokat a vásárlóknak.

A Biggeorge Property logisztikai üzletága, a Logstar pedig jelenleg az M3 autópálya mellett a XV. kerületben, Győrben, Tatán, Törökbálinton és Székesfehérvár határában kínál bérelhető raktárakat.

Üzleti környezet

A gazdálkodás piaci környezete stabil, a BGP Cégcsoport tagjai a saját piacukon jelentős tapasztalattal és szakértelemmel bírnak.

Piaci Pozíció

A BGP Cégcsoport piaci részesedése megbízhatóan nem mérhető, azonban Magyarország egyik vezető ingatlanfejlesztőjének minősül.

Jövőkép

A BGP Cégcsoport rövid és középtávú jövőképe pozíciójának megerősítése, piaci részesedésének növelése, mint Magyarország egyik legjelentősebb ingatlanfejlesztője, az általa tulajdonlott részesedések jövedelem termelő képességének biztosítása, magas szintű működtetésével, szinten tartásával, növelésével.

Várható fejlődés, célok

A BGP Cégcsoport magasszintű működtetése, piaci részesedés növelése további fejlesztésekkel és akvizíciókkal, akár új tevékenységekkel, új befektetésekkel.

Üzleti Tervek, stratégia

A jelenlegi piaci környezetben a BGP Cégcsoport a befektetésekből adódó osztalék bevételek növelésére, illetve a befektetések eladásából származó nyereségre törekszik, miközben próbálja a lehető legalacsonyabb szinten tartani a működési költségeket. A BGP Cégcsoport célja, hogy innovatív ingatlanfejlesztési és pénzügyi, finanszírozási megoldásaival a cég folyamatos vagyonosodását elősegítse.

5. Kutatás és a kísérleti fejlesztés

A BGP Cégcsoport kutatásra, kísérleti fejlesztésre irányuló célokat nem fogalmazott meg.

K+F tevékenység bemutatás

A BGP Cégcsoport kutatási, kísérleti tevékenységet nem végez.

6. Telephelyek, fióktelepek bemutatása

A Cégcsoport székhelye Budapest, a 1023 Budapest, Lajos utca 28-32. szám alatt a Bécsi Corner Irodaházban van.

A Cégcsoport telephelyei:

- 1052 Budapest, Kígyó utca 2. fszt.
- 1052 Budapest, Kígyó utca 2. pince

A fenti telephelyek 2023. üzleti évben várhatóan megszüntetésre, törlésre kerülnek.

7. A vállalkozó által folytatott foglalkoztatáspolitiká

A BGP Cégcsoport foglalkoztatáspolitikája nem körülhatárolt, azt a mindenkori gazdasági célok határozzák meg.

Foglalkoztatási helyzet:

A Cégcsoport átlagos statisztikai létszáma 2021. üzleti évben 76 fő volt és 2021. december 31. napján a Cégcsoport összesen 106 főt foglalkoztatott.

2022. üzleti évben a Cégcsoport átlagos statisztikai létszáma 119 főre emelkedett és 2022.12.31-án összesen 145 főt foglalkoztatott.

A BGP Cégcsoport folyamatosan gondoskodik a munkavállalók megfelelő továbbképzéséről, emellett biztosítja részükre a mindenkori speciális munkavédelmi előírásoknak való megfelelést.

A BGP Cégcsoport töretlen fejlődésének és az ügyfelek magas színvonalú kiszolgálásának egyik legfontosabb kulcsa emberi erőforrásaink hatékonysága. Jelenlegi és jövőbeni sikerei a munkatársak szaktudásán, ügyfélközpontú napi munkáján és pozitív emberi együttműködésén alapszik.

A BGP Cégcsoport a munkatársai számára versenyképes, teljesítmény-arányos jövedelmet, naprakész szakmai ismereteket, a folyamatos fejlődés lehetőségét és egy piacvezető vállalat stabilitását biztosítja.

Sokszínűség politika:

A BGP Cégcsoport elutasítja mind a nemre, életkorra, fogyatékosagra, mind az etnikai eredetre, fajra, vallási és nemi beállítottságra vonatkozó bármilyen megkülönböztetést, valamint elutasítja a diszkrimináció minden formáját a munkahelyen. A Cégcsoport kiemelt célja a munkahelyi diszkriminációmentesség és az esélyegyenlőség biztosítása a munkatársak

körében, tekintetbe véve a kulturális és jogi sajátosságokat. A Cégcsoport a működési célkitűzéseivel összhangban alakítja ki menedzsmentjét és a működésének ellenőrzésére hivatott szerveinek személyi összetételét. A humánpolitikai gyakorlata során törekszik arra, hogy a sokszínűségi politika elvi maximái minden tekintetben beteljesüljenek.

8. Környezetvédelem

A BGP Cégcsoport minden üzletágában egyre kiemeltebb figyelmet fordít arra az utóbbi években, hogy tevékenysége során (ideértve az általa kezelt ingatlanalapokat) törekedjen az energiahatékonyságra, a fenntarthatóságra és a társadalmi felelősségvállalásra.

A 2018. után indult lakóingatlanfejlesztéseknél geotermikus fűtésrendszerek kerültek kiépítésre a megújuló energetikai követelményeknek megfelelően, amelyek ökológia lábnyoma így sokkal kisebb a hagyományos fosszilis energiahordozókat égetőknél, valamint mind a hőszigetelések, mind a zöldtetők további emelt szintű műszaki megoldásokként támogatták az egyes épületek energiahatékonyságát. A fenti műszaki megoldásokat alkalmazó, átadott épületek a követelményeknél magasabb, kiemelkedően nagy energiahatékonyságú, AA+ energetikai besorolást kaptak. Emellett a zajvédelem, a csapadékvíz hasznosítás és a zöld felületek kialakításának vonatkozásában is megjelentek a hosszú távú környezeti szempontok.

A Cégcsoport által kibocsátott Kötvényekre a zöld kötvény keretrendszere vonatkozik, a kötvénykibocsátásból befolyt összeggel elsősorban a zöld céloknak megfelelő lakóingatlan fejlesztési projektjeit, illetve logisztikai projektjeit kívánja finanszírozni a Kibocsátó.

Minden projekten magas hőszigetelésű szerkezetek kerülnek beépítésre, energiatakarékos LED világítás, valamint okos mérőórarendszer kerül telepítésre. A lakóépületek esetén levegős vagy talajszondás hőszivattyús, valamint mennyezet hűtő-fűtő rendszerek, a logisztikai épületek és az irodaházak esetén pedig napelemek kerülnek felszerelésre.

Több, a BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge Alapkezelő Zrt. által kezelt alap által bérbeadott ingatlanban került sor a bérlőkkel közösen energetikai korszerűsítésre.

Továbbá a BGP Cégcsoport napi, operatív munkája során törekszik arra, hogy minél több újrahasznosítható anyagot használjon (papírbeszerzés, szelektív hulladékgyűjtés), és kiemelt

figyelmet fordítunk arra, hogy minél több dokumentumot digitalizáljunk kerülve a felesleges nyomtatást.

9. A pénzügyi instrumentumok hasznosítása

Pénzügyi instrumentumnak minősülnek a vevőkövetelések, az adott kölcsönök, a részesedések és a pénzeszközök, valamint a felvett hitelek, kölcsönök és a szállítói kötelezettségek.

A pénzügyi instrumentumok használatából adódóan a Cégcsoport a következő főbb kockázatoknak van kitéve:

Hitelezési kockázat:

A hitelkockázat azt a potenciális kockázatot jelenti, hogy az üzleti partner nem teljesíti a fizetési kötelezettségeit, vagy nem időben teljesíti azokat, vagy csökken a követelések értéke az üzleti partner hitelminősítésének romlása miatt. A kapcsolódó vállalatoknak nyújtott hitelek, vagy más hiteljellegű kötelezettségvállalásokból származó kockázatok szintén szerepelnek a Cégcsoport hitelkockázat kezelő mechanizmusában.

Országkockázat:

Az országkockázat általában olyan potenciális veszteséget jelöl, amelyet egy adott országban végbemenő olyan gazdasági, politikai vagy más esemény vált ki, amelyet a Cégcsoport nem tud irányítani, sem mint hitelező, sem mint befektető. Ilyen esemény(ek) következtében a kötelezett nem képes időben teljesíteni a kötelezettségeit, vagy egyáltalán nem tudja őket teljesíteni, vagy a Cégcsoport nem tudja érvényesíteni a jogait a kötelezettel szemben. Az országkockázat komponensei a transzferkockázat, az állami kockázat és a kollektív adós kockázat.

Részesedési kockázat:

A részesedésekhez kapcsolódó kockázatok, a részesedés értékesítése során realizált, illetve csőd következtében előállt veszteség, a részesedések (részbeni) értékvesztése (ideértve az üzleti vagy cégértéket, a goodwill értékén elszámolt értékvesztést), vagyis a befektetés könyv szerinti értékén elszenvedett veszteség, valamint a részesedésekhez kapcsolódó egyéb pénzügyi kockázatokból, reputációs kockázatból, működés kockázatból, árfolyam kockázatból származó esetleges veszteségek.

A Cégcsoport kockázatkezelési mechanizmusai 11. pontban kerülnek részletesen bemutatásra.

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

10.1 Inflációból eredő kockázat

Az infláció növekedése várhatóan hatást gyakorol a Cégcsoport költség-, ráfordítás- és bevételi oldalán, valamint a bérek fejlesztését is érinti. Az infláció növekedése pénzügyi kockázatot jelent a Cégcsoport számára.

Építési költségek emelkedése

A jelenlegi magas építési költségek esetleges további emelkedése mindenképpen hátrányosan érintheti az ingatlanpiacot, mivel az magasabb lakás vételárak meghatározását teheti szükségessé, amely csökkentheti a keresletet, amely érinti a Cégcsoport eredményességét, illetve a magasabb építési költségek csökkentik a Cégcsoport jövedelmezőségét. Az építési költségek jelentős emelkedése jelentősen csökkentheti egyes folyamatban levő projektek eredményét is.

10.2 Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Cégcsoport nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességgkor teljesíteni. A Cégcsoport likviditásmenedzselési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességgkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a Cégcsoport hírnevét.

10.3 Eladósodottság és finanszírozási kockázatok

A Cégcsoport sok esetben él a hitel vagy kötvényfinanszírozás lehetőségével. Ezért a finanszírozási lehetőségek hozzáférhetőségének, árazásának és biztosítéki rendszerének változása hatással lehet a Cégcsoport stratégiájának megvalósítására, illetve eredményének alakulására. A hitelfelvétel a Cégcsoport által várhatóan elérhető hozamot és kockázatait egyaránt növelheti. A hitelek lejáratra és a befektetések időtávja közötti összhang esetleges hiánya a Cégcsoport likviditási helyzetét akár jelentős mértékben is befolyásolhatja.

A Cégcsoportba tartozó Alapkezelőn keresztül a Cégcsoport külső befektetőket is bevon fejlesztései megvalósításába. A befektetők befektetési étvágya, az általuk elvárt hozam nagysága a piaci helyzet függvényében lényegesen változhat. Ezen befektetői források elérhetősége jelentősen befolyásolhatja, hogy a Cégcsoport milyen volumenben képes fejlesztéseit megvalósítani és milyen saját tőkére jutó megtérülést tud elérni.

Nincs kizárva, hogy a jövőben a Cégcsoportnak szüksége lehet további külső finanszírozásra. Amennyiben a jövőben drágulnak a piaci források, az negatív hatással lehet a Cégcsoport pénzügyi, jövedelmi helyzetére. Ebben az esetben az is előfordulhat, hogy a Cégcsoportnak változtatnia kell a piaci stratégiáján.

10.4 A Biggeorge Property NKP 2032/I kötvénnyel összefüggő kockázatok

A Cégcsoport 7 milliárd forint össznévértékű, forintban denominált Kötvényt hozott forgalomba a Magyar Nemzeti Bank által 2019. július 1-jén elindított Növekedési Kötvényprogram keretében. A Kötvény és a Kibocsátó hitelminősítését az Európai Értékpapírpiaci hatóság (ESMA) által nyilvántartásba vett, felügyelt és az MNB által a jegybanki fedezetértékelés körében elfogadott hitelminősítő társaság végzi. A Kötvények forgalomba hozatala céljából készített, 2022. május 12. napján kelt Információs Dokumentum alapján amennyiben a Kötvények hitelkockázati besorolása a „B+” minősítéséről kedvezőtlenebb minősítésre romlik, akkor a minősítésromlás vagy lehetséges minősítésromlás azt eredményezheti, hogy a Cégcsoport jövőbeni finanszírozási lehetősége gyengül, és a Kibocsátót visszaváltási kötelezettség terhelheti a kötvényfeltételek szerint, amelyek lényeges hátrányos hatással lehetnek a Kibocsátóra és a Cégcsoport pénzügyi helyzetére.

10.5 Devizaárfolyamok változásának kockázata

A Cégcsoport működése során külföldi devizában denominált forgalmat is bonyolít, illetve az építési anyagok árát a devizaárfolyam is befolyásolja, így a Cégcsoport tulajdonában lévő ingatlanok hasznosításából vagy értékesítéséből származó bevételek és az ezekhez kötődő kiadások, illetőleg értékpapírok, valamint hitelek különféle devizákban lehetnek denominálva. Ennek következtében – mivel ezen bevételek, kiadások, értékpapírok és hitelek egyes devizákban kifejezett értéke forintba konvertálva az adott deviza és a forint közötti árfolyam ingadozásától függően változhat – az árfolyamváltozás hatással lehet a Cégcsoport üzleti

tevékenységére és eredményességére. Tekintettel arra, hogy a Cégcsoport a különböző projekteken különböző deviza-pozíciókkal rendelkezik (amely lehet forint, vagy euró), bármilyen irányú devizaárfolyam elmozdulásnak lehet hatása. A Cégcsoport igyekszik fedezeti ügyleteket kötni a kockázatok kezelésére, azonban nem minden pénzügyi kockázat küszöbölhető ki teljes mértékben ilyen fedezeti ügyletekkel, illetve bizonyos esetekben nem áll rendelkezésre kereskedelmileg ésszerű feltételekkel fedezeti ügylet. Egy esetleges hátrányos árfolyam-elmozdulás pénzügyi veszteséget okozhat a Cégcsoport részére.

A Cégcsoport kockázatkezelési mechanizmusai a következő pontban kerülnek részletesen bemutatásra.

11. A kockázatkezelési politika és a fedezeti ügylet politika

A Cégcsoport a kockázatok kezelése során elsősorban azok elkerülésére, minimalizálásra törekszik. Olyan ingatlanokat kíván megszerezni, amelyek fejlesztési, valamint befektetési és/vagy bérbeadási célra alkalmasak, illetve alkalmassá tehetők. A fejlesztés fogalma alatt – a Cégcsoport szempontjából – tudatos értéknövelő tevékenység értendő. A fejlesztés során a fejlesztő (a Cégcsoport adott Leányvállalata vagy Alap) viseli többek között a tervezési kockázatokat, a műszaki kockázatokat, a szerződéses kockázatokat és az engedélyezési eljárás során jelentkező kockázatokat, továbbá költség-, határidő- és értékesítési kockázatokat.

Továbbá a Cégcsoport vezetősége az árfolyamkockázatokat folyamatosan monitorozza. Ugyan az egyedi projektek túlnyomó részben természetes fedezettségűek, azonban a Cégcsoport szintjén, illetve szükség esetén az egyedi projektek szintjén is alkalmazza a rendelkezésére álló banki és treasury eszköztárat a kockázatok minimalizálásának érdekében.

Az elkerülhetetlen kockázatok kezelésénél az elsődleges szempont a gazdálkodás biztonsága.

A kockázatkezelési mechanizmusok bemutatása:

A kockázatkezelési elvek és folyamatok meghatározása az Igazgatóság feladata.

A Cégcsoport a belső, üzleti folyamataiból adódó kockázatokat a belső szabályzatok útján kívánja csökkenteni.

A Cégcsoport menedzsmentje tudomással bír a kockázatokról, és a kockázatokat folyamatosan figyelemmel kíséri és szükség szerint nemzetközi szabványoknak megfelelő és a legjobb iparági gyakorlatokon alapuló belső kockázatkezelési eljárásokat tart fenn és alkalmaz.

A kockázatkezelés hatékony és gyors megvalósítása érdekében a Cégcsoport rendszeres értekezleteket tart, amelyek során nem csak feltárássra és értékelésre kerülnek a Cégcsoport eredményességére ható lehetséges kockázatok, hanem vezetői döntés születik azok kezelési mechanizmusaira vonatkozóan is.

A Cégcsoport kockázatkezelése körében igyekszik üzleti partnereit gondosan megválogatni, ennek keretében valamennyi partnerével történő üzleti kapcsolat létesítést megelőzően, illetve az üzleti kapcsolat időtartama alatt is, rendszeres átvilágításokat, illetve kockázatkezelési eljárásokat végez.

Az Alapkezelő saját kockázatkezelési szabályzattal, folyamatokkal, illetve személyzettel is rendelkezik a jogszabályi követelményeknek megfelelően, amely az Alapkezelő és az Alapok vállalatcsoportban betöltött szerepe miatt jelentős mértékben hozzájárul a Cégcsoport kockázatkezelésének eredményességéhez.

A Cégcsoport ezen túl, a Leányvállalatai útján mindent megtesz annak érdekében, hogy a kockázatokat mielőbb azonosítsa és kellő időben kezelje.

A jelen munkaerőpiaci helyzetben a Cégcsoport a munkaerő megszerzését, megtartását kockázatként azonosította, hiszen a Cégcsoport eredményessége függ attól, hogy a munkavállalók miként teljesítenek. A munkaerő hosszútávú biztosítását a Cégcsoport az utánpótlás kinevelésében is látja, így mindent megtesz annak érdekében, hogy a pályakezdő, junior munkatársak az évek folyamán elkötelezett és lojális munkavállalóvá váljanak, ezáltal a fluktuáció csökkenjen.

A Cégcsoport könyvelési feladatait kijelölt külsős megbízott személyek és cégek végzik. A Cégcsoport rendelkezésére állnak rendszeres, időszakos pénzügyi információk. Rendszeres és eseti elemzések készülnek, melyek segítenek a pontos kép feltárárásában és a szükséges döntések meghozatalában.

A Kibocsátóra, így közvetetten a Cégcsoportra vonatkozó kockázatkezelési folyamatot a nyilvános részvénytársasággá alakulás és a Részvényeknek az Xtend piacra történő bevezetése kapcsán felálló felügyelőbizottság és auditbizottság vonatkozó felügyeleti eljárásai egészítik ki.

Tekintettel arra, hogy a Cégcsoport tevékenységének fontos része a Cégcsoport gazdasági tevékenysége eredményének kezelése és hatékony felhasználása, a Cégcsoport nagy hangsúlyt helyez a prudens és hatékony pénzügyi működésre, amely követelményeket a szervezetén belül elsősorban a felügyelőbizottság ellenőrzi. A felügyelőbizottság hatékony működését a tagok többségének függetlensége mellett az garantálja, hogy az igazgatóság a Cégcsoport vagyoni helyzetéről és üzletpolitikájáról legalább háromhavonta jelentést készít a felügyelőbizottság részére, így az igazgatóság tevékenysége fölötti folyamatos ellenőrzés valósul meg. A felügyelőbizottságot a pénzügyi beszámolórendszer ellenőrzésében, a könyvvizsgáló kiválasztásában és a könyvvizsgálóval való együttműködésben az auditbizottság is segíti.

A Cégcsoport egy világszerte elismert, nemzetközi könyvvizsgáló társaságot választott annak érdekében, hogy egy külső, független féltől kapjon visszajelzést azzal kapcsolatban, hogy beszámolója megfelel-e a jogszabályoknak és megbízható, valós képet ad-e a Cégcsoport vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, működésének gazdasági eredményeiről. A Cégcsoport könyveinek magas minőségű vizsgálata bizonyosságot nyújt a Cégcsoport befektetőinek annak működésével kapcsolatban, valamint észrevételeik alapján a Cégcsoport igazgatósága folyamatosan igyekszik optimalizálni a Cégcsoport gazdálkodását.

A Cégcsoport jövedelemtermelő képessége kulcsfontosságú tényező. Erre tekintettel a Cégcsoportba tartozó társaságok stratégiai működésért felelős ügyvezetése folyamatosan szoros kooperációban végzi tevékenységét a Cégcsoportba tartozó gazdasági társaságok üzleti modelljének folyamatos értékelése és a Cégcsoport által meghatározott stratégia meghatározásában való tanácsadás során.

A kockázatok kezelése érdekében a Cégcsoporton belüli, ingatlannal rendelkező leányvállalatok és az Alapok az ingatlanokban esetlegesen bekövetkező károk enyhítésére kiterjedő „all risk” jellegű vagyonbiztosítással rendelkeznek, amelyek fedezetet nyújtanak az ingatlanokban bekövetkező bizonyos károkra, így minimalizálva az anyagi veszteségeket.

12. Az orosz-ukrán háború és a COVID-19 pandémia hatása

A Cégcsoport működését, gazdálkodását, likviditási és tőkehelyzetét az orosz-ukrán háború jelenleg közvetlenül nem érinti, közvetetten pedig elsősorban az építőanyagok költségén és

Magyarország kockázati besorolásán keresztül befolyásolja. Az Európai Unió és az Amerikai Egyesült Államok által alkalmazott szankciók a jelen Jelentés keltének időpontjában sem a Cégcsoportra, sem a szerződéses partnereire nincsenek közvetlen hatással.

Nem zárható ki annak a kockázata, hogy a jövőben az orosz-ukrán háború, illetve a háború miatt alkalmazott szankciók a Cégcsoport, vagy a szerződéses partnerei működését negatívan érintik, ami hátrányos hatást gyakorolhat a Cégcsoport eredményére.

A COVID-19 globális járványhelyzet jelentősen átalakította a teljes világpiac működését és a nemzetközi kereskedelmet. Az építőipari beruházásokat egyelőre nem érintette jelentősen a világjárvány. Azonban nem zárható ki, hogy a COVID-19 vírus újabb variánsának megjelenése miatt egy esetleges építkezési korlátozás kerül bevezetésre, illetve a járvány miatti tömeges megbetegedések miatt a munkavállalók kiesnek, így a kapacitáscsökkenés megnövelheti a kivitelezés idejét, és az ingatlanok műszaki készültsége és átadási ideje későbbre tolódhat ki. Mindez a Cégcsoport érintett Leányvállalatain és Alapjain keresztül közvetett módon a Cégcsoport eredményességére is kihatással lehet. A koronavírus világjárvány egyelőre nem okozott jelentősebb negatív hatást a Cégcsoport és az Alapok gazdasági teljesítőképességére, azonban nem zárható ki, hogy közvetett módon a jövőben hatással lehet a Cégcsoport eredményességére.

A COVID-19 világjárvány, valamint Oroszország Ukrajna ellen indított katonai inváziójának Cégcsoportra gyakorolt lehetséges gazdasági hatásait elemezve – a mérleg fordulónapját követően a jelen üzleti jelentés kiadásának az időpontjáig tartó időszakban bekövetkezetteket figyelembe véve – arra a megállapításra jutottunk, hogy a pénzügyi kihatások pontos becslése több tényező függvénye. A lecsengőben lévő COVID-19 világjárvány hatásai még mindig, míg a háború gazdasági hatásai már érzékelhetőek (pl.: anyagellátási problémák), de pontosan nem előre láthatóak, továbbá a széleskörű jegybanki és kormányzati intézkedések hatásai még nem ismertek. Egy gazdasági recesszió vagy esetleges válság lehetséges bekövetkezése veszélyként nehezedik a globális gazdaságra és nem csak az egyes vállalkozásokra.

A jelenlegi helyzet észszerűen elvárható mértékű megítélése mellett jelenlegi tudásunk szerint a fentiekben bemutatott veszélyek ellenére a fordulónapot követő időszakot illetően sem áll fenn lényeges bizonytalanság a vállalkozás folytatására való képesség tekintetében.

A Kibocsátó vezetése és a tulajdonosok eltökéltek aziránt, hogy a Cégcsoport folytassa vállalkozási tevékenységét, az ehhez szükséges esetleges intézkedéseket biztosítani fogja, ezért a konszolidált éves pénzügyi jelentés a vállalkozás folytatásának feltételezésével készült.

13. Az Éves Jelentés közzétételre való engedélyezése

Jelen Éves Jelentést a Kibocsátó Igazgatósága 2023. április 5-én megtárgyalta és az Éves Rendes Közgyűlés elé terjesztését elfogadta.

14. A Társaság nyilatkozatai

A Társaság kijelenti, hogy a 2022. üzleti évre vonatkozó összevont (konszolidált) éves Pénzügyi kimutatásai és Éves Jelentése az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban, a Társaság legjobb tudása szerint készült, valós és megbízható képet ad a Társaság mint kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről. Továbbá a Társaság kijelenti, hogy a 2022. üzleti évre vonatkozó összevont (konszolidált) Éves Jelentése megbízható képet ad a kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, valamint ismerteti a pénzügyi év hátralévő időszaka tekintetében valószínűsíthető kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

A Társaság továbbá kijelenti, hogy jelen Éves Jelentés adatait független könyvvizsgáló ellenőrizte.

Budapest, 2023. április 5.

A Biggeorge Property Nyrt. képviselőjében



Nagygyörgy Tibor János

vezérigazgató, igazgatósági tag