

A jelen Információs Dokumentum a Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1011 Budapest, Krisztina krt. 55.; Cg. 01-10-044764; a továbbiakban: „BÉT”) „Az Xtend általános üzletszabályzata” alapján készült. Az Információs Dokumentumot a Budapesti Értéktőzsde Zrt., mint Piacműködtető 2022. augusztus 15. napján kelt, 31/Xtend/2022. számú határozatában hagyta jóvá.

INFORMÁCIÓS DOKUMENTUM

A BIGGEORGE PROPERTY ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG (1023 Budapest, Lajos utca 28-32.)

által kibocsátott valamennyi, összesen 135.001 darab, 1000 forint névértékű dematerializált úton előállított törzsrészvénynek (ISIN: HU0000137815) a BÉT által működtetett Xtend elnevezésű multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációjához

2022. augusztus 8.

Kijelölt tanácsadó: Stradamus Zrt.

FIGYELMEZTETÉS: A Stradamus Zrt. mint kijelölt tanácsadó nem vállal felelősséget a befektetők és egyéb harmadik személyek felé az Információs Dokumentum tartalmáért. Mivel az Információs Dokumentummal kapcsolatosan kizárólag a Kibocsátó vállal felelősséget, ezért a Kibocsátó értékpapírjai a befektetők szempontjából kiemelten kockázatosnak minősülnek. A jelen Információs Dokumentum nem tekinthető és nem minősül a Tpt. és a vonatkozó EU jogszabályok alapján tájékoztatónak, azt az MNB nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá, ezért ebből a szempontból a Kibocsátó értékpapírjába történő befektetés nagyobb kockázatot képvisel azokhoz az esetekhez képest, ahol rendelkezésre áll az illetékes felügyeleti hatóság által jóváhagyott tájékoztató.

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS.....	5
DEFINÍCIÓK ÉS RÖVIDÍTÉSEK.....	7
1. FELELŐS SZEMÉLYEK.....	11
1.1. Felelős személy kötelezettségvállaló nyilatkozata.....	11
2. KÖNYWIZSGÁLÓ.....	11
2.1. A Kibocsátó könyvwizsgálója.....	11
2.2. Könyvwizsgálatért személyében is felelős könyvwizsgáló.....	11
3. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS KOCKÁZATKEZELÉS.....	12
3.1. Piacra és iparágra jellemző kockázatok.....	12
3.2. A Kibocsátót közvetlenül érintő kockázati tényezők.....	16
3.3. A Kibocsátó Részvényeire vonatkozó kockázati tényezők.....	22
3.4. Általános gazdasági, jogi és egyéb kockázati tényezők.....	23
3.5. Makrogazdasági kockázatok.....	23
3.6. A Kibocsátó kockázatkezelési mechanizmusainak bemutatása.....	24
4. A TÁRSASÁG ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA.....	26
4.1. Céginformációk a Kibocsátóról.....	26
4.2. Társasági változások az elmúlt 2 évben.....	26
4.3. Cégstruktúra, szervezeti felépítés.....	28
4.4. A Kibocsátó megalapítása.....	32
4.5. A Kibocsátó többségi befolyása alatt álló társaságok és Konszolidált Alapok, valamint a Kibocsátó működése szempontjából jelentős, Cégcsoporton kívüli társaságok és Alapok bemutatása.....	33
4.6. Szervezeti ábra.....	41
4.7. Lényeges szabadalmak, licencek, ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződések vagy gyártási eljárások, védjegyek rövid bemutatása.....	42
4.8. Az alkalmazottak létszáma az Információs Dokumentumban szereplő pénzügyi időszak végén.....	44
4.9. Stratégiai és/vagy érdekvédelmi szövetségek rövid bemutatása, ahol a Kibocsátó tagsággal rendelkezik.....	44
4.10. Díjak, elismerések, társadalmi felelősségvállalás.....	45
5. A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA.....	46
5.1. A Kibocsátó működése.....	46
5.2. A Kibocsátó anyavállalata.....	46
5.3. A Kibocsátó főbb tevékenységi köreinek/termékeinek és/vagy szolgáltatásainak ismertetése.....	46

5.4.	A Cégcsoport tevékenységének általános bemutatása	47
5.5.	A Kibocsátó legfontosabb piacainak bemutatása, ideértve a teljes forgalmat tevékenységi körönkénti és földrajzi bontásban, a Kibocsátó versenyhelyzete	56
5.6.	Stratégiai partnerek és a velük történő együttműködés bemutatása.....	67
5.7.	A Kibocsátó (Cégcsoport) üzleti stratégiájának rövid összefoglalása	67
5.8.	A Kibocsátó általános üzleti stratégiája: a VÍZIÓ	68
5.9.	Tőkeszerkezeti politika, osztalékpolitika.....	69
5.10.	Azon vállalkozásokra vonatkozó információk, amelyek tőkéjében a Kibocsátó olyan részesedéssel rendelkezik, ami jelentősen befolyásolhatja a Kibocsátó saját eszközeinek, forrásainak és pénzügyi helyzetének és eredményének értékelését.....	70
6.	A KIBOCSÁTÓ VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A KIBOCSÁTÓ ELMÚLT KÉT LEZÁRT ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL.....	71
6.1.	A Kibocsátó IFRS szerinti konszolidált mérlege	71
6.2.	Üzleti tevékenységből származó eredményt jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása.....	72
6.3.	Árbevétel.....	73
6.4.	Működési ráfordítások.....	73
6.5.	Üzleti tevékenység eredménye, EBITDA.....	74
6.6.	Pénzügyi eredmény.....	75
6.7.	Adózott eredmény.....	75
6.8.	Befektetett eszközök.....	75
6.9.	Forgóeszközök.....	76
6.10.	Források.....	76
6.11.	Konszolidált átfogó eredménykimutatás	77
6.12.	Cash Flow	77
7.	A KIBOCSÁTÓ EGYEDI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓJÁNAK ELEMZÉSE	80
7.1.	A Kibocsátó egyedi eredménykimutatása.....	80
7.2.	A Kibocsátó egyedi mérlege	81
7.3.	Árbevétel.....	82
7.4.	Működési ráfordítások.....	83
7.5.	Üzleti tevékenység eredménye, EBITDA.....	84
7.6.	Pénzügyi eredmény.....	84
7.7.	Adózott eredmény.....	84
7.8.	Befektetett eszközök.....	85
7.9.	Forgóeszközök.....	85
7.10.	Források.....	85
7.11.	Cash-Flow	86

7.12.	Információk a Kibocsátó meglévő, folyamatban lévő és jövőbeli beruházásairól és befektetéseiről	87
7.13.	Egyéb pénzügyi információk	89
8.	TULAJDONOSOK, TISZTSÉGVISELŐK, MUNKAVÁLLALÓK.....	90
8.1.	Igazgatási, irányító és felügyelő szervek tagjainak önéletrajza.....	90
8.2.	Igazgatóság	90
8.5.	A Kibocsátó 5 százalékot meghaladó tényleges tulajdonosa(i).....	98
8.6.	A Kibocsátó alapszabályában, alapító okiratában, társasági szerződésében vagy belső szabályzatában az igazgatási, irányító és felügyelő szerv tagjaira vonatkozó főbb rendelkezések összefoglalása.	98
9.	A konszolidációba bevont társaságokon kívüli kapcsolt és egyéb jelentős vállalkozásokkal folytatott jelentős ügyletek	101
9.1.	Az ügyletek jellege és terjedelme.....	101
9.2.	A tranzakciók az alábbi összeget, illetve százalékos arányt képviselik a Kibocsátó forgalmában az elmúlt két pénzügyi évben	101
9.3.	A transzferár politika alapelveinek rövid összefoglalása	101
10.	PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK.....	102
11.	MUNKAVÁLLALÓI ÖSZTÖNZŐ RENDSZEREK BEMUTATÁSA	102
12.	ÉRTÉKPAPÍROKHOZ ÉS RÉSZVÉNYTŐKÉHEZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK.....	102
12.1.	Értékpapírokhoz kapcsolódó jogok ismertetése	102
12.2.	A Kibocsátó részvénytőkéje.....	104
12.3.	Nyilatkozat a részvények előállításáról	105
13.	A SAJÁT TŐKE 10 SZÁZALÉKÁT MEGHALADÓ ÉRTÉKRE VONATKOZÓ, FOLYAMATBAN LÉVŐ BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI VAGY EGYÉB HATÓSÁGI (PL. ADÓ) ELJÁRÁSOK.....	105
14.	LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK	105
15.	INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL.....	106
16.	INFORMÁCIÓ AZ ÉRTÉKESÍTŐ RÉSZVÉNYESEKRŐL	106
17.	A KIBOCSÁTÁS ÖSSZEGE ÉS KÖLTSÉGE.....	106
18.	ÁRFOLYAMSTABILIZÁCIÓS MECHANIZMUSOK.....	106
19.	EGYÉB, KULCSFONTOSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK.....	106
19.1.	A Kibocsátó Zöld Kötvény kibocsátása	106
19.2.	A Kibocsátó Zöld Kötvény Keretrendszere	108
19.3.	Second Party Opinion.....	108
20.	MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK.....	109
21.	FELELŐS SZEMÉLYEK – FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT	Hiba! A könyvjelző nem létezik.

BEVEZETÉS

Jelen Információs Dokumentum kizárólag a Kibocsátó részvényeinek Magyarországon, a BÉT által működtetett multilaterális kereskedési rendszerbe, az Xtend piacra történő regisztrációja céljából készült.

Az Xtend nem minősül a Tpt. alapján szabályozott piacnak. Jelen Információs Dokumentumot a Kibocsátó jóváhagyásra kizárólag a BÉT-hez nyújtja be.

A jelen Információs Dokumentum a Tpt. 21. § (6) bekezdése szerint és a részvénynek az Xtend multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációjára vonatkozó, a BÉT Xtend Általános Üzletszabályzata szerint elkészített információs dokumentumnak minősül, amit a Kibocsátó, mint multilaterális kereskedési rendszerbe való regisztrációt kezdeményező személy kérésére a BÉT-nek, mint az Xtend multilaterális kereskedési rendszer működtetését végző piacműködtetőnek jóvá kell hagynia.

Felhívjuk a Befektetők figyelmét, hogy a BÉT az Információs Dokumentum jóváhagyása során nem vizsgálja az abban foglalt, a Kibocsátóra és annak működésére vonatkozó információk megfelelő alátámasztottságát, pontosságát és teljességét, ezzel kapcsolatban kizárólag a Kibocsátót terheli minden jogi felelősség, ezért ebből a szempontból a részvényekbe történő befektetés nagyobb kockázatot képvisel azokhoz az esetekhez képest, ahol rendelkezésre áll a Magyar Nemzeti Bank – vagy más illetékes felügyeleti hatóság – által jóváhagyott tájékoztató.

A Kibocsátó a Részvényeit az Xtend-en kívül semmilyen más piacra nem kívánja bevezetni, azokkal kereskedni máshol nem szándékozik. A Kibocsátó nem tett semmiféle olyan intézkedést, amely a Részvényeinek nyilvános forgalomba hozatalát, szabályozott piacra való bevezetését célozná akár Magyarországon, akár más országban.

A Kibocsátó nem vizsgálta a más országokban alkalmazandó jogszabályi követelményeket, hogy miként lehetséges jogszerűen terjeszteni a jelen Információs Dokumentumot Magyarországon kívül, vagy azt, hogy más országokban a Részvények jogszerűen miként vezethetők be multilaterális kereskedési rendszerekbe, szabályozott piacokra, vagy értékesíthetők-e, ezért a Kibocsátó a jelen Információs Dokumentum Magyarországon kívüli terjesztéséért és a Részvényeknek Xtend-től eltérő piacára való regisztrálásáért semmilyen felelősséget nem vállal. Az Információs Dokumentumban használt, nagy kezdőbetűvel írt kifejezések meghatározása a Definíciók és Rövidítések című fejezetben található.

Jelen Információs Dokumentum felhívja a figyelmet arra, hogy a Kijelölt Tanácsadó a tevékenységét a Kibocsátó részére végezte, ezáltal a befektetők és egyéb harmadik személyek felé nem tartozik felelősséggel a jelen Információs Dokumentum tartalmáért. Az Információs Dokumentum teljes tartalmáért a befektetők és egyéb harmadik személyek felé kizárólag a Kibocsátó, azaz a Biggeorge Property Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32.) mint a Részvényeket kibocsátó jogi személy felel. Ez a felelősség

az Információs Dokumentumban foglalt minden információra, illetve az információ hiányára is kiterjed. Tekintettel arra, hogy jelen Információs Dokumentummal kapcsolatosan kizárólag a Kibocsátó vállal felelősséget, a részvények a befektetők szempontjából ezen körülmény miatt kiemelten kockázatosak.

Az Információs Dokumentumot a felelős személy külön aláírt felelősségvállaló nyilatkozattal látja el. A nyilatkozat tartalmazza, hogy az Információs Dokumentum a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Részvény, valamint a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi és jogi helyzetének, valamint annak várható alakulásának megítélése szempontjából jelentősek.

A Kibocsátót az Információs Dokumentum közzétételétől számított öt évig terheli a fenti felelősség, és e felelősség érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható.

Minden potenciális befektetőnek saját magának kell értékelnie a jelen Információs Dokumentumban foglalt információkat, és az így lefolytatott teljes körű értékelés eredményeképpen kell döntenie a részvény megvásárlásáról.

A részvények Xtend multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációjával kapcsolatban a jelen Információs Dokumentum a BÉT általi jóváhagyást követő tizenkét hónapig hatályos. A Kibocsátó haladéktalanul kezdeményezi az Információs Dokumentum kiegészítését, ha a BÉT általi jóváhagyás és a multilaterális kereskedési rendszerben való kereskedés megkezdése között olyan lényeges tény vagy körülmény jut a tudomására, amely az Információs Dokumentum kiegészítését indokolttá teszi. Az Információs Dokumentum kiegészítéséhez a BÉT jóváhagyása szükséges.

DEFINÍCIÓK ÉS RÖVIDÍTÉSEK

Az Információs Dokumentumban nagy kezdőbetűvel írt fogalmak és rövidítések az alábbi jelentésekkel bírnak:

„ÁFA”	Általános forgalmi adó
„Alap”	Jelenti valamennyi, az Alapkezelő által kezelt pénzügyi állapot
„Alapkezelő”	Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32., cégjegyzékszám: 01-10-045316, adószám: 13589288-2-41)
„Alapszabály”	Jelenti a Kibocsátó 2022. július 28-án kelt alapszabályát, amely a Részvényeknek a BÉT által működtetett Xtend elnevezésű multilaterális kereskedési platformra történő regisztrációjával válik hatályossá, továbbá amely jelen Információs Dokumentum 3. számú melléklete
„BÉT” vagy „Piacműködtető”	Budapesti Értéktőzsde Zrt. (székhely: 1013 Budapest, Krisztina körút 55. VI. em., cégjegyzékszám: 01-10-044764; adószám: 128538122-41)
„Biggeorge Holding”	Biggeorge Holding Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-696808, adószám: 12652659-2-41, székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32.)
„Cégcsoport”	Jelenti a Kibocsátót és a 3.2.1 pontban meghatározott társaságokat, valamint a Konszolidált Alapokat.
„EUR”	Euró, az Európai Unió következő tagállamainak hivatalos fizetőeszköze: Ausztria, Belgium, Ciprus, Észtország, Finnország, Franciaország, Görögország, Hollandia, Írország, Lettország, Litvánia, Luxemburg, Málta, Németország, Portugália, Olaszország, Spanyolország, Szlovákia és Szlovénia

„Forint” vagy „Ft”	Magyarország hivatalos fizetőeszköze
„Információs Dokumentum”	Jelenti a jelen, a Részvények BÉT által működtetett Xtend elnevezésű multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációjához készült és a Piacműködtető 2022. augusztus 8. napján keltdokumentumot.
„KELER”	KELER Központi Értéktár Zrt. (székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.; cégjegyzékszám: 01 10 042346; adószám: 10873151-2-44)
„Kibocsátó”	Biggeorge Property Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cégjegyzékszám: 01-10-048468; adószám: 25297078-2-41; székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32.)
„Konzolidációs kör”	Jelenti azokat a vállalkozásokat, amelyekben a Kibocsátó több mint 50% szavazati joggal rendelkezik, illetve azok pénzügyi és működési politikáját bármilyen más módon ellenőrzi, konszolidálásra kerülnek. Az Alapok közül azok kerültek/kerülnek be a Konzolidációs körbe, amelyek esetében teljesül a következő két feltétel: (i) a Cégcsoport tagja végzi az adott Alap alapkezelését és (ii) a Cégcsoport tartósan legalább az adott Alap befektetési jegyeinek névértéke által megtestesített tőkéje 50%-a+1 arányú befektetési jeggyel rendelkezik.
„Konzolidált Alap”	Jelenti az Alapkezelő által kezelt Alapok közül a Kibocsátó auditált IFRS szerinti konszolidált pénzügyi beszámolójában konszolidációs körbe teljes körű módszerrel bevont Alapokat.
„Leányvállalat”	Jelenti a Cégcsoporton belüli gazdasági társaságokat, amelyekben a Kibocsátó tulajdoni részesedéssel rendelkezik.
„MNB”	Magyar Nemzeti Bank
„NKP”	Az MNB által 2019. július 1-jén elindított Növekedési Kötvényprogram.

„NHP”	Növekedési Hitelprogram, melynek része az NHP Zöld Otthon Program
„Prospektus Rendelet”	Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2017/1129 Rendelete az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzeendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről.
„Ptk.”	2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
„Részvény(ek)”	A Kibocsátó által kibocsátott valamennyi, összesen 135.001 darab, egyenként 1000 forint névértékű dematerializált úton előállított „A” sorozatú törzsrészvény (ISIN: HU0000137815), amelyek Xtend piacra való bevezetése céljából a jelen Információs Dokumentum készült.
„Second Party Opinion”	Jelenti a Kibocsátó Zöld Kötvény Keretrendszerét értékelő, 2021. november 24. napján kelt „SECOND PARTY OPINION (SPO) Sustainability Quality of the Issuer and Green Bond Framework” elnevezésű dokumentumot, illetve annak mindenkor aktualizált változatát.
„SZIT”	Szabályozott ingatlanbefektetési társaság
„SZIT Törvény”	A szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény
„Társult Vállalkozás”	Jelenti azokat a vállalkozásokat, amelyekben a Kibocsátó legalább 20%-os de legfeljebb 50%-os részesedéssel vagy szavazati joggal rendelkezik. A Társult Vállalkozások nem számítanak a Konszolidációs körbe bevont leányvállalatok közé.
„Tpt.” vagy „Tőkepiaci törvény”	A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény
„Xtend” vagy „Xtend piac”	Jelenti a BÉT által működtetett multilaterális kereskedési rendszert

„Zöld Kötvény Keretrendszer”	Jelenti a Kibocsátó által készített, 2021 novemberében kelt „Green Bond Framework for Biggeorge Property Ltd., including related co-investment ventures and other affiliates” elnevezésű dokumentumot, illetve annak mindenkori, aktualizált változatát.
------------------------------	--

1. FELELŐS SZEMÉLYEK

A Kibocsátó felelős személye Nagygyörgy Tibor János igazgatósági tag, igazgatóság elnöke (vezető tisztségviselő).

1.1. Felelős személy kötelezettségvállaló nyilatkozata:

A Kibocsátó vezető tisztségviselői közül az igazgatóság elnöke a felelős személy. A jelen Információs Dokumentum 21. fejezetét képezi a felelős személy nyilatkozata arról, hogy az Információs Dokumentumban szereplő információk az elvárható gondosság mellett, a lehető legjobb tudása szerint megfelelnek a tényeknek, és nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket.

A felelős személyt az Információs Dokumentum közzétételétől számított öt (5) évig terheli a fenti felelősség, e felelősség érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható.

2. KÖNYVVIZSGÁLÓ

2.1. A Kibocsátó könyvvizsgálója

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

2.2. 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 a Kibocsátó könyvvizsgálatát:

2019.12.19. - 2021.05.31.

2021.05.31. - 2023.05.31.

3. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK ÉS KOCKÁZATKEZELÉS

A Részvényekbe történő befektetési döntés meghozatala előtt körültekintően mérlegelni kell az alábbiakban ismertetett kockázati tényezőket, továbbá az Információs Dokumentumban foglalt valamennyi további információt. Ennek keretében javasolt a jelen Információs Dokumentum teljes szövegének alapos áttekintése.

Minden befektetőnek ajánlott saját jogi tanácsadójával konzultálnia és egyértelműen megbizonyosodni arról, hogy a Részvényekbe történő befektetés megfelel a tevékenységére vonatkozó jogszabályoknak és egyéb előírásoknak. Egyes befektetők befektetési tevékenységüket csak külön jogszabályok és egyéb előírások alapján végezhetik, illetve ezen tevékenységüket egyes hatóságok ellenőrizhetik és felügyelhetik.

A Kibocsátó álláspontja szerint a jelen Információs Dokumentumban feltüntetett kockázati tényezők felölelik a Kibocsátót és a Részvényeket érintő lényeges kockázatokat.

A Kibocsátó üzleti tevékenységét, működési eredményeit, illetve pénzügyi helyzetét azonban a Kibocsátó által jelenleg nem ismert, vagy a Kibocsátó által jelenlegi legjobb tudomása szerint nem lényegesnek minősített további kockázati és bizonytalansági tényezők is hátrányosan érinthetik.

Amennyiben az alábbiakban feltárt kockázati tényezők bármelyike bekövetkezik, az hátrányosan befolyásolhatja a Kibocsátó pénzügyi- és gazdasági helyzetét, versenyképességét, üzleti tevékenységét és kilátásait, amely pedig a Részvények árfolyamának akár jelentős mértékű csökkenését is eredményezheti. Nem zárható ki teljesszűrtően a Részvényekbe fektetett vagyon teljes elvesztésének kockázata.

Mindazonáltal az Információs Dokumentum a Prospektus rendelet szabályai szerinti nyilvános értékpapír forgalomba hozatali tájékoztatóhoz képest egyszerűsített dokumentum, amely nem tekinthető egyenértékűnek a Prospektus rendeletben szabályozott tájékoztatóval.

3.1. Piacra és iparágra jellemző kockázatok

3.1.1. A Kibocsátó stratégiájával összefüggő kockázatok

A Kibocsátó eredményessége nagyban függ a Cégcsoportba tartozó vállalatok stratégiájától. Amennyiben a Kibocsátó rosszul méri fel a piaci helyzetet, úgy az negatívan hathat a Cégcsoport eredményességére.

3.1.2. Ingatlanfejlesztésekhez és befektetésekhez kapcsolódó kockázatok

A Kibocsátó fő tevékenysége a tulajdonában lévő vállalkozások irányítása, a leányvállalata által kezelt Alapok tevékenységének felügyelete. A Kibocsátó egyes Leányvállalatai, illetve az Alapok olyan ingatlanokat kívánnak 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 Kibocsátó adott Leányvállalata vagy Alap) viseli többek között a tervezési kockázatokat, a műszaki kockázatokat, a szerződéses kockázatokat és az engedélyezési eljárás során jelentkező kockázatokat, további költség-, határidő- és értékesítési kockázatokat.

Ezek a kockázatok egyrészt eredményezhetik a fejlesztés időbeli elcsúszását, vagy a tervezett mennyiségi és minőségi jellemzőknél gyengébb jellemzőkkel rendelkező ingatlan-termék előállítását, szélsőséges esetben az adott fejlesztés ellehetetlenülését is.

A fejlesztési tevékenység során a Kibocsátó adott Leányvállalata, illetve az adott Alap az ingatlanokon kivitelezési tevékenységgel is együtt járó fejlesztési tevékenységet kíván végezni, ezért az adott Leányvállalat/Alap fejlesztési tevékenységének kockázatát az építőipari tevékenységhez kapcsolódó kockázatok jelentős mértékben befolyásolhatják.

A Cégcsoport stratégiájának sikeres végrehajtása érdekében a Leányvállalatok és Alapok tulajdonában lévő ingatlanok bérbeadásra kerülhetnek, és azok jövedelemtermelő képességét a bérleti szerződések biztosítják. Ezt a jövedelemtermelő képességet azonban befolyásolja a bérbe vevő fizetőképessége, a bérbe adott ingatlanok fenntartási és üzemeltetési költségeinek változása. Ezen felül a bérleti szerződések bérlő részéről történő felmondása – a felmondással járó esetleges büntető díjak ellenére – bevétel kiesést okozhatnak, amennyiben az ingatlant átmenetileg nem, vagy csak rosszabb feltételekkel sikerül bérbe adni.

Az ingatlanok fejlesztése, hasznosítása, illetve értékesítése időről-időre – a piaci viszonyok változásával párhuzamosan – nehézségekbe ütközhet, ezért az ingatlanpiacon realizálható hozam nem feltétlenül egyezik meg az alternatív befektetési eszközökön elérhető hozamok alakulásával. Az ingatlanpiac sajátosságaként a piac likviditási szintje időben jelentős mértékben változó lehet, mely tényező önmagában esetlegesen akár a befektetések értékesíthetőségére, akár az értékesítés során elérhető eladási árakra jelentős kihatással lehet. Az ingatlanpiacokat időnként nagymértékű árfolyam- illetve hozamingadozások jellemzik, melyekkel szemben a Cégcsoport a legnagyobb gondosság mellett sem tudja teljes egészében megvédeni pozícióját, az ingatlanpiaci értékesítési-, illetve hasznosítási kilátások változása az átlagosnál is nagyobb mértékben érintheti.

A fejlesztések időbeli átfutásának hossza önmagában kockázati tényező, tekintettel arra, hogy ezen időszak alatt a piaci kereslet-kínálati viszonyok akár jelentős mértékben is változhatnak.

Ezen tényezők kihatással lehetnek az esetlegesen a Leányvállalatok és az Alapok által fejlesztett, vásárolt és hasznosított, értékesíteni kívánt ingatlanok értékére, eladási árára, likviditására is.

Az ingatlanfejlesztésekhez és befektetésekhez kapcsolódó fenti kockázatok a Leányvállalatok, illetve az egyes Alapok szintjén jelentkeznek, azonban ezeken keresztül közvetett módon a Kibocsátó eredményességére is kihatással lehetnek.

A Cégcsoport által megvalósított egyéb, ingatlanpiaci kitettséget eredményező befektetések (kollektív befektetési értékpapírokba való befektetések) irányulhatnak mind értéknövelésre, mind jövedelemtermelésre fókuszáló Alapokba való befektetésre is. Az ilyen befektetések likviditási és kockázati jellemzői általában erősen hasonlítanak a mögöttes ingatlanpiac karakterisztikájára.

3.1.3. A tevékenység végzéséhez szükséges engedélyekkel összefüggő kockázatok

Lakóingatlanok építése, értékesítése és birtokba adása az illetékes építésügyi hatóság által kiadott építési- és használatbavételi engedélyhez kötött. Az engedélyezési eljárás során előírásra kerülnek az engedélyek kiadásának feltételei, ideértve szakhatósági engedélyek, hozzájárulások beszerzését (pl. katasztrófavédelem, ÁNTSZ, közműszolgáltatók stb.), valamint a használatba vételi engedély kiadását megelőző szemlét. Az engedélyezési eljárás elhúzódása, az engedélyezést érintő valamely jogszabály módosulása, illetve valamely előírt feltételnek csak jelentős többletköltséggel történő teljesítése kihat a Kibocsátó eredményességére.

3.1.4. 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 Kibocsátó eredményességét, illetve a magasabb építési költségek csökkentik a Kibocsátó jövedelmezőségét. Az építési költségek jelentős emelkedése jelentősen csökkentheti egyes folyamatban levő projektek eredményét is.

3.1.5. Fejleszthető ingatlanok számának alakulása

Az elmúlt években növekvő beruházási kedv következményeként csökkent a piacon lévő, fejlesztésre alkalmas ingatlanok száma. Tekintettel arra, hogy a magyarországi fejlesztési ingatlanok (telkek) száma limitált, így nem garantált, hogy a Cégcsoport a jövőben a

korábbiakhoz hasonló profitabilitás mellett tud vásárolni új fejlesztési ingatlanokat, ezáltal a Cégcsoport eredményessége csökkenhet.

3.1.6. Új lakások iránti kereslet alakulása

Bár a Kibocsátó megítélése szerint az új építésű lakóingatlanok iránti kereslet továbbra is meghaladja a piaci kínálatot, nem garantálható, hogy ez a piaci tendencia hosszú távon fennmarad. Az új építésű lakóingatlanok iránti kereslet csökkenése növelheti az ingatlanok átlagos eladási idejét, amely kihatással lehet a Kibocsátó eredményességére.

3.1.7. Támogatási szabályok változása

A lakáscélú állami támogatásokra, a családi otthonteremtési kedvezményre vonatkozó szabályok változásának közvetlen kihatása van a Kibocsátó jövedelemtermelő képességére, mert ezen szabályok módosítása befolyással bír a lakáspiaci keresletre. Amennyiben a támogatási szabályok változása miatt az ingatlanok iránti kereslet csökken, az negatív hatással lehet a Kibocsátó eredménytermelő képességére.

3.1.8. Építési engedélyek megszerzése és ÁFA

Az újépítésű lakóingatlanokra vonatkozó 5 százalékos mértékű kedvezményes áfakulcs 2022. december 31. napjáig van érvényben. A Cégcsoport több projektje is tervezés alatt áll, azonban, ha az építési engedély nem kerül kiadásra ezen határidőben; vagy amennyiben az ingatlanra vonatkozó használatbavételi engedély nem kerül kiadásra 2026. december 31. napjáig, akkor akár 27 százalékos ÁFA is terhelheti az értékesítést. Ez jelentősen csökkentheti a fejlesztés jövedelemtermelő képességét és így az ingatlanok értékét, és ez kihatással lehet a Kibocsátó eredményességére.

3.1.9. Alapkezeléshez kapcsolódó kockázatok

A Kibocsátó a Cégcsoportba tartozó Alapkezelő az általa kezelt Alapokon keresztül von be külső befektetőket a fejlesztései megvalósításába, de ezen Alapok befektetési jegyeivel a Kibocsátó is rendelkezik közvetlenül vagy közvetve.

Az Alapkezelő tevékenységi köre kizárólag az alapkezelésre korlátozódik, és bevételei kizárólag ebből a tevékenységből származnak.

Az Alapkezelő rendelkezik a működéséhez szükséges jogi (engedélyezési), tárgyi, technikai feltételekkel, viszont e körülményekben menet közben bekövetkező esetleges változásokból – így például az engedélyek esetleges korlátozása, visszavonása – eredő kockázatok kihathatnak a kezelt Alapok eredményességére is.

Nem kizárt, hogy a jövőben a befektetők befektetői hajlandósága csökken. Az Alapkezelő által kezelt vagyon méretének esetleges csökkenése az Alapkezelő hatékonyságát, ezáltal eredményességét negatívan befolyásolhatja.

Az alapkezeléshez kapcsolódó fenti kockázatok elsősorban az Alapkezelő szintjén jelentkeznek. Figyelemmel arra, hogy az Alapkezelő a Cégcsoport része, az Alapkezelő eredményességében történő negatív változások hátrányos hatással lehetnek a Kibocsátó eredményességére.

3.2. A Kibocsátót közvetlenül érintő kockázati tényezők

3.2.1. Növekedésben rejlő kockázatok

A Kibocsátó és a Cégcsoport céljai közé tartozik, hogy további növekedést érjen el a jelenlegi piacain. A növekedés egyrészt növelheti a Kibocsátó profitabilitását, azonban nem garantálható az, hogy a növekedés eredményes lesz. A terjeszkedés az alábbi kockázatokkal járhat:

- egy akvizíció/tranzakció az előre tervezettnél nagyobb belső erőforrásokat köthet le;
- egy akvizíció/tranzakció az előre tervezettnél magasabb közvetlen vagy közvetett költséggel járhat;
- egy akvizíció/tranzakció eredményeképpen az akvizált társaság integrálása nem az előre eltervezettek szerint alakul.

A fentiek miatt nem zárható ki, hogy a Kibocsátó erőforrásai nagyobb mértékben lesznek lekötve, a piaci versenyben, így kevésbé eredményesen teljesít, és a Kibocsátó jövedelmezősége kedvezőtlenül alakul.

3.2.2. Tulajdonosi struktúra változásának kockázata

A Közgyűlés tőkebevonás céljából további tőkeemelésekről dönthet, amely az egy Részvényre jutó saját tőke és szavazati arány csökkenésével jár együtt.

3.2.3. Az ellenséges felvásárlás kockázata

A nyilvános piaci működésből fakadóan a nyilvános kereskedésbe bevont Részvények külső felvásárlási célokkal, akár ellenséges felvásárlási szándékkal fellépő piaci szereplők számára is lehetőséget kínálhatnak. A Részvények vonzóak lehetnek nagyobb arányú részesedésszerzés, akár felvásárlás céljára, ami a megmaradó részvényesek helyzetét és a Kibocsátó működését is hátrányosan érintheti.

3.2.4. Osztalékfizetés kockázata

A Kibocsátó nem tudja garantálni, hogy tevékenysége a jövőben nyereséges lesz. A Kibocsátó abban az esetben sem garantálja, hogy a Kibocsátó részvényese(i) számára osztalékfizetésre sor kerül, amennyiben az osztalékfizetés feltételei fennállnak. Az osztalékfizetésről való döntés a mindenkori Közgyűlés döntési jogkörébe tartozik, amely bármikor dönthet úgy, hogy a Kibocsátó nem fizet osztalékot, hanem eredményét fejlesztésre, hiteltörlesztésre vagy egyéb célra használja fel.

3.2.5. Csőd- és felszámolási eljárás kockázata

Amennyiben a bíróság csődeljárást rendel el a Kibocsátóval szemben, úgy a Kibocsátót fizetési haladék illeti meg. Amennyiben a Kibocsátó csőd- vagy felszámolási eljárás alá kerülne, az a Részvények árfolyamára jelentősen hátrányos hatást gyakorolna.

3.2.6. Peres eljárások kockázata

Bár a Kibocsátó jelenleg nem részese olyan jogi eljárásnak, amely lényeges negatív hatással lehet a pénzügyi helyzetére, a Kibocsátó nem tudja garantálni, hogy valamely, a jövőben esetlegesen megindításra kerülő jogi eljárás eredménye ne lehetne negatív hatással a pénzügyi helyzetére.

3.2.7. Adókockázat

Az adóhatóság az adott adózási év végétől számított öt évig jogosult arra, hogy ellenőrizze a társaságok adóügyeit. A Kibocsátó az elmúlt öt évben nem kapott adóbírságot, és minden tőle elvárhatót megtesz a szabályoknak megfelelő működés érdekében, azonban egy jövőbeli adóvizsgálat során nem zárható ki, hogy a Kibocsátónál számottevő kiadást jelentő megállapításra kerülhet sor.

3.2.8. Egyéb hatósági kockázatok

A Kibocsátó működése szempontjából az adott országban illetékes adóhatóságokon kívül számos más hatóság (pl. adatvédelmi hatóság, munkaügyi hatóság, versenyhatóság, piacfelügyeleti hatóság) is jogosult a Kibocsátó jogszabályoknak megfelelő működését ellenőrizni. Bár a Kibocsátó mindent megtesz a szabályok betartása érdekében, egy jövőbeli esetleges hatósági vizsgálat során nem zárható ki, hogy olyan megállapítás történjen, amely a Kibocsátónak számottevő kiadást vagy bevételcsökkenést eredményez.

3.2.9. Likviditási kockázat

Az ingatlanportfólió elemeinek értékesítése vagy a Kibocsátó szabad pénzeszközeinek befektetése időnként nehézségekbe ütközhet, az ingatlanok, állampapírok és egyéb, a Kibocsátó által tartott tőkepiaci eszközök árát, hozamát az ingadozó piaci kereslet és kínálat fokozottan képes befolyásolni. Tekintettel arra, hogy a Kibocsátó sok esetben az aktív értékteremtési fázis végén a megvalósított projekteket értékesíteni kívánja, az ingatlanpiaci értékesítési körülmények alakulása az átlagosnál nagyobb mértékben lehet kihatással az Kibocsátó befektetési stratégiájának megvalósítására és az ezen keresztül a Kibocsátó eredményeire.

A Kibocsátó és Cégcsoportja egyéb ingatlankitettséget eredményező befektetései (a kollektív befektetési értékpapírokba való befektetések) irányulhatnak akár zártkörű, zártvégű befektetési alapokba való befektetésre is. Ezek likviditása a szűk potenciális vevői körből, illetve a futamidő lejáratára előtti visszaváltási lehetőség hiányából fakadóan korlátozott.

A gazdasági körülmények szélsőséges alakulása esetén elképzelhető, hogy az ingatlanpiac likviditása akár tartósan és akár jelentős mértékben csökkenhet, szélsőséges esetben átmenetileg akár ellehetetlenítve a Kibocsátó eszközeinek értékesítését.

Az esetleges illikvid piacon történő értékesítés az elérhető értékesítési árakat akár jelentős mértékben is kedvezőtlen irányba térítheti el.

3.2.10. Eladósodottság és finanszírozási kockázatok

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

A Cégcsoportba tartozó Alapkezelőn keresztül a Kibocsátó 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 Kibocsátó milyen volumenben képes fejlesztéseit megvalósítani és milyen saját tőkére jutó megtérülést tud elérni.

A Kibocsátó a jelen Információs Dokumentumban bemutatott kötvény- és hiteltartozásokkal rendelkezik. Az ott írtakon felül a Kibocsátó pénzügyi kötelezettségvállalással nem rendelkezik, azonban nincs kizárva, hogy a jövőben a

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

3.2.11. A Biggeorge Property NKP 2032/I kötvénnyel összefüggő kockázatok

A Kibocsátó 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 jelenlegi „B+” minősítéséről kedvezőtlenebb minősítésre romlik, akkor a minősítésromlás vagy lehetséges minősítésromlás azt eredményezheti, hogy a Kibocsátó jövőbeni finanszírozási lehetősége gyengül a Kibocsátót visszaváltási kötelezettség terhelheti a kötvényfeltételek szerint, amelyek lényeges hátrányos hatással lehetnek a Kibocsátó pénzügyi helyzetére.

3.2.12. 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 forintra konvertálva az adott deviza és a forint közötti árfolyam ingadozásától függően változhat – az árfolyamváltozás hatással lehet a Kibocsátó üzleti tevékenységére és eredményességére. Tekintettel arra, hogy a Kibocsátó a különböző projekteken különböző deviza-pozíciókkal rendelkezik (amely lehet forint, vagy euró), bármilyen irányú devizaárfolyam elmozdulásnak lehet hatása. A Kibocsátó 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 Kibocsátó részére.

3.2.13. Kibocsátói, illetve partnerkockázat

A Kibocsátó és a Cégcsoport portfóliójában lévő egyes pénzügyi eszközöket kezelő, vagy azokkal fedezeti ügyletek kapcsán szerződésben álló pénzügyi vagy befektetési szolgáltatók fizetési képtelensége esetén a Kibocsátót pénzügyi veszteség érheti. Amennyiben valamely Alappal szerződésben álló, az Alap által tulajdonolt ingatlanok fejlesztésében, hasznosításában érdekelt személy (pl. kivitelező, bérlő, vevő stb.) fizetési képtelenné válik, az

akár jelentősen is befolyásolhatja az adott ingatlan értékét és ezáltal a Kibocsátó pénzügyi teljesítményét.

3.2.14. Inflációból eredő kockázat

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

3.2.15. Munkaerőben rejlő kockázatok

Az építőipari és kivitelezési piacon jellemző, hogy a vállalkozók munkaerőhiányban szenvednek. A bizonytalan emberi erőforrások miatt az alvállalkozók munkájának minősége sok esetben romló tendenciát mutat, a vállalási határidők hosszabbodnak és gyakoriak a határidőcsúszások az építőiparban. Mindezen körülmények a Leányvállalataink és alapjain keresztül közvetett módon ronthatják a Kibocsátó nyereségességét.

A Kibocsátó, illetve a Cégcsoport szempontjából is jelentős veszélyforrás a humán erőforrásból eredő kockázat. Ezért a Kibocsátó megteszi a szükséges erőfeszítéseket, kidolgozta és folyamatosan működteti mindazokat az eljárásokat, amelyek szükségesek a kulcsfontosságú alkalmazottak megszerzésének, megtartásának, szükség esetén pótlásának biztosítása érdekében. A munkaerő hosszútávú biztosításának megoldását az utánpótlás kinevelésében is látja a Kibocsátó, így mindent megtesz annak érdekében, hogy a pályakezdő, junior munkatársak elkötelezett és lojális munkavállalóvá váljanak az évek folyamán. A Cégcsoportba tartozó társaságok a munkaerőhiány megoldásaként folyamatosan keresik az új munkaerőt. Amennyiben a Cégcsoport valamely tagja a fentiek ellenére bármely okból nem tudja megtartani, kellően motiválni vagy pótolni kulcsfontosságú alkalmazottait, az lényeges hátrányos hatással lehet a Cégcsoport működésére, pénzügyi helyzetére, teljesítményére és ezen keresztül a Kibocsátó eredményességére is.

3.2.16. A Kibocsátó versenyhelyzetéből fakadó kockázatok

A Kibocsátó piacain számos, Európában és Magyarországon is jelentős pozíciókkal és tapasztalatokkal, jelentős kapacitásokkal és pénzügyi erővel rendelkező társaságok versenyeznek, valamint szállhatnak versenybe a jövőben a Kibocsátóval. A jövőben esetlegesen megerősödő verseny számottevő, előre nem látható fejlesztéseket, befektetéseket tehet szükségessé, továbbá negatív hatással lehet a Cégcsoport által tulajdonolt ingatlanok bérleti bevételére vagy növelheti a költségeit, amelyek negatív hatással lehetnek a Cégcsoport és azon keresztül a Kibocsátó eredményességére.

3.2.17. A BGP Invest Zrt.-vel összefüggő kockázatok

A Kibocsátó leányvállalata, a BGP Invest Zrt. 2022. március 7-i hatállyal a NAV által szabályozott ingatlanbefektetési előtársaságként nyilvántartásba vételre került. A társaságnak legkésőbb 2023. december 31. napjáig teljesítenie kell a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként történő nyilvántartásba vétel feltételeit. Amennyiben ezen feltételek nem teljesülnek, a BGP Invest Zrt., illetve Leányvállalatai az általuk realizált eredmény utáni utólag társasági adót kötelesek megfizetni. Ugyancsak adófizetési kötelezettséggel járhat a szabályozott ingatlanbefektetési társasági státusz elvesztése a jogszabályokban meghatározott esetekben, fennállása miatt.

3.2.18. Vis maior kockázat

A hazai és regionális politikai, valamint egyéb vis maior szituációk nehezíthetik vagy esetlegesen meg is akadályozhatják az iparági szereplők, így a Kibocsátó működését (pl. természeti katasztrófák, háborúk, járvány stb.).

3.2.19. Az orosz-ukrán háború kockázata

A Kibocsátó működését, gazdálkodását, likviditási és tőkehelyzetét az orosz-ukrán háború jelenleg közvetlenül nem érinti, közvetetten pedig elsősorban az építőanyagok költségén és Magyarország kockázati besorolásán keresztül érinti. Az Európai Unió és az Amerikai Egyesült Államok által alkalmazott szankciók a jelen Információs Dokumentum keltének időpontjában sem a Kibocsátóra, 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 Kibocsátó, vagy a szerződéses partnerei működését negatívan érintik, ami hátrányos hatást gyakorolhat a Részvények árfolyamára.

3.2.20. COVID-19 pandémia kockázata

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 Kibocsátó érintett Leányvállalatain és Alapjain keresztül közvetett módon a Kibocsátó 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 Kibocsátó eredményességére.

3.3. A Kibocsátó Részvényeire vonatkozó kockázati tényezők

3.3.1. Tulajdonosi jogokat érintő jogszabály-módosítás kockázata

A Részvényekre és a Részvényekkel kapcsolatban gyakorolható tagsági jogokra a mindenkor hatályos magyar jog az irányadó. Ennek megfelelően nem zárható ki, hogy a jelen Információs Dokumentum keltét követően olyan jogszabályváltozás következik be, amely hatással lehet a Részvényekre és a Részvények alapján gyakorolható tagsági jogokra.

3.3.2. OBA, BEVA védelem hiánya

A Részvények árfolyamának csökkenése kapcsán fennálló veszteségre nem terjed ki sem az Országos Betétbiztosítási Alap, sem a Befektető-védelmi Alap védelme, ezért a Részvényekkel kapcsolatos árfolyam- vagy egyéb veszteség esetére harmadik személy helytállásában a részvényesek nem bízhatnak. A Kibocsátó esetleges fizetéképtelensége esetén a részvényesek egészben vagy részben elveszíthetik a befektetéseik értékét.

3.3.3. Kereskedés szervezett stabilizálására nem kerül sor

A Részvények Xtend piacra való regisztrációja kapcsán semmilyen módon nem kerül sor a Részvények kereskedésének szervezett stabilizálására.

3.3.4. Másodpiaci kereskedés nem biztosított

Nem biztosított, hogy a Részvények tekintetében másodpiaci kereskedés alakul ki, illetve az, hogy a kialakuló másodpiaci kereskedés megfelelő likviditást biztosít. Ezért előfordulhat, hogy a befektetőknek csak korlátozott lehetőségük lesz a Részvények értékesítésére, vagy a megfelelő likviditással rendelkező hasonló értékpapírokhoz képest kedvezőtlenebb feltételek mellett tudják értékesíteni azokat.

3.3.5. Volatilitás kockázata

Az Xtend piacon való regisztrációt követően a piaci kereslet és kínálat függvényében a Részvények árfolyama volatilis lehet, és nem kizárható a Részvények árának csökkenése. Emiatt nem biztosítható, hogy a befektetők a kibocsátási áron vagy azt meghaladó árszinten tudják értékesíteni a Részvényeiket.

3.3.6. Kivezetési kockázat

A Részvények a Kibocsátó döntése alapján kivezethetők az Xtend piacról. Egy ilyen kivezetés – amennyiben a Részvényeket más, a Ptk. szerinti tőzsdére nem vezetik be - a Kibocsátó nyilvános részvénytársaságból zártkörű részvénytársasággá alakulását eredményezné. Az ilyen társasági működési formát érintő döntéshez a Közgyűlés háromnegyedes többsége

szükséges, az nem igényli az összes részvényes egyetértését. Amennyiben a Részvények kivezetésre kerülnek az Xtend piacról, akkor azok Xtenden kívüli forgalma igen korlátozott mértékű lehet.

3.4. Általános gazdasági, jogi és egyéb kockázati tényezők

3.4.1. Jogrendszerből eredő kockázatok

Az általános közvélekedés szerint Magyarországon a jogrendszerben előfordulhatnak instabil periódusok, a jogszabályok változása gyakran mondható. Előfordulhat, hogy a hatóságok, bíróságok döntései olykor nem következetesek. A fenti körülmények következtében előfordulhat, hogy a Kibocsátó a jogszabályi változásoknak vagy a hatóságok, bíróságok döntéseinek nem tud kellő időben eleget tenni. Ezen körülmények megnehezíthetik a Kibocsátó piaci helyzetét, és további hatósági, bírósági és egyéb eljárásoknak tehetik ki a Kibocsátót.

3.4.2. Politikai kockázatok

A magyarországi politikai rendszer megváltozása kihatással lehet a magyar gazdaság teljesítményére. A Kibocsátó ki van téve ezeknek a politikai kockázatoknak, illetve ezek másodlagos hatásai is jelentős változást okozhatnak a Kibocsátó üzleti környezetében.

3.4.3. Nemzetközi tendenciák hatása és országgockázat

A magyar részvénytőzsde relatív kis mérete és nyitottsága miatt követi a nemzetközi, különösképp az európai részvénytőzsdei tendenciákat. Emiatt a nemzetközi tendenciák is jelentős hatást gyakorolhatnak a Részvények Xtenden való teljesítményére. Szintén hatást gyakorolhat a Részvények árfolyamára a magyar országgockázat befektetői megítélése és/vagy hitelminősítői besorolása.

3.4.4. Adószabályok változása

A Részvényeken elért árfolyamnyereség, osztalék- és más jövedelem, valamint a Részvényeket érintő tranzakciók adózásával kapcsolatos, a jelen Információs Dokumentum elkészülte időpontjában hatályos jogszabályok a jövőben változhatnak, akár a befektetők számára hátrányosan is.

3.5. Makrogazdasági kockázatok

A Kibocsátó tevékenysége és eredményessége kitett a globális makrogazdasági környezet, illetve Magyarország piaci, gazdasági környezetének alakulásának. A gazdasági növekedés, munkanélküliség, az országgockázat, az infláció, valamint az államháztartási hiány alakulása alapvető hatást gyakorolnak az üzleti környezetre. A Kibocsátó piaci pozíciója jelentősen

kitett annak, hogy Magyarország makrogazdasági helyzete miként alakul. Az esetlegesen kedvezőtlen jövőbeli makrogazdasági folyamatok közvetlenül befolyásolhatják a Kibocsátó szolgáltatásai iránti keresletet, és ezen keresztül a Kibocsátó gazdasági teljesítményét és eredményességét.

3.6. A Kibocsátó kockázatkezelési mechanizmusainak bemutatása

A kockázatkezelési elvek és folyamatok meghatározása a Kibocsátó igazgatóságának a feladata. A Kibocsátó belső, üzleti folyamataiból adódó kockázatokat a belső szabályzatok útján kívánja csökkenteni. A Kibocsátó és a Cégcsoport kockázatkezelési mechanizmusait az alábbiakban kívánjuk bemutatni.

A Kibocsátóra és a Cégcsoportra kiterjedő kockázatkezelési mechanizmusok:

A Kibocsátó és a Cégcsoport menedzsmentje tudomással bír a fenti kockázatokról, és a fent meghatározott 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 Kibocsátó rendszeres értekezleteket tart, amelyek során nem csak feltárára és értékelésre kerülnek a Kibocsátó eredményességére ható lehetséges kockázatok, hanem vezetői döntés születik azok kezelési mechanizmusaira vonatkozóan is.

A Kibocsátó 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 Kibocsátó kockázatkezelésének eredményességéhez.

A Kibocsátó ezen túl, a Leányvállalatai útján mindent megtesz annak érdekében, hogy a kockázatokat mielőbb azonosítsa és kellő időben kezelje. A jelen munkaerőpiaci helyzetben a Kibocsátó a munkaerő megszerzését, megtartását azonosította kockázatként, hiszen a Cégcsoport eredményessége függ attól, hogy a munkavállalók miként teljesítenek. A munkaerő hosszútávú biztosítását a Kibocsátó 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 Kibocsátó könyvelési feladatait kijelölt külsős megbízott személyek és cégek végzik. A Kibocsátó rendelkezésére állnak rendszeres, időszakos pénzügyi információk. Rendszeres

és eseti elemzések készülnek, melyek segítenek a pontos kép feltárásában és a szükséges döntések meghozatalában.

A Kibocsátóra vonatkozó kockázatkezelési folyamatot a nyilvános részvénytársasággá alakulás és a részvényeknek az Xtend piacra történő bevezetés kapcsán felálló felügyelőbizottság és auditbizottság vonatkozó felügyeleti eljárásai fogják kiegészíteni, amelyeket az alábbiakban mutatunk be:

Tekintettel arra, hogy a Kibocsátó tevékenységének fontos része a Cégcsoport gazdasági tevékenysége eredményének kezelése és hatékony felhasználása, a Kibocsátó 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 Kibocsátó 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 Kibocsátó 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 Kibocsátó vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, működésének gazdasági eredményeiről. A Kibocsátó könyveinek magas minőségű vizsgálata bizonyosságot nyújt a Kibocsátó befektetőinek annak működésével kapcsolatban, valamint észrevételeik alapján a Kibocsátó igazgatósága folyamatosan igyekszik optimalizálni a Kibocsátó gazdálkodását.

A Cégcsoport jövedelemtermelő képessége kulcsfontosságú tényező a Kibocsátó szempontjából. 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 Kibocsátó 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.

A Kibocsátó managementje 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.

4. A TÁRSASÁG ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

4.1. Céginformációk a Kibocsátóról

A Kibocsátó neve:	Biggeorge Property Zártkörűen Működő Részvénytársaság
A Kibocsátó cégbejegyzésének helye:	Magyarország, Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
A Kibocsátó cégjegyzékszám:	01-10-048468
A Kibocsátó székhelye:	1023 Budapest, Lajos utca 28-32.
A Kibocsátó cégbejegyzésének időpontja:	2015.06.03.
A Kibocsátó tevékenységének időtartama:	Határozatlan
A Kibocsátó jogi formája:	Zártkörűen Működő Részvénytársaság
A Kibocsátó működésére irányadó jog:	Magyar jog
A Kibocsátó telefonos elérhetősége:	+36 1 225-2525

4.2. Társasági változások az elmúlt 2 évben

4.2.1. Tőkeemelések

2020. január 10. napján a Kibocsátó alaptőkéje 100.000.000 forintról 135.000.000 forintra emelkedett, amelyet 135.000 „A” sorozatú tőzsrészvény testesített meg.

A Kibocsátó alapítója egy korábban általa nyújtott tagi kölcsönkövetelés nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként történő rendelkezésre bocsátásáról döntött (hitel-tőke konverzió). A Kibocsátó 2022. március 9. napján, 1 darab „A” sorozatú tőzsrészvény kibocsátásával alaptőkéjét 135.000.000,- forintról 135.001.000,- forintra emelte (ezzel egyidejűleg a tőketartalék 1.333.088.782 forint értékben nőtt). Erre tekintettel a Kibocsátó által kibocsátott „A” sorozatú tőzsrészvények száma 135.001 darabra emelkedett.

4.2.2. Igazgatósági tagok kinevezése és tagsági viszony megszűnése

2021. április 30-i hatállyal Angel Gábor igazgatósági tag megbízása megszűnt.

2021. szeptember 29. napján Gajdos Dániel igazgatósági tag vezető tisztségviselői feladatok ellátásra irányuló jogviszonya megszűnt, erre tekintettel ugyanezen naptól a Kibocsátó egyedüli részvényese Köbli Gyulát igazgatósági taggá (vezető tisztségviselővé) nevezte ki a Kibocsátó együttes cégjegyzési joggal, határozatlan időre. Köbli Gyula vezető tisztségviselői megbízatása 2022. május 13-án megszűnt.

Ezt követően a Kibocsátó egyedüli részvényese 2022. május 13-i hatállyal Farkas Dávidot nevezte ki igazgatósági taggá (vezető tisztségviselőjévé), határozatlan időtartamra, együttes cégjegyzési joggal.

4.2.3. Állandó könyvvizsgáló megbízása

Kibocsátó közgyűlése 2021. augusztus 18. napjától kezdődően a BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft. állandó könyvvizsgálói megbízatását ismételten meghosszabbította 2023. május 31-ig tartó határozott időtartamra. Személyében is felelős könyvvizsgáló Baumgartner Ferenc.

4.2.4. Döntés a működési forma nyilvánossá válásáról

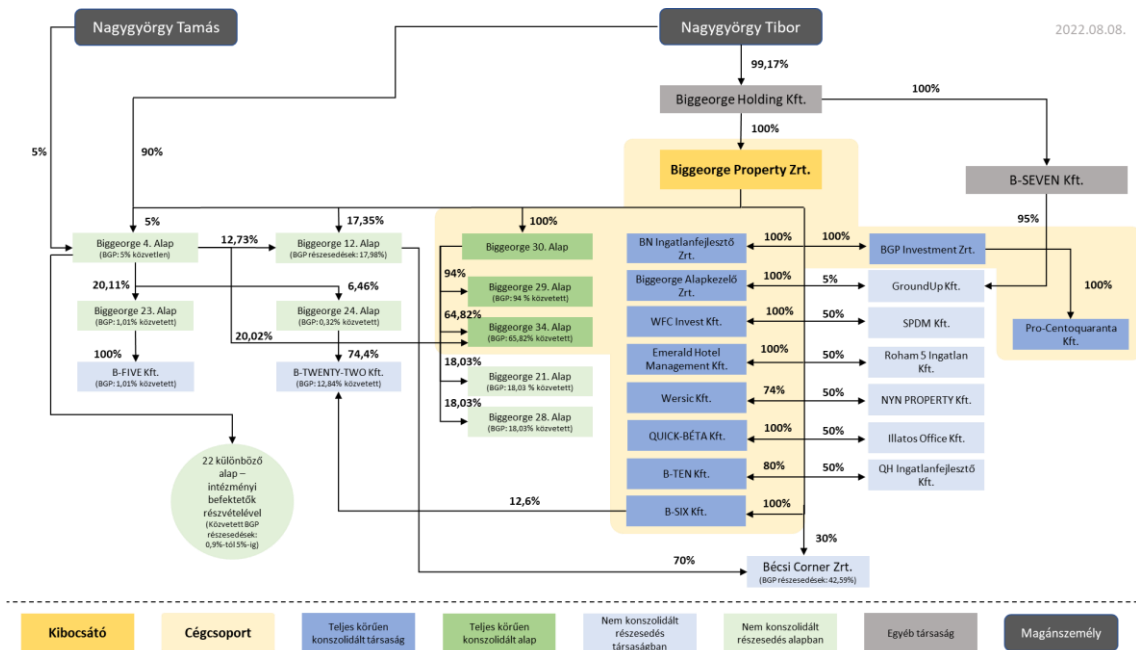
A Kibocsátó közgyűlése 2022. július 28. napján döntött a Kibocsátó működési formájának nyilvánossá válásáról, a Kibocsátó Részvényeinek a BÉT Xtend multilaterális kereskedelmi platformjára történő bevezetéséről, és a nyilvános működéshez szükséges további döntéseket is meghozta, valamint elfogadta a Kibocsátó új alapszabályát. A Kibocsátó a Ctv. 52. § (1)-(2) bekezdése alapján a formaváltás bejegyzésére vonatkozó változásbejegyzési kérelmet a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága részére benyújtotta, amely a Cg. 01-10-048468/51. számú végzésével 2022. augusztus 2. napján döntött a változások bejegyzéséről, azzal, hogy azok a Részvények Xtenden történő regisztrációjával lépnek hatályba.

A Kibocsátó ezzel egyidejűleg felügyelőbizottság és auditbizottság felállításáról döntött, valamint kinevezte Nagygyörgy Tamás Lászlót igazgatósági tagnak határozatlan időtartamra a Részvények BÉT Xtend piacára történő regisztrációjának hatályával.

4.3. Cégstruktúra, szervezeti felépítés

4.3.1. A Cégcsoport és jelentős Leányvállalatok rövid bemutatása

A Kibocsátó és a Cégcsoport felépítését és a vállalcsoponton belüli elhelyezkedését az alábbi ábra mutatja be:



1. sz. ábra: A Cégcsoport felépítése

A Cégcsoport az alábbi vállalatokat és alapokat (Konszolidált Alapok) konszolidálja teljeskörűen:

Leányvállalat/Konszolidált Alap neve	A Kibocsátó tulajdoni hányada / a Kibocsátó által a Konszolidált Alapban tulajdonolt befektetési jegyek névértéke által megtestesített tőke aránya		
	Információs Dokumentum aláírásának napján hatályos állapot	2021.12.31	2020.12.31
BN Ingatlanfejlesztő Zrt.	100,00%	100,00%	100,00%
Quick-Béta Kft.	100,00%	100,00%	100,00%
Emerald Hotel Management Kft.	100,00%	100,00%	100,00%
BGP Investment Vagyonkezelő Zrt.	100,00%	100,00%	-

Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	100,00%	100,00%	-
Biggeorge 29. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap*	94,00%	-	-
Biggeorge 34. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap*	65,82%	-	-
B-SIX Kft.	100,00%	100,00%	100,00%
B-TEN Kft.	80,00%	80,00%	80,00%
WFC Invest Kft.	100,00%	100,00%	100,00%
Pro-Centoquaranta Kft.**	100,00%	100,00%	100,00%
Wersic Kft.	74,00%	74,00%	-
Biggeorge Alapkezelő Zrt.	100,00%	100,00%	100,00%

* Az Alapok Kibocsátó 100%-os tulajdonában álló Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapon keresztül kerülnek konszolidálásra

**A társaság a Kibocsátó 100%-os tulajdonú Leányvállalatán, a BGP Investment Zrt.-n keresztül kerül konszolidálásra

A Kibocsátó az alábbi társaságokban rendelkezik közvetlen vagy közvetett részesedéssel:

Társaság neve	Kibocsátó tulajdoni hányada	Társaság főtevékenysége, tevékenységi köre	Alapítás éve
BN Ingatlanfejlesztő Zrt.	100%, közvetlen	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	2005
Quick-Béta Kft.	100%, közvetlen	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	2008
Emerald Hotel Management Kft.	100%, közvetlen	Szállodai szolgáltatás	2005
BGP Investment Vagyongkezelő Zrt.	100%, közvetlen	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	2021
B-SIX Befektető Kft.	100%, közvetlen	Vagyongkezelés	2015
WFC Invest Kft.	100%, közvetlen	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	2019
Pro-Centoquaranta Kft.	100%, közvetett (2022. július 25. napjáig közvetlen)	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	2012
Biggeorge Alapkezelő Zrt.	100%, közvetlen	Alapkezelés	2005
B-TEN Kft.	80%, közvetlen	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	2008

Wersic Kft.	74%, közvetlen	Ingtatlankezelés	2006
Illatos Office Kft.	50%, közvetlen	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	2019
SPDM Ingatlan Kft.	50%, közvetlen	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	2019
Roham 5 Ingatlan Kft.	50%, közvetlen	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	2019
QH Ingatlanfejlesztő Kft.	50%, közvetlen	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	2003
NYNPROPERTY Kft.	50%, közvetlen	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	2018
Bécsi Corner Zrt.	30%, közvetlen, továbbá 12,59% közvetett a Biggeorge 4. és a Biggeorge 12. alapokon keresztül	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	2018
GroundUp Kft.	5%, közvetlen	Lakó- és nem lakó épület építése	2016

A Kibocsátó az alábbi Alapokban rendelkezik részesedéssel az Információs Dokumentum aláírásának napján:

Alap elnevezése	Kibocsátó által tartott befektetési jegyek mennyisége a befektetési jegyek névértéke által megtestesített tőke arányában részesedése	Alap tevékenysége
Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	5,00%	lásd 'Biggeorge 4 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap'
Biggeorge 5. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap B - megszűnés alatt	5,00%	Elisabeth Residence - Budapest, Dob utca
Biggeorge 7. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap B sorozat	5,00%	Sasad Liget V. - Budapest, Maléter Pál utca
Biggeorge 8. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap B - megszűnés alatt	3,90%	Dagály Residence - Budapest, Dagály utca

Biggeorge 10. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap B sorozat	5,00%	Emerald Residence - Budapest, Szervita tér
Biggeorge 11. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap B - megszűnés alatt	5,00%	Németvölgyi Residence I. - Budapest, Stromfeld Aurél út
Biggeorge 12. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap A sorozat	17,35%	Bécsi Corner - Budapest, Szépvölgyi út
Biggeorge 12. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési B sorozat	0,64%	Bécsi Corner - Budapest, Szépvölgyi út
Biggeorge 14. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap B sorozat	5,00%	Sasad Liget VI. & VII. - Budapest, Beregszász út
Biggeorge 15. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap B sorozat	1,00%	Tata Logisztikai Központ - Tata, Ipari Park
Biggeorge 16. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap B sorozat	5,00%	Németvölgyi Residence II. - Budapest, Németvölgyi út
Biggeorge 17. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap B sorozat	4,02%	Westside Residence - Budapest, Bulcsú utca
Biggeorge 18. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap B	1,42%	Emerald Hotel & Suites - Budapest, Szervita tér
Biggeorge 19. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap B	1,00%	Bethlen Irodaház - Debrecen, Bethlen utca
Biggeorge 20. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap B sorozat	4,48%	Waterfront City I. - Budapest, Óbudai Dunapart
Biggeorge 21. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap B sorozat	18,03%	Waterfront City II. - Budapest, Óbudai Dunapart
Biggeorge 22. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap B sorozat	0,90%	Waterfront City III. - Budapest, Óbudai Dunapart
Biggeorge 23. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap B sorozat	1,01%	Megyeri City Logisztika - Budapest, Megyeri út
Biggeorge 24. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap B sorozat	0,32%	Rudolph Logistik - Győr

Biggeorge 25. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap B sorozat	1,75%	LogStar Park Budapest M0- M3 I. - Budapest, Városcapu utca
Biggeorge 26. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap A sorozat	0,99%	Westside Garden - Budapest, Szabolcs utca
Biggeorge 26. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap B sorozat	0,76%	Westside Garden - Budapest, Szabolcs utca
Biggeorge 27. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	3,92%	Budapest, Szabolcs utca 11-13
Biggeorge 28. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap B sorozat	18,03%	Spirit Residence - Budapest, Mester utca
Biggeorge 29. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	94,00%	Újbuda Garden - Budapest, Hauszmann Alajos utca
Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	100,00%	lásd 'Biggeorge 30 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap' fejezet
Biggeorge 31. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	1,75%	Törökbálint, Hrsz: 3301/32 és Hrsz.: 3301/3
Biggeorge 32. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	5,00%	telekalkvizíció előkészítése zajlik az Alapban
Biggeorge 33. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	1,75%	telekalkvizíció előkészítése zajlik az Alapban
Biggeorge 34. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	65,82%	Lipót Garden - Budapest, Hegedűs Gyula utca
Biggeorge 36. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	4,50%	Waterfront City IV. ütem

4.4. A Kibocsátó megalapítása

A Kibocsátó az 1991-ben alapított Biggeorge Holding tagja, amely Magyarország vezető, vertikálisan integrált ingatlancsoportja.

A Kibocsátó 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 Kibocsátó. Az átalakulás bejegyzésének napja 2015. június 3. volt.

A Kibocsátó az egyik legnagyobb, 100% magyar magántulajdonban álló 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 Kibocsátó fő feladata a Cégcsoport irányítása.

4.5. A Kibocsátó többségi befolyása alatt álló társaságok és Konszolidált Alapok, valamint a Kibocsátó működése szempontjából jelentős, Cégcsoporton kívüli társaságok és Alapok bemutatása

4.5.1. Biggeorge Alapkezelő Zrt.

Az Alapkezelő magán- és intézményi befektetők részére nyújt ingatlanhoz kapcsolódó befektetési lehetőségeket. Az Alapkezelő 100%-os tulajdonosa a Kibocsátó. A társaság az MNB által felügyelt befektetési alapkezelőként működik. Az Alapkezelőt 2005-ben hozták létre, jelenleg a kezelt alapjainak a száma eléri a 29-et, ezen alapokban kezelt eszközök értéke pedig (a saját kezelésű befektetési jegyek kiszűrésével) meghaladja a 133 milliárd forintot. A Cégcsoport stratégiájával összhangban az Alapok rendszerint egy meghatározott projekt megvalósítására jönnek létre, az induló tőkét egy belső befektető (jellemzően a Biggeorge 4 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (BG4), vagy a Kibocsátó), valamint külső, intézményi és magánbefektetők biztosítják. A külső befektetők befektetési jegyei jellemzően hozammaximummal rendelkeznek, míg a belső befektetőnél ilyen limit nincs.

Az Alapokba a külső befektetők jellemzően közvetlenül az előtt lépnek be, mielőtt a projekt kivitelezése elkezdődik. Az addigi lépésekhez szükséges tőkét a Leányvállalatok, illetve a BG4 biztosítják. Ezek közé az előkészítő feladatok közé tartozik a telekvásárlás; a telek fizikai előkészítése a kivitelezésre; a tervezés (épület-, üzleti, kivitelezési terv), az engedélyeztetés, előértékesítés, illetve a banki projektfinanszírozás előkészítése.

A projekt Alap ezen előkészítő munkák elvégzése után vásárolja meg a fejlesztési telket jellemzően a Cégcsoporton belüli tulajdonostól, vagy a telekvásárlást végrehajtó és az előkészítő munkákat elvégző Alapból. Ezzel párhuzamosan megköti, vagy átveszi a megvalósítással kapcsolatos szerződéseket: a BN Ingatlanfejlesztő Zrt.-vel a fejlesztéshez kapcsolódó szolgáltatási szerződéseket (pl. projekt menedzsment, értékesítési és marketing tevékenység, műszaki ellenőrzés stb.), illetve a fejlesztés kivitelezését végző fővállalkozói megállapodásokat köt. A kivitelező lakóingatlanok esetében jellemzően a GroundUp Kft., míg logisztikai ingatlanok esetében pedig a piac meghatározó és magas minőségi reputációval rendelkező szereplői.

Az Alap a telekvásárlást, az előkészítéssel és kivitelezéssel kapcsolatos kezdeti költségeket, valamint a projektfinanszírozási szerződés szerinti önerő biztosításához szükséges forrásokat a tőkéjéből biztosítja. Lakóingatlan fejlesztések esetén átmeneti jelleggel –

amennyiben bankhitel nem került rendelkezésre bocsátásra – a vevői befizetések is felhasználásra kerülhetnek a projekt kivitelezésének megkezdését követően, azzal, hogy a bankhitel folyósítását követően ezen vevői befizetések visszautalásra kerülnek a projektársaság bankszámlájára. Az önerőt meghaladóan a projektek finanszírozása projekthitelből történik, jellemzően olyan fázisban, amikor az értékesítés a projektben már megkezdődött, elősegítve a kedvező hitelfeltételek elérését a finanszírozó bankoknál.

Lakóingatlan fejlesztéseknél a lakások értékesítése után a befolyt ellenértékből először a bankhitel kerül visszafizetésre, majd a külső befektetők, míg a végén a belső befektető kapja meg a neki járó összeget (a belső befektető lehet a Cégcsoport része, vagy a Cégcsoport részét nem képező Alap, mint például a Biggeorge 4 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap).

Befektetési ingatlanok (irodaház, logisztika, raktár, ipari létesítmény, hotel stb.) esetében a megtérülés az ingatlan hasznosításából és az esetleges értéknövekedéséből származik. A projekt Alap a nyilvántartásba vételét követően megvásárolja az adott ingatlant a külső tulajdonostól, vagy ha az ingatlan már korábban megvásárlásra került a Cégcsoporton belül vagy az Alapok által, akkor annak tulajdonosától. Ezzel egyidejűleg történik a finanszírozási szerződés, illetve a BN Ingatlanfejlesztő Zrt.-vel az üzemeltetési szerződés megkötése. Amennyiben szükséges, az Alap szerződést köt az ingatlanhoz kapcsolódó átalakításokra vagy felújításokra is.

A hozamtermelő alapok esetében, ha hamarabb nem kerül sor az ingatlan értékesítésére, a befektetőkkel az elszámolás 5-6 évente történik meg, amikor az ingatlan akkori értéke, és az addig termelt eredmények alapján a hozamok és tőke kifizetésre kerülnek, és az Alapba új tőkebevonás történik, akár a korábbi, akár új befektetők bevonásával.

Az egyes lakófejlesztő és hozamtermelő alapok egymástól függetlenek, nem felelősek egymás kötelezettségeiért, az általuk felvett hitelek nincsenek összekapcsolva, és a Kibocsátó sem vállal értük semmilyen garanciát.

4.5.2. BN Ingatlanfejlesztő Zrt.

A BN Ingatlanfejlesztő Zrt. átalakulással jött létre 2005. április 14-én (a jogelőd, a Belvárosi Ingatlanok Kft. 2003. október 2-án alakult, majd Biggeorge's-NV Zrt néven működött), 100%-os tulajdonosa a Kibocsátó.

A BN Ingatlanfejlesztő Zrt. a Cégcsoport legnagyobb létszámú munkáltatója, amely az Alapokban és a Leányvállalatokon keresztül megvalósított fejlesztések és projektek megvalósításának és hasznosításának szinte minden tevékenységét támogatja különböző szolgáltatásokon keresztül, melyek közül a legfontosabbak:

- a) Potenciális befektetési lehetőségek felkutatása és üzleti elemzése, a piac feltérképezése és folyamatos figyelemmel kísérése, a kiválasztott akvizícióhoz kapcsolódó feladatok elvégzése pénzügyi és jogi tanácsadók bevonásával. Fókuszban az építési telkek, a meglévő és további fejlesztési potenciált rejtő logisztikai ingatlanok, valamint a befektetési ingatlan portfólió bővítését lehetővé tevő ingatlanok (irodaház, logisztika, raktár, ipari létesítmény, hotel stb.).
- b) A fejlesztésekhez kapcsolódó, szerteágazó projektmenedzsment feladatok elvégzése, amibe beletartozik többek között a fejlesztési telkekhez kapcsolódó jogi, szabályozási és fizikai környezet feltérképezése; a telkek fizikai előkészítése a kivitelezésre (pl. bontás, kármentesítés, régészet stb.); a projekt döntéselőkészítéséhez, illetve külső partnerek számára szükséges üzleti tervezés. Feladata emellett az épületekkel kapcsolatos elvárások és elképzelések kialakítása, az építésiroda kiválasztása és együttműködés az épülettervek kidolgozásában, illetve szükség esetén átalakításában. Kiemelt fontosságú a fejlesztéshez kapcsolódó engedélyek, valamint a módosított engedélyek beszerzése, és a folyamatos együttműködés a hatóságokkal és a jogi tanácsadókkal. A projektmenedzsment feladatokhoz tartozik a banki projektfinanszírozás előkészítése, engedélyeztetése.

A kivitelezés megkezdését követően a projektmenedzsment csapat nyomon követi a kivitelezés alakulását, illetve folyamatos műszaki ellenőrzéssel biztosítja, hogy a fejlesztés az előírt, terveknek megfelelő tartalommal és minőségben készüljön el. A kivitelezést követően koordinálja az értékesített lakások tulajdonosoknak történő átadását, a garanciális javításokat, valamint az egyedi vásárlói igényekhez kapcsolódó extra feladatokat; beszerzi a szükséges engedélyeket.

- c) Az értékesítés és marketing feladatok közé elsősorban a fejlesztések lakásainak és egyéb ingatlanainak (garázs, tároló, üzlethelyiségek stb.) az értékesítési feladatai tartoznak, ami magában foglalja az értékesítéshez kapcsolódó szerződéskötést, a pénzügyi teljesítések ellenőrzését, és az egyedi ügyféligények kezelését is, illetve együttműködést a projektmenedzsment és kivitelezési csapattal ezek megvalósításában; az épületek elkészültét követően pedig a lakások átadása és a vásárlás lezárásához kapcsolódó adminisztráció is ide tartozik.

A marketing feladatok közé tartozik a fejlesztések marketing tevékenysége, amibe beletartozik a lakásmix és funkciói tervezésének támogatása, a lakások és egyéb ingatlan elemek árazása, a fejlesztés promóciója, valamint támogató anyagokkal kapcsolatos koordináció. Emellett a Cégcsoport marketing feladatai közé, nem csak az egyes fejlesztésekhez kapcsolódó feladatok tartoznak, hanem a Cégcsoport PR tevékenységei is.

- d) A befektetési célú ingatlanok bérbeadását és üzemeltetését szintén a BN Ingatlanfejlesztő Zrt. végzi, mind az Alapokban, mind a Leányvállalatoknál. Ez magában foglalja a potenciális bérlők felkutatását, szerződéskötést és a bérlői együttműködés menedzselését; a bérleti konstrukciók és a kapcsolódó árazás kialakítását, valamint az ingatlanok üzemeltetését, ideértve az ügyfelek felé vállalt szolgáltatások megvalósítását, valamint az ingatlanokon végzett felújítási, illetve fejlesztési munkák koordinálását.
- e) Mindezekén túl, a BN Ingatlanfejlesztő Zrt. a Cégcsoport többi tagja számára központi funkcióként nyújt adminisztrációs szolgáltatásokat, mint például: számviteli, kontrolling és pénzügyi tevékenységek, a központi iroda, illetve a csoporthoz tartozó cégek adminisztrációjához kapcsolódó feladatok, valamint a humán erőforrás jellegű feladatok.

4.5.3. BGP Investment Zrt.

A társaság szabályozott ingatlanbefektetési előtársaságként került nyilvántartásba vétellel 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, de az sem kizárt, hogy a tervezett SZIT kizárólag a 4.5.13. pontban jelzett Pro-Centoquaranta Kft.-n kívül újonnan alapított projektársaságokat fog tulajdonolni. Nem kizárt, hogy a Cégcsoporton belül átstrukturálások fognak történni, azonban a Kibocsátó stratégiai tervei szerint a BGP Investment Zrt. továbbra is a Cégcsoport 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.

4.5.4. Biggeorge 4 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (BG4)

A Kibocsátó 5%-os tulajdonában állnak a nyílt végű nyilvános alap befektetési jegyei (így az alap nem tartozik a Kibocsátó konszolidációs körébe), az alap kezelője a Biggeorge Alapkezelő Zrt.

A befektetési jegyek 90%-a Nagygyörgy Tibor János, 5%-a Nagygyörgy Tamás László tulajdonában áll. 2022.06.30-án nettó eszközértéke 30 739 987 312 Ft.

A Biggeorge 4 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap a tulajdonában álló telekingatlanokon fejlesztéseket készít elő a BN Ingatlanfejlesztő Zrt. mint szolgáltató bevonásával, majd értékesíti őket a fejlesztéseket megvalósító projektalapok részére, továbbá tulajdonolja projektalapok befektetési jegyeit és ily módon holding alapként is funkcionál.

Az alap tulajdonában állnak a következő ingatlanok:

- Siófok, Deák Ferenc sétány 8. ingatlan
- Balatonszemes, Hattyú kemping ingatlan
- Waterfront City 5., 6. 7. üteméhez tartozó ingatlanok
- Sasad Liget projekt 3. üteméhez tartozó 4 darab tároló és 2 darab parkoló
- Sasad Liget projekt 4. üteméhez tartozó 2 darab tároló és 2 darab parkoló
- XII. kerületi Árnas utcai ingatlan

Továbbá a következő alapok befektetési jegyei:

Alap neve	Biggeorge 4 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap részesedése az Alap befektetési jegyek névértéke által megtestesített tőke arányában
Biggeorge 10. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap B sorozat	100,00%
Biggeorge 11. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap B -megszűnés alatt	100,00%
Biggeorge 12. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap A sorozat	12,18%
Biggeorge 12. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap B sorozat	0,55%
Biggeorge 14. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap B sorozat	100,00%
Biggeorge 15. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap B sorozat	20,00%
Biggeorge 16. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap B sorozat	100,00%
Biggeorge 17. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap B sorozat	80,31%
Biggeorge 18. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap B sorozat	28,36%

Biggeorge 19. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap B sorozat	20,00%
Biggeorge 20. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap B sorozat	89,61%
Biggeorge 22. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap B sorozat	18,00%
Biggeorge 23. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap B sorozat	20,11%
Biggeorge 24. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap B sorozat	6,46%
Biggeorge 25. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap B sorozat	34,91%
Biggeorge 26. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap A sorozat	19,79%
Biggeorge 26. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap B sorozat	15,11%
Biggeorge 27. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	78,42%
Biggeorge 31. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	34,91%
Biggeorge 32. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	100,00%
Biggeorge 33. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	34,91%
Biggeorge 34. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	20,02%
Biggeorge 36. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	90,02%
Biggeorge 5. Ingatlanalap B -megszűnés alatt	100,00%
Biggeorge 7. Ingatlanalap B sorozat	100,00%
Biggeorge 8. Ingatlanalap B -megszűnés alatt	78,00%

4.5.5. Biggeorge 30 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

A Kibocsátó tulajdonában áll az alap valamennyi befektetési jegye, az alap kezelője a Biggeorge Alapkezelő Zrt., 2022.06.30-án nettó eszközértéke 5.898.501.889 Ft. Az alap tulajdonában áll a XI. Barázda u 3. szám alatti ingatlan, továbbá a következő alapok befektetési jegyei:

- Biggeorge 21. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap B Sorozat
- Biggeorge 28. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap B Sorozat
- Biggeorge 29. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap
- Biggeorge 34. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

A Biggeorge 30 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ily módon holding alaként is funkcionál.

4.5.6. GroundUp Építőipari Kft

A GroundUp Építőipari Kft. széleskörű, kulcsrakész kivitelezési szolgáltatást nyújt a Kibocsátó Leányvállalatai és az Alapok számára minősített alvállalkozókkal, beszállítókkal együttműködve. A Kibocsátó jelenleg 5% tulajdonrészrel rendelkezik a társaságban, így a GroundUp Építőipari Kft. nem kerül konszolidálásra a Cégcsoport pénzügyi beszámolóiban, azonban a Kibocsátó működése szempontjából stratégiai partnernek minősül.

4.5.7. Emerald Hotel Management Kft.

Az Emerald Residence & Hotel projekt befejezése után a Biggeorge 18. Alap tulajdonában álló szálloda és apartmanok, továbbá magánszemély tulajdonosok által részére bérbeadott apartmanok üzemeltetését végző vállalkozás.

4.5.8. B-Ten Kft.

A Cégcsoporton belül telek akvizíciós és projektelőkészítési tevékenységet végez, a társaság a tulajdonosa a Budapest, 13. kerület, Szabolcs u 9-11. sz alatti teleknek, melyen a B-Ten Kft. lakásprojekt előkészítését végzi.

4.5.9. Wersic Kft.

Szintén telek akvizíciós és projektelőkészítési tevékenységet végez a Cégcsoportban, jelenleg a tulajdonában álló Budapest, 4. kerület, Árpád utca 91. sz alatti telken végez lakásprojekt előkészítést.

4.5.10. Quick-Béta Kft.

A Társaság jelenlegi tevékenysége vagyonekezelés: a QH Ingatlanfejlesztő Kft. 50%-os tulajdonosi részesedése felett gyakorolja a tulajdonosi jogokat, mely társaság a tulajdonában álló a Budapest, 5. kerület, Kígyó utca 2. sz alatti ingatlanon végez szállodaprojekt előkészítést.

4.5.11. B-SIX Befektető Kft.

A társaság jelenlegi tevékenysége a B-TWENTY-TWO Investment Kft. 12,6%-os részesedése fölött a tulajdonosi jogok gyakorlása, mely társaság egy győri logisztikai ingatlan tulajdonosa, és működtetője.

4.5.12. Bécsi Corner Zrt.

A társaság tulajdonában áll a Budapest, 2. kerület, Lajos u 28-32. szám alatti Bécsi Corner Irodaház, mely amellelt, hogy a Cégcsoport és az Alapok székhelyül szolgál, a Kibocsátó portfóliójában is jelentős befektetésnek minősül a társaság 30%-os tulajdonosi részesedését megtestesítő részvények tulajdonlása által, amelyhez még további 12,59%-os közvetett részesedés adódik a Biggeorge 4. és a Biggeorge 12. alapokon keresztül.

4.5.13. Pro-Centoquaranta Kft.

A társaság a tulajdonosa a Szabadbattyán területén található összesen mintegy 50 hektár területű ingatlanportfóliónak, melyen ipari-logisztikai park fejlesztést készít elő, ezáltal jelentős szereplője a Cégcsoport logisztikai üzletágának. A társaság 2022. július 25-éig közvetlenül a Kibocsátó 100%-os tulajdonában állt, ezt követően a Kibocsátó 100%-os Leányvállalatának, a BGP Investment Zrt.-nek a 100%-os tulajdonába került.

4.5.14. NYNProperty Kft.

A társaság jelenlegi tevékenysége a Budaörs, Iparos út 3-5. szám alatti raktár és irodaház tulajdonlása, működtetése.

4.5.15. Illatos Office Kft.

A Társaság jelenlegi tevékenysége a Budapest, 9. kerület, Illatos út 9. szám alatti raktár és irodaház tulajdonlása, működtetése.

4.5.16. SPDM Kft.

A Társaság jelenlegi tevékenysége az Ócsa, Szabadság tér 3. szám és Bük, Kossuth Lajos utca 127/A. szám alatti üzlethelyiségek tulajdonlása, működtetése.

4.5.17. Roham 5 Ingatlan Kft.

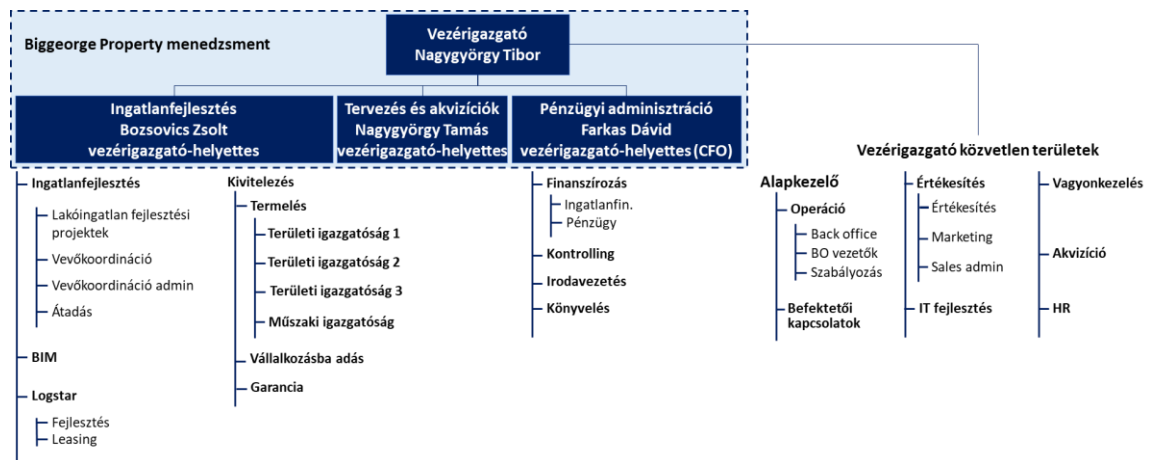
A Társaság jelenlegi tevékenysége a Budapest, 1. kerület, Roham u 5. szám alatti irodaház tulajdonlása, működtetése.

4.5.18. B-Five Kft.

Megyeri úti raktár és irodaépületeket tulajdonol és üzemeltet.

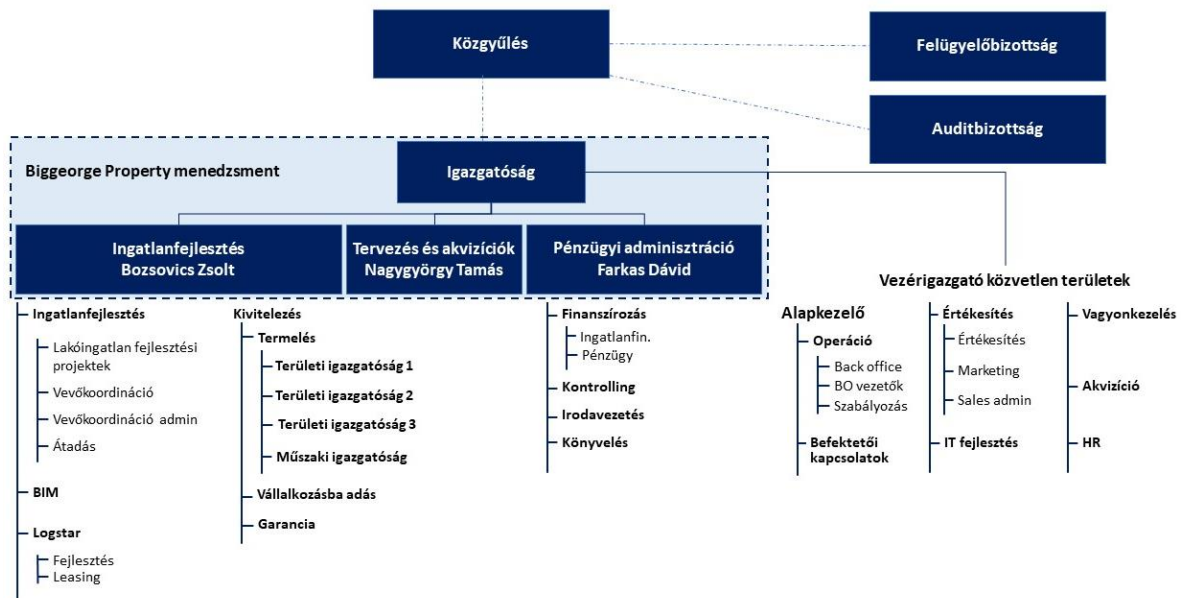
4.6. Szervezeti ábra

A Cégcsoport tevékenységirányítási ábrája:



2. sz. ábra: A Cégcsoport tevékenységirányítási ábrája

A Kibocsátó nyilvánosan működő részvénytársasággá alakulását követően a szervezeti ábrája kiegészül egy auditbizottsággal és egy felügyelőbizottsággal.



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




4.7. Lényeges szabadalmak, licencek, ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződések vagy gyártási eljárások, védjegyek rövid bemutatása

A Kibocsátó nem jogosultja szabadalmi oltalomnak, lényeges licencnek, nem rendelkezik kidolgozott gyártási eljárásokkal, továbbá nem szerződő fél olyan ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződésnek, amely a jelen Információs Dokumentum szempontjából relevanciával bírna.

Az alábbi táblázat ismerteti az Információs Dokumentum aláírásának napján a Kibocsátó tulajdonában álló, Magyarországon lajstromozott, illetve bejelentett védjegyeket:

Védjegy elnevezése	Védjegy típusa	Megjelenés	Lajstromszám/ Bejelentés ügyszáma	Bejelentés dátuma
LogStar	ábrás		237682	2021.11.22
LogStar	ábrás		237686	2021.11.22
LogStar by BIGGEORGE	ábrás		M2103977 <i>(bejelentés folyamatban)</i>	2021.11.22
LogStar by BIGGEORGE	ábrás		M2103976 <i>(bejelentés folyamatban)</i>	2021.11.22
LogStar by Biggeorge	szó	-	237808	2021.11.22
LogStar	szó	-	237806	2021.11.22
S SZEMESBAY RESORT ***** BALATONSZEMES	ábrás		237617	2021.10.06
SIVERBAY RESIDENCE SIÓFOK	ábrás		237616	2021.10.06
SZEMESBAY RESORT BALATONSZEMES	ábrás		237763	2021.09.24
SILVERBAY RESIDENCE SIÓFOK	ábrás		237764	2021.09.24
Silverbay Residence	szó	-	237765	2021.09.24

Szemesbay Resort	szó	-	237766	2021.09.24
W WESTSIDE Garden	ábrás		237331	2021.08.25
Westside Garden	szó	-	237428	2021.08.25
Waterfront City - Álmaidhoz emelünk	szó	-	236377	2021.08.25
wfcity	szó	-	236376	2021.04.20
WESTSIDE RESIDENCE	ábrás		235862	2021.02.22
Igazán Otthon	szó	-	230549	2019.08.08
Waterfront City - Új városnegyedek építünk	szó	-	230554	2019.08.08
Waterfront City - Új városrészt építünk	szó	-	230540	2019.08.08
SPIRIT RESIDENCE	ábrás		229861	2019.04.08
Spirit Residence	szó	-	229866	2019.04.08
Westside Residence	szó	-	232939	2019.04.08
Waterfront Residence	szó	-	231790	2019.04.08
Waterfront City	szó	-	230071	2019.04.08
Waterfront City - Igazán otthon	szó	-	230073	2019.04.08
WATERFRONT CITY Vízparti életérzés a városban	ábrás		230352	2019.04.08
BG Property	ábrás		227670	2018.07.19
BG Property	szóösszetétel	-	227706	2018.07.18
BG HOLDING	ábrás		227669	2018.07.18
BG Holding	szóösszetétel	-	227708	2018.07.18
N NÉMETVÖLGYI RESIDENCE	ábrás		225177	2017.09.14

Emerald Residence	szóösszetétel	-	222889	2017.03.14
Biggeorge Property	szóösszetétel	-	222475	2017.02.27
Sasad Liget	szóösszetétel	-	222871	2017.02.27
Dagály Residence	szóösszetétel	-	222872	2017.02.27
SASAD LIGET	színes ábrás		222964	2017.02.24
DAGÁLY RESIDENCE	színes ábrás		222919	2017.02.24
BIGGEORGE PROPERTY	ábrás		222920	2017.02.24
City Collection	szóösszetétel	-	219745	2016.02.23

4.8. Az alkalmazottak létszáma az Információs Dokumentumban szereplő pénzügyi időszak végén

A jelen Információs Dokumentum aláírásának napján a Kibocsátónak 6 fő alkalmazottja van, a Cégcsoport 2020. december 31. napján összesen 113 főt, 2021. december 31. napján összesen 106 főt foglalkoztatott.

4.9. Stratégiai és/vagy érdekvédelmi szövetségek rövid bemutatása, ahol a Kibocsátó tagsággal rendelkezik

A Kibocsátó a következő szakmai szervezetekben tag:

- **Ingyatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület**

A 2009-ben alakult Ingyatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület Magyarország 19 – nemzetközileg is elismert – vezető ingatlanfejlesztő vállalatának közös érdekképviseleti szervezete.

- **Magyar Ingatlanszövetség**

Az 1991-ben alapított Magyar Ingatlanszövetség mint a legnagyobb hazai ingatlanszakmai szervezet, országos szinten fogja össze az ingatlanszakma résztvevőit. Az ingatlanszakma érdekeit folyamatosan képviseli a magyar államigazgatás- és a külföldi ingatlanszakmai szervezetek felé.

- **Magyar Ingatlanszakmai Szövetség (FIABCI Hungary)**

A párizsi székhelyű Nemzetközi Ingatlan Szövetség, a FIABCI 1951-ben alakult. A FIABCI 49 nemzeti és multinacionális tagozata révén a világ több, mint 70 országában van jelen, köztük Magyarországon. A magyar tagozat 1992-ben alakult, és Magyar Ingatlanszakmai Egyesület néven lett bejegyezve. A FIABCI Hungary célja a tagok számára nemzetközi üzleti

lehetőségek kialakítása, a tagok munkájának segítése szakmai etikai kódex, szakmai szabályok, segédletek megalkotásával.

A Cégcsoportba tartozó Alapkezelő a következő szakmai szervezetben tag:

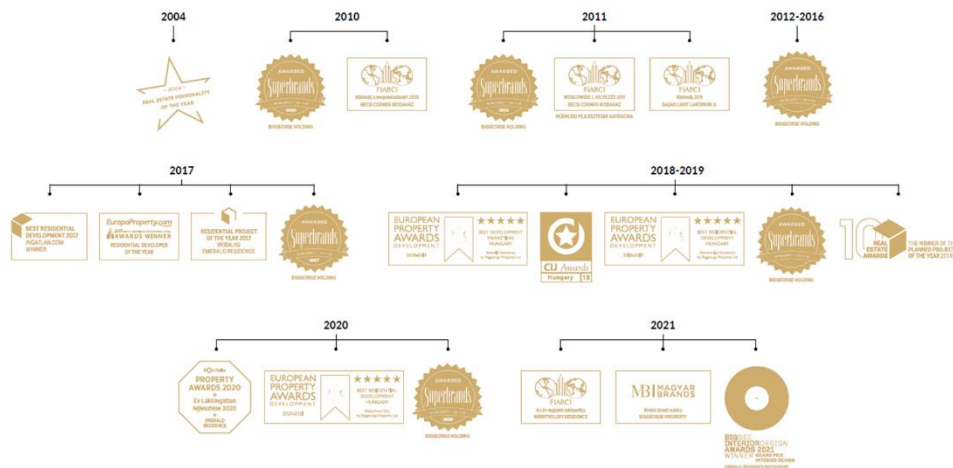
- **BAMOSZ**

A BAMOSZ a Befektetési Alapkezelők és Vagyonkezelők Magyarországi Szövetsége, a hazai alap- és vagyonkezelés szakma érdekképviseleti szervezete.

4.10. Díjak, elismerések, társadalmi felelősségvállalás

Az alábbiakban mutatjuk be a Cégcsoport és a Kibocsátó anyavállalata, a Biggeorge Holding Kft. érdekkörébe tartozó entitások által elnyert díjakat. Ezen díjak különösen, de nem kizárólag:

- Best residential development 2017 (Kibocsátó, Németvölgyi Residence)
- EuropaProperty.com Residential developer of the year
- European property awards, Best development marketing Hungary (Kibocsátó, Emerald Residence)
- Planned project of the year 2019 (Kibocsátó, Waterfront City)
- MBI Magyar Brands – kiváló üzleti márka (Kibocsátó)



4. sz. ábra: A Biggeorge Holding Kft. érdekkörébe tartozó társaságok által elnyert díjak

A Kibocsátó, illetve anyavállalata, valamint a Cégcsoport rendszeresen nyújt adományokat különböző társadalmi szervezetek részére, illetve vesz részt jótékonysági árveréseken, így például:

- MUSE
- Kékvonal
- Bátor Tábó

- Utcáról Lakásba Egyesület
- Magyar Vöröskereszt
- Polgár Alapítvány

5. A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA

5.1. A Kibocsátó működése

A Kibocsátó által létrehozott és működtetett Cégcsoport az egyik legnagyobb magyar magántulajdonú ingatlanfejlesztő csoportként több, mint tizenhét éve a hazai ingatlanpiac meghatározó szereplője.

A főtulajdonosként Nagygyörgy Tibor János tulajdonában álló vállalkozáscsoport tevékenysége a kereskedelmi (iroda, szálloda, kiskereskedelmi, ipari/logisztikai) és lakóingatlan fejlesztésekre, jövedelemtermelő ingatlanokba történő befektetésre, alapkezelési tevékenységre egyaránt kiterjed. A Cégcsoport az elmúlt évek során széles körű tapasztalatot szerzett a telekfejlesztések és a speciális, infrastruktúra jellegű fejlesztések megvalósítása során is.

A Kibocsátó a 30%-os közvetlen tulajdonában álló Bécsi Corner Zrt. által tulajdonolt irodaházban bérlő a székhelyéül szolgáló irodát.

5.2. A Kibocsátó anyavállalata

A Kibocsátó a Biggeorge Holding Kft. 100%-os leányvállalata. A Biggeorge Holding Kft. az ingatlanpiac számos területén rendelkezik befektetésekkel. Ezek közül kiemelten jelentős befektetés a Kibocsátó szempontjából a GroundUp Kft., mely a Kibocsátó által fejlesztett lakóingatlanok generálkivittelezését végzi, és amelyben a Kibocsátó jelenleg 5% mértékű részesedéssel rendelkezik; a DOME Facility Service Group Kft., amely több, az érdekeltségi körbe tartozó ingatlan esetén ellátja a facility management szolgáltatásokat; az országosan közel 200 irodával rendelkező Otthon Centrum Holding Kft., amelynek franchise hálózata és hitelközvetítő üzletága egyaránt támogatja a Kibocsátó tevékenységét; továbbá a BG Finance Zrt., amely szükség szerint átmeneti finanszírozást nyújt a Cégcsoportba tartozó Alapkezelő által kezelt Alapok számára.

5.3. A Kibocsátó főbb tevékenységi köreinek/termékeinek és/vagy szolgáltatásainak ismertetése

A Kibocsátó főtevékenysége

A Kibocsátó főtevékenysége: saját tulajdonú ingatlan adásvétele.

A Kibocsátó holdingtársaságként működik. Fő feladata a Cégcsoport stratégiájának meghatározása, a Cégcsoportban zajló ingatlanfejlesztési, és befektetési tevékenység

irányítása, a Cégcsoportba tartozó Leányvállalatokban fennálló részesedések vonatkozásában a tulajdonosi jogok gyakorlása, valamint az Alapokban tartott befektetési jegyek tulajdonlásán keresztül az ingatlanfejlesztési, és befektetési tevékenység megvalósításához szükséges tőke részbeni biztosítása.

5.4. A Cégcsoport tevékenységének általános bemutatása

A Cégcsoport tevékenysége:

- a) Ingatlanfejlesztés
 - lakóingatlanok
 - kereskedelmi ingatlanok (iroda, szálloda, kiskereskedelmi, ipari/logisztikai)
 - telek- és infrastruktúra fejlesztés
- b) Ingatlanbefektetés
 - jövedelemtermelő ingatlanokba történő befektetés, bérbeadás
- c) Alapkezelési tevékenység
- d) Ingatlan és mérnöki szolgáltatások
 - projektmenedzsment
 - műszaki ellenőrzés
 - értékesítés
 - marketing szolgáltatás
 - ingatlanüzemeltetés, property management
- e) Általános üzleti szolgáltatás a Cégcsoport tagjai részére

A Kibocsátó portfóliójába tartozó vállalkozások értékteremtő fejlesztők. Legnagyobb értékeik a kreativitás és piacismeret, melyeket jövedelmező, az épített környezet fejlődését szolgáló projektek szolgálatába állítanak. Magyar magántulajdonú ingatlanfejlesztőként számos lakó, iroda, kereskedelmi és logisztikai projekt sikeres megvalósítása fűződik a Cégcsoport nevéhez.

A Kibocsátó a tevékenysége során mindig szem előtt tartja, hogy a felhasználói igényeknek maximálisan megfelelő, kiváló minőségű, kényelmes és szerethető épületek szülessenek. Mindebben kiváló szakmai felkészültséggel rendelkező, folytonos újírtásra törekvő szakemberek, ingatlan- és pénzügyi szakértők állnak rendelkezésére. A Kibocsátó irányításával a Cégcsoport által megalkotott minden egyes épület magán hordozza ennek a professzionális hozzáállásnak a jegyeit.

5.4.1. Ingatlanfejlesztés – lakóingatlan, kereskedelmi ingatlanok és logisztika

A Cégcsoport egyaránt tapasztalt új lakó-, logisztikai ingatlanok, valamint szálloda és irodaépületek fejlesztésében. A Kibocsátó erőssége a hatékony koncepciók kidolgozása mellett a kreatív pénzügyi struktúrák és finanszírozás felállítása, fokozva ezzel a Cégcsoport és ezáltal a Kibocsátó eredményességét.

A Kibocsátó a Cégcsoport Leányvállalatain, valamint az Alapokon keresztül az elmúlt évek során jellemzően lakóingatlanok fejlesztését végezte 2021 folyamán indította el logisztikai ingatlanfejlesztési üzletágát, mely üzletágban már jelenleg is több logisztikai csarnok kivitelezése van folyamatban, illetve számos telekalkvizíció zajlik. A 2020-as évben egy vegyes hasznosítású fejlesztés keretében átadásra került továbbá egy belvárosi szálloda fejlesztés is, melynek földszintjén kereskedelmi egységek is megtalálhatóak.

Az utóbbi 5 évben befejezett, folyamatban lévő és tervezett főbb fejlesztéseket az alábbi táblázat, valamint az 5.4.3. pontban található 5. és 7. számú áttekintő ábrák foglalják össze.

Típus	Alap neve	Projekt neve	Címe	Lakás- szám	Státusz	Kivitelezés kezdeté	Kivitelezés vége	Műszaki készültség
Lakó	Biggeorge 4.	Sasad Liget III. ütem	1118 Budapest, Pálinkás Antal utca 1. (egyben Beregszász út 8.)	212	Átadva	2016.05.31	2019.01.22	100%
	Biggeorge 4.	Sasad Liget IV. ütem	1118 Budapest, Pálinkás Antal utca 3.	297	Átadva	2016.12.15	2019.08.26	100%
	Biggeorge 5.	Elisabeth Residence	1072 Budapest, Dob utca 34-36.	125	Átadva	2017.06.21	2020.12.31	100%
	Biggeorge 7.	Sasad Liget V. ütem	1118 Budapest, Pálinkás Antal u. 6. (egyben Maléter Pál u. 5., Nagyszében út 9.)	217	Átadva	2017.10.17	2020.06.12	100%
	Biggeorge 8.	Dagály Residence	1138 Budapest, Dagály utca 5-7.	140	Átadva	2017.06.26	2019.09.23	100%
	Biggeorge 10.	Emerald Residence	1052 Budapest, Petőfi S. u. 17.	106	Átadva	2018.04.23	2020.11.25	100%
	Biggeorge 11.	Németvölgyi Residence I. ütem	1124 Budapest, Stromfeld Aurél út	41	Átadva	2018.03.28	2020.10.31	100%
	Biggeorge 14.	Sasad Liget VI-VII. ütem	1118 Budapest, Pálinkás Antal utca 4. (egyben Maléter Pál u. 3.), Pálinkás Antal utca 2. (egyben Beregszász út 6/b., Maléter Pál u. 1.)	187	Átadva	2018.05.31	2020.12.31	100%

Biggeorge 16.	Németvölgyi Residence II. ütem	1124 Budapest, Németvölgyi út 41-45.	46	Átadva	2018.10.01	2021.02.28	100%
Biggeorge 17.	Westside Residence	1134 Budapest, Bulcsú utca 5-9./ Szabolcs utca 2.	212	Átadva	2020.01.30	2022.02.28	100%
Biggeorge 26.	Westside Garden	1134 Budapest, Szabolcs utca 22-24	159	Folyamatban, kivitelezés alatt	2022.01.04	2023.12.25	20%
B-Ten Kft.	Westside Grand	1134 Budapest, Szabolcs utca 7-13	305	Folyamatban, tervezés alatt	2024.07.01	2026.06.21	0% ¹
Biggeorge 20.	Waterfront City I.	1033 Budapest, Bogdáni út 2.	269	Átadva	2019.07.11	2022.02.28	100%
Biggeorge 21.	Waterfront City II.	1033 Budapest, Folyamőr utca 7.	169	Folyamatban, kivitelezés alatt	2019.12.18	2022.05.16	95%
Biggeorge 22.	Waterfront City III.	1033 Budapest, Folyamőr utca	218	Folyamatban, kivitelezés alatt	2021.01.21	2022.10.30	65%
Biggeorge 28.	Spirit Residence	1095 Budapest, Mester u. 29-31.	210	Folyamatban, kivitelezés alatt	2021.09.15	2023.09.30	20%
Biggeorge 4.	Waterfront City IV.	1033 Budapest, Folyamőr utca	253	Folyamatban, tervezés alatt	2022.08.15	2024.11.02	0% ²
Biggeorge 4.	Waterfront City V.	1033 Budapest, Folyamőr utca	169	Folyamatban, tervezés alatt	2023.06.01	2025.07.20	0% ³
Biggeorge 4	Waterfront City VI.	1033 Budapest, Folyamőr utca	310	Folyamatban, tervezés alatt	2024.02.01	2026.03.22	0% ⁴
Biggeorge 4	Waterfront City VII.	1033 Budapest, Folyamőr utca	266	Folyamatban, tervezés alatt	2025.02.01	2027.04.22	0% ⁵

¹ Tervező kiválasztásra került, építési engedélyezési eljárás folyamatban van.

² Tervező kiválasztásra került, jogerős építési engedéllyel rendelkezik, régészeti munkák folyamatban vannak.

³ Tervező kiválasztásra került, jogerős építési engedéllyel rendelkezik.

⁴ Tervező kiválasztásra került, telekalakítás megtörtént, terveket a tervtanács elfogadta, építési engedélyezési dokumentumok benyújtása előkészítés alatt van.

⁵ Tervező kiválasztásra került, telekalakítás megtörtént, terveket a tervtanács elfogadta, építési engedélyezési dokumentumok benyújtása előkészítés alatt van.

	Biggeorge 4.	Újbuda Garden	1116 Budapest, Hauszman Alajos utca 9-11	264	Folyamatban, tervezés alatt	2023.04.01	2025.06.19	0% ⁶
	Biggeorge 4.	Árnyas Residence	1121 Budapest, Árnyas út 40/c	68	Folyamatban, tervezés alatt	2023.03.01	2024.11.20	0% ⁷
	Biggeorge 4.	Árnyas Residence	1121 Budapest, Árnyas út 40/c	34	Folyamatban, tervezés alatt	2024.03.01	2025.11.21	0% ⁸
	Biggeorge 4.	Béke Garden	1139 Budapest, Üteg utca 23.	89	Folyamatban, tervezés alatt	2022.09.01	2024.06.22	0% ⁹
	Biggeorge 16.	Óbuda Garden	1037 Budapest, Vörösvári út 111-117.	303	Folyamatban, tervezés alatt	2023.09.01	2025.09.20	0% ¹⁰
	Biggeorge 30.	Campus Residence	1116 Budapest, Barázda u. 3.	218	Folyamatban, tervezés alatt	2024.04.01	2026.04.21	0% ¹¹
Szálloda	Biggeorge 10.	Emerald Residence	1052 Budapest, Petőfi S. u. 17.	99+16	Átadva	2018.04.23	2020.11.25	100%

Az ingatlanfejlesztések finanszírozása során a Cégcsoport diverzifikált forrásszerkezetet alkalmaz. A projektek rendszerint a Kibocsátó, és/vagy a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap saját forrásain felül külső intézményi és magánszemély befektetőktől származó tőke bevonásával, valamint banki hitel finanszírozással együtt kerülnek megvalósításra. A Kibocsátó által rendelkezésre bocsátott önerő forrása egyes projektek esetében az NKP keretében kibocsátott 7 milliárd forintos kötvény-forrás.

⁶ Tervező kiválasztásra került, építési engedélyezési eljárás folyamatban van.

⁷ Tervező kiválasztásra került, építési engedélyezési eljárás folyamatban van.

⁸ Tervező kiválasztásra került, építési engedélyezési eljárás folyamatban van.

⁹ Tervező kiválasztásra került, jogerős építési engedéllyel rendelkezik.

¹⁰ Tervező kiválasztásra került, építési engedélyezési eljárás folyamatban van.

¹¹ Tervező kiválasztásra került, építési engedélyezési eljárás folyamatban van.

5.4.2. Vagyonkezelés és létesítmény-gazdálkodás

A Kibocsátó kiemelt célkitűzése a Cégcsoport és az egyéb jelentős érdekeltségek, valamint az Alapok által fejlesztett és vásárolt épületek értékének megóvása és növelése, ennek érdekében a Kibocsátó hosszú távú kapcsolatokat épít a partnereivel (bérlőkkel, szolgáltatókkal, megrendelőkkel, egyéb partnerekkel), a kölcsönös elégedettség értékteremtő erejére alapozva. A Cégcsoport hatékony és felhasználóbarát üzemeltetési szolgáltatásai egyaránt elérhetőek saját épületeiben és megrendelői számára. A Kibocsátó a tevékenységét a műszaki fejlődésből fakadó értéknövelésbe vetett hittel végezi. E tevékenység végzésében közvetlenül a BN Ingatlanfejlesztő Zrt-nek van kiemelt szerepe.

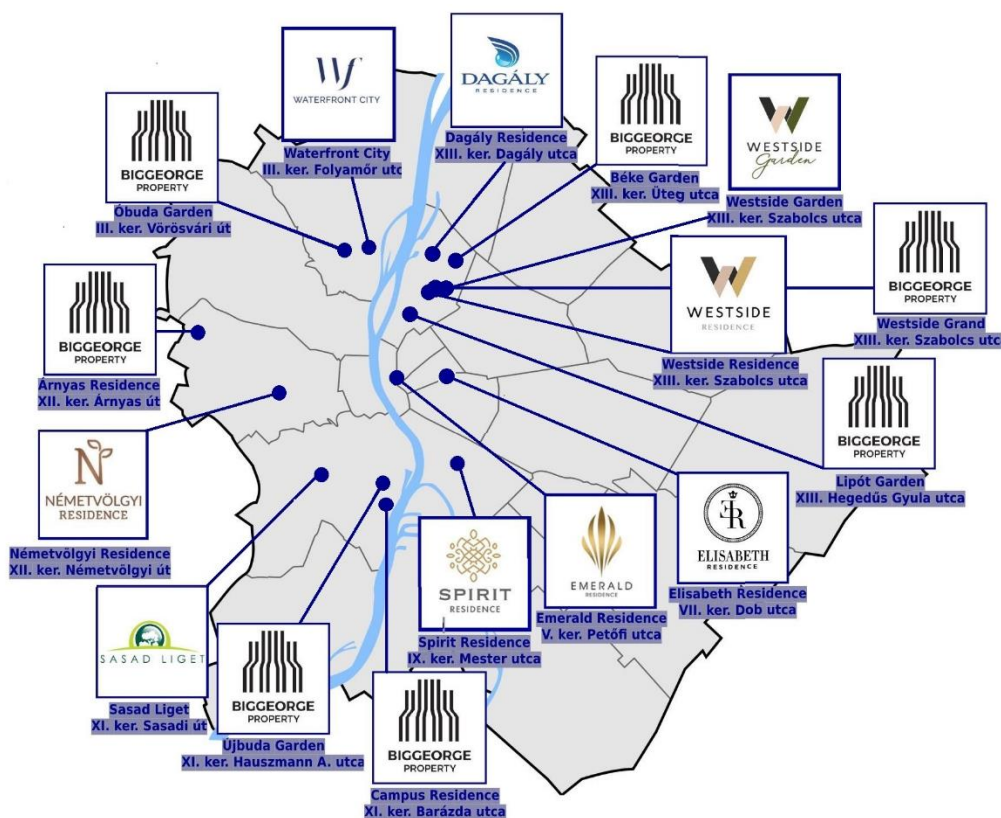
A Cégcsoporthoz és a Kibocsátó érdekkörébe tartozó egyéb jelentős érdekeltségekhez, valamint a Cégcsoporthoz tartozó Alapkezelő által kezelt Alapokhoz az alábbi táblázatban bemutatott befektetési célú ingatlanok tartoznak.

Típus	Alap/Kft neve	Projekt neve	Címe	Kiadható terület (m2)	Vásárlás éve
Iroda	Bécsi Corner Zrt.	Bécsi Corner Irodaház	1023 Budapest, Lajos u. 28-32	10 348	2005
	Roham Kft.	Roham irodaház	1013 Budapest, Pauler u. 6. (Roham u. 5.)	1 490	2019
	Biggeorge 19.	Bethlen irodaház	4026 Debrecen, Bethlen u. 7.	7 041	2019
Kereskedelmi / Szálloda	Biggeorge 18.	Emerald Hotels	1052 Budapest, Petőfi S. u. 17.	10 348	2020
	SPDM Kft.	DM üzletek	4100 Berettyóújfalú, Dózsa Gy. u. 24., 2364 Ócsa, Szabadság tér 3., 9737 Bük, Kossuth Lajos u. 127/a	750	2019
Logisztika	B 22 Kft.	Rudolph	9027 Győr, Íves utca 6.	21 516	2013
	B-Five Kft.	Megyeri	1044 Budapest, Megyeri út 51.	9 170	2019
	NYNP Kft.	Budaörs	2040 Budaörs, Iparos út 3-5.	3 641	2019
	Biggeorge 15.	Tata	2890 Tata, Barina út 1.	13 044	2018

	Illatos Kft.	Illatos Center	1097 Budapest, Illatos út 9. (13.)	4 597	2019
--	--------------	----------------	------------------------------------	-------	------

5.4.3. A Cégcsoport, nem konszolidált leányvállalatok és az Alapok fejlesztései

Budapesten található ingatlanfejlesztéseket az alábbi ábra foglalja össze.



5. sz. ábra: Az elmúlt 5 évben fejlesztett, illetve folyamatban lévő és tervezett ingatlanfejlesztések

Az ábrán feltüntetett Újbuda Garden és Lipót Garden projektek konszolidált Alapok tulajdonában állnak, a további projektek nem konszolidált alapok tulajdonában állnak.

A Budapesten található befektetési célú ingatlan elhelyezkedését az alábbi ábra foglalja össze.



6. sz. ábra: Az ábrán megjelenített budapesti befektetési célú ingatlanok közül a Bécsi Corner Irodaház, Illatos Center, Pauler Irodaház Társult Vállalkozások tulajdona, a Megyeri úti iroda-raktár és az Emerald Hotel ingatlanok nem konszolidált leányvállalat, illetve Alap tulajdonai.

Budapesten kívüli helyszíneken az alábbi térkép a befektetési célú ingatlanok, ingatlanfejlesztések és logisztikai fejlesztések elhelyezkedését foglalja össze.



7. sz. ábra: A Seuzo telkek a Cégcsoportba tartoznak, a Bük DM, Ócsa DM és Budaörs Irodaház ingatlanok Társult Vállalkozások tulajdonai, a Rudolph Logisztika, Tata Logisztika és Bethlen Irodaház, Silverbay Resort és Szemesbay Resort nem konszolidált leányvállalatok, illetve Alapok tulajdonai.

5.4.4. Alapkezelés

Az Alapkezelő célja, hogy tudását ügyfelei vagyonának gyarapítására hasznosíthassa, ingatlanpiaci tapasztalataira alapozva elsősorban intézményi partnerei számára kínál ingatlanbefektetési termékeket. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy befektetői számára hatékony kockázatkezeléssel a legjobb hozam-kockázatú befektetést nyújtsa az adott ingatlanpiaci részpiacon belül. Ebben az Alapkezelő jelentősen tud támaszkodni a Cégcsoportban felhalmozott több évtizedes tudásra és tapasztalatra.

Az Alapkezelő üzleti stratégiája arra épül, hogy a Cégcsoport, valamint a Kibocsátó és anyavállalata egyéb érdekeltségei kiterjedt ingatlanpiaci tevékenységére (fejlesztés, üzemeltetés, hálózatos ügynöki értékesítés) támaszkodva az egyedi, mások számára nehezebben elérhető, kiváló megtérülést biztosító piaci szegmenseket célozzon meg.

Az ingatlanfejlesztéseket külön Alapok, illetve az Alapok által létrehozott ingatlantársaságok valósítják meg, melyhez a tőkét részben külső befektetők befektetései biztosítják.

5.4.5. Ingatlanszolgáltatások és számviteli szolgáltatások bemutatása

Az ingatlanszolgáltatásokat a Cégcsoport egyik legjelentősebb cége, a teljeskörűen konszolidálásra kerülő BN Ingatlanfejlesztő Zrt. végzi, amelynek éves bevétele 2021-ben meghaladta a 2,380 millió forintot. Az ingatlanszolgáltatások közé az alábbi főbb szolgáltatási tevékenységek tartoznak:

Projektmenedzsment

A projektmenedzsment szolgáltatás keretein belül a BN Ingatlanfejlesztő Zrt. az Alapkezelő által kezelt projekt Alapok projektmenedzsment tevékenységeit látja el a lakóingatlan- vagy logisztikai fejlesztések területén, tervezési, lebonyolítási, pénzügyi, finanszírozási és adminisztrációs szolgáltatások nyújtásával. A projekt menedzsment díj mértékét jellemzően az ingatlanok eladási ára határozza meg.

Műszaki ellenőrzés

A műszaki ellenőrzés keretein belül az egyes fejlesztések műszaki ellenőrzését és előrehaladását támogatja. A műszaki ellenőrzés díját a kivitelezési költségek határozzák meg.

Marketing

A BN Ingatlanfejlesztő Zrt. látja el az összes Cégcsoporthoz és Alapokhoz kapcsolódó projekt marketing előkészítését, illetve aktív marketing tevékenységét, amiért az egyes

projektek marketing díjat fizetnek. A marketing díj mértékét az ingatlanok eladási ára határozza meg.

Értékesítés

Az értékesítési feladatokat is a BN Ingatlanfejlesztő Zrt. látja el, a tevékenység során a projektek teljes körű értékesítési folyamatait támogatja az ügyfél megkeresésétől a kapcsolattartáson át a birtokbaadásig. Az értékesítési díj mértékét az ingatlanok eladási ára határozza meg.

Property menedzsment

Az egyes jövedelem termelő ingatlanok részére nyújtott property menedzsment szolgáltatásokat szintén a BN Ingatlanfejlesztő Zrt. nyújtja, amely során a teljes épület üzemeltetése és a bérlői kapcsolatok karbantartása is a szolgáltatást részét képezi.

Számviteli és irodai szolgáltatás

Számviteli és irodai szolgáltatás tekintetében, a projekt Alapokon kívüli, Cégcsoporthoz tartozó, illetve egyéb jogi entitások számára nyújtott szolgáltatások kerülnek elvégzésre. Ennek keretében a BN Ingatlanfejlesztő Zrt. pénzügyi, kontrolling és adminisztrációs szolgáltatásokat végez.

5.5. A Kibocsátó legfontosabb piacainak bemutatása, ideértve a teljes forgalmat tevékenységi körönkénti és földrajzi bontásban, a Kibocsátó versenyhelyzete

A Kibocsátó holdingtársaság, ezért piacait és versenyhelyzetét a Cégcsoportba tartozó Leányvállalatok és az Alapok piacain és azok versenyhelyzetén keresztül lehet bemutatni.

5.5.1. A Kibocsátó meglévő legfontosabb piacainak bemutatása, ideértve a teljes forgalmat tevékenységi körönkénti és földrajzi bontásban

Kibocsátónak 4 fő piaca van

1. Lakóingatlanok piaca
2. Logisztikai ingatlanok piaca
3. Befektetési ingatlanok piaca
4. Befektetési Alapok (Alapkezelés) piaca

A Kibocsátó exporttevékenységet nem folytat.

A nem Konszolidált Alapokat is figyelembe véve a bevételek tevékenységi körönkénti bontásban az alábbiak szerint alakultak 2021 folyamán:

Tevékenységi kör	Földrajzi bontás	2021. üzleti évben elért árbevétel (ezer HUF)	Megjegyzés
Lakóingatlan fejlesztés	Budapest és a Balaton part	20 074 258	A lakóingatlan fejlesztés bevételei jellemzően konszolidációs körbe nem tartozó Alapokban realizálódtak
Logisztikai Ingatlan fejlesztés	Magyarország	0	2021-ben még nem szerzett bevételt a Kibocsátó a logisztikai ingatlanfejlesztési tevékenységéből.
Befektetési ingatlan	Magyarország	2 375 964	A befektetési ingatlan üzemeltetés bevételei jellemzően konszolidációs körbe nem tartozó Alapokban realizálódnak
Alapkezelés	Magyarország	678 121	Az alapkezelés bevételei a teljeskörűen konszolidált Alapkezelőben jelennek meg

5.5.1.1. Lakóingatlan fejlesztés

A Cégcsoport fő tevékenységi köre a lakóingatlan fejlesztés. Minden egyes lakóingatlan fejlesztésre egy önálló Alap kerül létrehozásra, melynek befektetési jegyeit egyrészt a Kibocsátó, vagy az Alapok közül holdingalapként működő valamelyik Alap, másrészt külső, jellemzően intézményi befektetők jegyzik le. A 2021. üzleti évben fejlesztés alatt álló lakóprojektek Budapest legkeresettebb lokációkkal bíró kerületeiben folytak, mint az V., a XI, a XII. és a XIII. kerület.

A projekt Alapok lakóingatlan fejlesztésből származó 2021-es árbevétele a Cégcsoport árbevételét nem érinti, azonban az Alapok hozamtermelő potenciálja jelentős hatással lehet a Cégcsoport eredményességére.

5.5.1.2. Lakóingatlanok piaca Magyarországon

Az immár nyolc éve tartó folyamatos lakáspiaci drágulás során 2021-ben ismét rekordot döntött a lakásárak növekedése, amely elsősorban a vidéki településeken tapasztalható kiugró mértékű áremelkedésnek köszönhető.

Az MNB lakásárindex alapján 2021 negyedik negyedévében a lakásárak országos átlagban a jelenlegi ciklusban rekord magasnak számító 21,4 százalékos éves dinamikával emelkedtek, szemben az egy évvel korábban mért 8,9 százalékkal. Budapesten 2021. végén

11,3 százalékkal voltak magasabbak a lakásárak az egy évvel korábbi szinthez képest, a vidéki városokban pedig a jelenlegi lakáspiaci ciklusban szintén a legmagasabb, 25,0 százalékos éves lakásár-növekedést tapasztaltunk. Előzetes ingatlanközvetítői adatok alapján 2022 első negyedévében további rendkívüli mértékű drágulás mérhető, vélhetően az emelkedő infláció és a növekvő kamatkörnyezet miatti előrehozott vásárlásoknak is köszönhetően.¹²

Az új lakások iránti keresletet egyelőre magasan tartják a lakossági megtakarítások és az inflációtól való félelem, de a Lakás- és Ingatlanpiaci Tanácsadó Testület (LITT) szakemberei szerint, amennyiben a keresleti oldalt élénkítő intézkedések (kedvezményes ÁFA, kedvező hitellehetőségek, családtámogatások) kivezetésre kerülnek, az elinduló újlakás-fejlesztésekben jelentős – egyes szereplők szerint akár 50 százalékos – csökkenésre lehet számítani a következő egy évben.

2021-ben mintegy 20 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt, ami a kínálat jelentős, 29,5 százalékos visszaesését eredményezte 2020-hoz képest (kb. 28 ezer lakás). Ezen belül Budapesten, ahol a vállalkozói lakásépítések dominálnak, 11,0 százalékkal nőtt 2021-ben a felépített új lakások száma. Ez a bővülés ugyanakkor az eredetileg 2020. év végére tervezett átadások év elejére történő átcsúszásával magyarázható. A harmadik és negyedik negyedévben éves összevetésben már jelentősen csökkent Budapesten is az átadott új építésű lakások száma. A lakásépítések visszaesésében elsősorban az energetikai szabályok várható szigorítása miatt 2020-ra előrehozott, nagyszámú családi házas építkezés játszott szerepet, azonban az átadott új építésű lakások számának csökkenése 2022 első negyedévében is folytatódott.

2021-ben közel 30 ezer új lakásépítési engedélyt adtak ki, ami 33 százalékos bővülés 2020-hoz képest, és 2022 első negyedévében is éves összevetésben 15,2 százalékkal bővült az építési engedélyek száma. Érdekes azonban, hogy az országos tendenciákkal ellentétben 2021-ben Budapesten 13,6 százalékkal csökkent az engedélyek száma. Az engedélyek országos növekedésének elsődleges oka, hogy 2021-től ideiglenesen két évre ismét bevezetésre került a kedvezményes, 5 százalékos áfakulcs új lakások értékesítésére. Az aktuális szabály szerint 2026-ig lehet a kedvezményes áfakulccsal értékesíteni azokat az új lakásokat, amelyek építési engedélyét 2022. év végéig megszerezték.

2022 első negyedévében a fejlesztés és értékesítés alatt álló budapesti új társasházi lakóingatlan projektek lakásszáma éves összevetésben nőtt, ugyanakkor a kibővített otthonteremtési intézkedések és az NHP Zöld Otthon Program hatására megnövekedett kereslet a fővárosi újlakás-kínálat szűkösségét eredményezte, és az elérhető szabad lakások száma 27 százalékkal mérséklődött éves szinten. A fővárosban fejlesztés alatt álló lakások több mint felénél már megkezdődött a kivitelezés, ugyanakkor több mint fele csúszásban van az eredetileg bejelentett átadáshoz képest, 37 százaléknál egy évnél is

¹² MNB Lakáspiaci jelentés, 2. és 3. fejezet, 9-29. oldal <https://www.mnb.hu/letoltes/laka-spiaci-jelente-s-2022-ma-jus-hun.pdf> (Letöltve: 2022.07.08.)

nagyobb csúszás várható. A vidéki lakásfejlesztések jellemzően a megyeszékhelyeken és a Balatonnál koncentrálódnak. A vizsgált negyedévben az eladásra kínált budapesti lakások 41 százalékát árazták át, amely döntő többségében áremelést takart.

A fejlesztés és értékesítés alatt álló budapesti új társasházi projektek száma 15 százalékos éves bővülést követően 15,2 ezerre nőtt 2022 első negyedévének végére. Ugyanakkor a fővárosi újlakáskínálat szűköségét mutatja, hogy március végére a még elérhető szabad lakások száma 27 százalékos éves mérséklődést követően 4901 lakásra csökkent, ugyanis a magas kereslet kapcsán megvalósuló adásvételek számával az újonnan piacra kerülő lakások száma nem tudott lépést tartani. A vizsgált negyedévben Budapesten 2451 lakás értékesítése mellett 1400 lakás került újonnan meghirdetésre, ami 32 százalékkal elmarad az előző év azonos időszakában piacra került lakások számától.

Érdemes kiemelni, hogy Budapesten 2022 első negyedévében összesen 35,5 ezer lakás volt fejlesztés alatt, melyek közül 14 ezer lakás még csak tervszinten létezik, 20 ezer lakás esetében pedig már zajlik a kivitelezés. A fejlesztés alatt lévő lakások felénél még nem kezdődött meg az értékesítés, azonban a negyedév során a lakások egyre nagyobb részénél indult meg a kivitelezés, így a közeljövőben mintegy 5 ezer lakás megjelenése várható a piacon.

A budapesti újlakás-piacot 2022 első negyedévében is áremelések jellemezték. A Budapesten eladott új lakások száma 2022 első negyedévében is kimagasló volt, 2451 új társasházi lakás kelt el (elő- és végszerződések együtt), ami az előző negyedévi rekord eladásoktól mindössze 3 százalékkal maradt el, éves összevetésben pedig 51 százalékos emelkedést mutat. A magas tranzakciószám az inflációs és kamatvárokozások kapcsán előrehozott kereslethez, valamint az NHP Zöld Otthon Programhoz és az elérhető széles körű támogatásokhoz köthető. A vizsgált negyedévben az eladásra kínált lakások 41 százalékát árazták át, az átárazással érintett lakások 92 százalékánál áremelést hajtottak végre, ami összesen 1827 lakást érintett 2022 első negyedévében, és mindössze 159 lakás esetében csökkent a kínálati ár. Ezzel az átlagos negyedéves átváltoztatás – tovább emelkedve – 9,8 százalék volt az átárazott lakásokon belül.

A fővárosi újlakás-piacon 2019 óta folyamatosan növekszik a fejlesztés és értékesítés alatt álló új lakásprojekteken belül a legalább BB energetikai besorolást elérő új lakások aránya. A közel nulla energiaigényre vonatkozó követelménynek megfelelő besorolású új lakások a fővárosi kínálat 29,9 százalékát tették ki 2016 első negyedévében, míg részarányuk 2021 negyedik negyedévére 61,8 százalékra nőtt. A BB energetikai besorolást el nem érő új lakások aránya a kínálatban ugyanakkor még mindig számottevő, közel egyharmados.

2021-ben az EU-tagországok között Magyarországon emelkedtek a lakásépítési költségek a legnagyobb mértékben, közel 16 százalékkal. A háború következtében ismét emelkedni kezdtek a nyersanyag- és energiaárak, valamint az ellátási láncokat érintő problémák is fokozódtak, ami a vállalati költségek növekedését eredményezi. Előre tekintve további

áremelkedés várható, és a háború miatti bizonytalanság következtében az építőipari kereslet is mérséklődhet. Kínálati oldalról az építőipar teljesítményét elsősorban a munkaerő- és alapanyaghiány korlátozza.

5.5.1.3. Logisztikai ingatlan fejlesztés

A logisztikai ingatlanfejlesztés üzletág a 2021-es üzleti évben alakult meg, ebben az évben jellemzően telekavizációkkal és tervezéssel foglalkozott a terület, majd 2021 novemberében megkezdte az első logisztikai egység építését a Városkapu utca 14. szám alatti telken, így a 2021-es üzleti évben ebben a tevékenységi körben még nem ért el árbevételt.

5.5.1.4. Logisztikai ingatlanpiac Magyarországon

A magyar logisztikai ingatlanfejlesztési és befektetési szektor jelentős növekedésben van, és további jelentős növekedés előtt áll. A szektor legjelentősebb szereplői jelenleg multinacionális cégek. A fejlesztő cégek számára a jövőbeli növekedés fő korlátja a fejlesztési célra alkalmas telkek rendelkezésre állása lehet.

- A hazai logisztikai piac számottevő fejlődés előtt áll, ami több, egymást erősítő faktorra vezethető vissza:
- A koronavírus átalakította a piaci tendenciákat: a gazdasági tevékenység lelassult, az ellátási láncokban fennakadások voltak tapasztalhatók, amely készlethiányt és így a vállalatok számára bevételkiesést okozott. A kockázatok csökkentése érdekében a vállalatok elkezdtek növelni a korábban alacsony szinten tartott készletek állományát;
- A lezárások következtében az e-kereskedelem bővülésében gyorsulás volt tapasztalható, ami a korlátozások enyhítésével is fennmaradt. A 2021 European E-commerce Report¹³ szerint a hazai e-commerce teljesítmény 2020 során 36 százalékkal, 2021 során 19 százalékkal emelkedett. Ennek hatására mind a városi, mind a városszéli, bigbox raktározási kereslet bővül;
- A pandémia miatt mind a gyártó, mind a kereskedő cégek nagyobb raktárkészletet tartanak fenn hosszú távon, tanulva a globális ellátási láncok sebezhetőségéből;
- Az ipar kibocsátása jelentősen csökkent a koronavírus első hullámában, azt követően azonban ismét növekedésnek indult. A nemzetgazdasági ágazatok széles körében élénkült a beruházási aktivitás, ami a kereskedelmi ingatlanok iránti keresletre ösztönzően hat;
- Magyarország vonzó célpont az ipari logisztikai célú projektek számára többek között földrajzi helyzete, valamint az olcsó munkaerő elérhetősége miatt;

¹³ Ipari Ingatlanpiaci jelentések, 2021 European E-commerce Report, <https://ecommerce-europe.eu/wp-content/uploads/2021/09/2021-European-E-commerce-Report-LIGHT-VERSION.pdf>

- A távol-keleti gyártókapacitások visszatelepülésének Magyarország/Közép-Kelet Európa lehet az egyik nyertese, ami várhatóan újabb fejlesztéseket generál a jövőben.

A régió logisztikai ingatlanállományának csupán 11%-a található Magyarországon. A lakosság méretéhez viszonyított modern ipari ingatlanállomány nagymértékben elmarad a régiós országoktól és még inkább a fejlett gazdaságú országoktól. Például Csehországban a lakosság méretéhez viszonyítva fajlagosan több, mint kétszerese az ipari ingatlanok állománya. Magyarországon a meglévő ipari ingatlanállománynak a teljes régiós állományhoz viszonyított 11%-os mértékét meghaladja a fejlesztés alatt lévő épületek aránya, amely a piaci szereplők által érzékelt jelentős keresletet jelzi.

2021. év végén országos szinten mintegy 11,2 millió négyzetméter volt az ipari-logisztika ingatlanok állománya. Az év során 935 ezer négyzetméternyi új területet adtak át, beleértve a Budapesten és környékén átadott épületeket is. A folyamatban lévő fejlesztések adatai alapján országos szinten 1,1 millió négyzetméter ipari-logisztikai ingatlan átadása várható 2022-ben.¹⁴

2021. év végén, Budapesten és agglomerációjában 2,73 millió négyzetmétert tett ki a Budapest Research Forum által monitorozott modern ipari-logisztikai ingatlanok állománya. A szegmens kihasználatlansági rátája a 2020. évi 2 százalékról az első félévben 2 százalékponttal nőtt, majd a második félévben 0,8 százalékponttal csökkent. A 2021. év végi 3,2 százalékos kihasználatlansági ráta mind történelmi, mind nemzetközi összehasonlításban még mindig nagyon alacsony szintet jelent.

Az új átadások tekintetében 2021 újabb rekordévet jelentett, az elmúlt évek 100 ezer négyzetméter körüli volumenei után ugyanis 339 ezer négyzetméter került átadásra, ami történelmi rekord és 2,7-szerese a 2020-as adatnak. A 2022-re tervezett átadások ismét 300 ezer négyzetméter felett lehet az új kínálat, amelynek 26 százaléka volt előbérlet december végén, ami a korábbi időszakokhoz képest jóval alacsonyabb arány.

Az ország az ipari ingatlanpiacot tekintve erősen főváros központú, Budapesten és környékén erős a bérlői kereslet, a kihasználatlanság alacsony. Másodlagos központok jellemzően a fő autópályák mentén fekvő, könnyen megközelíthető nagyvárosokban alakultak ki az autópálya mentén: M1 (Tatabánya), M3 (Miskolc, Nyíregyháza, Debrecen), M5 (Kecskemét, Szeged), M7 (Székesfehérvár).

A vidéki ipari ingatlanok esetén nehezen nyomon követhető a bérlői kereslet a piac méretéből fakadóan. A Budapesti Ingatlan Tanácsadók Egyeztető Fóruma (BRF) 2021-ben megkezdte, és a továbbiakban is folytatja a Budapesten kívüli ipari spekulatív

¹⁴ Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés, 2022. április, 3. fejezet 14.-16. oldal

ingatlanállomány felmérését, hogy a jövőben megbízható adatokat tudjon publikálni a teljes hazai spekulatív ingatlanállományról is.¹⁵

Előbérlet nélkül is egyre több fejlesztés indul el a Budapest környéki ipari-logisztikai ingatlanok piacán.

5.5.1.5. Befektetési célú ingatlanok üzemeltetése

A Cégcsoport Magyarországon több befektetési célú ingatlannal rendelkezik, ezek egy része befektetési alapban, illetve gazdasági társaságokban van. Jellemzően logisztikai célú és irodaház funkciójú ingatlanok találhatóak a portfólióban, amely jelenleg 5 db budapesti, valamint 6 db Budapesten kívüli ingatlanból áll.

5.5.1.6. Befektetési ingatlanok piaca Magyarországon

A befektetési ingatlanok piaca számos alpiacot foglal magában, melyek közül a legjelentősebbek az iroda-, ipari-logisztikai, szálloda-, és kereskedelmi szegmensek.

Ezek közül az alpiacok közül a Cégcsoport két alszegmensben rendelkezik meghatározó befektetésekkel. Az egyik az ipari-logisztikai, a másik az iroda szegmens.¹⁶

Az ipari-logisztikai szegmens piac, annak mérete, az új beruházások volumene már bemutatásra került a korábbi fejezetben, ezért itt most csak a szegmens bérleti piacának bemutatására kerül sor.

2021-ben 636 ezer négyzetméternyi ipari-logisztikai területre kötöttek bérleti szerződést Budapest és agglomerációja piacán. Ez a volumen 18 százalékkal meghaladja a 2020-as, és 53 százalékkal a 2019-es adatot. A szerződésmegújításokat nem tartalmazó nettó kereslet növekedése még látványosabb volt: a 2021-es 433 ezer négyzetméteres szerződésállomány 2020-hoz képest 29 százalékkal, 2019-hez képest pedig 134 százalékkal volt magasabb. A bérleti keresleten belül 47 százalékkal az előbérleti szerződések aránya volt a legmeghatározóbb, emellett a megújítások 32 százalékot, az új bérbeadások 19 százalékot, a bővülések pedig 2 százalékot tettek ki. A bérbe adott állományban mért változást mutató nettó piaci felszívás 2020-hoz képest két és fél-, 2019-hez képest pedig három és félszeresére nőtt 2021-ben, és a korábbi 2017-es rekordot is kétharmadával meghaladja. Továbbra is a logisztikai szolgáltató szektor az ipari-logisztikai bérleti piac legaktívabb szereplője, a teljes bérbeadás 61 százaléka ide köthető 2021-ben.

¹⁵ BRF Ipari Ingatlanpiaci jelentések. <https://magyarepitesstechnika.hu/index.php/ingatlan/ipari-ingatlanpiac-a-harmadik-negyedevben/>

¹⁶ Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés, 2022. április xxx h, 2. és 3. fejezet, 8-16 oldal <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2022-aprilis>

A jellemző kínálati bérleti díjak 2021. év végén a 4,4–4,95 euró/négyzetméter/hó sávban mozogtak. Az elmúlt időszakok erőteljesen bővülő fejlesztési volumenén alapuló várakozás a bérleti díjak korrekciójára vonatkozóan nem történt meg, sőt 2021-ben egy enyhe emelkedés is látható a tipikus bérleti díjakban. A korábban nem látott erős kereslet kapcsán azonban kérdés, hogy meddig fenntartható a jelenlegi szint, így középtávon továbbra sem zárható ki a korrekció lehetősége a bérleti díjakban.

A szakemberek körében is kérdéses, hogy az ipar-logisztika piacon tapasztalható magas bérleti kereslet fenntartható-e. Az erős kereslet hatására az ipari-logisztikai ingatlanok szegmensében a bérleti díjak emelkedtek, az elmúlt időszakokban megemelkedett fejlesztési volumen hatására várt bérleti díjkorrekció nem történt meg, mivel a kereslet felszívta az átadott területeket, és tartotta, illetve növelte is a díjakat. A hazai logisztikai szektort a háború vélhetően kevésbé fogja érinteni, mivel Magyarország az EU szempontjából a Balkán és Törökország irányába vezető összekötő út szerepét tölti be, míg kelet felé inkább Lengyelországon keresztül húzódnak a szállítási utak.

Az iroda szegmensben 2021. év végén a budapesti modern irodák állománya 3,96 millió négyzetmétert tett ki, ami megegyezik a 2021. június végi adattal, mivel a második félévben nem történt új átadás. 2021-ben összesen 44 ezer négyzetméter új irodaterületet adtak át, ami 1,1 százalékos bővülés. A kihasználatlansági ráta 9 és 10 százalék között ingadozott az év során, végül a második félév új átadásainak elmaradása a rátát 9,2 százalékra csökkentette év végére.

Az átlagos budapesti irodabérleti díjakban 2021 második félévében sem figyelhető meg csökkenés, az alacsony átadási volumen a gyenge kereslet mellett is a díjcsökkenés ellen hatott. Előre tekintve a kihasználatlansági ráta esetleges emelkedése helyezhet nyomást a bérleti díjak mérséklődésére, azonban erre elsősorban a gyengébb minőséget és szolgáltatásokat nyújtó, régebbi ingatlanok esetén lehet számítani.

Bár 2021-ben az irodák iránti teljes kereslet mintegy 10 százalékkal meghaladta a 2020-as szintet, 2018–2019-hez képest még mindig 32–40 százalékos visszaesérről beszélhetünk. 2021-ben a budapesti modern irodák iránti teljes kereslet 366 ezer négyzetmétert tett ki, amelynek 40-40 százalékát adták a szerződés hosszabbítások és az újbérleti szerződések. Ez utóbbiak volumene a harmadik negyedévben volt különösen magas, a többi negyedév 30–35 ezer négyzetméteres szintjéhez képest 49 ezer négyzetmétert tett ki.

5.5.1.7. Alapkezelés

Az Alapkezelő a magán- és intézményi befektetők részére nyújt ingatlanhoz kapcsolódó befektetési lehetőségeket. A társaság a Magyar Nemzeti Bank által felügyelt befektetési alapkezelőként működik, a kezelt ingatlanbefektetési alapok minden esetben az MNB általi nyilvántartásba vétellel jöttek létre. Az Alapkezelő árbevételét az általa kezelt vagyona (nettó eszközértékre) vetített alapkezelési díj határozza meg.

5.5.1.8. Befektetési alapok piaca Magyarországon

A befektetési szolgáltatók – a befektetési szolgáltatást nyújtó hitelintézetek és a befektetési vállalkozások – 2021-ben összesen 445,2 ezer milliárd forintos tőkepiaci forgalmat realizáltak, amely 30,5%-kal magasabb a 2020-ban elért 341,1 ezer milliárd forintos összforgalomnál. A tőkepiaci forgalom 2021-ben mind a befektetési szolgáltatást nyújtó hitelintézeteknél, mind a befektetési vállalkozások esetében növekedett: a hitelintézetek 2021-es 367 ezer milliárd forintos tőkepiaci forgalma 19,9%-kal haladja meg a 2020-as 306 ezer milliárd forintos szintet, miközben a befektetési vállalkozások tőkepiaci forgalma több mint megkétszereződött a 2020-as 35,1 ezer milliárd forintról a 2021-es 78,2 ezer milliárd forintra.¹⁷

A befektetési alapok esetében 2022. májusban a tőkeáramlások eredője közel 47 milliárd forintot mutat. A legnagyobb tőkebeáramlás a kötvényalapoknál történt, míg a legnagyobb tőkekiáramlás a részvényalapoknál. Megtörtént, amire már számítani lehetett az elmúlt pár hónap trendjét látva: nem a pénzügyi alapok már a legkisebb kategória, hanem a tőkevédett alapok. A tőkeáramlás, a hozamok és az árfolyammozgások eredőjeként a BAMOSZ tagok által kezelt befektetési alapok összvagyonra 2%-kal növekedett az év ötödik hónapjában. A hónap végén a BAMOSZ tagok mindösszesen 7.685 milliárd forintot kezeltek befektetési alapokban.¹⁸

2022 május végén az ingatlanalapok eszközértéke 1,738 Mrd Ft, ebből a közvetlen ingatlanokba fektető alapok eszközértéke 1,566 Mrd Ft.

Az ingatlanalapokhoz a 2022. májusban 10 milliárdnyi tőke érkezett, amely biztató, hiszen a múlt hónapban egy 2021. év eleje óta tartó trend szakadt meg, most pedig már jelentősebb tőke áramlott be ebbe a szegmensbe. A hozamokra az ingatlanalapoknál természetesen most is lehetett számítani, amely tovább segítette a növekedést. A tőkeáramlás, a hozamok és az árfolyammozgások eredőjeként a nettó eszközérték 2,2%-kal lett több.

5.5.2. A Kibocsátó versenyhelyezete

5.5.2.1. Lakóingatlan fejlesztés

Az Alapok 2019-ben 437 lakást (2 fejlesztés), 2020-ban 551 lakást (4 fejlesztés), míg 2021-ben 377 lakást (3 fejlesztés) adott át. Budapesten a vállalkozások által átadott lakások száma 2019-2021 között 4,930, 5,371, illetve 3,711 volt, ez alapján az Alapok piaci részesedése a budapesti lakóingatlan fejlesztési piacon kb. 9-10%.

¹⁷ Biztosítási, pénztári, tőkepiaci kockázati és fogyasztóvédelmi jelentés, 2022, 7. fejezet, 104-109 oldal
[https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/biztositasi-penztari-tokepiaci-kockazati-es-fogyasztovedelmi-jelentes-2022](https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/biztositasi-penztari-tokepiaci-kockazati-es-fogyasztovedelmi-jelentes/biztositasi-penztari-tokepiaci-kockazati-es-fogyasztovedelmi-jelentes-2022)

¹⁸ BAMOSZ 2022-05 havi hírlevél.

A piac bemutatásakor kiemelésre került, hogy fontos szempontok az 5%-os lakásáfa elérése miatt az építési engedélyek megszerzése 2022 év végéig, az épületek energetikai besorolása, a lakások átadására vállalt határidők betartása, valamint az építési költség emelkedések kontrollja. Ezen szempontok mentén a Cégcsoporthoz és az Alapokhoz köthető projektek kifejezetten előnyös pozícióban vannak: jelenleg 13 projekt van, aminek a kivitelezése és értékesítése még nem indult el, és a tervek szerint 2022. végéig mind a 13 megszerzi az építési engedélyt, így jogosult lesz 5%-os áfával értékesíteni.

A Kibocsátó elkötelezett a fenntartható fejlődés mellett, ami az épületek tervezésénél és kivitelezésénél is kiemelt szempont, így az Alapok által épített épületek jellemzően AA+ minősítésűek, messze meghaladva a piacon átlagosan elvárt BB minősítést.

Az értékesítés során vállalt átadási határidők betartása 2020 óta kifejezett erőssége az Alapok fejlesztéseinek, előfordulnak ugyan az átadásban minimális csúszások, de ezek nem haladják meg az 1-2 hónapot, ami a szektorban kifejezetten jónak számít.

A Kibocsátó a kivitelezési költségek menedzselésében is sikereket ért el, mivel a jelenleg folyó fejlesztések a költségváltozások mellett is legtöbbször tartani tudják az előre tervezett költségeket.

A lakóingatlan fejlesztési piac természeténél fogva kifejezetten szétaprózódott, mivel már egy ház, vagy akár pár lakásos társasház fejlesztése is része ennek a szegmensnek. Van azonban néhány nagy fejlesztő, akik évek óta meghatározó szereplői a piacnak, köztük a Kibocsátó is. A legmeghatározóbb versenytársak a Cordia (Futureal Csoport), a Metrodom Csoport, a WING Zrt., a Siskin Csoport, az APD Real Estate Kft. és a Property Market Kft. (Market Csoport).

5.5.2.2. Logisztikai ingatlan fejlesztés

A Kibocsátó 2020-ban indította el ezt az üzletágat, a 2021-ben elindult fejlesztések közül kettőnek az átadása 2022-ben várható, összesen kb. 13.000 nm területtel. Össességében elmondható, hogy a piaci összefoglalóban említett kb. 11 millió nm ipari-logisztikai épületállományhoz képest a Kibocsátó piaci részesedése egyelőre minimális.

A logisztikai piacon a korábbi stabil logisztikai fejlesztők mellett újabb dinamikus növekvő fejlesztők jelentek meg. Jelenleg a legnagyobb logisztikai épületállomány a Prologis tulajdonában van. A legnagyobb fejlesztési potenciállal a CTP rendelkezik, amely vállalat az elmúlt években is a legaktívabb fejlesztőnek bizonyult. 100.000 m² feletti tulajdonosok továbbá a BILK, a WING, a GLP és a Logicor vállalatok. Új logisztikai fejlesztő a piacon a Hello Parks, amelynek szintén ambiciózus tervei vannak. A piac jelentős bővülése miatt minden szereplőnek lehet még jelentős tere a növekedésben. A fő korlátot a jó elhelyezkedésű, fejlesztési célra alkalmas logisztikai állomány jelenti.

5.5.2.3. Befektetési ingatlanok

A Cégcsoport és az Alapok közel 98.000 nm iroda és logisztikai ingatlannal rendelkeznek, ami a teljes magyarországi bérleti piacnak elenyésző hányada. A jövőbeli növekedési tervek, bár a Kibocsátó életében jelentősek, a piaci részesedésre érdemben nem lesznek hatással.

A belépési korlát ezekre a piacokra alapvetően alacsony, kisebb ingatlan esetén már néhány százezer euró befektetéssel piaci szereplő lehet egy cég, ezért az iparág kifejezetten szétaprózódott. Vannak olyan cégek, melyek jellemzően csak egy szegmensben vannak jelen (pl. logisztika vagy iroda), de például a hazai alapkezelők jelentős része minden szegmensben érintett. Nagyon sok szereplő azonos azokkal, akik a logisztikai piacon is meghatározó szereplők.

A magyar tulajdonú befektetők közül a legaktívabbak a WING, a Futureal, az Indotek, Diófa Alapkezelő, az OTP Alapkezelő, az Erste Alapkezelő, az Adventum, a BIF, az Optima Zrt./GTC. A külföldi tulajdonosokkal rendelkező nagyobb versenytársak az Immofinanz, a CA Immo, a CPI, a HB Reavis, az S-Immo, illetve intézményi befektetési alapok, például Aegon, Allianz, Union, stb.

5.5.2.4. Ingatlanalapok

A Cégcsoport tagja az Alapkezelő, amelynek a Cégcsoport ingatlanos tevékenységeihez (lakó- és logisztikai ingatlanfejlesztések, befektetési ingatlanok, telekbank) szükséges tőke biztosításában van jelentős szerepe. Az Alapkezelő jelenleg 29 ingatlanalapot kezel, és ezeken keresztül összesen közel 40 ingatlanban rendelkezik különböző értékű eszközökkel, amik lehetnek telkek, éppen építés alatt lévő épületek, még nem értékesített lakások, üzletek, vagy épp raktárak és irodaépületek. Az Alapkezelő által kezelt összes nettó eszközérték meghaladja a 92 Mrd forintot, ami kb. 5%-os piaci részesedést jelent az ingatlanalapok piacán és kb. 6% piaci részesedést a közvetlenül ingatlanokba fektető alapok piacán.

Az Alapkezelő által kezelt Alapok egy kivétellel zártkörben forgalomba hozott kollektív befektetési formák, így limitált számú befektetőjük van, leginkább nyugdíjpénztárak, más alapkezelők által kezelt befektetési alapok, biztosítók, illetve privátbanki ügyfelek.

Az alapkezelők piacán egyrészt található olyan meghatározó szereplők, akik mind lakossági, mind intézményi befektetőknek kínálják a befektetési szolgáltatásaik széles skáláját, befektetési eszköztől függetlenül: ilyenek például az OTP Alapkezelő Zrt., az ERSTE Alapkezelő Zrt, a KBC AM N.V. Magyarországi Fióktelepe, az Eurizon Asset Management Hungary Zrt., vagy a Hold Alapkezelő Zrt, emellett vannak olyan szolgáltatók, akik az egyéb befektetési eszközeik mellett közvetlenül ingatlanalapokba is befektetnek, ők tekinthetők az Alapkezelő közvetlen versenytársainak, ilyen az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt., Európa Alapkezelő Zrt, MKB-Pannónia Alapkezelő Zrt., Diófa Alapkezelő Zrt.

(MPT és Torony ingatlanalapok), Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. és az Impact Alapkezelő Zrt. (Duna House ingatlanalapok).

5.6. Stratégiai partnerek és a velük történő együttműködés bemutatása

A GroundUp Építőipari Kft. széleskörű, kulcsrakész kivitelezési szolgáltatást nyújt a Kibocsátó Leányvállalatai és az Alapok számára minősített alvállalkozókkal, beszállítókkal együttműködve. A Kibocsátó jelenleg 5% tulajdonrészrel rendelkezik a társaságban, így a GroundUp Építőipari Kft. nem kerül konszolidálásra a Cégcsoport pénzügyi beszámolójában, azonban a Cégcsoport és az Alapok számára nyújtott szolgáltatásai miatt a Kibocsátó stratégiai partnernek tekinti.

A Cégcsoport működéséhez szükséges források (tőke és finanszírozás) biztosításában, illetve egyéb kapcsolódó szolgáltatások nyújtásában az Alapkezelő mellett bankok és pénzügyi vállalkozások is részt vesznek. Ezek közül a legfontosabbak a BG Finance Zrt., a Kereskedelmi és Hitelbank Zrt., az Oberbank AG Magyarországi Fióktelep, az OTP Bank Nyrt., az Erste Bank Hungary Zrt. (letétkezelés is), valamint a Concorde Értékpapír Zrt. (alapok forgalmazása).

A stratégiai partnerek listája viszonylag szűk, ennek oka, hogy a Cégcsoport vertikálisan integrált működése révén a Cégcsoportéhoz tartozó vállalkozások lefedik azokat az ingatlanos és szorosan kapcsolódó tevékenységeket, amit a Kibocsátó a stratégiájában megfogalmazott.

5.7. A Kibocsátó (Cégcsoport) üzleti stratégiájának rövid összefoglalása

AZ ÉRTÉKTEREMTŐ FEJLESZTŐ – kiemelkedő tőkehasznosítás ingatlanpiaci tevékenységek révén egy professzionális csapatra építve, gyors, hatékony és könnyen megismételhető működési folyamatok minden üzleti tevékenységben.

A Kibocsátó a legfontosabb üzleti tevékenységekre részletes stratégiát dolgozott ki, aminek legfontosabb általános célkitűzései a következők:

Lakóingatlan fejlesztés – Dinamikus növekedés és profit növelés

- Magas színvonalú épületek, életterek létrehozása, ami kellemessé teszi a lakásvásárlók mindennapjait, ügyfélközpontú megközelítés
- Jelentős méretű telekbank biztosítja a piaci részesedés növelését
- Rozsdaövezeti minősítés megszerzése a lakóingatlan fejlesztésekhez
- Hatékony és ESG vezérelt tervezés hosszabb távon is magas nyereségességet biztosít

Kivitelezés - Gyors, hatékony és minőségi kivitelezés

- Tapasztalt, kiváló szakemberekből álló csapat

- Professzionális megvalósítás, hatékony gazdálkodás az idővel, az anyagokkal és a költségekkel
- Magas színvonalú kivitelezés és garanciakezelés
- Gyors, hatékony és könnyen megismételhető működési folyamatok

Logisztika fejlesztés – Új stabil és magas profittermelő képességű üzlet

- A projektek megvalósításához időben rendelkezésre áll a megfelelő „nyersanyag”
- Célszerű, az ügyfelek igényeihez könnyen illeszthető épületek
- A Logstar márka bevezetésével széleskörű ismertség a piacon
- Logisztikai befektetési ingatlan portfólió felépítése a Logstar fejlesztések révén, ami hosszútávú, stabil cash-flow-t és nyereségességet biztosít

Befektetési Ingatlan – Aktív portfólió bővítés és hozam növelés

- Aktív portfólió bővítés a logisztika és iroda szegmensben
- A változó ügyféligények alapos ismeretére támaszkodva rugalmas és innovatív, versenyelőnyt biztosító bérleti megoldások
- A Kibocsátó a Cégcsoport által egy meghatározó és megbízható befektetési ingatlan hasznosítónak is kíván válni

Alapkezelés és Finanszírozás – Kiemelkedő nyereségesség, vagyon és díjbevétel növeléssel

- Diverzifikált forrásszerkezet, magas megtérülést biztosító pénzügyi megoldásokkal
- Alapkezelő díjbevétel növekedés a befektetett vagyon és a szolgáltatási portfólió növelésével

5.8. A Kibocsátó általános üzleti stratégiája: a VÍZIÓ

Kiemelkedő befektetői tőkehasznosítás ingatlanos megoldások révén. A Kibocsátó az épített környezet fenntartható fejlődését szolgáló, kiváló minőségű, jövedelmező, kényelmes és szerethető épületeket alkot Magyarország meghatározó ingatlanfejlesztőjeként.

A Kibocsátó általános üzleti stratégiája: a MISSZIÓ

A Kibocsátó részletes küldetésében megfogalmazza, hogyan kívánja elérni a jövőképek célkitűzéseit, a Cégcsoport és az Alapok erőforrásait optimálisan hasznosítva, működtetve.

A vevők, a bérlők és a társadalom felé:

Környezettudatos, minőségi, hatékony épületek, életterek létrehozása, amely kellemessé teszi a mindennapokat. A Kibocsátó tevékenységével a lehetőségeihez képest hozzájárul egy fenntartható, zöld, körforgásos gazdaság kialakulásához, hogy a jövő nemzedék világa is élhető maradjon.

A munkatársak felé:

Egy olyan vállalati környezet, folyamatszabályozás és kultúra működtetése, amely révén a Kibocsátónál örömteli a munka, összhang van az egyéni és céges értékrendszer között, a munkatársak fejlődhetnek, érzik a cégvezetés gondoskodását, részt vehetnek a folyamatos innovációban és ahol kiemelkedő kompenzációra is lehetőség van.

A tulajdonos és a befektetők felé:

Egy olyan transzparens és professzionális cég működtetése, amelyre büszkék lehetnek és amellyel a piaci átlagot meghaladó megtérülést érhetnek el tőkehasznosítás maximalizáló megoldásaival.

Alvállalkozó partnerek felé:

Kemény, de professzionális folyamatokkal működő korrekt és elismert partner, akivel hatékony az együttműködés, és akivel így a legjobb alvállalkozók szeretnek együtt dolgozni.

A Részvények Xtend piaci regisztrációja:

A nyilvános tőkepiaci forrásbevonás, azaz a részvénykibocsátás jelentősen növelheti az egyes vállalatok finanszírozási mozgásterét is. A bevont forrás segítségével a vállalatok a stratégiai céljaikat hamarabb, vagy eredményesebben érhetik el. A jelenlegi makrogazdasági környezetben a Kibocsátó a diverzifikált tőkebevonás lehetőségének a megteremtésében érdekelt, emiatt döntött a Részvények Xtend piacon történő regisztrációja mellett. A döntés során nem elhanyagolható szempont volt az is, hogy a nyilvános működés egy akvizíciós növekedés finanszírozásának lehetőségét is megteremtheti.

5.9. Tőkeszerkezeti politika, osztalékpolitika

A Kibocsátó az elmúlt években a megtermelt nyereséget nem fizette ki osztalékként, hanem azt a fejlesztési célok, és működés erősítése érdekében visszaforgatta, eredménytartalékba helyezte.

A Kibocsátó jelenleg nem rendelkezik elfogadott osztalékpolitikával, de a tőzsdei bevezetést követően tervezi annak kialakítását. A Kibocsátó jelenlegi 100%-os tulajdonosa a jövőre nézve olyan osztalékpolitika kidolgozásában érdekelt, ami lehetővé teszi a fejlődéséhez szükséges források cégben tartását, így is segítve a megfogalmazott stratégiai célok elérését, ugyanakkor bizonyos mértékű rendszeres osztalék kifizetését biztosítja a befektetői igények kielégítésére érdekében. A Kibocsátó Alapszabálya szerint a felosztható és a közgyűlés által felosztani rendelt eredményből a részvényest a részvénye névértékével arányos osztalék illeti meg. Osztalékfizetésre a Kibocsátónál tehát a Ptk. és a Számviteli törvény vonatkozó rendelkezései szerint kerülhet sor.

5.10. Azon vállalkozásokra vonatkozó információk, amelyek tőkéjében a Kibocsátó olyan részesedéssel rendelkezik, ami jelentősen befolyásolhatja a Kibocsátó saját eszközeinek, forrásainak és pénzügyi helyzetének és eredményének értékelését

A korábbi pontokban bemutatott társaságok és Alapok közül a Kibocsátó saját eszközeire és forrásaira, illetve pénzügyi helyzetére és eredményére kiemelt hatást közvetlenül elsősorban a BN Ingatlanfejlesztő Zrt., a Biggeorge Alapkezelő Zrt., valamint a BGP Investment Zrt. gyakorol. A BN Ingatlanfejlesztő Zrt. a Cégcsoport legnagyobb létszámú munkáltatója, amely az Alapokban és a Leányvállalatokon keresztül megvalósított fejlesztések és projektek megvalósításának és hasznosításának szinte minden tevékenységét támogatja. A Biggeorge Alapkezelő Zrt. kezeli a Cégcsoport által megvalósított projektekhez kapcsolódó befektetési alapokat, valamint felelős az egyes projektek megvalósításához szükséges finanszírozás bevonásáért külső befektetőktől. A BGP Investment Zrt. szabályozott ingatlanbefektetési előtársaságként került nyilvántartásba vételre 2022. március 7-én, célja, hogy a SZIT státusz elnyerése esetén a Cégcsoport számára ingatlan tranzakciók vonatkozásában versenyelőnyt tudjon biztosítani a piacon.

A fentiekén túlmutatóan, közvetett módon jelentős hatást gyakorolhatnak a Kibocsátó eredményességére az egyes Alapok is, amelyekben ingatlanfejlesztések kerülnek megvalósításra, illetve hozamtermelő ingatlanok hasznosítása történik. Az egyes Alapok eredményessége közvetetten járul hozzá a Kibocsátó eredményességéhez, mivel az Alapok számossága, nagyságrendje, illetve a bennük megvalósított projektek teljesítménye különböző szolgáltatási díjakon keresztül jelentősen befolyásolja a Kibocsátó főbb Leányvállalatainak – a BN Ingatlanfejlesztő Zrt. és a Biggeorge Alapkezelő Zrt. – eredményességét. A Kibocsátóra közvetetten hatást gyakorló Alapok és az egyes Alapokban megvalósításra kerülő projektek a 4.3-as pontban kerültek bemutatásra.

6. A KIBOCSÁTÓ VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A KIBOCSÁTÓ ELMÚLT KÉT LEZÁRT ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL

A Kibocsátó Konszolidációs körébe tartoznak mindazok a vállalatok, amelyekben a Cégcsoport több mint 50% szavazati joggal rendelkezik, illetve azok pénzügyi és működési politikáját bármilyen más módon ellenőrzi. Az Alapok közül azok kerültek/kerülnek be a Konszolidációs körbe, amelyek esetében teljesül a következő két feltétel: (i) a Cégcsoport tagja végzi az adott Alap alapkezelését és (ii) a Cégcsoport tartósan legalább az adott Alap befektetési jegyeinek névértéke által megtestesített tőkéje 50%-a+1 arányú befektetési jeggyel rendelkezik tartósan az alap jegyzett tőkéjéből. Mivel az Alapok jelentős részénél a Cégcsoport által tulajdonolt befektetési jegyek aránya 20% vagy az alatti, ezért ezeknek az Alapoknak a bevételei és költségei nem jelennek meg a Kibocsátó konszolidált beszámolójában.

6.1. A Kibocsátó IFRS szerinti konszolidált mérlege

	adatok ezer forintban	
	2021.12.31.	2020.12.31.
ESZKÖZÖK		
Éven túli eszközök		
Immateriális eszközök	121.408	79.648
Ingtatlanok, gépek és berendezések	680.718	202.094
Befektetési célú ingatlanok	1.940.900	-
Egyéb részesedések	5.711.430	4.166.478
Halasztott adó követelések	13.373	38.960
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések	450.464	423.242
Egyéb éven túli eszközök	638	619
Eszköz használati jog	360.547	101.620
Goodwill	500.064	484.416
Éven túli eszközök összesen	9.779.542	5.497.077
Forgóeszközök		
Készletek	1.617.805	741.517
Vevőkövetelések	5.191	109.601
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	113.530	1.505.143
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	1.518.786	948.646
Jövedelemadó követelések	9.554	6.436
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	1.679.372	631.202
Forgóeszközök összesen	4.944.238	3.942.545
Eszközök összesen	14.723.780	9.439.622

	2021.12.31.	2020.12.31.
FORRÁSOK		
Saját tőke		
Jegyzett tőke	135.000	135.000
Tőketartalék	1.525.731	1.525.731
Eredménytartalék	9.149.092	6.261.217
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	10.809.823	7.921.948
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	47.521	81
Saját tőke összesen:	10.857.344	7.922.029
Hosszú lejáratú kötelezettségek		
Halasztott adó kötelezettségek	121.364	1.275
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	1.011.475	494.996
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	219.894	47.281
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	1.352.733	543.552
Rövid lejáratú kötelezettségek		
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	-	189.017
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	145.548	56.117
Szállítói kötelezettségek	42.088	93.908
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	1.809.137	132.142
Jövedelem adó kötelezettségek	13.424	50.787
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	503.506	452.070
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	2.513.703	974.041
Kötelezettségek és saját tőke összesen	14.723.780	9.439.622

6.2. Üzleti tevékenységből származó eredményt jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása

A Cégcsoport üzleti tevékenységének eredményére számos külső tényező hat, melyek közül az egyik legfontosabb a magyarországi ingatlanpiac alakulása: általános gazdasági folyamatok és a gazdaságpolitikai szabályozás hatása a különböző típusú ingatlanok keresletére, illetve a rendelkezésre álló fizetőképességre, végeredményben az ingatlanárak alakulására. Ilyen hatások többek között a GDP, infláció és alapkamat és kapcsolódó banki finanszírozási kamatszintek vagy befektetői elvárt hozamok alakulása, valamint az egyes ingatlan szegmensek ÁFA szabályozása.

További fontos tényező az ingatlanfinanszírozás és pénzügyi szabályozás ingatlanvásárlást ösztönző vagy épp azt korlátozó hatásai. Ilyenek például a családtámogató vagy energia hatékonyságot támogató programok, banki finanszírozási arányok vagy elvárt jövedelemre

vonatkozó szabályok. Ezek mellett az utóbbi években dinamikusan változó tényezővé vált az építési költségek és humán költségek változása is.

Az elmúlt évek tapasztalatai alapján fontos megemlíteni a Covid járvány gazdasági és emberi hatásait, illetve ennek a járványnak a tapasztalatai alapján elképzelhető további globális járványokat.

6.3. Árbevétel

2020-ban és 2021-ben az értékesítés árbevételének legjelentősebb részét az Alapkezelő és a BN Ingatlanfejlesztő Zrt. által elért bevétel szolgáltatta. Mindkét társaság az Alapkezelő által kezelt alapoknak – ahol az egyes lakófejlesztések és jövedelemtermelő ingatlanok vannak – nyújt szolgáltatásokat. A BN Ingatlanfejlesztő Zrt. olyan, az ingatlanfejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatásokat nyújt, mint például projekt menedzsment, műszaki ellenőrzés, marketing és értékesítési tevékenységek, illetve az üzemeltetéshez kapcsolódó property menedzsment szolgáltatások.

A BN Ingatlanfejlesztő Zrt. 2020-as évben 1.911 millió forint, 2021-ben 2.387 millió forint árbevétellel járult hozzá a konszolidált eredményhez, míg az Alapkezelőnél ezek az összegek 2020-ban 875 millió Ft, 2021-ben 678 millió forint volt. Az Alapkezelő árbevétele a kezelt alapok nettó eszközértékére vetítve kerül meghatározásra. 2020-ban az átlagos kezelt nettó eszközérték mintegy 50.536 millió forint volt, míg 2021-ben ez 55.620 millió forintra nőtt.

2021-ben jelentős bevétel, 1.401 millió forint származott a Cégcsoport tulajdonában lévő, befektetési célú ingatlannak minősített telkek valós értékre történő értékeléséből. A megelőző évben a Cégcsoport ilyen jellegű bevételt nem számolt el.

6.4. Működési ráfordítások

Anyagköltség:

A Cégcsoport anyagköltségekre 2020-ban 39.252 ezer forintot, 2021-ben 42.093 ezer forintot költött. Ennek legnagyobb része az üzemanyag- és energiaköltségek voltak 2021-ben, összesen 30.662 ezer forint értékben. Ezen kívül az általános irodai működéshez kapcsolódó anyagköltségekre, tisztítószerre, irodaszerekre és számítástechnikai anyagokra költött a Cégcsoport.

Igénybe vett szolgáltatások:

Igénybe vett szolgáltatásokra 2020-ban 1.257 millió forintot, 2021-ben 1.121 millió forintot költött a Cégcsoport. Ezek közül a legnagyobb tétel az alvállalkozói díjak összege, ami az egyes projektekhez kapcsolódó külsős szakértői díjakat tartalmazza. 2020-ban ez az összeg

1.044 millió forint volt, majd 2021-ben ez 668 millió forintra csökkent, mivel sok olyan feladatkör volt, amelyek ellátására a Cégcsoport folyamatainak optimalizálása miatt Cégcsoporton belüli társaság került megbízásra, a korábbi alvállalkozói modell helyett. Ennek megfelelően nőttek a személyi jellegű ráfordítások is a Cégcsoporton belül. A 2020-as 40 millió forintos összeghez képest 82 millió forintra emelkedett 2021-ben az ügyvédi költségek és jogi tanácsadás díja, részben amiatt, hogy a tervezett akvizíciók miatt és az NKP kötvénykibocsátáshoz kapcsolódóan jelentősen megnőtt a munkaóra igény.

Személyi jellegű ráfordítások:

2020-ban a Cégcsoport 655.100 ezer forintot költött személyi jellegű ráfordításokra, ez a költségtétel 2021-ben jelentősen megnövekedett, mely jellemzően a szervezet átstrukturálásából adódott, melynek során korábban alvállalkozók által ellátott feladatokat új munkavállalókkal végeztet a Cégcsoport. A másik jelentős költségtétel 2021-ben az egyéb személyi jellegű juttatások voltak mintegy 111 millió forint összegben, amely tartalmazza az év közben béren kívüli juttatásként bevezetett munkavállalói cafeteria keret összegét és a COVID-19 járvánnyal szembeni védekezéssel összefüggésben a munkavállalók számára biztosított rendszeres PCR szűréseket, maszkokat is.

Egyéb működési ráfordítások:

Egyéb működési ráfordításokra a Cégcsoport 2020-ban 72 millió forintot, 2021-ben 32,4 millió forintot költött. Ebből 2020-ban 20 millió forintot, 2021-ben 24 millió forintot adományozott különböző jótékonyági célra a Cégcsoport.

Eladott áruk beszerzési értéke (ELÁBÉ):

Eladott szolgáltatások beszerzési értéke 2020-ban 22,8 millió forint, 2021-ben 77 millió forint volt, aminek legnagyobb része a COVID válság miatt csak 2021 szeptemberében indult Emerald Hotel Management által továbbszámlázott, szálláshely szolgáltatáshoz kapcsolódó tételek voltak. Ezen kívül a B-TEN Ingatlanfejlesztő Kft. továbbszámlázta az eladott építési telekhez kapcsolódó költségeit a Westside Garden (BG26 Alap) számára.

6.5. Üzleti tevékenység eredménye, EBITDA

A Cégcsoport kamatok, adózás és értékcsökkenési leírás előtti üzleti eredménye (EBITDA) 2020-ban mintegy 957 millió Ft volt, amely nagy mértékben nőtt 2021-ben (2.378,6 millió Ft). Ennek oka a korábban már említett, a Cégcsoport tulajdonában lévő, befektetési célú ingatlanok minősített telkek valódi értékre történő értékeléséből származó árbevétel 1,4 milliárd forint összegben.

Az árbevétel arányos EBITDA 2021-ben 50,7%-ra nőtt az egy évvel korábbi 26,9%-ról. Ennek oka, hogy a működési költségek arányosan csak kis mértékben nőttek (13,9%-kal), míg a Cégcsoport árbevétele jelentősen nőtt (67,1%-kal).

6.6. Pénzügyi eredmény

Pénzügyi műveletek bevételei között tartjuk nyilván a kapott osztalékokat, kamatokat, árfolyamnyereséget, a valós értékelés eredményét és az egyéb részesedések értékesítésének eredményét. A 2020-as évben a Cégcsoport 163 millió forint osztalékot, 88 millió forint kamatot, 82,5 millió forint árfolyamnyereséget realizált, valamint 67 millió forint bevételt könyvelt el egyéb részesedés értékesítésének eredményeként. A 2021-es évben már 584 millió forint osztalékot, 12 millió forint kamatot, 19 millió forint árfolyamnyereséget realizált, valamint a BG4 valós értékelésének eredményeként 208 millió forint bevételre tett szert.

Pénzügyi műveletek ráfordításai a fizetett kamatokból, az árfolyamvesztéségből, a részesedéseken keletkezett árfolyamvesztésekből és a lízingkamatokból állnak. 2020-ban a Cégcsoport 81,5 millió forint kamatot fizetett és 92,7 millió forint árfolyamvesztése keletkezett a részesedésein. 2021-ben 98,9 millió forint kamatfizetés történt, valamint megnőtt a lízingkamat összege is, a 2020-as 2,9 millió forintról 10,7 millió forintra.

6.7. Adózott eredmény

Az adózott eredmény 2020-ban 997,99 millió forint, 2021-ben 2.915,5 millió forint volt. A 2021-es magasabb adózott eredmény oka elsősorban a magasabb árbevétel és értékhelyesbítésből származó bevétel volt, ezen kívül az osztalékbevételek is jóval magasabbak voltak (2020-ban 163 millió Ft, 2021-ben 584 millió Ft).

6.8. Befektetett eszközök

A befektetett eszközök értéke a 2020. évi 5.497 millió forintról 9.780 millió forintra nőtt 2021-re, amely változás meghaladja a 77%-ot.

A növekedés közel felét a befektetési célú ingatlanok állományának növekedése okozta. Ezen telkek 2021-ben készletekből kerültek átsorolásra és jelentős felértékelődés történt értékükben.

A befektetett eszközök jelentős részét 2021-ben is a nem teljeskörűen bevont részesedések tették ki. Ezen részesedések ún. equity módszerrel vagy a valós értékelés módszerével kerültek a pénzügyi kimutatásokban bemutatásra. Könyv szerinti értékük a 2020. évi 4.166 millió forintról 5.711 millió forintra nőtt 2021-re. A jelentős növekedés legfontosabb oka, hogy a Kibocsátó 2021. januárjában 5% részesedést szerzett a Biggeorge 4 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban, amelynek december 31-i valós értéke 1.203 millió forint volt, továbbá a Bécsi Corner Zrt.-ben meglévő részesedés értéke is jelentősen emelkedett.

6.9. Forgóeszközök

A forgóeszközök értéke 3.943 millió forintról 4.944 millió forintra nőtt, amely több, mint 25%-os bővülést jelent. Jelentősen nőtt a készletek értéke, amely a csoportba bekerülő Biggeorge 30 Ingatlanfejlesztő Alapnak köszönhető. 1,5 milliárd forintról 114 millió forintra csökkent viszont a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések összege. Az egyéb követelések 60%-os növekedését egy részesedésértékesítésből származó követelés okozta. A Cégcsoportnál 2021. december 31-re több, mint 1 milliárd forinttal nőtt a rendelkezésre álló pénzeszközök állománya.

6.10. Források

A saját tőke 36%-os növekedését szinte kizárólag a tárgyévi eredmény okozza, amelynek mértéke 2.908 millió forint.

Jelentős, több, mint 100%-os növekedés volt a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni hosszú lejáratú kötelezettségeknél és 47 millió forintról 220 millió forintra nőtt a lízingkötelezettségek éven túli állománya.

A rövid lejáratú kötelezettségek 974 millió forintról 2.514 millió forintra nőttek. A legjelentősebb tétel a Biggeorge Holding Kft-vel szembeni 1.773 millió forintos új tartozás.

6.11. Konzolidált átfogó eredménykimutatás

	adatok ezer forintban	
	2021	2020
Értékesítés nettó árbevétele	3.223.620	2.790.627
Egyéb működési bevétel	1.472.359	19.297
Bevételek összesen	4.695.979	2.809.924
Anyagköltségek	42.093	39.252
Eladott áruk és szolgáltatások	80.814	28.893
Igénybevett szolgáltatások	1.121.986	1.257.638
Személyi jellegű ráfordítások	1.040.062	655.105
Értékcsökkenés és amortizáció	271.308	219.565
Egyéb működési ráfordítások	32.442	72.089
Működési költségek	2.588.705	2.272.542
Működési eredmény	2.107.274	537.382
Pénzügyi bevételek	843.293	401.275
Pénzügyi ráfordítások	119.573	182.408
Részesedés tőkemódszerrel elszámolt befektetésekből	342.060	390.173
Pénzügyi eredmény	1.065.780	609.040
Adózás előtti eredmény	3.173.054	1.146.422
Halasztott adó	145.939	15.966
Tényleges jövedelemadók	119.128	132.466
Adózott eredmény	2.907.987	997.990
Egyéb átfogó jövedelem	-	-
Teljes átfogó jövedelem	2.907.987	997.990
Ebből:		
Anyavállalatra jutó rész	2.887.875	998.361
Külső tulajdonosra jutó rész	20.112	-371

6.12. Cash Flow

A Kibocsátó konszolidált cash-flow kimutatása:

	adatok ezer forintban	
	2021	2020
Működési tevékenységből származó cash flow		
Adózás előtti eredmény	3.173.054	1.146.422
<i>Korrekciók:</i>		
Tárgyévi értékcsökkenés	271.308	219.565
Halasztott adó	-263	19.716
Valós értékelés	-208.196	-
Kapott osztalék	-584.309	-163.142
Fizetett kamat	109.649	84.397
Kapott kamat	-12.678	-88.373
Befektetési célú ingatlanok valós értékelése	-1.401.056	-
<i>Működő tőke változásai</i>		
Vevő és egyéb követelések változása	898.661	5.040.282
Egyéb forgóeszközök változása	-2.213.044	-1.322.329
Szállítók változása	-51.820	-1.974.004
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	2.272.238	-2.821.405
Fizetett nyereségadó	-159.609	-88.115
<i>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</i>	2.093.935	53.014
Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Kapott osztalék	584.309	163.142
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	-1.590.463	-23.532
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítésének bevétele	-	6.054.296
Befektetett pénzügyi eszközök megszerzése (eladása)	-19	327.797
Részesedés megszerzése	-15.648	-
Részesedés értékesítése	-	269.189
<i>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</i>	-1.021.821	6.790.892
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Hitel felvétel/(visszafizetés)	-189.017	-4.893.984

Hitel felvétel	262.044	-
Osztalék fizetése	-	-2.171.206
Fizetett kamatok	-109.649	-84.397
Kapott kamatok	12.678	88.373
<i>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</i>	-23.944	-7.061.214
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	1.048.170	-217.308
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	631.202	848.510
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	1.679.372	631.202

A konszolidált pénzeszköz 2021-ben 1.048 millió forinttal nőtt, míg 2020-ban 217 millió forinttal csökkent a korábbi évhez képest. A működési tevékenységből származó cash flow növekedése 2020-ban 2.094 millió forintot tett ki az előző évi 53 millió forintos növekedéssel szemben. A változások jelentős része a működő tőke változásából következik. A befektetési tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás 2021-ben 1.022 millió forint csökkenés, míg 2020-ban 6.791 millió forint növekedés volt. 2021-ben 1.591 millió forint értékű volt az ingatlanok és tárgyi eszközök beszerzése, míg a 2020-as növekedés egy megghiúsult ingatlanbeszerzéshez kapcsolódott.

A finanszírozási tevékenységből származó cash-flow-t 2020-ban csökkentette 4.894 millió Ft összegű hitelvisszafizetés, és az osztalékfizetésként kimutatott, a nem ellenőrzött részesedések állományában történt csökkenés, 2.171 millió Ft értékben. A 2021. évben a finanszírozásból származó pénzáramlás mindösszesen 24 millió forinttal csökkentette a pénzeszközállományt.

7. A KIBOCSÁTÓ EGYEDI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓJÁNAK ELEMZÉSE

7.1. A Kibocsátó egyedi eredménykimutatása

adatok ezer forintban

A tétel megnevezése	2020	2021
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	43 736	52 006
Értékesítés nettó árbevétele	43 736	52 006
Aktivált saját teljesítmények értéke	-	-
Egyéb bevételek	214	43
Anyagköltség	-	341
Igénybe vett szolgáltatások értéke	33 613	100 801
Egyéb szolgáltatások értéke	3 579	3 090
Eladott áruk beszerzési értéke	-	-
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	150	8 372
Anyagjellegű ráfordítások	37 342	112 604
Béreköltség	17 976	62 037
Személyi jellegű egyéb kifizetések	26	798
Bérfelárak	3 256	10 534
Személyi jellegű ráfordítások	21 258	73 369
Értékcsökkenési leírás	3 234	3 285
Egyéb ráfordítások	6 804	1 871
ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-24 688	-139 080
Kapott (járó) osztalék és részesedés	924 873	1 453 219
ebből kapcsolt vállalkozástól kapott	924 873	1 453 219
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	2 400	-
ebből kapcsolt vállalkozástól kapott	2 400	-
Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	21 394	-
ebből kapcsolt vállalkozástól kapott	21 394	-
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	69 454	25 518
ebből kapcsolt vállalkozástól kapott	69 454	25 518
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	40 480	4 970
ebből értékelési különbözet	1 334	1 375
Pénzügyi műveletek bevételei	1 058 601	1 483 707
Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	15 109	-
ebből kapcsolt vállalkozásnak adott	15 109	-
Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	85 127	40 701
ebből kapcsolt vállalkozásnak adott	69 955	35 607
Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	97 659	153 962
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 960	3 108
ebből értékelési különbözet	-	-
Pénzügyi műveletek ráfordításai	199 855	197 771
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	858 746	1 285 936

ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	834 058	1 146 856
Adófizetési kötelezettség	1 254	-
ADÓZOTT EREDMÉNY	832 804	1 146 856

7.2. A Kibocsátó egyedi mérlege

adatok ezer Forintban

ESZKÖZÖK	2020	2021
A. Befektetett eszközök	6 485 436	8 440 768
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	2 252	3 497
Vagyoni értékű jogok	2 252	3 497
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	40 593	37 763
Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	40 320	37 520
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	273	243
III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	6 442 591	8 399 508
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	2 458 956	1 596 410
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	640 386	967 973
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	-	1 978 540
Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	-	67 426
Egyéb tartós részesedés	956 682	-
Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	2 386 567	3 789 159
Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	-	-
B. Forgóeszközök	2 549 144	3 289 206
I. KÉSZLETEK	-	7 656
Áruk	-	7 656
II. KÖVETELÉSEK	2 511 722	1 775 992
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	-	-
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	2 498 672	1 169 630
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	79 500
Egyéb követelések	13 050	526 862
III. ÉRTÉKPAPÍROK	-	1 494 697
Részesedés kapcsolt vállalkozásban	-	-
Jelentős tulajdoni részesedés	-	-
Egyéb részesedés	-	1 494 697
IV. PÉNZESZKÖZÖK	37 422	10 861
Pénztár, csekkek	494	140
Bankbetétek	36 928	10 721
C. Aktív időbeli elhatárolások (53.- 55. sorok)	2 618	2 378

Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2 525	2 017
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	93	361
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	9 037 198	11 732 352

FORRÁSOK	2020	2021
D. Saját tőke	7 284 815	9 834 264
I. JEGYZETT TŐKE	135 000	135 000
III. TŐKETARTALÉK	1 525 731	1 525 731
IV. EREDMÉNYTARTALÉK	2 374 917	3 207 722
V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	29 796	29 796
VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	2 386 567	3 789 159
VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	832 804	1 146 856
E. Céltartalékok	-	-
F. Kötelezettségek	1 738 647	1 887 528
I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	-	-
II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	807 911	93 407
Beruházási és fejlesztési hitelek	88 336	80 221
Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	719 575	13 186
III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	930 736	1 794 120
Rövid lejáratú kölcsönök	189 017	-
Rövid lejáratú hitelek	-	6 981
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	262	3 411
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	703 674	1 772 694
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	37 783	11 034
G. Passzív időbeli elhatárolások	13 736	10 561
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	13 736	10 561
FORRÁSOK ÖSSZESEN	9 037 198	11 732 352

7.3. Árbevétel

A Kibocsátó árbevétele két, Cégcsoporton belüli tanácsadási és menedzsment szerződésből, illetve a Kibocsátó által bérelt iroda terület albérletbe adásából áll. 2020-ban az iroda bérleti díjből és a hozzá kapcsolódó üzemeltetési költségből a Kibocsátónak 19,6 millió forint árbevétele származott, 2021-ben ez az összeg lényegében nem változott.

Tanácsadási és menedzsment szerződések alapján mind a 2020-as, mind a 2021-es évben 24 millió forint árbevételt könyvelt el a Kibocsátó

A Kibocsátó egyéb továbbszámlázott költségből származó árbevétele 2020-ban 150 ezer forint volt, 2021-ben pedig 8,4 millió forint, ami egy egyszeri, 8,2 millió forintos költségelszámolásból adódott a Biggeorge 25. Ingatlanfejlesztő Alappal szemben.

A Kibocsátónak más árbevétele nem volt, működési költségeit a Leányvállalatoktól kapott osztalékokból fedezi.

7.4. Működési ráfordítások

Anyagköltség:

A Kibocsátó 2020-ban anyagköltséget nem számolt el, a 2021-es beszámolóban szereplő 341 ezer forint anyagköltség teljes egészében üzemanyag költségből áll.

Igénybe vett szolgáltatások:

Az igénybe vett szolgáltatások közé tartoznak a bérleti díjak, könyvelési és könyvvizsgálati költségek, jogi költségek, karbantartási költségek.

2020-ban 29 millió forintot költött a Kibocsátó igénybe vett szolgáltatásokra, amiből az irodabérlés és a hozzá kapcsolódó üzemeltetési költség 20,2 millió forint volt. Könyvelésre, könyvvizsgálatra, bérszámfejtésre összesen 3,7 millió forintot, ügyvédi díjakra 1,1 millió forintot, egyéb szaktanácsadásra, irodai- és IT szolgáltatásra 1,3 millió forintot, tagsági díjakra és különféle egyéb szolgáltatásokra 2,8 millió forintot fordított.

2021-ben 100,8 millió forintra nőtt a Kibocsátó által igénybe vett szolgáltatások összege, amiből az irodabérlés és a hozzá kapcsolódó üzemeltetési költség 19,1 millió forint volt. Könyvelésre, könyvvizsgálatra, bérszámfejtésre összesen 4,07 millió forintot, ügyvédi díjakra 3,3 millió forintot, üzletviteli, adó- és egyéb vezetési tanácsadásra 70,7 millió forintot, tagsági díjakra és különféle egyéb szolgáltatásokra, karbantartásra 1,4 millió forintot fordított.

Egyéb szolgáltatások értéke 2020-ban 3,6 millió forint volt, melynek nagy része a banki költségekből adódott, ez a költségtétel kismértékben csökkent 2021-ben, 3,1 millió forintra.

Személyi jellegű ráfordítások:

2020-ban 21,3 millió forint volt a Kibocsátó személyi jellegű ráfordítása, mely 1 fő bérét és annak járulékait tartalmazta. Ez a szám 2021-ben 73,4 millió forintra nőtt, köszönhetően annak, hogy az átlagos statisztikai létszám 4 főre nőtt az év során.

Egyéb működési ráfordítások:

Egyéb működési ráfordításokra a Kibocsátó 2020-ban 6,8 millió forintot, 2021-ben 1,8 millió forintot költött.

Eladott áruk beszerzési értéke (ELÁBÉ):

Továbbszámlázott tételként a 2020-as évben az irodai berendezések díjai szerepelnek, összesen 150 ezer forint értékben. 2021-ben ezen a tételezen felül a Biggeorge 25 Ingatlanalap számára átszámlázott 8,2 millió forint értékű áramszámla miatt nőtt meg jelentősen ez a tétel.

7.5. Üzleti tevékenység eredménye, EBITDA

Mivel a Kibocsátó a Cégcsoporton belül holding funkciót tölt be, költségeinek fedezetét és eredménytermelő képességét elsősorban a Leányvállalatoktól kapott osztalékok határozzák meg, így a kamatok, adózás és értékcsökkenési leírás előtti üzleti eredménye (EBITDA) 2020-ban mínusz 24,7 millió Ft volt. Köszönhetően annak, hogy 2021-ben jelentősen megnövekedtek a személyi jellegű ráfordítások, a 2021-es EBITDA -139 millió forintra csökkent.

7.6. Pénzügyi eredmény

Pénzügyi műveletek bevételei között tartjuk nyilván a kapott osztalékokat, kamatokat, árfolyamnyereséget, a valós értékelés eredményét és az egyéb részesedések értékesítésének eredményét. A 2020-as évben a Kibocsátó kapcsolt leányvállalataitól 924,8 millió forint osztalékot kapott, továbbá a kapcsolt vállalkozásoknak nyújtott kölcsönök után 90,8 millió forint kamatbevételt számolt el, valamint 40,5 millió forint bevételt könyvelt el pénzügyi műveletek egyéb bevételeiként, mely árfolyamnyereségből áll. A 2021-es évben már 1.453 millió forint osztalékot kapott a Kibocsátó, 25,5 millió forint kamatot és mindössze 4,97 millió forint árfolyamnyereséget realizált.

Pénzügyi műveletek ráfordításai a fizetett kamatokból, az árfolyamvesztéséből, a részesedéseken keletkezett árfolyamvesztésekből és a lízingkamatokból állnak. 2020-ban a Kibocsátó 85,1 millió forint kamatot fizetett és 97,7 millió forint értékvesztést könyvelt el a részesedésein, míg a befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése 15,1 millió forint volt. 2021-ben 40,7 millió forint kamatfizetést számolt el, a részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése 154 millió forint volt, a befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése soron pedig nem számolt el további ráfordítást.

7.7. Adózott eredmény

A társaság adózás előtti eredménye 2021-ben 1.146 millió forint volt, amit az osztalékfizetéssel és egyéb tételekkel korrigálva társasági adó kötelezettség nem merült fel, így a Kibocsátó adózott eredménye 1.146 millió forint lett. Ez a 2020-as, 832,8 millió forintos adózott eredményhez képest 37,7%-os növekedést jelent, melyet elsősorban a pénzügyi bevételek között elszámolt kapott osztalékok több mint 40%-os növekedése magyaráz.

7.8. Befektetett eszközök

A befektetett eszközök értéke a 2020. évi 6.485 millió forintról 8.441 millió forintra nőtt 2021-re, amely változás meghaladja a 30%-ot.

Megnőtt a társaságban a vagyoni értékű jogok értéke, a Kibocsátó tartós jelentős tulajdoni részesedést jelentő befektetésein 1,17 milliárd forint értékhelyesbítést könyvelhetett el 2021-ben.

2021-ben a társaság 1.494 millió forint értékben értékpapírokat vásárolt a BG4 és a BG30 Alapokban.

7.9. Forgóeszközök

A forgóeszközök értéke 2.549 millió forintról 3.289 millió forintra nőtt, amely több, mint 29%-os bővülést jelent.

Jelentősen, 53%-kal csökkent a Kibocsátó követeléseinek összege: 2020-ban 2.499 millió forintból 2021-re 1.170 millió forint osztalékbevételt várt a kapcsolt vállalkozásoktól december 31-én.

2021-ben az egyéb követelések soron többek között további osztalékbevételeket számolt el a Kibocsátó, 461 millió forintot a Seuso V. Kft-től, 34 millió forintot a P17 Kft-től, illetve egyéb nyitott követelések mintegy 32 millió forint összegben.

7.10. Források

A saját tőke 35%-os növekedését legnagyobb mértékben az értékelési tartalék növekedése magyarázza: a 2020-as 2.375 millió forintos értékelési tartalék 59%-ot nőtt, így 3.789 millió forint volt 2021 év végén.

Emellett a tárgyévi adózott eredmény soron is 38%-os növekedés volt látható, 832 millióról 1.147 millió forintra nőtt.

A kötelezettségek állománya mintegy 9%-kal nőtt, 1.738 millió forintról 1.888 millió forintra.

7.11. Cash-Flow

A Kibocsátó egyedi cash-flow kimutatása:

adatok ezer forintban

A tétel megnevezése	2020	2021
Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow)	-73 771	-1 827 986
Adózás előtti eredmény ±	834 058	1 146 856
Korrekciók az adózás előtti eredményben+	-	-1
Elszámolt amortizáció +	3 234	3 285
Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	-97 659	153 962
Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	-	-
Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	2 400	-
Szállítói kötelezettség változása ±	-2 355	3 149
Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-	-912 459
Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-1 677	-3 175
Vevőkövetelés változása ±	943	-
Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-918 225	-2 219 842
Aktív időbeli elhatárolások változása ±	106 764	240
Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-1 254	-
Fizetett osztalék, részesedés -	-	-
Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow)	924 873	645 778
Befektetett eszközök beszerzése -	-	-313 274
Befektetett eszközök eladása +	-	-
Hosszú lej. nyújtott kölcs. és elh. bankbetétek törleszt.,megszűnt.,bevált. +-	-	1 274 614
Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	-	-1 768 781
Kapott osztalék, részesedés +	924 873	1 453 219
Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow)	-1 064 244	1 155 646
Hitel és kölcsön felvétele +	-	1 957 060
Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-1 064 244	-801 414
Véglegesen átadott pénzeszköz -	-	-
Pénzeszközök változása ±	-213 142	-26 562
Devizás pénzeszközök átértékelése +	-	1
Pénzeszközök mérleg szerinti változása ±	-213 142	-26 561

A pénzeszköz állomány a korábbi évhez képest 2021-ben 26,6 millió forinttal csökkent, míg az ezt megelőző évben 213 millió forinttal. Bár az adózás előtti eredmény 2021-ben jóval

magasabb volt, mint 2020-ban, az osztalékból származó bevételek befektetési cash flow-ra történő átsorolása miatt a működési cash flow negatív.

A befektetési tevékenységből származó nettó pénzeszközváltozás 2021-ben 646 millió forint növekedés, 2020-ban 925 millió forint volt. 2021-ben 313 millió forint értékű volt a befektetett eszközök beszerzése és 1.769 millió forintot fordított a társaság hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek formájában befektetésre.

A finanszírozási tevékenységből származó cash flowt 2020-ban csökkentette 1.064 millió Ft összegű hitelvisszafizetés. A 2021. évben a finanszírozásból származó pénzáramlás mindösszesen 26,6 millió forinttal csökkentette a pénzeszközállományt, ami 1.957 millió forint hitelfelvételből és 801 millió forint hitel visszafizetésből állt.

7.12. Információk a Kibocsátó meglévő, folyamatban lévő és jövőbeli beruházásairól és befektetéseiről

7.12.1. Kibocsátó meglévő és folyamatban levő beruházásai és befektetései

A Cégcsoport konszolidációba bevont tagjai nem rendelkeznek meglévő vagy folyamatban lévő beruházással vagy befektetéssel.

A konszolidációba be nem vont cégek és alapok meglévő és folyamatban lévő befektetéseiről az 'Ingatlanfejlesztés – lakóingatlan, kereskedelmi ingatlanok és logisztika', valamint a 'Vagyongazdálkodás és létesítmény-gazdálkodás' fejezetekben található átfogó információ.

7.12.2. Kibocsátó jövőbeli beruházásai és befektetései

A lenti táblázatok kizárólag azokat a fejlesztéseket tartalmazzák, ahol a fejlesztést olyan gazdasági társaság vagy Alap végzi, amelyben a Kibocsátó közvetlenül és/vagy közvetetten többségi tulajdonnal/befektetési jeggyel rendelkezik:

Tulajdonos	Projekt név	Lakásszám (db)	Átadás éve
Biggeorge 29. Ingatlanfejlesztő Alap	Újbuda Garden	264	2025
Biggeorge 34. Ingatlanfejlesztő Alap	Lipót Garden	2602	2025
B-TEN Ingatlanfejlesztő Kft.	Szabolcs 7-9	305	2026
Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	Barázda	218	2026

Az összes tervezett projekt bemutatása megtalálható az 5.4.1 fejezetben.

A Cégcsoport által tervezett logisztikai projektek:

Tulajdonos	Projekt név	Bérbeadható méret (nm)	Átadás éve
Pro-Centoquaranta Kft.	Seuso I.	19 581	2024

7.12.3. Tőkeforrások bemutatása mind rövid, mind hosszú távon (saját tőke, hitelek mértéke, lejárat, fajtája, EU-s és állami támogatások)

Jelen fejezetben a Kibocsátó tőkeforrásait mutatjuk be.

Kibocsátó saját tőkéje:

A Kibocsátó egyedüli tulajdonosa, a Biggeorge Holding Kft. a mérlegfordulónapot követően – a „Társasági változások az elmúlt 2 évben” című fejezet A) pontja alatt bemutatottak szerint - 1.333.089.782 forint értékű tőkeemelést hajtott végre, amely a Biggeorge Property Zrt. jegyzett tőkéjét 1.000 forint értékben, tőketartalékát 1.333.088.782 forint értékben növelte.

Hitelek és külső finanszírozás mértéke, lejárat, fajtája:

2022 folyamán a Kibocsátó a Növekedési Kötvény Program keretében 7 milliárd forint értékű zöldkötvényt bocsátott ki 100,6017%-os árfolyamon. A befolyt összeggel elsősorban zöld céloknak megfelelő lakingatlan fejlesztési projekteket, illetve logisztikai ingatlan fejlesztési projekteket kíván finanszírozni.

A Kibocsátó, mint adós és a BG Finance Zrt., mint hitelező között 2016. január 25. napján 50 millió forint hitösszegben létrejött "Új Széchenyi Beruházási Hitel". A hitel szerződéses feltételei megfelelnek a piaci gyakorlatnak, kiegészítve az "Új Széchenyi Beruházási Hitel"-re vonatkozó követelményekkel. A hitel végső lejáratának napja: 2026. január 24.

A Kibocsátó, mint adós és a BG Finance Zrt., mint hitelező között 2016. január 25. napján 50 millió forint hitösszegben létrejött "Új Széchenyi Beruházási Hitel". A hitel szerződéses feltételei megfelelnek a piaci gyakorlatnak, kiegészítve az "Új Széchenyi Beruházási Hitel"-re vonatkozó követelményekkel. A hitel végső lejáratának napja: 2026. január 24.

A Kibocsátó, mint adós és az Emerald Hotel Management Kft., mint hitelező között 2020. augusztus 10. napján 112 millió forint összegben létrejött egyedi kölcsönszerződés. A kölcsönszerződés lejárat 2024. december 31.

A Kibocsátó az alábbi hitelből származó kötelezettségekkel rendelkezik az alábbi harmadik személyek felé (tőke + kamat) 2022.08.08-án:

Hitelező neve	Hitelek mértéke a jelen Információs Dokumentum aláírásának napján (forint)	Hitelek lejáratára	Hitelek fajtája
Emerald Hotel Management Kft.	13 753 153	2024.12.31.	Leányvállalattól kapott kölcsön
BG Finance Zrt.	43 671 290	2026.11.24	Hosszú lejáratú hitel
BG Finance Zrt.	43 671 290	2026.11.24	Hosszú lejáratú hitel

A Kibocsátó a Leányvállalatai részére nyújtott összes finanszírozása meghaladja a 1 700 millió Ft-ot.

EU-s és állami támogatások

Támogatott hitel mértéke a jelen Információs Dokumentum aláírásának napján (forint)	Hitelek lejáratára	Támogatás összege
43 671 290	2026.11.24	22 345 825
43 671 290	2026.11.24	22 345 825

A Kibocsátó rendelkezik állami támogatással. Az állami támogatást támogatott hitel formájában kapta meg a BG Finance Zrt.-től.

7.13. Egyéb pénzügyi információk

A Cégcsoport szokásos üzletmenete részeként a Kibocsátó egyes projektársaságokban meglévő üzletrészein fedezeti jelleggel üzletrészt terhelő jelzálogjogok kerültek alapításra az alábbiak szerint:

A Kibocsátónak a NYNPROPERTY Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaságban fennálló üzletrészen 1. ranghelyen jelzálogjog került megalapításra a GránitBank Zrt. javára 273.895.497 Ft és járulékai biztosítása erejéig.

A Kibocsátónak a ROHAM 5 Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaságban fennálló üzletrészen 1. ranghelyen jelzálogjog került megalapításra a GránitBank Zrt. javára 495.452.557 Ft és járulékai biztosítása erejéig.

A Kibocsátónak az SPDM Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaságban fennálló üzletrészen 1. ranghelyen jelzálogjog került megalapításra a GránitBank Zrt. javára 202.281.313 Ft és járulécai biztosítása erejéig.

A Kibocsátónak az Illatos Office Korlátolt Felelősségű Társaságban fennálló üzletrészen 1. ranghelyen jelzálogjog került megalapításra a GránitBank Zrt. javára 375.860.642 Ft és járulécai biztosítása erejéig.

A Kibocsátónak az Emerald Hotel Management Kft.-ben fennálló üzletrészen az Oberbank Magyarországi Fióktelepe javára

1. ranghelyen jelzálogjog került megalapításra 14.000.000 euró és járulécai biztosítása erejéig,

2. ranghelyen jelzálogjog került megalapításra 5.252.560 euró és járulécai biztosítása erejéig.

8. TULAJDONOSOK, TISZTSÉGVISELŐK, MUNKAVÁLLALÓK

8.1. Igazgatási, irányító és felügyelő szervek tagjainak önéletrajza

A Kibocsátó kijelenti, hogy az elmúlt három évben nem folyt az igazgatási, irányító és felügyelő szervek tagjai, valamint a kulcsfontosságú munkatársak ellen szakmai tevékenységgel kapcsolatos eljárás.

Tekintettel arra, hogy a Kibocsátó a Cégcsoporton belül holding funkciót tölt be, kislétszámú munkaszervezettel működik. A Kibocsátó eredményességét azonban alapvetően befolyásolja a Cégcsoportba tartozó társaságok működése. Erre való tekintettel a Cégcsoportba tartozó társaságoknál dolgozó munkatársak a Kibocsátó eredményességére közvetetten hatással vannak, ennek alapján a Kibocsátó az alábbi személyeket azonosította kulcsmunkavállalóként:

8.2. Igazgatóság

A Kibocsátó igazgatósága három tagú a jelen Információs Dokumentum aláírásának napján. Az igazgatóság összetétele Nagygyörgy Tamás Lászlóval kiegészül a Kibocsátó nyilvánosan működő részvénytársasággá válását követően (lásd: 3. sz. melléklet szerinti Alapszabály).

Nagygyörgy Tibor János

alapító, az igazgatóság elnöke, vezérigazgató



Végzettség: közgazdász, MBA, okleveles ingatlanszakértő

Mint a Biggeorge Holding vezetője, az ország egyik legnagyobb és legsikeresebb ingatlanfejlesztője. Emellett számos innovatív cég alapítója és befektetője, a hazai ingatlan és pénzügyi szektor sokszorosan díjazott, meghatározó személyisége. Több tucat jelentős ingatlanbefektetésben vett részt, és 2001-ben elsőként indított útjára piaci alapú nyílt végű ingatlanalapot az Európa Alapkezelő berkein belül, amelyet később az Unicredit Bank felvásárolt. Közgazdász, MBA diplomáját 1997-ben a BKE London Business School-lal közös képzésén szerezte. 1999-ben elvégezte a RICS által akkreditált és a Nottingham Trent University, valamint a Budapesti Műszaki Egyetem által szervezett okleveles ingatlanszakértői posztgraduális egyetemi képzést is.

Szakmai gyakorlat: 30 év, Biggeorge Holding

- Biggeorge Holding alapító és vezérigazgató (1991)
- Otthon Centrum Holding alapító (2000)
- BN Ingatlanfejlesztő Zrt. alapító és tulajdonos (2004)
- BG Hitel és Lízing alapító (2006)
- Biggeorge Property alapító (2015)

Nagygyörgy Tamás László

igazgatósági tag



Végzettség: Építészmérnök

Szakmai gyakorlat: 25+ év ingatlan projekt menedzsment és vezetői tapasztalat

- Biggeorge's International ingatlan értékesítési tanácsadó (1994 - 1996)

- Mobil telekommunikációs tevékenységek projekt menedzsere (1998-2003)
- Belvárosi Irodaház projekt menedzser és azt követően projekt igazgató (2003-2005)
- Biggeorge's-NV projekt igazgató (2005 - 2007) és műszaki igazgató (2007 - 2015)
- Biggeorge Property műszaki igazgató (2015 - 2019)
- Biggeorge Property vezérigazgató-helyettes 2020 óta

Bozsovics Zsolt

igazgatósági tag, ingatlanfejlesztésért felelős vezérigazgató-helyettes



Végzettség: Építőmérnök, Közgazdász, Épületenergetikus szakmérnök

Szakmai gyakorlat: 26 év, AIG Lincoln, White Star

- Projekt menedzser (1998 - 2004)
- Műszaki igazgató (2005 - 2013)
- Fejlesztési és műszaki igazgató (2014 - 2016)
- Biggeorge Property igazgatósági tag 2016 óta

Farkas Dávid

igazgatósági tag, pénzügyi vezérigazgató-helyettes



Végzettség: közgazdász

Szakmai gyakorlat: 10+ év, pénzügyi modellezés, vállalatértékelés, M&A

- Tőkepiaci tanácsadás (2012 - 2015)
- Deloitte Financial Advisory (2015 - 2018)
- DLA Piper Business Advisory (2018 - 2022)
- Biggeorge Property CFO 2022 óta

8.3. Felügyelőbizottság és Auditbizottság

Tekintettel arra, hogy a Kibocsátó audit- és felügyelőbizottságának tagjai megegyeznek egymással, így ezen pontban mutatjuk be a két testület személyi összetételét és önéletrajzát.

Gyulánszki Edit

felügyelőbizottság és auditbizottság elnöke

Közgazdász diplomáját 1981-ben a Corvinus Egyetemen szerezte. 2012 és 2013 között a University College London városgazdász Msc képzésére járt. 1981 és 1988 között az Országos Tervhivatal tudományos munkatársaként dolgozott. Emellett 1983 és 1988 között az Ipari Kutatóintézetben tudományos segédmunkatársként tevékenykedett. 1988 és 1990 között pénzügyi igazgatói pozíciót töltött be a Lampart vállalatnál. 1990-től magánvállalatoknál ügyvezetőként és partnerként dolgozik.

Szakmai gyakorlat:

- 1990 - Magánvállalatok, ügyvezető és partner
- 1988 – 1990 Lampart vállalat, pénzügyi igazgató
- 1983 – 1988 Ipari Kutatóintézet, tudományos segédmunkatárs
- 1981 – 1988 Országos Tervhivatal, tudományos munkatárs

Nagy Kálmán

felügyelőbizottsági és auditbizottsági tag

Nagy Kálmán 1993-ban szerzett diplomát a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen. 1996 óta a Concorde, illetve a Concorde MB Partners csapatának tagjaként tranzakciós tanácsadással foglalkozik, jelenleg a CMBP ügyvezető partnere. Pályafutása során számos tőzsdei bevezetés, vállalateladás és felvásárlás, valamint tőkebevonás lebonyolításában működött közre.

A Budapesti Értéktőzsde Kibocsátói Bizottságának és a Tőzsdei Tanácsadó Testületének tagja, továbbá a Hold Alapkezelő Zrt. igazgatósági és a Duna House Holding Nyrt. felügyelőbizottsági tagja.

Mészáros Katalin

felügyelőbizottsági és auditbizottsági tag

Végzettség: közgazdász, könyvelő

2001 és 2005 között matematikát és informatikát tanult a Domokos Kázmér Iskolacsoportban, Szovátnán. Közgazdász diplomáját (Bank – Pénzügy szakképesítés) 2008-ban szerezte a BBTE-en, Kolozsváron. Ezt követően a SZÁMALK Zrt.-nél 2012-ben mérlegképes könyvelői képesítést szerzett, majd 2021-ben a MKVKOK Zrt.-nél IFRS mérlegképes könyvelő végzettséget szerzett. 2010 és 2014 között a BIGPRINT HUNGARY Kft.-nél dolgozott könyvelőként. A Hamza 60 Kft-

nél 2014 és 2021 között tevékenykedett könyvelőként. 2019-től az MTC Aerosystems Kft.-nél dolgozik könyvelőként, 2020-tól az MMXX Consulting Kft. pénzügyi vezetője és főkönyvelője.

Szakmai gyakorlat:

- 2020 - MMXX Consulting Kft., pénzügyi vezető és főkönyvelő
- 2019- MTC Aerosystems Kft., könyvelő
- 2014 - 2021 Hamzsa 60 Kft., könyvelő
- 2010 - 2014 BIGPRINT HUNGARY Kft., könyvelő

8.4. Kulcsmunkavállalók:

Szuda János

befektetói kapcsolatok igazgatója (Biggeorge Alapkezelő Zrt. investor relations igazgató)



Végzettség: Közgazdász

Közgazdász diplomáját a Pénzügyi és Számviteli Főiskola belkereskedelmi szakán szerezte, majd a Közép-európai Brókerképző Alapítvány tőzsdei szakvizsga tanfolyamán brókervizsgát szerzett. Eddigi szakmai életútja mérvadó tapasztalatokkal gazdagította a tőkepiac, a befektetói kapcsolatok, és a finanszírozás területén. CA-IB Értékpapír Rt (HVB Bank Rt) Igazgatójaként a kötvény kereskedelemben ért el sikereket, majd az OTP Jelzálogbank Rt, Értékpapír Kibocsátás és Befektetési Kapcsolatokért Felelős Igazgatói feladatait látta el. Több, mint 10 évet töltött az FHB Csoportnál. Előbb a FHB Jelzálogbank ügyvezető igazgatója, majd FHB Csoport ügyvezető igazgatója, végül vezérigazgató-helyettese volt. A Magyar Posta Befektetési Zrt. igazgatósági tagjaként elért sikerét a tevékenység gyors beindítása és a felfutása fémjelzi. A Budapesti Értéktőzsde Kibocsátói Bizottságának tagja, majd elnöke is volt, illetve a Magyar Bankszövetség égiszén belül a Jelzálogbanki Tagozat elnöki pozícióját töltötte be.

Szakmai gyakorlat: 27 év, FHB Csoport, OTP Jelzálogbank, CA IB Értékpapír Rt.

- CA-IB Értékpapír Kötvénykereskedelmi üzletkötő, majd igazgató (1999 – 2004)
- OTP Jelzálogbank Értékpapír Kibocsátás és Befektetési Kapcsolatokért Felelős Igazgató (2004 – 2005)
- FHB Csoport ügyvezető igazgató, majd vezérigazgató-helyettes: treasury és tőkepiac (2005 - 2017)
- Független tanácsadási projektek, szenior tanácsadó (2018 – 2021)
- Fehér Nyúl Sörfőzde tulajdonos és ügyvezető igazgató 2018 óta

- Biggeorge Alapkezelő Befektetői kapcsolatok igazgató 2021 óta

Szegedi Zoltán

operációs igazgató (Biggeorge Alapkezelő Zrt. operatív igazgató)



Végzettség: Közgazdász

Közgazdász diplomáját a Külkereskedelmi Főiskola külgazdasági szakán szerezte, majd a Közép-európai Brókerképző Alapítvány tőzsdei szakvizsga tanfolyamán brókervizsgát szerzett. Ezek után sikeres vizsgát tett a Befektetési Alapkezelők és Vagyonkezelők Magyarországi Szövetsége (BAMOSZ) és a Bankárképző által közösen indított „Vagyon Alap Portfólió” tanfolyamán. Tanulmányait követően a Bank Austria Creditanstalt Rt letétkezelési osztályán helyezkedett el, ahol 14 éven keresztül a nettó-eszközértékelési osztályt vezette, majd 2013-tól az Unicredit Bank Zrt letétkezelési osztályának operációs igazgatója volt.

Szakmai gyakorlat: 22 év, UniCredit Bank

- Bank Austria Creditanstalt Letétkezelési vezető (1999 - 2013)
- Unicredit Letétkezelés operációs igazgató (2013 - 2020)
- Biggeorge Alapkezelő Befektetői Operációs Igazgató és igazgatósági tag 2022 óta

Kutasi Gábor

Fejlesztési igazgató, Kibocsátó



Végzettség: építészmérnök, ingatlanfejlesztési menedzser

Építészmérnöki diplomáját és ingatlanfejlesztési menedzseri diplomáját a Szent István Egyetem, Ybl Miklós Műszaki Főiskolai Karán szerezte. Emellett építészeti műszaki ellenőri (ME-É – 01-63519) és ingatlanközvetítő és értébecslő képzettsége van. Építészmérnöki diplomájának megszerzését követően 2002 és 2007 között projektmenedzserként dolgozott az OTP Ingatlan Inc-nél. 2007 és 2008 között a Bokréta Management Kft-nél tevékenykedett

projektmenedzserként. 2008 és 2013 között az ECE Projektmanagement Budapest Kft-ben fejlesztési menedzser feladatkörben dolgozott. Az Erzsébet Asset Management Kft-nél 2013 és 2016 között, mint építési igazgató, ügyvezető tevékenykedett. Ezt követően a Property Market Kft-nél 2016 és 2020 között lakásfejlesztési osztályvezető, 2020 és 2021 között a lakás- és infrastrukturális fejlesztések igazgatója volt.

Szakmai gyakorlat:

- 2020 - 2021 Property Market Kft., lakás- és infrastrukturális fejlesztések igazgatója
- 2016 – 2020 Property Market Kft., lakásfejlesztési osztályvezető
- 2013 – 2016 Erzsébet Asset Management Kft., építési igazgató, ügyvezető
- 2008 – 2013 ECE Projektmanagement Budapest Kft., fejlesztési menedzser
- 2007 – 2008 Bokréta Management Kft., projektmenedzser
- 2002 – 2007 OTP Ingatlan Inc., projektmenedzser

Mázsa Ákos

Termelési manager (GroundUp Kft.)



Végzettség: Építőmérnök

Építőmérnöki diplomáját 1995-ben a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetemen szerezte. Ezt követően 1995 és 2005 között a STRABAG Kft-nél helyezkedett el, ahol a STRABAG Kft. Leányvállalatában a KÉV-METRÓ Kft-ben 1995 és 1998 között telephely vezető, míg 1999 és 2000 között projektmenedzser volt. 2001-től területi igazgatóként dolgozott. Szakmai életútját az ARCADOM Kft-ben folytatta a 2005 és 2011 közötti időszakban. Az ARCADOM Zrt. leányvállalatban a Metal Cladding System SRL-ben az ügyvezető igazgatói pozíciót töltötte be. 2009 és 2011 között az ARCADOM SRL Románia-ban országos (country) menedzserként tevékenykedett. A KÉSZ Építő és Szerelő Zrt-nél 2011 és 2013 között projekt igazgatóként, illetve Romániában országos (country) menedzserként dolgozott. 2013 és 2016 között a BAYER CONSTRUCT, BAJÉR Construction Kft. Abu Dhabi, Egyesült Arab Emírségek (BAYER GROUP) keretein belül projekt igazgató volt Abu Dhabiban. Ezt követően 2016 és 2017 között szaktanácsadóként tevékenykedett Romániában és Magyarországon. 2017-től projekt igazgatóként dolgozik a Városliget Zrt-ben.

Szakmai gyakorlat:

- 2017 - Városliget Zrt. - projekt igazgató
- 2016 - 2017 Szaktanácsadó Romániában és Magyarországon
- 2013 - 2016 BAYER CONSTRUCT, projekt igazgató Abu Dhabi-ban
- 2011 - 2013 KÉSZ - projekt igazgató, országos (country) menedzser Romániában

- 2005 - 2011 ARCADOM – projekt igazgató, országos (country) menedzser Romániában
- 1995 - 2005 STRABAG – 2001-től területi igazgató, projekt menedzser

Demetrovits Petra

értékesítési igazgató (Biggeorge Property Zrt. értékesítési igazgató)



Végzettség: Műszaki menedzser

Szakmai gyakorlat: 20+ év ingatlan értékesítési és marketing tapasztalat

- Otthon Centrum Projekt Consulting Projekt menedzser (2001 - 2003)
- Otthon Centrum Projekt Consulting Értékesítési igazgató (2004 - 2009)
- GTC Lakossági értékesítési és marketing menedzser (2009 – 2014)
- Autóker Holding Értékesítési és marketing vezető (2014 - 2015)
- Biggeorge Property Értékesítési partner, majd Értékesítési igazgató 2015 óta

Vas László

vagyongazdálkodási igazgató (Biggeorge Property Zrt. vagyongazdálkodási igazgató)



Végzettség: Közgazdász

Szakmai gyakorlat: 30 év, KPMG Hungary, Futureal, Diófa Alapkezelő Zrt.

- Ingatlan szakértői és vagyongazdálkodási munkakörök (1994 - 2011)
- Budapesti Közlekedési Központ (BKK) vagyongazdálkodási vezető (2011 – 2013)
- Diófa Alapkezelő Befektetési igazgató, vagyongazdálkodási vezető, ügyvezető (2013 - 2017)
- Equilor Alapkezelő ingatlanbefektetési vezető (2018)
- LDR-RE Consulting tulajdonos és ügyvezető partner (2017 – 2020)
- Biggeorge Property vagyongazdálkodási igazgató 2020 óta

Lippai Rita

logisztikai fejlesztési igazgató (BN Ingatlanfejlesztő Zrt. fejlesztési igazgató)



Végzettség: Építészmérnök, Műszaki menedzser

Szakmai gyakorlat: 7 év, AIG Lincoln, Prologis

- AIG Lincoln Projekt menedzser (2014 - 2015)
- Prologis Projekt menedzser Magyarország és Szlovákia (2015 – 2020)
- Biggeorge Property /Logstar Logisztikai fejlesztési igazgató 2020 óta

8.5. A Kibocsátó 5 százalékot meghaladó tényleges tulajdonosa(i)

Az Információs Dokumentum aláírásának napján Nagygyörgy Tibor János a Biggeorge Holding Kft.-n keresztül 99,17% közvetett részesedéssel rendelkezik a Kibocsátóban.

8.6. A Kibocsátó alapszabályában, alapító okiratában, társasági szerződésében vagy belső szabályzatában az igazgatási, irányító és felügyelő szerv tagjaira vonatkozó főbb rendelkezések összefoglalása.

Az alábbiakban a Kibocsátó nyilvánosan működő részvénytársasággá válását követő Alapszabályának rendelkezéseit mutatjuk be:

Igazgatóság

A Kibocsátó ügyvezetéseként legalább három, legfeljebb tizenegy tagú igazgatóság működik, akiket a közgyűlés határozatlan időtartamra választ meg. Az igazgatóság tagjai képviselik a Kibocsátót.

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 Kibocsátó 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, osztalékélelőleg-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 Kibocsátó 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 Kibocsátó szabályzatainak elkészítése és jóváhagyása,
- j) a Kibocsátó működésének és üzletvitelének ellenőrzése, döntés a Kibocsátó 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.

Felügyelőbizottság

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

A felügyelőbizottság tagjai többségének a Kibocsátótól független személynek kell lennie. Függetlennek minősül a felügyelőbizottság tagja, ha a Kibocsátóval a felügyelőbizottsági tagságán és a Kibocsátó 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 Kibocsátó érdekeinek megóvása céljából ellenőrzi a Kibocsátó ügyvezetését. A felügyelőbizottság jelentést készít a Kibocsátó éves beszámolójáról a közgyűlés részére. A felügyelőbizottság a Kibocsátó irataiba, számviteli nyilvántartásaiba, könyveibe betekinthez, a vezető tisztségviselőktől és a Társaság munkavállalóitól felvilágosítást kérhet, a Kibocsátó 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.

Auditbizottság

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) javaslatétel a könyvvizsgáló személyére és díjazására;
- c) a könyvvizsgálóval megkötendő szerződés előkészítése;
- d) a könyvvizsgálóval szembeni szakmai követelmények és összeférhetlenségi előírások érvényre juttatásának figyelemmel kísérése, a könyvvizsgálóval való együttműködéssel kapcsolatos teendők ellátása, valamint – szükség esetén – a felügyelőbizottság számára intézkedések megtételére való javaslatétel;
- e) a pénzügyi beszámolási rendszer működésének értékelése és javaslatétel 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.

9. A konszolidációba bevont társaságokon kívüli kapcsolt és egyéb jelentős vállalkozásokkal folytatott jelentős ügyletek

9.1. Az ügyletek jellege és terjedelme:

A Kibocsátó a Biggeorge Holding Kft. csoportjának része, és mint ilyen, 2020 folyamán az anyavállalatának, valamint annak egyik leányvállalata, a B-Four Kft számára nyújtott átmeneti finanszírozást.

2021. évben pedig az anyavállalat, a Biggeorge Holding Kft. nyújtott jelentős átmeneti tulajdonosi finanszírozást a Kibocsátó részére.

2020-ban a Kibocsátó értékesítette a GroundUp Kft-ben meglévő 46%-os üzletrészt a Biggeorge Holding Kft. csoportjához tartozó B-Seven Kft részre. A GroundUp Kft. üzletrész értékesítése 347m Ft értékű volt, ez a Cégcsoport konszolidált 2020. évi árbevételének 12,35%-a.

9.2. A tranzakciók az alábbi összeget, illetve százalékos arányt képviselik a Kibocsátó forgalmában az elmúlt két pénzügyi évben

	2020 (e Ft)	2021 (E Ft)
	Hitelösszeg 12.31-én	Hitelösszeg 12.31-én
BGP adott kölcsönök kapott kamatai	1 247 152	0
Biggeorge Holding	588 444	0
B-Four Kft.	658 708	0
BGP Csoport Konszolidált árbevétele	2 809 924	4 695 979
Nem konszolidált, kapcsolt vállalkozással folytatott jelentős ügyletek aránya	44%	0%

	2020 (e Ft)	2021 (E Ft)
	Hitelösszeg 12.31-én	Hitelösszeg 12.31-én
BGP Biggeorge Holdingtól kapott kölcsön fizetett kamatai	0	1 772 697
BGP Csoport Konszolidált árbevétele	2 809 924	4 695 979
Nem konszolidált, kapcsolt vállalkozással folytatott jelentős ügyletek aránya	0%	38%

9.3. A transzferár politika alapelveinek rövid összefoglalása

A Kibocsátó tevékenysége során a kapcsolt vállalkozásokkal nem folytat rendszeres üzleti tevékenységet, ezért nem vezetett be transzferár politikát.

10. PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK

A Kibocsátó két utolsó lezárt üzleti évére vonatkozóan a jelen Információs Dokumentum 1. számú mellékletében adja meg a szükséges információkat az auditált éves konszolidált beszámoló adataival, az alábbiak szerint:

- (i) mérleg;
- (ii) eredménykimutatás;
- (iii) kiegészítő melléklet;
- (iv) könyvvizsgálói jelentés.

A Kibocsátó jelen Információs Dokumentum 4. számú mellékletében csatolt egyedi és konszolidált beszámolóinak könyvvizsgálatát a BDO Magyarország Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság végezte (székhely: 1103 Budapest, Kőér utca 2/A. C. ép., cégjegyzékszám: 01-09-867785, kamarai nyilvántartási szám: 002387, személyében is felelős könyvvizsgáló: Baumgartner Ferenc, lakcím: 1037 Budapest, Kunigunda útja 22. fszt. 4., könyvvizsgálói igazolvány száma: 002955).

A Kibocsátó akként nyilatkozik, hogy a működőtőkéje elegendő a jelenlegi szükségleteire.

11. MUNKAVÁLLALÓI ÖSZTÖNZŐ RENDSZEREK BEMUTATÁSA

A Kibocsátó nem rendelkezik olyan megállapodással, amelyek révén az alkalmazottak részesedhetnek a Kibocsátó tőkéjéből. A Kibocsátó igazgatási, irányító és felügyelő szerveinek tagjai, illetve az alkalmazottak nem rendelkeznek részvényopcióval.

12. ÉRTÉKPAPÍROKHOZ ÉS RÉSZVÉNYTŐKÉHEZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK

12.1. Értékpapírokhoz kapcsolódó jogok ismertetése

- A. Közgyűlésen való részvétel joga és szavazáshoz való jog
A Részvény tulajdonosa jogosult a Kibocsátó közgyűlésén részt venni, felvilágosítást kérni, valamint észrevételt és indítványt tenni. Mindegyik Részvény egy szavazatra jogosítja tulajdonosát a Kibocsátó közgyűlésén.
- B. Tájékoztatáshoz való jog
A közgyűlés napirendjére tűzött ügyre vonatkozóan az igazgatóság köteles megadni a részvényesnek a napirendi pont tárgyalásához szükséges tájékoztatást.
- C. Közgyűlés összehívásához való jog
Együttesen a szavazatok legalább egy százalékával rendelkező részvényesek az ok és a cél megjelölésével bármikor kérhetik az igazgatóságtól a közgyűlés

összehívását. Az Igazgatóság a kérelem kézhezvételétől számított nyolc napon belül köteles intézkedni a közgyűlés lehető legkorábbi időpontra történő összehívása érdekében. A várható költségeket az indítványozók kötelesek megelőlegezni. A közgyűlés a kisebbség kérelmére összehívott ülésen dönt arról, hogy a költségeket az indítványozók vagy a Kibocsátó viseli-e.

D. Napirend kiegészítésére való jog

Együttesen a szavazatok legalább egy százalékával rendelkező részvényesek a napirend kiegészítésére vonatkozó – a napirend részletezettségére vonatkozó szabályoknak megfelelő – javaslatot vagy a napirenden szereplő vagy arra felveendő napirendi ponttal kapcsolatos határozattervezetet terjeszhetnek elő a közgyűlés összehívásáról szóló hirdetmény megjelenésétől számított nyolc napon belül az igazgatóság felé, amelyről ezt követően az igazgatóság a kérelem kézhezvételét követő öt napon belül hirdetményt tesz közzé. A közzétett hirdetményben megjelölt kérdést napirendre tűzöttnek kell tekinteni.

E. Egyedi könyvvizsgálat kezdeményezésének joga

Ha a közgyűlés elvetette vagy nem bocsátotta határozathozatalra azt az indítványt, amely szerint az utolsó beszámolót, illetve az utolsó kettő évben az igazgatóság tevékenységével kapcsolatos valamely gazdasági eseményt vagy kötelezettségvállalást ezzel külön megbízandó könyvvizsgáló vizsgálja meg, együttesen a szavazati jogok legalább egy százalékával rendelkező részvényesek a közgyűlés ülésétől számított harminc napos jogvesztő határidőn belül bíróságtól kérhetik a vizsgálatra kötelezést és könyvvizsgáló kijelölését.

F. Igényérvényesítés kezdeményezéséhez való jog

Ha a Közgyűlés elvetette vagy nem bocsátotta határozathozatalra azt az indítványt, hogy a Kibocsátónak valamely részvényes, igazgatósági tag, felügyelőbizottsági tag, továbbá a könyvvizsgáló ellen támasztható követelését érvényesítsék, a követelést a szavazati jogok egy százalékával rendelkező részvényesek a közgyűléstől számított harminc napos jogvesztő határidőn belül a Kibocsátó képviselőjében és javára maguk is érvényesíthetik.

G. Osztalékhoz való jog

A Kibocsátó felosztható és a közgyűlés által felosztani rendelt eredményéből a Részvény tulajdonosát a részvényei névértékével arányos osztalék illeti meg a közgyűlés által meghatározott módon és időben.

H. Alaptőke-emeléssel kapcsolatos elsőbbségi jog

Ha az alaptőke felemelésére pénzbeli hozzájárulás ellenében kerül sor, a Kibocsátó részvényeseit, ezen belül első helyen a forgalomba hozott részvényekkel azonos részvénytársaságba tartozó részvényessel rendelkező

részvényeseket, majd az átváltoztatható, és velük egy sorban a jegyzési jogot biztosító kötvények tulajdonosait – ebben a sorrendben – a részvények átvételére vonatkozó elsőbbségi jog illeti meg.

Amennyiben a Kibocsátó részvényeseit vagy kötvénytulajdonosait elsőbbségi jog illeti meg, és annak gyakorlását nem zárják ki, az igazgatóság a Kibocsátó alapszabályában meghatározottak szerinti rendben közzétett hirdetményben köteles felhívni a részvényeseket vagy kötvénytulajdonosokat az elsőbbségi jog gyakorlására. A részvényesek vagy kötvénytulajdonosok elsőbbségi jogukat a hirdetményben meghatározott módon, határidőn belül és címre eljuttatott nyilatkozatban gyakorolhatják. Az elsőbbségi jog gyakorlására a Kibocsátó legalább tizenöt napos határidőt biztosít. Az elsőbbségi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatnak tartalmaznia kell a lejegyezni vagy átvenni kívánt részvények fajtáját, osztályát, sorozatát, névértékét, darabszámát és kibocsátási értékét, valamint a részvényes vagy kötvénytulajdonos visszavonhatatlan kötelezettségvállalását a nyilatkozatban meghatározott részvények jegyzésére vagy átvételére, illetve kibocsátási értéküknek a közgyűlés határozatban foglaltak szerinti megfizetésére. A nyilatkozat érvényességének feltétele, hogy az abban foglalt fizetési kötelezettséget a részvényes vagy kötvénytulajdonos határidőn belül megfelelően teljesítse.

Ha egy részvényes vagy kötvénytulajdonos a hirdetményben meghatározott határidőn belül érvényesen nem nyilatkozik elsőbbségi jogának gyakorlásáról, azt úgy kell tekinteni, hogy ezen jogával nem kíván élni. A közgyűlés eltérő tartalmú határozatának hiányában, amennyiben az elsőbbségi jogra egy sorban jogosultak több részvényt kívánnak lejegyezni vagy átvenni, mint amennyi részvény az alaptőke-emeléssel összefüggésben kibocsátásra kerül, úgy az elsőbbségi jogukat részvényeik vagy kötvényeik névértékének arányában gyakorolhatják.

A közgyűlés az elsőbbségi jogot – az igazgatóság írásbeli előterjesztése alapján – kizárhatja. Az elsőbbségi jog kizárására vonatkozó előterjesztést a közgyűlés az alaptőke felemelésére vonatkozó javaslattal együttesen köteles megtárgyalni, de arról külön köteles határozatot hozni. Az elsőbbségi jog kizárására vonatkozó előterjesztésnek tartalmaznia kell az alaptőke felemelésének indokát, zártkörű alaptőke-emelés esetén a részvények átvételére jogosított személyek bemutatását és az alaptőke felemelését követően az alaptőke felemelést megelőző részvényesek szavazati arányának módosulását.

12.2. A Kibocsátó részvénytőkéje

A Kibocsátó részvénytőkéje (alaptőkéje) 135.001.000 forint, amely 100.000.000 forint pénzbeli és 35.001.000 forint nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásból áll.

A Kibocsátó alaptőkéje 135.001 darab, egyenként 1000 forint névértékű dematerializált úton előállított „A” sorozatú tőzsrészcvényből áll (ISIN: HU0000137815).

A Kibocsátó részvényesei az alaptőkét teljes egészében a Kibocsátó rendelkezésére bocsátották.

Jelen Információs Dokumentum elkészültekor a Részvények szabad átruházhatóságára vonatkozó korlátozás nincs hatályban.

A Részvények dematerializált módon kerültek előállításra.

12.3. Nyilatkozat a részvények előállításáról

A Kibocsátó az alapításakor 100.000 darab, egyenként 1.000 forint névértékű, 100.000.000 forint össznévértékű tőzsrészcvcnyet bocsátott ki.

A Kibocsátó egyszemélyi részvényese a 2019. december 19. napján meghozott határozatával elhatározott alaptőke-emelés során 35.000 darab, egyenként 1.000 forint névértékű, 35.000.000 forint össznévértékű tőzsrészcvcnyet bocsátott ki.

A Kibocsátó egyszemélyi részvényese a 2022. március 9. napján meghozott 1/2022. (III.09.) számú határozatával elhatározott alaptőke-emelés során egy darab 1.000 forint névértékű tőzsrészcvcny kibocsátásával a Kibocsátó alaptőkéjét 135.000.000 forintról 135.001.000 forintra emelte. Erre tekintettel a Kibocsátó által kibocsátott Részvények száma 135.001 darabra emelkedett.

13. A SAJÁT TŐKE 10 SZÁZALÉKÁT MEGHALADÓ ÉRTÉKRE VONATKOZÓ, FOLYAMATBAN LÉVŐ BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI VAGY EGYÉB HATÓSÁGI (PL. ADÓ) ELJÁRÁSOK

A Kibocsátó kijelenti, hogy nincs vele szemben olyan bírósági, választottbírósági vagy egyéb hatósági (pl. adó) eljárás folyamatban, illetőleg a Kibocsátó legjobb tudomása szerint nem fenyegeti olyan eljárás a Kibocsátót, amely a Kibocsátó saját tőkéjének 10 százalékát meghaladó értékű.

14. LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

A Kibocsátó vonatkozásában lényegesnek kell minősíteni a Kibocsátó szokásos üzletmenete során kötött szerződéseken kívül minden olyan fontosabb szerződést, amelyek értelmében a Kibocsátót olyan kötelezettség terheli, illetőleg olyan jogosultsággal rendelkezik, ami jelentőséggel bír a Kibocsátó megítélése vagy az általa kibocsátott részvények értékelése szempontjából.

A Kibocsátó megítélése vagy az általa kibocsátott részvény értékelése szempontjából szokásos üzletmenetén kívül kötött fontosabb szerződésekkel a Kibocsátó nem rendelkezik.

15. INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL

A Kibocsátó Részvényeinek az Xtenden történő regisztrációja során új részvények kibocsátására nem kerül sor.

16. INFORMÁCIÓ AZ ÉRTÉKESÍTŐ RÉSZVÉNYESEKRŐL

A Kibocsátó Részvényeinek az Xtenden történő regisztrációja során a Részvények felajánlására nem kerül sor.

17. A KIBOCSÁTÁS ÖSSZEGE ÉS KÖLTSÉGE

A Kibocsátó Részvényeinek az Xtenden történő regisztrációja során új részvények kibocsátására nem kerül sor.

Az Xtend regisztráció költségét a Kibocsátó saját forrásból fedezi. Az Xtend regisztráció teljes költsége várhatóan 10.000.000-20.000.000 forint.

A Kibocsátó a Befektetőkre költséget közvetlenül nem terhel, a költségeket teljes egészében maga viseli.

18. ÁRFOLYAMSTABILIZÁCIÓS MECHANIZMUSOK

A Részvények BÉT Xtend piacra történő regisztrációját követően, a Részvényekkel történő kereskedés során sem a piaci visszaélésekről (piaci visszaélésekről szóló rendelet), valamint a 2003/6/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv és a 2003/124/EK, a 2003/125/EK és a 2004/72/EK bizottsági irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács 596/2014/EU rendelete (2014. április 16.) alapján, sem semmilyen más módon nem fog sor kerülni a Részvények kereskedésének szervezett stabilizálására.

19. EGYÉB, KULCSFONTOSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK

19.1. A Kibocsátó Zöld Kötvény kibocsátása

A Kibocsátó „Biggeorge Property NKP 2032/I Kötvény” elnevezés alatt 7 milliárd forint össznévértékű, forintban denominált zöld kötvényt hozott forgalomba 2022. február 18. napján a Magyar Nemzeti Bank által 2019. július 1-jén elindított Növekedési Kötvényprogram keretében. A BÉT a 2022. május 17. napján hozott 51/XBond/2022. sz.

határozatával jóváhagyta a Kibocsátó által kibocsátott kötvényeknek a BÉT által működtetett Xbond Értékpapírlistára történő regisztrációját. A kötvényekkel való első kereskedési nap: 2022. május 19.

A kötvények futamideje 10 év, a kamatláb 5,1 % p.a. A kamatfizetés évente esedékes, míg a kötvények tőkeösszege amortizálódóan kerül törlesztésre az alábbiak szerint:

- 2027. február 18.: a névérték 10%-a;
- 2028. február 18.: a névérték 10%-a;
- 2029. február 18.: a névérték 10%-a;
- 2030. február 18.: a névérték 10%-a;
- 2031. február 18.: a névérték 10%-a;
- 2032. február 18.: a névérték 50%-a.

A kötvényekkel kapcsolatosan befolyt forrásokat a Kibocsátó olyan beruházások teljes vagy részleges finanszírozására kívánja felhasználni, amelyek megfelelnek a Zöld Kötvény Keretrendszerében megfogalmazottaknak. A Kibocsátó gondoskodik arról, hogy a kötvényekkel kapcsolatosan befolyt forrásokból finanszírozott beruházásai mindenkor a Zöld Kötvény Keretrendszerrel összhangban álljanak. A Zöld Kötvény Keretrendszer időről-időre módosulhat.

A kötvények kibocsátásából származó forrásokat a Kibocsátó a Zöld Kötvény Keretrendszerével összhangban várhatóan elsősorban ingatlanfejlesztési projektjei finanszírozására (különösen ingatlanalapba történő közvetlen befektetés vagy egyéb, a projektet megvalósító szervezetbe történő befektetés révén) és/vagy egyéb ingatlannal kapcsolatos ügyletekre (így többek között külföldi vagy belföldi ingatlanok közvetlen és/vagy közvetett – külföldi vagy belföldi jogi személyekbe történő befektetés útján történő – megszerzése, üzletrészek, befektetési alapokban való részesedésszerzés, immateriális javak vagy hasonló típusú értékpapírok megszerzése), és/vagy építőipari vállalatok vagy előregyártott anyagok kivitelezői üzletrészeinek megszerzésére, és/vagy Leányvállalatoknak azonos cél mellett történő kölcsönnyújtásra fordítja.

A Kibocsátó megkezdte a kötvények kibocsátásából származó források felhasználását – megközelítőleg 6,0 milliárd forint értékben – ingatlanfejlesztési és befektetési projektjei finanszírozására, olyan módon, hogy abból részben Leányvállalatai részére nyújtott kölcsönt, részben pedig egyes ingatlanalapjaiba eszközölt közvetlen befektetéseket, befektetési jegyek jegyzésével; minden esetben a Zöld Kötvény Keretrendszerével összhangban.

Amennyiben a kötvényfeltételek szerinti rendkívüli visszaváltási események valamelyike a futamidő során bekövetkezik, és az nem kerül orvoslásra, úgy a Kibocsátó köteles a kötvényeket a lejárat nap előtti visszaváltani.

19.2. A Kibocsátó Zöld Kötvény Keretrendszere

A Kibocsátó által készített Zöld Kötvény Keretrendszer (mely a jelen Információs Dokumentum 2. sz. melléklete), részletesen tartalmazza a Kibocsátó célkitűzéseit és az annak megfelelő működést, beleértve az ellenőrzési mechanizmusokat.

Tekintettel arra, hogy az épületek jelentős mértékben felelősek Magyarországon is az energiafogyasztásért és az ebből fakadó üvegházhatású gázok kibocsátásáért, az ingatlanfejlesztőknek kiemelt szerepük van abban, hogy az újépítésű épületek a fenntarthatósági szempontokat figyelembe véve épüljenek. A Kibocsátó Zöld Kötvény Keretrendszerének főbb sarokpontjait a zöld épületek és az energiahatékonyság adják, melyek hozzájárulnak az ENSZ Fenntartható Fejlődési Céljainak eléréséhez.

A Kibocsátó az elmúlt években kiemelt figyelmet kezdett el fordítani működésében az energiahatékonyságra, a fenntarthatóságra és a társadalmi felelősségvállalásra. Lakóingatlan fejlesztéseiben 2018-tól a megújuló energiaigénynek megfelelően geotermikus fűtési rendszereket épített ki, amelyek ökológiai lábnyoma jóval kisebb, mint a hagyományos fosszilis tüzelőanyag-felhasználás, továbbá mind a hőszigetelés, mind a zöldtetők támogatták az egyes épületek energiahatékonyságát. Az átadott épületek a fent említett műszaki megoldásokkal, kiemelkedően magas, a jogszabályi előírásokat meghaladó energiahatékonysággal rendelkeznek.

A lakóingatlanok építése során a Kibocsátó kiemelt figyelmet fordít a tömegközlekedés jó megközelíthetőségére. Emellett a Kibocsátó az elektromos járművek töltési infrastruktúrájának kiépítésével népszerűsíti a fenntartható közlekedési módokat, és biztonságos kerékpárparkolók (és központi irodánk esetében zuhanyzók, szekrények és mellékhelyiségek) biztosításával ösztönzi a kerékpározást. Ezenkívül az épületek építése és/vagy üzemeltetése során porvédelem és zajcsökkentés is megvalósul.

A Kötvényekből származó forrást a Kibocsátó a Zöld Kötvény Keretrendszerében megfogalmazott célokkal összhangban kívánja felhasználni.

19.3. Second Party Opinion

Az ISS ESG, amely a Kibocsátó Zöld Kötvény Keretrendszerének a fenntarthatósági kritériumoknak való megfelelését vizsgálta, az ICMA által is listázott felülvizsgálatot végző szervezet. Az ISS ESG a vizsgálatát az ICMA által elfogadott módszertan szerint végezte, és az úgynevezett „SPO”-t bocsátotta ki. Az SPO egy értékelés arról, hogy a Kibocsátó kötvénykibocsátása, keretrendszere mennyiben van összhangban a Green Bond Principles, Social Bond Principles and Sustainability Bond Guidelines elvekkel.

Az ISS ESG vizsgálta alapján a Kibocsátó által kibocsátandó vállalati kötvények megfelelnek a zöld kötvény kritériumainak. Az SPO a jelen Információs Dokumentum 2. sz. mellékletét képezi.

20. MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK

A Kibocsátó tájékoztatja a befektetőket, hogy a következő dokumentumokba lehet betekinteni:

- (a) a Kibocsátó Alapszabálya;
- (b) a Kibocsátóra vonatkozó korábbi pénzügyi információk, az Információs Dokumentum közzétételét megelőző két pénzügyi év tekintetében.

A fenti elektronikus formátumú dokumentumok a Kibocsátó honlapján tekinthetők meg: <https://www.biggeorgeproperty.hu/>.

21. FELELŐS SZEMÉLYEK – FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT

A Kibocsátó által összeállított jelen Információs Dokumentum alkalmazásában felelős személynek (a továbbiakban: Felelős Személy) a Kibocsátó önálló képviseleti jogosultsággal rendelkező vezető tisztségviselője, Nagygyörgy Tibor János, az igazgatósági elnöke (lakcím: 1025 Budapest, Verecke út 140.) minősül.

A jelen Információs Dokumentum elkészítése során a Kibocsátó a tőle elvárható módon törekedett arra, hogy a jelen Információs Dokumentum az Xtend Üzletszabályzattal összhangban tartalmazzon minden, a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint a Részvényekhez kapcsolódó jogoknak a befektető részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatot.

A Kibocsátó legjobb tudása szerint a jelen Információs Dokumentumban közölt adatok, adatcsoportosítások, állítások, elemzések a valóságnak megfelelőek, helytállóak, és lehetővé teszik a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint a Részvényekhez kapcsolódó jogoknak a befektető részéről történő megalapozott megítélését. A Kibocsátó legjobb tudomása szerint a jelen Információs Dokumentum félrevezető adatot, téves következtetés levonására alkalmas csoportosítást, elemzést nem tartalmaz, és nem hallgat el olyan tény, amely veszélyezteti a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint a Részvényhez kapcsolódó jogoknak a befektető részéről történő megalapozott megítélését.

A Kibocsátó felelőssége kiterjed az Információs Dokumentumban foglalt valamennyi információra, illetve az információ hiányára.

A fentiekkel összhangban a Felelős Személy, mint a Kibocsátó alulírott képviselője a Kibocsátó képviseletében kijelenti, hogy

- a. az Információs Dokumentumban szereplő információk az elvárható gondosság mellett, a lehető legjobb tudása szerint megfelelnek a tényeknek, és nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket;
- b. a jelen Információs Dokumentum a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, és nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Részvények, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

A Felelős Személyt az Információs Dokumentum közzétételétől számított öt évig terheli a fenti felelősség. Ez a felelősség nem zárható ki és nem korlátozható.

Kelt: Budapest, 2022. augusztus 8.

Biggeorge Property Zrt.
1023 Budapest, Lajos u. 28-32.
Adószám: 25297078-2-41
10100173-54311200-01000007

Nagygyörgy Tibor János
az igazgatóság elnöke
Biggeorge Property Zrt.

Mellékletek

Mellékletek felsorolása:

1. sz. melléklet: A Kibocsátó két utolsó üzleti évére vonatkozó, egyedi és konszolidált könyvvizsgált éves beszámolója, könyvvizsgálói jelentés
2. sz. melléklet: A Kibocsátó Zöld Kötvény Keretrendszere és a Second Party Opinion
3. sz. melléklet: A Kibocsátó nyilvánosan működő részvénytársasággá válását követő alapszabálya

**BIGGEORGE PROPERTY ZRT. és
leányvállalati 2020. december
31-i konszolidált éves pénzügyi
kimutatásai**

Független könyvvizsgálói jelentés

A Biggeorge Property Zrt.. tulajdonosai részére

Vélemény

Elvégeztük a Biggeorge Property Zrt.. és leányvállalatai (a „Csoport”) 2020. évi konszolidált éves pénzügyi kimutatásainak a könyvvizsgálatát, amely konszolidált éves pénzügyi kimutatások a **2020. december 31-i** fordulónapra elkészített konszolidált mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **9 9 439 622 ezer Ft -**, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó konszolidált átfogó eredménykimutatásból - melyben az üzleti év teljes átfogó jövedelme **997 990 ezer Ft nyereség -**, konszolidált saját tőke változás kimutatásból és konszolidált cash flow kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó konszolidált megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a mellékelt konszolidált éves pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Biggeorge Property Zrt.. és leányvállalatai 2020. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált pénzügyi teljesítményéről és konszolidált cash-flow-iról az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (az „EU IFRS”) összhangban, valamint azokat minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek (a „számviteli törvény”) az EU IFRS-ek szerint konszolidált éves beszámolót készítő gazdálkodókra vonatkozó előírásaival összhangban készítették el.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „*A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége*” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Csoporttól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Csoport 2020. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a konszolidált éves pénzügyi kimutatásra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

A konszolidált éves pénzügyi kimutatás általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegetése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e a konszolidált éves pénzügyi kimutatásnak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és a konszolidált éves pénzügyi kimutatás összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Csoport 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Csoport 2020. évi konszolidált éves pénzügyi kimutatásával és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a konszolidált pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése.

A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvégtégye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felelős a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számviteli konszolidált pénzügyi kimutatásokban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Csoportot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Csoport pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók konszolidált pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük a konszolidált pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékokat szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Csoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló konszolidált pénzügyi kimutatások összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Csoport vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet a konszolidált pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a konszolidált pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a konszolidált kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

- A konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó vélemény nyilvánításához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a Csoporton belüli gazdálkodó egységek vagy üzleti tevékenységek pénzügyi információiról. Felelősek vagyunk a csoportaudit irányításáért, felügyeletéért és elvégzéséért. Továbbra is kizárólagos felelősséggel tartozunk a könyvvizsgálói véleményünkért.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Csoport által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Felhasználás korlátozása


Jelen könyvvizsgálói jelentésünk kizárólag a Csoport tulajdonosának tájékoztatása céljából és részére készült, az más célból, vagy más által nem használható fel.

Budapest, 2021. augusztus 16.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest, Kőér utca 2/A
nyilvántartási szám: 002387



Kékesi Péter
Ügyvezető



Baumgartner Ferenc
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 002955

BIGGEORGE PROPERTY ZRT.

KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

**NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2020. DECEMBER 31.**

Tartalomjegyzék

1.	Általános rész	10
1.1	A vállalkozás bemutatása	10
1.2	A mérlegkészítés alapja	10
2.	Számviteli politika.....	11
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	11
2.1.1	A konszolidáció alapja	11
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	13
2.1.3	Árbevétel.....	14
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések	15
2.1.5	Nem pénzügyi eszközök értékvesztése	16
2.1.6	Immateriális javak	16
2.1.7	Goodwill	17
2.1.8	Készletek	17
2.1.9	Követelések	17
2.1.10	Pénzügyi eszközök.....	17
2.1.11	Pénzügyi eszközök értékvesztése	19
2.1.12	Pénzügyi kötelezettségek.....	19
2.1.13	Céltartalékok	20
2.1.14	Társasági adó.....	21
2.1.15	Lízing.....	22
2.1.16	Mérlegen kívüli tételek	22
2.1.17	Visszavásárolt saját részvények	22
2.1.18	Osztalék.....	22
2.1.19	Pénzügyi műveletek eredménye.....	22
2.1.20	Állami támogatások	22
2.1.21	Fordulónap utáni események	23
2.2	A számviteli politika változásai.....	23
2.3	Bizonytalansági tényezők	25
2.3.1	Goodwill értékvesztése	25
2.3.2	Értékcsökkenés.....	25
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások.....	26
3.	Immateriális javak	27
4.	Ingatlanok, gépek és berendezések	28
5.	Egyéb részesedések.....	29
6.	Halasztott adó követelések és kötelezettségek	29
7.	Hosszú lejáratú kapcsolt követelések	30
8.	Egyéb éven túli eszközök.....	30
9.	Eszköz használati jog	31
10.	Goodwill	32
11.	Készletek.....	32
12.	Vevőkövetelések	32
13.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	33

BIGGEORGE PROPERTY ZRT.
2020. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

14.	Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások.....	33
15.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek.....	33
16.	Saját tőke.....	34
17.	Nem ellenőrző részesedések.....	34
18.	Hosszú lejáratú hitelek.....	34
19.	Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek.....	34
20.	Lízingkötelezettségek.....	35
21.	Rövid lejáratú hitelek.....	35
22.	Szállítói kötelezettségek.....	35
23.	Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek.....	36
24.	Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások.....	36
25.	Árbevétel.....	36
26.	Egyéb működési bevételek.....	37
27.	Anyagköltségek.....	37
28.	Eladott áruk és szolgáltatások.....	37
29.	Igénybevett szolgáltatások.....	38
30.	Személyi jellegű ráfordítások.....	38
31.	Egyéb működési ráfordítások.....	38
32.	Pénzügyi műveletek bevételei.....	39
33.	Pénzügyi műveletek ráfordításai.....	40
34.	Részesedés tőkemódszerrel elszámolt befektetésekből.....	41
35.	Jövedelemadók.....	41
36.	Szegmensinformációk.....	42
37.	Kockázatkezelés.....	44
38.	Pénzügyi instrumentumok.....	49
39.	Ügyvezetés és Felügyelő Bizottság javadalmazása.....	49
40.	A beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása.....	50
41.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	50
42.	Mérlegfordulónap utáni események.....	50
43.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	52

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

Konzolidált mérleg

	Melléklet	2020.12.31.	2019.12.31.
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	3	79.648	87.284
Ingatlanok, gépek és berendezések	4	202.094	6.265.619
Egyéb részesedések	5	4.166.478	2.787.392
Halasztott adó követelések	6	38.960	90.887
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések	7	423.242	2.329.067
Egyéb éven túli eszközök	8	619	328.416
Eszköz használati jog	9	101.620	280.788
Goodwill	10	484.416	753.605
Éven túli eszközök összesen		5.497.077	12.923.058
Forgóeszközök			
Készletek	11	741.517	798.274
Vevőkövetelések	12	109.601	1.456.263
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	13	1.505.143	1.487.018
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	14	948.646	2.754.566
Jövedelemadó követelések		6.436	-
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	15	631.202	848.510
Forgóeszközök összesen		3.942.545	7.344.631
Eszközök összesen		9.439.622	20.267.689

A 9-49. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konzolidált mérleg

	Melléklet	2020.12.31.	2019.12.31.
FORRÁSOK			
Saját tőke			
Jegyzett tőke	16	135.000	135.000
Tőketartalék	16	1.525.731	1.525.731
Eredménytartalék	16	6.261.217	5.276.056
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		7.921.948	6.936.787
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	17	81	2.347.822
Saját tőke összesen:		7.922.029	9.284.609
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek	18	-	194.704
Halasztott adó kötelezettségek	6	1.275	17.520
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	19	494.996	443.713
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	20	47.281	78.145
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		543.552	734.082
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	21	189.017	4.707.480
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	20	56.117	206.070
Szállítói kötelezettségek	22	93.908	2.067.912
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	23	132.142	1.643.932
Jövedelem adó kötelezettségek		50.787	-
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	24	452.070	1.623.604
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		974.041	10.248.998
Kötelezettségek és saját tőke összesen		9.439.622	20.267.689

A 9-49. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

BIGGEORGE PROPERTY ZRT.
2020. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

Konszolidált átfogó eredménykimutatás

	Melléklet	2020	2019
Értékesítés nettó árbevétele	25	2.790.627	10.174.815
Egyéb működési bevétel	26	19.297	341.230
Bevételek összesen		2.809.924	10.516.045
Anyagköltségek	27	39.252	1.527.489
Eladott áruk és szolgáltatások	28	28.893	4.698.107
Igénybevett szolgáltatások	29	1.257.638	2.074.864
Személyi jellegű ráfordítások	30	655.105	774.682
Értékcsökkenés és amortizáció	3, 4, 9	219.565	339.219
Egyéb működési ráfordítások	31	72.089	180.286
Működési költségek		2.272.542	9.594.647
Működési eredmény		537.382	921.398
Pénzügyi bevételek	32	401.275	2.550.085
Pénzügyi ráfordítások	33	182.408	778.822
Részesedés tőke módszerrel elszámolt befektetésekből	34	390.173	829.798
Pénzügyi eredmény		609.040	2.601.061
Adózás előtti eredmény		1.146.422	3.522.459
Halasztott adó	35	15.966	11.776
Tényleges jövedelemadók	35	132.466	124.482
Adózott eredmény		997.990	3.386.201
Egyéb átfogó jövedelem		-	-
Teljes átfogó jövedelem		997.990	3.386.201
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		998.361	3.404.741
Külső tulajdonosra jutó rész		-371	-18.540

A 9-49. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

**BIGGEORGE PROPERTY ZRT.-
2020. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

Konszolidált saját tőke változás kimutatása

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2019. december 31-én	135.000	1.525.731	5.276.056	6.936.787	2.347.822	9.284.609
Osztalék	16			-	-2.171.206	-2.171.206
Tranzakció nem ellenőrző részesedéssel	16		-13.200	-13.200		-13.200
Leányvállalat értékesítése kontroll elvesztésével	16				-176.164	-176.164
Teljes átfogó jövedelem			998.361	998.361	-371	997.990
Egyenleg 2020. december 31-én	135.000	1.525.731	6.368.494	8.056.642	81	7.922.029

A 9-49. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konszolidált saját tőke változás kimutatása

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2018. december 31-én	100.000	-	1.871.315	1.971.315	-522	1.970.793
Tőkeemelés	16	1.525.731		1.560.731		1.560.731
Új leányvállalat megszerzése	16				2.366.884	2.366.884
Teljes átfogó jövedelem			3.404.741	3.404.741	-18.540	3.386.201
Egyenleg 2019. december 31-én	135.000	1.525.731	5.276.056	6.936.787	2.347.822	9.284.609

A 9-49. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konzolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Megjegyzés	2020	2019
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózás előtti eredmény		1.146.422	3.522.459
<i>Korrekciók:</i>			
Tárgyévi értékcsökkenés	3,4,9	219.565	339.219
Halasztott adó	35	19.716	-69.702
Kapott osztalék	32	-163.142	-375.041
Fizetett kamat	33	84.397	101.047
Kapott kamat	32	-88.373	-426.824
<i>Működő tőke változásai</i>			
Vevő és egyéb követelések változása	12,13	5.040.282	-6.615.124
Egyéb forgóeszközök változása	11,14	-1.322.329	-1.769.792
Szállítók változása	22	-1.974.004	2.067.912
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	23,24	-2.821.405	2.034.802
Fizetett nyereségadó	35	-88.115	-124.482
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		53.014	-1.315.526
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Kapott osztalék	32	163.142	375.041
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	3,4	-23.532	-6.919.032
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítésének bevétele	3,4	6.054.296	-
Befektetett pénzügyi eszközök megszerzése (eladása)	5,8	327.797	-146.741
Részesedés értékesítése	10	269.189	1.822.552
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		6.790.892	-4.868.180
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Tőkeemelés	16	-	1.560.731
Hitel felvétel/(visszafizetés)	18,20,21	-4.893.984	5.091.951
Osztalék fizetése	16	-2.171.206	-
Fizetett kamatok	33	-84.397	-101.047
Kapott kamatok	32	88.373	426.824
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		-7.061.214	6.978.459
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		-217.308	794.753
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	15	848.510	53.757
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege		631.202	848.510

A 9-49. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

Az Biggeorge Property Zrt. - későbbiekben a „Társaság” vagy „Csoport” - 2015-ben alakult. A Biggeorge Holding része, melynek tagjai többek között az ingatlanfejlesztés, ingatlan alapkezelés, ingatlanfinanszírozás területén végzik több éve sikerrel tevékenységüket. A Társaság székhelye 1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Az Biggeorge Property Zrt. 100%-os tulajdonosa a Biggeorge Holding Kft.

1.2 A mérlegkészítés alapja

i) Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfeleléséről

A konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Ügyvezetés 2021. június 28-án fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Sztemderdek szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

2005. január 1-jétől a magyar számviteli törvény változása lehetővé teszi, hogy a Csoport konszolidált beszámolóját az Európai Unió Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett IFRS alapján készítse el. Jelenleg az EU beiktatási folyamatai és a Csoport tevékenysége alapján nincs különbség a Csoport IFRS és EU által elfogadott IFRS politikák között. A pénzügyi kimutatásokban szereplő közzétételek megfelelnek az egyes standardokban foglalt követelményeknek.

A konszolidált pénzügyi kimutatások magyar forintban, ezer forintra kerekítve kerültek bemutatásra, ha nincs ettől eltérő jelzés.

ii) A beszámoló készítésének alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2020. december 31-én kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

iii) Az értékelés alapja

Az IFRS-eknek megfelelő pénzügyi kimutatások elkészítése során szükség van arra, hogy a menedzsment szakmai megítélést, becsléseket és feltételezéseket alkalmazzon, melyek hatással vannak az alkalmazott számviteli politikákra, valamint az eszközök és kötelezettségek, bevételek és költségek beszámolóban szereplő összegére. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és számos egyéb tényezőről alapulnak, amelyek az adott körülmények között ésszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

A becslések és az alapfeltételezések felülvizsgálatára rendszeresen sor kerül. A számviteli becslések módosítása a becslés módosításának időszakában kerül megjelenítésre, ha a módosítás csak az adott évet érinti, illetve a módosítás időszakában és a jövőbeli időszakokban, ha a módosítás mind a jelenlegi, mind a jövőbeni éveket érinti.

2. Számviteli politika

Az alábbiakban kerülnek bemutatásra a konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során alkalmazott jelentősebb számviteli politikák. A számviteli politikák következetesen kerültek alkalmazásra a jelen konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő időszakokra vonatkozóan. A pénzügyi beszámoló összeállítása során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 A konszolidáció alapja

Leányvállalatok

A konszolidált éves beszámoló az Biggeorge Property Zrt.-t, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában. Ellenőrzésről általában akkor beszélünk, ha a Csoport közvetve vagy közvetlenül birtokolja az adott társaság szavazati jogainak több, mint 50%-át, és a társaság pénzügyi és operatív tevékenységébe történő befolyás révén előnyöket élvez annak tevékenységéből.

A megszerzett üzletrészekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a megszerzésekori értékviszonyok alapján történik az eszközök és források akvizíció időpontjára, azaz az irányítás megszerzésének napjára vonatkozó piaci értékének alapul vételével. Az akvizíció költsége az ellenérték, valamint a nem irányító részesedéseknek a megszerzett üzletben meglévő részesedésének összege. Az év közben megszerzett vagy értékesített társaságok a tranzakció időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

A konszolidációba bevont társaságok közötti tranzakciók, egyenlegek és eredmények, valamint a nem realizált eredmények kiszűrésre kerülnek, kivéve, ha az ilyen veszteségek a kapcsolódó eszközök értékvesztésére utalnak. A konszolidált éves beszámoló készítése során a hasonló tranzakciókat és eseményeket egységes számviteli elveket követve rögzítik.

A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosokra eső tőke- és eredményrész a mérlegben és az eredménykimutatásban külön soron jelenik meg. Az üzleti kombinációk vonatkozásában a nem ellenőrzésre jogosító részesedések vagy valós értéken, vagy a megszerzett társaság nettó eszközeinek valós értékéből a nem irányító tulajdonosokra jutó összeg értékében kerülnek meghatározásra. Az értékelés módjának kiválasztása minden üzleti kombináció vonatkozásában egyedileg történik. Az akvizíciót követően a nem irányító tulajdonosok részesedése az eredetileg felvett érték, módosítva a megszerzett társaság tőkéjében bekövetkező változások nem irányító tulajdonosokra jutó összegével. Az időszaki összes átfogó jövedelemből abban az esetben is részesülnek a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok, ha ez részesedésük negatív egyenlegéhez vezet.

A Csoport leányvállalatokban meglévő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőke tranzakcióként kerülnek elszámolásra. A Csoport, valamint a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedése kerül módosításra úgy, hogy azok tükrözzék a leányvállalatokban meglévő részesedések változását. A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedését módosító összeg, valamint a kapott vagy fizetett ellenérték különbsége a tőkében kerül elszámolásra, mint a társaság tulajdonosaira jutó érték.

Közös vállalkozások és társult vállalkozások

A közös vállalkozás olyan szerződésen alapuló megállapodás, amelyben két vagy több fél (vállalkozók) közös irányítás alatt álló gazdasági tevékenységet folytatnak. Közös irányítás akkor valósul meg, amikor a tevékenységhez kapcsolódó stratégiai, pénzügyi és operatív döntések a vállalkozók egyhangú beleegyezését követelik meg. A közös vezetésű vállalkozás olyan vállalkozás, amely egy gazdasági tevékenységet folytató társaság, partnerség vagy más jogi személy létrehozásával jár, amelyet a Csoport a többi vállalkozóval közösen irányít.

A társult vállalkozás olyan társaság, amelynek pénzügyi és működési politikáira a Csoport jelentős befolyást képes gyakorolni, de amely nem leányvállalat vagy közös vezetésű vállalkozás.

A Csoport közös és társult vállalkozásokban lévő befektetései az equity módszer alkalmazásával kerülnek kimutatásra. Az equity módszer alapján a közös és a társult vállalkozásokban meglévő befektetés a mérlegben a vállalkozás nettó eszközértékének megszerzést követő, Csoportra jutó változásával növelt bekerülési értéken kerül kimutatásra. A vállalkozáshoz kapcsolódó goodwill a befektetés könyv szerinti értékének része, és nem kerül amortizálásra. Az eredménykimutatás a vállalkozás működéséből származó eredményének a Csoportra jutó részét tartalmazza. Ha a vállalkozás saját tőkéjével szemben elszámolt változás történik, a Csoport szintén elszámolja a rá jutó részt, és – ahol ez értelmezhető – kimutatja a saját tőke változásaként.

A közös és a társult vállalkozások beszámolási időpontjai megegyeznek a Csoportéval, és a vállalkozások számviteli politikája megfelel a Csoport által hasonló tranzakcióknál, hasonló körülmények között alkalmazottal.

A közös és a társult vállalkozásokban levő befektetések a mérleg fordulónapján értékvesztésre utaló objektív bizonyítékok megállapítása céljából felülvizsgálatra kerülnek. Amennyiben van ilyen bizonyíték, meghatározásra kerül a befektetés realizálható értéke és az elszámolandó értékvesztés. A korábbi években elszámolt veszteségek okának mérlegelése alapján kerül meghatározásra, hogy a veszteségek visszafordításra kerülhetnek-e.

Egy közös vagy társult vállalkozásban meglévő jelentős befolyás megszűnése esetén a Csoport a megmaradó részesedést átértékeli, és valós értéken veszi fel. A társult vállalkozás könyv szerinti értékének, valamint a megmaradó részesedés valós értéke és az értékesítés ellenértéke összegének különbsége az eredményben kerül elszámolásra.

2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel az anyavállalat funkcionális, valamint a Csoport beszámolási pénzneme a magyar forint.

A nem forintban nyilvántartott devizaügyletek kezdetben az ilyen tranzakciók végrehajtásának napján érvényes árfolyamon voltak nyilvántartva. A külföldi devizanemben fennálló követelések és kötelezettségek a mérleg-fordulónapi árfolyamon lettek forintra átszámítva, nem tekintve, hogy az eszköz megtérülése kétesnek minősült. A keletkező árfolyam differenciák az eredménykimutatásban a pénzügyi bevételek, illetve ráfordítások között kerülnek kimutatásra.

A pénzügyi kimutatások magyar forintban (HUF) készültek, a legközelebbi ezerre kerekítve, kivéve ahol ettől eltérően megjelölésre került. A konszolidált pénzügyi kimutatások magyar forintban készültek, amely a Csoport prezentálási pénzneme.

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben - a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelemkimutatásban azokat az árfolyam-különbözeteket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettséget a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják át. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyamkülönbözetei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyamkülönbözetei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

2.1.3 Árbevétel

Az értékesítési tranzakciók árbevétele a szállítási szerződések kondícióinak megfelelő teljesítésekor jelenik meg. Az árbevétel nem tartalmazza az általános forgalmi adót. Valamennyi bevétel és ráfordítás az összemérés elve alapján a megfelelő időszakban kerül elszámolásra. Az árbevételre alapvetően kétféle forrás jellemző. Az eseti megbízásokhoz közvetlenül kapcsolódó bevételek, illetve a folyamatos szolgáltatások általában havi rendszerességű elszámolása. Előbbi alakulására a piaci változások nagyobb hatást gyakorolnak, míg az utóbbiak stabilabb bevételi forrásnak tekinthetők - mivel azok hosszútávú szerződésekhez kötöttek -, és csak a nagymértékű piaci ingadozások befolyásolják érdemben (franchise díjak, speratív jutalékok).

A pénzügyi intézmények az általuk fizetendő közvetítői díjat kétféle díjra bontják meg: szerzési és fenntartási jutaléokra. A szerzési jutalék a szerződéskötéssel összefüggésben, a fenntartási jutalék pedig a szerződés meghatározott időpontig történő fennállásáért illeti meg a közvetítőt. A fenntartási (speratív) jutalék esetében pénzügyi partnereként különbözőek az elszámolási elvek (mind mértékét, mind az elszámolás módját tekintve), de a jelenleg érvényes jogi szabályozás alapján az ingatlannal fedezett kockázatvállalás esetén a fenntartási jutalékot a teljes közvetítői díj legalább 20%-ában kell megállapítaniuk. A fenntartási jutalék utolsó részletének esedékessége nem határozható meg a szerzési jutalék megnyílásától számított második év, a tíz évet meghaladó futamidő esetén a futamidő egyötödének leteltét megelőző időpontra. Ezen jutalékforma alapvető célja, hogy közvetítő hosszú távon érdekelt legyen a hitelfelvevők törlesztési fegyelmében. A jutalék mértékét befolyásoló tényezők a közvetített termék típusa, annak futamideje, az érintett hitelfelvevő késedelmes törlesztése, de akár a teljes aktív közvetített hitelállomány úgynevezett fennmaradási rátája is. A Társaság a folyó évben leszerződött hitelösszegekre egy kalkulációs modell szerint megbecsüli a tárgyidőszakban folyósított hitelekre várható fenntartási jutalékot, és azok a hitelközvetítés tranzakciójának időszakában kerülnek figyelembe vételre. A kalkulációs modell a korábbi évek tapasztalati számai alapján megbecsüli az állomány csökkenésének ütemét, és folyamatosan aktualizálja a tényleges adatokat.

A társaságok a vevőiknek átadott áruk vagy nyújtott szolgáltatások összegének megfelelően ismerik el a bevételeiket, mely tükrözi azt az ellenszolgáltatást (vagyis fizetést), melyre a társaság az adott árukért vagy szolgáltatásokért cserébe várhatóan jogosult lesz. A bevétel olyan összegben kerül elszámolásra, amely azt az ellenértéket tükrözi, amelyre a Csoport várhatóan jogosult lesz a termékekért vagy szolgáltatásokért cserébe. Árbevétel abban az esetben kerül elismerésre, ha valószínűsíthető a tranzakcióval összefüggő gazdasági előny társaság általi realizálása, valamint annak összege megfelelően mérhető. Az árbevétel akkor kerül elszámolásra, amikor az áruk és a szolgáltatások feletti ellenőrzés átszáll a vevőre.

Teljesítési kötelezettségek

A szerződés megkötésekor a Csoportnak be kell azonosítania, hogy mely áruk vagy szolgáltatások nyújtását ígérte a vevő részére, azaz milyen teljesítési kötelezettséget vállalt. A Csoport akkor számolhatja el a bevétel, amikor a teljesítési kötelezettségeinek eleget tett, azzal, hogy leszállította az ígért árut, vagy elvégezte az ígért szolgáltatást. Teljesítésről akkor beszélhetünk, ha a vevő megszerezte az eszköz (szolgáltatás) felett az ellenőrzést, melynek jelei:

- A Csoportnak már meglévő joga van megkapni az eszköz ellenértékét,
- A vevőre átszállt a tulajdonosi jogcím,
- A Csoport átadta az eszközt fizikailag,
- A vevőnek jelentős kockázata és haszonhúzó képessége van az eszköz birtoklásából,
- A vevő elfogadta az eszközt.

Tranzakciós ár meghatározása

Amikor a szerződés teljesítése megtörténik, akkor a Csoportnak el kell számolnia a teljesítéshez kapcsolódó bevételt, amely nem más, mint a teljesítési kötelezettséghez rendelt tranzakciós ár. A tranzakciós ár az az összeg, amelyet a Csoport várhatóan megkap az áruk és szolgáltatások értékesítéséért cserébe. A tranzakciós ár meghatározásánál figyelembe vételre kerültek a változó ellenérték elemei (rabattok, engedmények) összegei is. A változó ellenérték becslésére várható érték került számításra, amelyet a Csoport valószínűségi tényezőkkel súlyozott.

Osztalék- és kamatbevételek

A befektetésekből származó osztalék akkor kerül elszámolásra, amikor a tulajdonosnak a kifizetéshez való joga megnyílik (feltéve, hogy valószínűsíthető, hogy a hasznok be fognak folyni a Csoporthoz, és a bevétel összege megbízhatóan mérhető).

Egyéb pénzügyi eszközökön realizált bevételek

Egy pénzügyi eszközből származó kamatbevétel akkor kerül elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a gazdasági hasznok be fognak folyni a Csoporthoz, és a bevétel összege megbízhatóan mérhető. A kamatbevétel időarányosan kerül megjelenítésre a fennálló tőkeösszeg figyelembe vételével a vonatkozó effektív kamatlábbal, amely az a kamatláb, amely a pénzügyi eszköz várható élettartamára becsült jövőbeli készpénz-bevételeket pontosan az adott eszköz kezdeti megjelenítésekor rögzített nettó nyilvántartási értékére diszkontálja.

2.1.4 Ingatlanok, gépek, berendezések

A tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken kerülnek bemutatásra. A halmozott értékcsökkenés magában foglalja az eszköz folyamatos használatával, működtetésével kapcsolatban felmerült terv szerinti értékcsökkenés, valamint az eszköz nem várt, rendkívüli esemény miatt bekövetkezett jelentős mértékű megrongálódása, sérülése miatt elszámolt értékvesztés elszámolt költségeit.

A tárgyi eszközök bekerülési értékének része az eszköz beszerzési költsége, saját vállalkozásban végzett beruházás esetén a felmerült anyag- és bérjellegű költségek és egyéb közvetlen költségek. A tárgyi eszköz beruházáshoz felvett hitel után elszámolt kamat az eszköz bekerülési értékét növeli az eszköz rendeltetésének megfelelő állapotba kerüléséig.

A tárgyi eszközök könyv szerinti értéke meghatározott időközönként felülvizsgálatra kerül, annak érdekében, hogy megállapítsák, hogy a könyv szerinti érték nem haladja-e meg az eszköz valós, piaci értékét, mivel ez esetben értékvesztés elszámolása szükséges az eszköz valós, piaci értékéig. Az eszköz valós, piaci értéke az értékesítési ár, illetve az eszköz használati értéke közül a magasabb. A használati érték az eszköz által generált jövőbeni pénzáramlások diszkontált értéke.

A diszkontláb a társasági adózás előtti kamatlábat tartalmazza, figyelembe véve a pénz időértékét és az eszközhöz kapcsolódó egyéb kockázati tényezők hatását is. Amennyiben az eszközhöz önállóan nem rendelhető jövőbeni pénzáramlás, akkor azon egység pénzáramlását kell alapul venni, amely egységnek része az eszköz. Az így meghatározott értékvesztés az eredménykimutatásban jelenik meg.

A tárgyi eszközök javítási, karbantartási költsége és tartalék-alkatrészek pótlása a karbantartási kiadásokat terhelik. Az értéknövelő beruházások és a felújítások aktiválásra kerülnek. Eladott eszközök bekerülési értéke és halmozott értékcsökkenése kivezetésre kerül. Minden ilyen módon keletkező esetleges nyereség, vagy veszteség része a tárgyévi eredménynek.

A Társaság eszközeinek értékét az eszközök hasznos élettartama alatt lineáris módszerrel írja le. Az élettartam eszközcsoportonként a következő:

Épületek	17-50 év
Gépek, berendezések	3-7 év

A hasznos élettartamok és az értékcsökkenési módszerek legalább évente felülvizsgálatra kerülnek az adott eszköz által nyújtott tényleges gazdasági haszon alapján. Szükség esetén a módosítás a tárgyévi eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

2.1.5 Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

A Csoport minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Csoport megbecsüli az eszköz várható megtérülő értékét. Egy eszköz, vagy pénztermelő egység várható megtérülő értéke az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték és a használati érték közül a magasabb. A Csoport az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Csoport szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

2.1.6 Immateriális javak

Az egyedileg beszerzett immateriális javak beszerzési áron, az üzleti kombináció során megszerzett immateriális javak pedig valós értéken kerülnek felvételre a megszerzés időpontjában. A könyvekbe való felvételre abban az esetben kerül sor, ha az eszköz használata bizonyíthatóan jövőbeli gazdasági javak beáramlását eredményezi, és annak költsége egyértelműen meghatározható.

A bekerülést követően az immateriális javak vonatkozásában a bekerülési érték modell irányadó. Ezen eszközök élettartama véges vagy nem meghatározható. A véges élettartamú eszközök amortizációja lineáris módszerrel történik az élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján. Az amortizációs időszak és az amortizáció módszere évente felülvizsgálatra kerül a pénzügyi év végén. A saját előállítású immateriális javak, a fejlesztési költségek kivételével nem kerülnek aktiválásra, hanem felmerülésük évében elszámolásra kerülnek az eredménnyel

szemben. Az immateriális javak évente felülvizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából egyedileg, vagy a jövedelemtermelő egység szintjén.

A védjegyek, licencek, iparjogvédelem alá eső javak és szoftverek beszerzési költségei aktiválásra kerülnek és lineáris módszer szerint íródnak le a becsült hasznos élettartamuk alatt:

Vagyoni értékű és egyéb jogok, valamint szoftverek 3-6 év

2.1.7 Goodwill

A goodwill a megszerzett leányvállalat, társult társaság, illetve közös vezetésű vállalat azonosítható nettó eszközeinek beszerzési értéke és valós értéke közötti pozitív különbség a megszerzés napján. A goodwill nem kerül amortizálásra, de a Csoport minden évben megvizsgálja, hogy vannak-e arra utaló jelek, hogy a könyv szerinti érték valószínűleg nem fog megtérülni. A goodwill az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kerül kimutatásra.

2.1.8 Készletek

A készletek a felesleges, illetve az elfekvő készletekre képzett értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken vagy a nettó realizálható értéken szerepelnek attól függően, melyik az alacsonyabb. A készletértéket a tényleges bekerülési értéken határozzák meg.

2.1.9 Követelések

A követelések a becsült veszteségekre képzett megfelelő mértékű értékvesztéssel csökkentett nominális értéken szerepelnek a kimutatásokban. Az év végén fennálló kinnlevőségek teljes körű felülvizsgálata alapján becslés készült a kétes követelésekre vonatkozóan.

2.1.10 Pénzügyi eszközök

Az IFRS 9 standard hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök három értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, bekerülést követően valós értéken értékelendők az egyéb átfogó jövedelemmel szemben (FVOCI), illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVPL).

A Csoport pénzügyi eszközei a kezdeti értékeléskor kerülnek besorolásra azok jellegének és céljának megfelelően. A pénzügyi eszköz kategóriájának meghatározásához először azt kell tisztázni, hogy a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum vagy tőkebefektetés-e. Tőkebefektetéseket eredménnyel szemben valós értéken kell értékelni, mindazonáltal a gazdálkodó bekerüléskor dönthet úgy, hogy a nem kereskedési céllal tartott tőkebefektetéseket az egyéb átfogó eredménnyel szemben értékeli valósan. Amennyiben a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum, a besorolás meghatározásakor az alábbi pontokat kell figyelembe venni.

Amortizált bekerülési érték

Azokat a pénzügyi eszközöket kell amortizál bekerülési értéken értékelni, amelyeket olyan üzleti modell alapján tartják, amelynek célja pénzügyi eszközök szerződéses cash flow-k beszedése érdekében történő tartása és a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

Valós érték egyéb átfogó eredménnyel szemben

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valóban értékelt eszközök azok a pénzügyi eszközök, amelyeket olyan üzleti modell alapján tartják, amely szerződéses cash flow-k beszedésével és a pénzügyi eszközök eladásával éri el célját és a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

Valós érték eredménnyel szemben

Erdeménnyel szemben valóban értékelt pénzügyi eszközök kategóriájába azok a pénzügyi eszközök tartoznak, amelyek nem tartoznak a fenti két pénzügyi eszköz kategória egyikébe sem, vagy kezdeti megjelenítéskor eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek lettek megjelölve.

Az SPPI követelmény teljesülésekor a Csoport a pénzügyi eszköz denominált pénznemében azt vizsgálja, hogy a szerződésből eredő pénzáramok konzisztensek-e az alapvető kölcsönmegállapodásokkal.

Annak megítéléséhez, hogy a szerződéses pénzáramok kizárólag tőkét és kamatot tartalmaznak-e, a Csoport megvizsgálja a pénzügyi instrumentum szerződéses feltételeit. A vizsgálat arra is kitér, hogy a pénzügyi eszköz tartalmaz-e olyan szerződéses feltételeket, melyek hatására a szerződéses pénzáramok összege vagy időzítése úgy változzon, hogy a pénzügyi eszköz már nem felel meg az SPPI követelménynek.

Minden egyéb adósságinstrumentumot eredményen keresztül valós értéken kell értékelni (FVTPL).

Minden tőkeinstrumentumot valós értéken kell értékelni a mérlegben és a valós érték változás hatását közvetlenül az eredmény kimutatásban kell elszámolni, kivéve azon tőkeinstrumentumok esetén, ahol a gazdálkodó az Egyéb átfogó jövedelem opciót (FVOCI) választotta. A Csoport nem élt a FVOCI opcióval.

A pénzügyi eszközöket és a pénzügyi kötelezettségeket a Csoport akkor és csak akkor számolja el egymással szemben és jeleníti meg ezek nettó összegét a mérlegben, ha a Társaságnak törvényesen érvényesíthető joga van az összegek beszámítására és szándéka, hogy ezeket nettósítva érvényesítse, vagy egyidőben realizálja az eszközt és teljesítse a kötelezettséget.

2.1.11 Pénzügyi eszközök értékvesztése

Az IFRS 9 értékvesztés modellje a várható veszteség elvén alapul. Az értékvesztést az amortizált bekerülési értéken és az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközökre kell alkalmazni. Az értékvesztés mérésénél a Csoport az alábbi két módszert alkalmazza:

- 12 hónap várható hitelezési veszteség (várható hitelveszteségek, amelyek a pénzügyi instrumentum nem-fizetésével kapcsolatos események eredményeképpen következnek be a fordulónapot követő 12 hónapban), vagy
- a futamidő alatt várható hitelezési veszteség, súlyozva a nem fizetés valószínűségével (várható hitelveszteségek, amelyek a pénzügyi instrumentum nem-fizetésével kapcsolatos események eredményeképpen következnek be a pénzügyi instrumentum futamideje alatt.)

Teljes élettartam alatt várható hitelezési veszteséggel akkor kell számolni, ha a pénzügyi eszköz hitelkockázata a fordulónapon jelentősen megemelkedett az eszköz bekerülése óta. A 12 hónapra várható hitelezési veszteséggel akkor számol a Csoport, ha ilyen nem történt. A pénzügyi eszközök hitelkockázatának változása nem jelentősnek értékelhető, ha az eszköz hitelminősége alacsony besorolású a fordulónapon.

Vevőkövetelések

A Csoport vevőkövetelésekből származó követeléseinek értékvesztését egyedi módon értékeli és vizsgálja. Az értékelés során figyelembe veszi és megbecsüli a követelésből várható jövőbeni pénzáramok összegét, időzítését és valószínűségét, valamint a potenciálisan várható egyéb megtérüléseket. Ennek megfelelően a kockázatitőke befektetés értékelésével összhangban értékeljük a kölcsönök értékvesztését, figyelembe véve minden esetben a kölcsön szempontjából releváns és értékelésre ható egyedi tényezőket is.

Amennyiben az információk alapján a kölcsönből származó jövőbeni pénzáramok alacsonyabbak, mint a fennálló követelés értéke, értékvesztés kerül elszámolásra az eredmény terhére.

Valamennyi, egyedileg jelentős kölcsön esetében egyedi értékelés történik. Az egyedi értékvesztés kalkulációja a vezetés legjobb tudása szerint megbecsült jövőben várható pénzáramlások jelentértékén alapul. A pénzáramok meghatározásakor a vezetés az adós pénzügyi helyzetére és a fedezet várható megtérülésére vonatkozó feltételezéseket alkalmaz.

2.1.12 Pénzügyi kötelezettségek

A Csoport konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatása a következő pénzügyi kötelezettségeket tartalmazza: szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek, kölcsönök, hitelek, banki folyószámlahitelek és határidős ügyletek. Ezek megjelenítését és értékelését a konszolidált beszámolóban a kiegészítő melléklet ide vonatkozó részei tartalmazzák az alábbiak szerint:

A Csoport minden pénzügyi kötelezettséget kezdeti megjelenítésekor valós értéken értékeli. Hitelek esetén még azokat a tranzakciós költségeket is figyelembe veszi, amelyek közvetlenül a pénzügyi kötelezettség megszerzésének tulajdoníthatók.

Az IFRS 9 hatálya alá tartozó pénzügyi kötelezettségek két értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVPL). Az egyes pénzügyi kötelezettségek besorolását a Csoport azok megszerzésekor határozza meg.

A kölcsönök és hitelek az effektív kamatláb módszerrel számított amortizált bekerülési értéken jelennek meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban. A kölcsönökhöz és hitelekhez kapcsolódó nyereségek és veszteségek a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerülnek elszámolásra az effektív kamatláb módszer segítségével számított amortizáció során, valamint a pénzügyi kötelezettség kivezetésekor. Az amortizáció a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerül elszámolásra pénzügyi ráfordításként.

2.1.13 Céltartalékok

A Csoport céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelek után, amelyeket a Csoportnak valószínűleg ki kell egyenlítenie, és ha a kötelelem összege megbízhatóan mérhető.

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelelem rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelemet jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelelem rendezéséhez várhatóan szükséges cash-flow-t használják, a céltartalék könyv szerinti értéke ezen cash-flow-k jelenértéke.

Amennyiben a céltartalék rendezéséhez szükséges ráfordítások egy részét vagy annak egészét egy másik fél várhatóan megtéríti, a követelést eszközként akkor van kimutatva, ha lényegileg biztos, hogy a gazdálkodó egység megkapja a térítést és a követelés összege megbízhatóan mérhető.

A hátrányos szerződésekből fakadó meglévő kötelek céltartalékként vannak kimutatva. A Csoport akkor minősít hátrányosnak egy szerződést, ha a szerződés alapján fennálló kötelek teljesítésének elkerülhetetlen költségei meghaladják a szerződés alapján várhatóan befolyó gazdasági hasznokat.

Átszervezési céltartalék akkor kerül kimutatásra, amennyiben a Csoport elkészített egy, az átszervezésre vonatkozó, részletes, formális tervet és a terv végrehajtásának megkezdésével vagy a terv főbb jellemzőinek az érintettek számára történő bejelentésével jogos várakozást ébresztett az érintettekben arra, hogy végre fogja hajtani az átszervezést. Az átszervezési céltartalék csak az átszervezéssel kapcsolatban felmerülő közvetlen ráfordításokat foglalja magában, melyek szükségszerűen együtt járnak az átszervezéssel és nem kapcsolódnak a gazdálkodó egység folytatódó tevékenységéhez.

2.1.14 Társasági adó

A társasági adó mértéke a társasági és osztalékadóról szóló törvény alapján, valamint a helyi iparüzési adó rendelet által meghatározott adófizetési kötelezettségen alapul, amely a halasztott adóval kerül módosításra. A társasági adófizetési kötelezettség tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz.

A folyó évi adófizetési kötelezettség a tárgyévi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra. Az adózandó nyereség eltér a konszolidált beszámolóban kimutatott adózás előtti eredménytől, az adóalapot nem képző nyereségek és veszteségek, illetve az olyan tételek miatt, melyek más évek adózandó nyereségében kerülnek figyelembe vételre. A Csoport folyó adófizetési kötelezettsége a mérleg fordulónapjáig hatályban lévő vagy kihirdetett (amennyiben a kihirdetés egyenértékű a hatályba lépéssel) adókulcs alapján kerül meghatározásra. A halasztott adó számítása a kötelezettség módszer szerint kerül kiszámításra.

Halasztott adó azokban az esetekben keletkezik, amikor egy tétel az éves beszámolóban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adókövetelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókötelezettség és követelés mértéke tükrözi a Csoportnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

Halasztott adókövetelés a levonható időbeli eltérések, a továbbvihető adókedvezmények és negatív adóalap vonatkozásában csak akkor szerepel a mérlegben, ha valószínűsíthető, hogy a Csoport a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képző nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető.

Minden mérleg fordulónapon a Csoport számba veszi a mérlegben el nem ismert halasztott adóeszközöket, valamint az elismert adóeszközök könyv szerinti értékét. A korábban mérlegbe fel nem vett követelések azon részét állományba veszi, amely várhatóan megtérülhet a jövőbeni nyereségadójának csökkenéseként. Ezzel ellentétesen olyan mértékben csökkenti a Csoport halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére, várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni.

A tárgyévi és halasztott adó közvetlenül a saját tőkével szemben kerül elszámolásra, amennyiben olyan tételekre vonatkozik.

A halasztott adó eszközök és kötelezettségek egymással szemben történő elszámolására akkor van lehetőség, ha a társaságnak törvény általi joga van ahhoz, hogy az ugyanazzal az adóhatósággal szemben fennálló tényleges adókövetéseit és kötelezettségeit egymással szemben beszámítsa, valamint a Csoportnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

2.1.15 Lízing

Az IFRS 16 lízing standard szerint a lízingbevevőnek párhuzamosan meg kell jelenítenie és számszerűsítene mérleg oldalon egy eszközhasználati jogot és forrás oldalon egy ahhoz kapcsolódó kötelezettséget. Az eszközhasználati jog kezelése az egyéb nem pénzügyi eszközökhöz hasonlóan történik, és aszerint kerül elszámolásra értékcsökkenésük is. A lízing kötelezettség kezdeti értékelése a lízingfizetések jelenértékén történik a lízing futamideje alatt, mely jelenértéket az implicit kamatláb segítségével kell kiszámolni, ha ez a kamatláb pontosan meghatározható. Ha ez a kamatláb nem, vagy nehezen meghatározható, a lízingbevevő ez esetben használhatja a járulékos hitelfelvételi kamatlábat a diszkontáláshoz.

A Csoport a rövid távú és a kisértékű lízingek tekintetében él a standard által biztosított mentesítéssel.

2.1.16 Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek a konszolidált éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, hacsak nem üzleti kombinációk során szerezték. A kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznot megtestesítő források kiáramlásának esélye távoli, minimális. A mérlegen kívüli követelések nem szerepelnek a konszolidált éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben kimutatásra kerülnek.

2.1.17 Visszavásárolt saját részvények

A visszavásárolt saját részvények névértéke a jegyzett tőkéből kerül levonásra. A névérték és a bekerülési érték közötti különbséget közvetlenül az eredménytartalékban kerül elszámolásra.

2.1.18 Osztalék

Az osztalékot abban az évben számolja el a Társaság, amikor azt a tulajdonosok jóváhagyják.

2.1.19 Pénzügyi műveletek eredménye

Pénzügyi eredmény a kamat és osztalékbevételeket, kamat és egyéb pénzügyi ráfordításokat, pénzügyi instrumentumok valós értékelésének nyereségét és veszteségét, továbbá a realizált és a nem realizált árfolyam-különbségeket tartalmazza.

2.1.20 Állami támogatások

Állami támogatások akkor kerülnek elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a támogatás be fog folyni és a támogatás folyósításához kötött feltételek teljesülnek. Amikor a támogatás költség ellentételezésére szolgál, akkor a jövedelemre vonatkozó kimutatás javára abban az időszakban kell elszámolni, amikor az ellentételezésre kerülő költség felmerül (egyéb bevételek

között). Amikor a támogatás eszközbeszerzéshez kapcsolódik, akkor halasztott bevételként kerül elszámolásra és a kapcsolódó eszköz hasznos élettartama alatt évi egyenlő összegekben kerül az eredmény javára elszámolásra.

2.1.21 Fordulónap utáni események

Azok a beszámolási időszak vége után bekövetkezett események, amelyek pótlólagos információt biztosítanak a Csoport beszámolási időszakának végén fennálló körülményekről (módosító tételek), bemutatásra kerültek a beszámolóban. Azon beszámolási időszak utáni események, amelyek nem módosítják a beszámoló adatait, a kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, amennyiben lényegesek.

2.2 A számviteli politika változásai

A Csoport a 2020. december 31-én hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

Koncepcionális Keretelvekre történő hivatkozások módosítása (hatályos 2020. január 1-től)

Az IFRS standardokban és értelmezésekben lévő hivatkozások módosításra kerültek az új Koncepcionális Keretelvekhez. A módosításnak nem volt jelentős hatása a Csoport vagyoni és jövedelmi helyzetére.

IAS 1 és IAS 8 standard módosítása (hatályos 2020. január 1-től)

A standard változások tisztázták a lényegesség fogalmát. A módosításnak nem volt jelentős hatása a Csoport vagyoni és jövedelmi helyzetére.

IFRS 9 és IFRS 7 standardok módosítása (hatályos 2020. január 1-től)

Benchmark Kamatláb Reform eredménye a standardok módosítása. A fedezeti elszámolás követelményeire gyakorlati útmutatás, amelyek kötelezőek a benchmark kamatláb reform által érintett valamennyi fedezeti ügyletre. A módosításnak nem volt jelentős hatása a Csoport vagyoni és jövedelmi helyzetére.

IFRS 3 Üzleti kombinációk standard módosítása (hatályos 2020. január 1-től)

A standard változás az üzleti tevékenység fogalmában bekövetkező változásokat tisztázza, hogy üzleti tevékenység vagy eszközök csoportja került megvásárlásra. A módosításnak nem volt jelentős hatása a Csoport vagyoni és jövedelmi helyzetére.

IFRS 16 Lízing standard módosítása (hatályos 2020. június 1-től)

A standard módosítás a COVID 19-el kapcsolatos bérleti szerződés engedmények kezelését tisztázza, hogy az engedmények ne lízing módosításként kerüljenek figyelembe vételre, hanem úgy számolják el ezeket a bérleti engedményeket, mintha azok nem lízingmódosítások lennének. A módosításnak nem volt jelentős hatása a Csoport vagyoni és jövedelmi helyzetére.

A pénzügyi beszámoló elfogadásának időpontjában az alábbi standardokat és értelmezéseket már kibocsátották, viszont még nem léptek hatályba:

- IFRS 9 „Pénzügyi instrumentumok” standard bevezetésének késleltetése – az IFRS 4 „Biztosítási szerződések” standard módosításai (hatályos 2021. január 1-től).
- IFRS 9 „Pénzügyi instrumentumok”, IAS 39 „Pénzügyi instrumentumok: megjelenítés és értékelés”, IFRS 7 „Pénzügyi instrumentumok: közzétételek”, IFRS 4 „Biztosítási szerződések”, valamint IFRS 16 „Lízing” standardok módosítása (hatályos 2021. január 1-től): Referencia Kamatláb Reform 2. ütem.
- IFRS 3 „Üzleti kombinációk” standard módosítása (hatályos 2022. január 1-től): keretelvek a pénzügyi kimutatások elkészítésére és bemutatására.
- IFRS 16 „Lízing” standard módosítása (hatályos 2022. január 1-től): módosul a használatbavétel előtt keletkező bevételek kezelése.
- IAS 37 „Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő követelések” standard módosítása (hatályos 2022. január 1-től): a hátrányos szerződések tekintetében a szerződés teljes költségeinek elszámolása módosul.
- 2022. január 1-i hatállyal módosul az IFRS standardok éves fejlesztése 2018 – 2020
- IFRS 17 „Biztosítási szerződések” standard (a 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási periódusokban kell alkalmazni, az összehasonlító adatokat újra megállapítva).
- IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard módosítása (hatályos 2023. január 1-től): a standard változások tisztázták a rövid- és hosszú távú kötelezettségek besorolását.
- IFRS 10 „Konzolidált pénzügyi kimutatások”, valamint IAS 28 „Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések” standardok módosításai: Eszközértékesítés vagy eszköz-hozzájárulások a befektető és társult vagy közös vezetésű vállalkozása között (az IASB bizonytalan időre elhalasztotta ezen módosítások hatálybalépésének napját, de amennyiben a gazdálkodó egység a módosítások korábbi alkalmazása mellett dönt, a módosításokat visszamenőlegesen kell alkalmaznia).

A fent említett standardok és módosítások várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Csoport eredményére.

2020-ban a Csoport alkalmazza az összes, 2020. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, melyek a Csoport működése szempontjából relevánsak.

2.3 Bizonytalansági tényezők

A 2.1. pontban ismertetett számviteli politika alkalmazásakor becsléseket és feltételezéseket szükséges alkalmazni egyes eszközök és kötelezettségek adott időpontra vonatkozó értékének meghatározásakor, melyek más forrásból egyértelműen nem meghatározhatók. A becslési folyamat a legutolsó rendelkezésre álló információ alapján történő döntéseket és releváns tényezőket tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő mellékletben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becsült adatoktól.

A becslések folyamatosan aktualizálásra kerülnek. A számviteli becslésekben bekövetkező változás időszakában veendő figyelembe, ha a változás csak az adott időszakot érinti, illetve a változás időszakában és a jövőbeni időszakokban, amennyiben mindkét időszakot érintő változásokról van szó.

A becslési bizonytalanság és a számviteli politika terén hozott kritikus döntések fő területei, amelyek a legjelentősebb hatást gyakorolják a konszolidált pénzügyi kimutatásokban megjelenített összegekre, az alábbiak:

2.3.1 Goodwill értékvesztése

A jelentős számviteli elvek 2.1.6. pontjában leírtaknak megfelelően a Csoport évente teszteli, hogy a goodwill tekintetében történt-e értékvesztés. A pénztermelő egységek megtérülési értéke a használati érték kalkuláció alapján került meghatározásra. Ezen kalkulációkhoz elengedhetetlen a becslések alkalmazása. A goodwill értékvesztésének meghatározásához szükséges azon pénztermelő egységek használati értékének a becslése, amelyekhez a goodwillt rendelték hozzá. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetés megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash flow-ját és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

2.3.2 Értékcsökkenés

Az ingatlanok, gépek és berendezések, az eszköz használati jog, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. A Csoport a 2020. december 31-ével végződő évre 219.565 eFt, míg a 2019. december 31-ével végződő évre 339.219 eFt értékcsökkenési és amortizációs ráfordítást mutatott ki. Az eszközök hasznos élettartamának meghatározása a hasonló eszközökre vonatkozó korábbi tapasztalatok, valamint a várható technológiai fejlődés és tágabb gazdasági vagy iparági tényezőkben bekövetkező változások alapján történik. A becsült hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor.

2.4 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

2020. és 2019. december 31-én a Csoport a következő leányvállalatokkal rendelkezett:

Leányvállalat neve	Anyavállalat	2020	2019
BN Ingatlanfejlesztő Kft.	Biggeorge Property Zrt.	100,00%	99,70%
Pasaréti-Projekt Ingatlanhasznosító Zrt.	BN Ingatlanfejlesztő Zrt.	-	100,00%
Quick-Béta Kft.	Biggeorge Property Zrt.	100,00%	74,90%
Emerald Hotel Management Kft.	Biggeorge Property Zrt.	100,00%	100,00%
Broadie Kft.	Biggeorge Property Zrt.	-	100,00%
B-SIX Kft.	Biggeorge Property Zrt.	100,00%	100,00%
B-TEN Kft.	Biggeorge Property Zrt.	80,00%	80,00%
WFC Invest Kft.	Biggeorge Property Zrt.	100,00%	100,00%
Pro-Centoquaranta Kft.	Biggeorge Property Zrt.	100,00%	100,00%
Seuso Városépítő Kft.	Biggeorge Property Zrt.	-	100,00%
Biggeorge Alapkezelő Zrt.	Biggeorge Property Zrt.	100,00%	100,00%
GroundUp Kft.	Biggeorge Property Zrt.	5,00%	51,00%

2020. és 2019. december 31-én a Csoport a következő társult és közös vállalatokkal rendelkezett:

Társult/Közös vállalat	Anyavállalat	2020	2019
Bécsi Corner Zrt.	Biggeorge Property Zrt.	30,00%	30,00%
Creditas Kft.	Biggeorge Property Zrt.	-	50,00%
HLB Program Kft.	Biggeorge Property Zrt.	-	50,00%
Antenna Bank Kft.	Biggeorge Property Zrt.	-	50,00%
NYNProperty Kft.	Biggeorge Property Zrt.	50,00%	50,00%
QH Kft.	Quick-Béta Kft.	50,00%	37,45%
Illatos Office Kft.	Biggeorge Property Zrt. /Pro-Centoquaranta Kft.	50,00%	50,00%
SPDM Kft.	Biggeorge Property Zrt. /Seuso Városépítő Kft.	50,00%	50,00%
Roham 5 Ingatlan Kft.	Biggeorge Property Zrt. / Seuso Városépítő Kft.	50,00%	50,00%

Társult/Közös vállalat	Saját tőke 2020	Saját tőke 2019
Bécsi Corner Zrt.	5.413.042	4.750.298
Creditas Kft.	-	6.367
HLB Program Kft.	45.826	65.361
Antenna Bank Kft.	-	11.723
NYNProperty Kft.	497.542	234.239
QH Kft.	1.717.470	1.794.872
Illatos Office Kft.	447.644	157.782
SPDM Kft.	128.770	8.148
Roham 5 Ingatlan Kft.	1.184.759	512.341

3. Immateriális javak

adatok eFt-ban	Szellemi termékek	Vagyoni értékű jogok	Összesen
Bruttó érték			
2019. január 1-jén	7.983	-	7.983
Konszolidációs kör változása	152.571	51.786	204.357
Növekedés és átsorolás	24.097		24.097
Csökkenés és átsorolás			
2019. december 31-én	184.651	51.786	236.437
Konszolidációs kör változása		-1.053	-1.053
Növekedés és átsorolás	19.327		19.327
Csökkenés és átsorolás			-
2020. december 31-én	203.978	50.733	254.711
Halmazott értékcsökkenés			
2019. január 1-jén	6.138	-	6.138
Konszolidációs kör változása	68.853	50.103	118.956
Éves leírás	23.229	830	24.059
Csökkenés és átsorolás			
2019. december 31-én	98.220	50.933	149.153
Konszolidációs kör változása		-397	-397
Éves leírás	26.205	102	26.307
Csökkenés és átsorolás			-
2020. december 31-én	124.425	50.638	175.063
Nettó könyv szerinti érték			
2019. január 1-jén	1.845	-	1.845
2019. december 31-én	86.431	853	87.284
2020. december 31-én	79.553	95	79.648

4. Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek és berendezések	Befejezetlen beruházások	Összesen
Bruttó érték				
2019. január 1-jén	56.000	11.131	-	67.131
Konszolidációs kör változása	103.942	181.105	5.917.952	6.202.999
Növekedés és átsorolás		164.149		164.149
Csökkenés és átsorolás		-8.369		-8.369
2019. december 31-én	159.942	348.016	5.917.952	6.425.910
Konszolidációs kör változása		-146.014		-146.014
Növekedés és átsorolás	2.724	78.135		80.859
Csökkenés és átsorolás		-636	-5.917.952	-5.918.588
2020. december 31-én	162.666	279.501	-	442.167
Halmazott értékcsökkenés				
2019. január 1-jén	9.520	5.728	-	15.248
Konszolidációs kör változása	3.440	92.021		95.461
Éves leírás	6.187	47.011		53.198
Csökkenés és átsorolás		-3.616		-3.616
2019. december 31-én	19.147	141.144	-	160.291
Konszolidációs kör változása		-9.670		-9.670
Éves leírás	4.630	85.875		90.505
Csökkenés és átsorolás	-317	-736		-1.053
2020. december 31-én	23.460	216.613	-	240.073
Nettó könyv szerinti érték				
2019. január 1-jén	46.480	5.403	-	51.883
2019. december 31-én	140.795	206.872	5.917.952	6.265.619
2020. december 31-én	139.206	62.888	-	202.094

5. Egyéb részesedések

Társaság neve	2020. december 31.	2019. december 31.
Broadie Kft.	-	1.583
NYN Property Kft.	248.772	117.119
Bécsi Corner Zrt.	1.377.462	1.178.640
Pasaréti-Projekt Ingatlanhasznosító Zrt.	-	4.866
Illatos Office Kft.	223.822	78.892
QH Ingatlanfejlesztő Kft.	1.107.348	1.146.048
SPDM Kft.	72.420	4.074
Roham 5 Ingatlan Kft.	1.049.955	256.170
GroundUp Kft.	10.260	-
B-Twenty Two Kft.	76.439	-
Egyéb részesedések összesen	4.166.478	2.787.392

6. Halasztott adó követelések és kötelezettségek

A halasztott adó számítása során a Csoport az adózás szempontjából figyelembe vehető értéket hasonlítja össze a könyv szerinti értékkel eszközönként és kötelezettségenként. Ha a különbség átmeneti különbség, azaz belátható időn belül az eltérés kiegyenlítődik, akkor előjelének megfelelően halasztott adó kötelezettséget vagy eszközt vesz fel. Az eszköz felvételekor a megtérülést külön vizsgálja a Csoport.

A halasztott adót a Csoport 9% adókulccsal számolja, mivel az adott eszközök és kötelezettségek tényleges adókká olyan időszakokban válnak, amikor az adókulcs várhatóan változatlan marad. Az eszközöket a menedzsment által elkészített adóstratégia támasztja alá, amely bizonyítja, hogy az eszköz megtérül.

A következő levonható és adóköteles adókülönbséget okozó eltérések azonosítására került sor:

	2020	2019
Értékcsökkenés	-6.790	3.696
Veszteségelhatárolás	51.479	89.810
IFRS módosítások	-5.729	-2.619
Halasztott adókövetelés összesen	38.960	90.887

	2020. december 31.	2019. december 31.
IFRS módosítások	1.275	17.520
Halasztott adókötelezettség összesen	1.275	17.520

7. Hosszú lejáratú kapcsolt követelések

	2020. december 31.	2019. december 31.
Biggeorge Holding Kft.	127.873	2.146.796
Illatos Office Kft.	20.964	298
QH Ingatlanfejlesztő Kft.	229.981	181.973
NYN Property Zrt.	4.613	-
SPDM Kft.	19.813	-
Roham 5 Ingatlan Kft.	19.998	-
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések összesen	423.242	2.329.067

8. Egyéb éven túli eszközök

	2020. december 31.	2019. december 31.
Letétek, kaució, garanciális követelések	619	328.416
Egyéb éven túli eszközök összesen	619	328.416

9. Eszköz használati jog

adatok eFt-ban	Összesen
Bruttó érték	
2019. január 1-jén	51.742
Konszolidációs kör változása	491.008
Növekedés és átsorolás	
Csökkenés és átsorolás	
2019. december 31-én	542.750
Konszolidációs kör változása	-249.678
Növekedés és átsorolás	27.653
Csökkenés és átsorolás	
2020. december 31-én	320.725
Halmazott értékcsökkenés	
2019. január 1-jén	-
Éves leírás	261.962
Csökkenés	
2019. december 31-én	261.962
Konszolidációs kör változása	-145.610
Éves leírás	102.753
Csökkenés	
2020. december 31-én	219.105
Nettó könyv szerinti érték	
2019. január 1-jén	-
2019. december 31-én	280.788
2020. december 31-én	101.620

Az eszköz használati jogok elsősorban irodabérleti díjak, és gépkocsi bérleti díjak jelenértékéhez kapcsolódnak.

10. Goodwill

A Társaságnál a következő leányvállalatokon került goodwill kimutatásra:

Társaság neve	2020. december 31.	2019. december 31.
Biggeorge Alapkezelő Zrt.	173.695	173.695
Emerald Hotel Management Kft.	101.448	101.448
Ground Up Kft.	-	262.995
Pro-Centoquaranta Kft.	209.273	209.273
Seuso Városépítő Kft.	-	6.194
Goodwill összesen	484.416	753.605

11. Készletek

	2020. december 31.	2019. december 31.
Anyagok	6.016	94.384
Befejezetlen termelés és félkésztermékek	35.819	19.151
Áruk	699.682	684.739
Összesen	741.517	798.274

12. Vevőkövetelések

	2020. december 31.	2019. december 31.
Vevőkövetelések	113.102	1.456.263
Vevőkövetelések értékvesztése	-3.501	-
Összesen	109.601	1.456.263

Értékvesztés mozgása

Nyitó értékvesztés	-
Értékvesztés képzése	3.501
Záró értékvesztés	3.501

13. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

A kapcsolt követelések értéke a következőket tartalmazza:

	2020. december 31.	2019. december 31.
Bécsi Corner Zrt.	16.345	20.845
B-Seven Kft.	-	156.518
Biggeorge Holding Kft.	460.571	993.792
Broadie Kft.	-	12.463
NYN Property Kft.	-	187.900
F4 Datacenter Kft.	-	115.500
Viza Kft.	7.851	-
B-Four Kft.	658.708	-
Nagygyörgy Tibor	327.468	-
P17 Kft	34.000	-
Egyéb	200	-
Összesen	1.505.143	1.487.018

14. Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások

	2020. december 31.	2019. december 31.
Kaució	210.944	601.938
Adott kölcsön	18.478	16.204
Adott előlegek	21.245	2.283
Adókövetelések	36.352	226.865
Munkavállalókkal szembeni követelések	-	3.902
Egyéb követelés	65.481	375.823
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	565.312	1.507.620
Költségek aktív időbeli elhatárolása	30.834	19.931
Összesen	948.646	2.754.566

15. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	2020. december 31.	2019. december 31.
Pénztárak	3.730	2.651
Bankszámla	627.472	845.859
Összesen	631.202	848.510

16. Saját tőke

A Társaság jegyzett tőkéje 135.000 eFt jegyzett tőkét és 1.525.731 eFt tőketartalékot tartalmaz 2020. december 31-én, melynek teljes összege pénzbeli törzsbetét.

17. Nem ellenőrző részesedések

A nem ellenőrző részesedések a következő társaságokban voltak:

	2020. december 31.	2019. december 31.
BN Ingatlanfejlesztő Kft.	-	2.171.205
B-Ten Kft.	81	453
Ground Up Kft.	-	176.803
Quick Béta Kft.	-	-639
Összesen	81	2.347.822

18. Hosszú lejáratú hitelek

	2020. december 31.	2019. december 31.
Garanciális visszatartások	-	194.704
Összesen	-	194.704

19. Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek

	2020. december 31.	2019. december 31.
Víza Kft.	76.798	115.759
BG Finance Zrt.	418.198	327.954
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek összesen	494.996	443.713

20. Lízingkötelezettségek

	2020. december 31.	2019. december 31.
Lízingek éven túli része	47.281	78.145
Lízingek éven belüli része	56.117	206.070
Összesen	103.398	284.215

A Csoport autó és ingatlanlízinghez kapcsolódó lízinggel rendelkezik.

A törlesztési terv a következő:

	Törlesztési terv
2021	60.937
2022-2023	47.755
Minimális lízingfizetések bruttó összege összesen	108.692
Kamat	-5.294
Diszkontált lízingdíjak összesen:	103.398

A hitel fedezetét a lízingelt eszközökre terhelt zálogjog biztosítja. A lízingelt eszközökhöz nem kapcsolódik vételi opció, illetve semmilyen korlátozás a használatukat illetően.

21. Rövid lejáratú hitelek

	2020. december 31.	2019. december 31.
Indotek Zrt.	189.017	190.411
OTP Bank Nyrt.	-	4.517.069
Összesen	189.017	4.707.480

22. Szállítói kötelezettségek

	2020. december 31.	2019. december 31.
Szállítók	93.908	2.067.912
Összesen	93.908	2.067.912

23. Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek

	2020. december 31.	2019. december 31.
Biggeorge Holding Kft.	-	1.385.256
BG Finance Zrt.	10.185	192.729
Pasaréti Projekt Kft.	-	3.010
SPDM Kft.	-	8
Roham 5 Kft.	-	7
Viza Kft.	43.530	1.530
B-Sixteen Kft.	-	61.392
GroundUp Kft.	3.316	-
B-Eight Kft.	75.091	-
OC Informatikai és Szolgáltató Zrt.	20	-
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek összesen	132.142	1.643.932

24. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

	2020. december 31.	2019. december 31.
Vevőktől kapott előlegek	-	870.000
Adókötelezettség	121.753	66.867
Jövedelemtartozás	872	675
Kapott kauciók	-	121.410
Osztalékfizetési kötelezettség	11.000	20.700
Vételár kötelezettség	-	234.200
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	80	81
Költségek passzív időbeli elhatárolása	124.678	220.816
Egyéb	193.687	88.855
Összesen	452.070	1.623.604

25. Árbevétel

	2020	2019
Kivitelezés	-	7.382.185
Ingatlan bérbeadás	1.911.029	2.411.757
Egyéb	879.598	380.873
Összesen	2.790.627	10.174.815

26. Egyéb működési bevételek

	2020	2019
Tárgyi eszköz értékesítés bevétele	2.540	5.988
Adósságkonszolidációs eltérés	-	289.138
Egyéb	16.757	46.104
Összesen	19.297	341.230

27. Anyagköltségek

	2020	2019
Nyomtatvány, irodaszer	2.894	4.868
Számítástechnikai anyag	1.641	1.685
Energiaköltségek	1.606	22.482
Tisztítószer	5.334	496
Üzemanyag	4.920	11.878
Kivitelezési anyagok	-	1.386.987
Egyéb	22.857	99.093
Összesen	39.252	1.527.489

28. Eladott áruk és szolgáltatások

	2020	2019
Eladott áruk beszerzési értéke	6.052	6.633
Eladott szolgáltatások beszerzési értéke	22.841	4.691.474
Összesen	28.893	4.698.107

29. Igénybevett szolgáltatások

	2020	2019
Bérleti díjak	72.488	228.261
Karbantartási költségek	63.865	87.083
Hirdetés, reklám	1.841	346.397
Oktatási és továbbképzési költségek	304	3.155
Telefon és internet	600	9.918
Könyvvizsgálat	3.634	3.346
Ügyvédi költségek, jogi tanácsadás	40.254	91.923
Számítástechnikai, IT tanácsadás	375	900
Bankköltségek	5.551	19.121
Biztosítási díjak	4.267	12.269
Kivitelezési költségek	1.044.276	333.876
Egyéb	20.183	938.615
Összesen	1.257.638	2.074.864

30. Személyi jellegű ráfordítások

	2020	2019
Béreköltség	526.451	615.238
Egyéb személyi jellegű juttatások	28.538	28.465
Járulékok	100.116	130.979
Összesen	655.105	774.682

Átlagos statisztikai létszám 67 88

31. Egyéb működési ráfordítások

	2020	2019
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	593	1.069
Behajthatatlan követelések leírása	2.679	3.748
Bírság, kötbér	480	12.257
Egyéb adók	904	1.090
Végrehajtási költségek	-	120.794
Támogatás	20.000	15.000
Egyéb	47.433	26.328
Összesen	72.089	180.286

32. Pénzügyi műveletek bevételei

	2020	2019
Kapott osztalékok	163.142	375.041
Kapott kamatok	88.373	426.824
Árfolyamnyereség	82.510	7.976
Egyéb részesedés értékesítésének eredménye	67.250	525.555
Badwill	-	1.214.689
Összesen	401.275	2.550.085

Kapott osztalékok részletezése:

	Kapott osztalékok 2020	Kapott osztalékok 2019
Bécsi Corner Zrt.	60.000	56.102
Broadway Kft	-	134.022
P17 Kft.	-	34.000
S&CS Property Zrt.	-	23.417
F4 Datacenter Kft.	-	115.500
B-Seven Kft.	-	12.000
B-Twenty Two	96.442	-
Le-Tambour	6.700	-
Összesen	163.142	375.041

Egyéb részesedések értékesítésének eredménye a következő társaságokon keletkezett:

	Részesedés árfolyamnyeresége 2020	Részesedés árfolyamnyeresége 2019
B-Eleven Kft.	-	221.465
B-Eight Kft.	-	1.500
B-Four Kft.	-	301.000
P17 Kft.	-	1.590
Broadie Kft.	2.400	-
BG19 befektetési jegyek nyeresége	64.850	-
Összesen	67.250	525.555

Badwill az alábbi társaságok tárgyévi megszerzésén keletkezett:

	Badwill 2020	Badwill 2019
BN Ingatlanfejlesztő Kft.	-	971.919
Quick Béta Kft.	-	242.770
Összesen	-	1.214.689

33. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2020	2019
Fizetett kamatok	81.540	90.531
Árfolyamveszteség	5.263	16.000
Részesedéseken keletkezett árfolyamveszteségek	92.748	661.775
Lízingkamat	2.857	10.516
Összesen	182.408	778.822

Egyéb részesedések értékesítésének eredménye a következő társaságokon keletkezett:

	Részesedés árfolyamvesztesége 2020	Részesedés árfolyamvesztesége 2019
Biggapart Kft.	-	520
FFG Invest Kft.	-	24.000
B-Five Kft.	-	723
B-Seven Kft.	-	5.300
B-Sixteen Kft.	-	300
Bio Inkubátor	-	2.389
Broadway Kft.	-	4.200
Quick-Epsilon Kft.	-	349
Capital and ImmoBilia Kft.	-	124.000
PS Béta Kft.	-	11.866
QH Kft.	-	314.910
S&CS Property Zrt.	-	55.733
F4 Datacenter Kft.	-	32.050
Pasaréti Projekt Kft.	-	85.435
Seuso V. Kft.	2.628	-
GroundUp Kft.	90.120	-
Összesen	92.748	671.775

34. Részesedés tőkemódszerrel elszámolt befektetésekből

	2020	2019
Broadie Kft.	83	83
NYN Property Kft.	115.619	115.619
Bécsi Corner Zrt.	221.957	221.957
Illatos Office Kft.	77.391	77.391
QH Kft.	157.504	157.504
SPDM Kft.	2.574	2.574
Roham 5 Ingatlan Kft.	254.670	254.670
Összesen	829.798	829.798

35. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	2020	2019
Társasági adó	71.636	33.836
Iparüzési adó	55.295	80.004
Innovációs járulék	5.535	10.642
Összesen	132.466	124.482
Halasztott adó	15.966	11.776
Jövedelemadók összesen	148.432	136.258

Az adó levezetése a következő volt:

	2020	2019
Adózás előtti eredmény	1.146.422	3.522.459
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 9%	103.178	317.021
Kapott osztalék hatása	-14.683	-108.435
Iparüzési adó	55.295	80.004
Innovációs járulék	5.535	10.642
Állandó különbségek	-893	-162.974
Jövedelemadók összesen	148.432	136.258

36. Szegmensinformációk

A Csoport működése szempontjából a stratégiai döntéseket az Ügyvezetés tagjai hozzák, így a szegmensek megállapítása szempontjából a nekik készített kimutatásokat vette alapul a menedzsment e pénzügyi kimutatás összeállításánál. Az egyéb szegmensek forgalma és egyenlege egyéb építőipari tevékenységeket folytató társaságok adatait tartalmazzák.

2020.12.31	Szegmensek				Kiszűrések	Konszolidált FS
	Ingtatlan értékesít	Kivitelezés	Pénzügyi termékek	Vagyonkezelés		
Immateriális javak	0	0	0	10.409	69.239	79.648
Ingtatlanok, gépek és berendezések	0	0	0	82.957	119.137	202.094
Egyéb szegmenssínhez nem allokálható eszközök	0	421.795	0	8.809.904	2.612.050	9.157.880
Eszközök összesen	0	421.795	0	8.903.270	2.800.426	9.439.622
Kötelezettségek összesen						1.517.593
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	0	21	0	919.085	1.914.995	2.790.627
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	0	0	0	0	0	0
Értékesítés nettó árbevétele összesen	0	21	0	919.085	1.914.995	2.790.627
Közvetlen költségek	0	0	0	-1.811	-27.082	-28.893
Bruttó fedezet	0	21	0	917.274	1.887.913	2.761.734
Értékcsokkenés és értékvesztés	0	0	0	-27.695	-191.870	-219.565
Közvetett működési költségek és egyéb bevétel	0	-10.624	0	-233.260	-1.764.569	-2.004.787
Működési eredmény (EBIT)	0	-10.603	0	656.319	-68.526	537.382

adatok eFt-ban
2019

	Kívitelezés	Vagyongkezelés	Egyéb	Kiszűrések	Konszolidált
Inmateriális javak	656	15.608	71.020	0	87.284
Ingatlanok, gépek és berendezések	6.054.296	86.922	124.401	0	6.265.619
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	2.908.115	7.950.589	5.341.726	-2.286.555	13.913.875
Eszközök összesen	8.963.067	8.053.119	5.537.147	-2.286.555	20.266.778
Kötelezettségek összesen				10.986.922	10.986.922
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	7.382.185	449.915	2.420.431	-77.716	10.174.815
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	0	0	0	0	0
Értékesítés nettó árbevétele összesen	7.382.185	449.915	2.420.431	-77.716	10.174.815
Közvetlen költségek	-4.677.360	0	-28.837	8.090	-4.698.107
Bruttó fedezet	2.704.825	449.915	2.391.594	-69.626	5.476.708
Értékcsökkenés és értékvesztés	-153.133	-29.027	-157.059	0	-339.219
Közvetett működési költségek és egyéb bevétel	-2.380.798	-216.816	-1.980.353	361.876	-4.216.091
Működési eredmény (EBIT)	170.894	204.072	254.182	292.250	921.398

37. Kockázatkezelés

A Csoport eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, értékpapírok, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adókat. A Csoport forrásai közé tartoznak a hitelek és kölcsönök, szállítói és egyéb kötelezettségek, kivéve az adókat és pénzügyi kötelezettségek valós értéken történő átértékeléséből származó nyereséget vagy veszteséget.

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

Ez a fejezet bemutatja a Csoport fenti kockázatait, a Csoport célkitűzéseit, politikáit, folyamatok mérését és kockázat kezelését, valamint a Csoport menedzsment tőkéjét. Az Ügyvezetés általános felelősséget visel a Csoport létrehozása, felügyelete és kockázatkezelése terén. A Csoport kockázat menedzsment politikájának célja, hogy kiszűrje és kivizsgálja azokat a kockázatokat, amelyekkel szembesül a Csoport, valamint, hogy beállítsa a megfelelő kontrolokot, és hogy felügyelje a kockázatokat. A kockázat menedzsment politika és rendszer felülvizsgálatra kerül, hogy tükrözhesse a megváltozott piaci körülményeket és a Csoport tevékenységeit.

Tőkemenedzsment (lásd 17. megjegyzés)

A Csoport politikája, hogy megőrizze az alaptőkét, amely elegendő ahhoz, hogy a befektetői és hitelezői bizalom a jövőben fenntartsa a jövőbeni fejlődését a Csoportnak. Az Ügyvezetés igyekszik fenntartani azt a politikát, hogy kölcsönadásokból eredő magasabb kitettséget csak magasabb hozam mellett vállal, az erős tőkepozíció által nyújtott előnyök és a biztonság alapján.

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában).

A Csoport a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Csoport tagjai folytatni tudják tevékenységüket és egyúttal maximalizálják a tulajdonosok számára a megtérülést a kölcsöntőke és a saját tőke optimális egyensúlyozásával, valamint az optimális tőkestruktúra megtartását a tőkeköltségek csökkentése érdekében. A Csoport azt is figyeli, hogy tagvállalatainak tőkeszerkezete megfelel-e a helyi törvényi előírásoknak.

A Társaság tőke kockázata sem 2020-ban, sem 2019-ben nem jelentős, mivel a jellemzően saját forrásból finanszírozza a tevékenységét.

Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázatát fejezi ki, hogy az adós vagy a partner nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, amely pedig pénzügyi veszteséget eredményez a Csoport számára. Pénzügyi eszközök, amelyek hitelezési kockázatoknak vannak kitéve, lehetnek hosszú vagy rövid távú kihelyezések, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, vevők és egyéb követelések. A Csoport folyamatosan monitorolja kintlévőségeit és minősíti partnereit, ezzel csökkentve a hitelezési kockázatot.

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2020. és 2019. december 31-én.

	2020. december 31.	2019. december 31.
Vevőkövetelések	109.601	1.456.263
Egyéb követelések	948.646	2.754.566
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1.505.143	1.487.018
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések	423.242	2.329.067
Egyéb éven túli eszközök	619	328.416
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	631.202	848.510
Összesen	3.608.453	9.203.840

Likviditási kockázat

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

BIGGEORGE PROPERTY ZRT.
2020. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2020. december 31.	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Egyéb éven túli eszközök		619		619
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések		423.242		423.242
Vevőkövetelések	109.601			109.601
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1.505.143			1.505.143
Egyéb követelések	948.646			948.646
Pénzügyi eszközök	2.563.390	423.861	-	2.987.251
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek		494.996		494.996
Hosszú lejáratú lízingskötelezettségek		47.281		47.281
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	189.017			189.017
Rövid lejáratú lízingskötelezettségek	56.117			56.117
Szállítói kötelezettségek	93.908			93.908
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	132.142			132.142
Egyéb kötelezettségek	452.070			452.070
Pénzügyi kötelezettségek	923.254	542.277	-	1.465.531
2019. december 31.	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Egyéb éven túli eszközök		328.416		328.416
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések		2.329.067		2.329.067
Vevőkövetelések	1.456.263			1.456.263
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1.487.018			1.487.018
Egyéb követelések	2.754.566			2.754.566
Pénzügyi eszközök	5.697.847	2.657.483	-	8.355.330
Hosszú lejáratú hitelek		194.704		194.704
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek		443.713		443.713
Hosszú lejáratú lízingskötelezettségek		78.145		78.145
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	4.707.480			4.707.480
Rövid lejáratú lízingskötelezettségek	206.070			206.070
Szállítói kötelezettségek	2.067.912			2.067.912
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	1.643.932			1.643.932
Egyéb kötelezettségek	1.623.604			1.623.604
Pénzügyi kötelezettségek	10.248.998	716.562	-	10.965.560

Piaci kockázat

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak, mint az átváltási árfolyamok, kamatlábak és a befektetési alapokba történő befektetések árai, változása befolyásolni fogja a Csoport eredményét vagy pénzügyi instrumentumokban lévő befektetéseinek értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

Érzékenységi elemzés

A Csoport megállapította, hogy eredménye alapvetően egy pénzügyi természetű kulcsváltozótól függ lényegesen, a kamatkockázattól és ezen kulcsváltozóra elvégezte az érzékenységi vizsgálatot.

A kamatkockázatok csökkentését elsősorban a szabad pénzeszközök lekötésével igyekeznek a Csoport biztosítani. Árfolyamkockázata a Csoportnak elenyésző, mivel elsődlegesen forintban értékesít és forintban is végzi a beszerzéseit. Árfolyamfedezeti ügyleteket a Csoport nem köt.

Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában):

Tényleges kamatokkal	2020.12.31	2019.12.31
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1.142.446	3.196.682
Nettó kamatbevétel	3.976	325.777
Adózás előtti eredmény	1.146.422	3.522.459
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1.142.446	3.196.682
Nettó kamatbevétel	4.016	329.035
Adózás előtti eredmény	1.146.462	3.525.717
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>40</i>	<i>3.258</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,003%</i>	<i>0,092%</i>
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1.142.446	3.196.682
Nettó kamatbevétel	4.175	342.066
Adózás előtti eredmény	1.146.621	3.538.748
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>199</i>	<i>16.289</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,017%</i>	<i>0,462%</i>
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1.142.446	3.196.682
Nettó kamatbevétel	4.374	358.355
Adózás előtti eredmény	1.146.820	3.555.037
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>398</i>	<i>32.578</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,035%</i>	<i>0,925%</i>
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1.142.446	3.196.682
Nettó kamatbevétel	3.936	322.519
Adózás előtti eredmény	1.146.382	3.519.201
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-40</i>	<i>-3.258</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,003%</i>	<i>-0,092%</i>
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1.142.446	3.196.682
Nettó kamatbevétel	3.777	309.488
Adózás előtti eredmény	1.146.223	3.506.170
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-199</i>	<i>-16.289</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,017%</i>	<i>-0,462%</i>
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	1.142.446	3.196.682
Nettó kamatbevétel	3.578	293.199
Adózás előtti eredmény	1.146.024	3.489.881
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-398</i>	<i>-32.578</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,035%</i>	<i>-0,925%</i>

38. Pénzügyi instrumentumok

2020. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Egyéb éven túli eszközök	619	619
Vevőkövetelések	109.601	109.601
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	631.202	631.202
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú lízingskötelezettségek	47.281	47.281
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	189.017	189.017
Lízing rövid lejáratú része	56.117	56.117
Szállítói kötelezettségek	93.908	93.908
2019. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Egyéb éven túli eszközök	328.416	328.416
Vevőkövetelések	1.456.263	1.456.263
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	848.510	848.510
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú hitelek	194.704	194.704
Hosszú lejáratú lízingskötelezettségek	78.145	78.145
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	4.707.480	4.707.480
Lízing rövid lejáratú része	206.070	206.070
Szállítói kötelezettségek	2.067.912	2.067.912

A valós érték 3. szintje szerint került értékelésre.

39. Ügyvezetés és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Az Ügyvezetés nem részesült javadalmazásban sem 2020, sem 2019 során.

40. A beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása

A Társaság könyvvizsgálatát ellátó társaság és személyében felelős könyvvizsgálót a Társaság taggyűlése választja meg. A Társaság közgyűlése által a 2020. évi gazdálkodási adatok ellenőrzésével megbízott könyvvizsgáló: BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.

Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokat, adótanácsadói szolgáltatásokat, valamint nem a könyvvizsgálat körébe tartozó szolgáltatásokat a Társaság számára a könyvvizsgáló nem végzett.

41. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A Társaság 2021. június 28-án megtartott igazgatósági ülésén a Társaság 2020. évi, EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját jóváhagyta.

42. Mérlegfordulónap utáni események

Magyarországon a koronavírus járvány következtében előre nem várt és nem modellezhető rendkívüli események következtek be, és következhetnek be a közeljövőben. A nem várt események a magyar gazdaság valamennyi szereplőjét érinthetik. A Társaság vezetése és a tulajdonos ugyanakkor eltökélt aziránt, hogy a Társaság folytassa vállalkozási tevékenységét, az ehhez szükséges esetleges intézkedéseket biztosítani fogja, ezért a konszolidált éves beszámoló a vállalkozás folytatásának feltételezésével készült.

2021. január 4-én kötött, és 2021. június 30-ig teljesített szerződés keretében a Társaság tulajdonjogot szerzett a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban, illetve azon keresztül a Biggeorge 5. Ingatlanfejlesztő, a Biggeorge 7. Ingatlanfejlesztő, a Biggeorge 8. Ingatlanfejlesztő, a Biggeorge 10. Ingatlanfejlesztő, a Biggeorge 11. Ingatlanfejlesztő, a Biggeorge 12. Ingatlanforgalmazó, a Biggeorge 14. Ingatlanfejlesztő, a Biggeorge 15. Ingatlanforgalmazó, a Biggeorge 16. Ingatlanfejlesztő, a Biggeorge 17. Ingatlanfejlesztő, a Biggeorge 18. Ingatlanforgalmazó, a Biggeorge 19. Ingatlanforgalmazó, a Biggeorge 20. Ingatlanfejlesztő, a Biggeorge 21. Ingatlanfejlesztő, a Biggeorge 23. Ingatlanforgalmazó, a Biggeorge 24. Ingatlanforgalmazó, a Biggeorge 26. Ingatlanfejlesztő és a Biggeorge 27. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapokbank (együtt az „Alapok”), melynek következtében a Csoport ellenőrzést szerzett a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap és az Alapok felett. A tranzakció következményeként 2021. január 4-étől kezdve Biggeorge Alapkezelő Zrt. által kezelt ezen alapok teljeskörűen konszolidálásra kerülnek a Csoport konszolidált beszámolójában.

A tranzakció jelentőségének nagysága miatt proforma mérlegként bemutatásra kerül a tranzakció hatása a 2021. január 4-i konszolidált mérlegre:

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

Proforma Konszolidált mérleg

	2021.01.04.
ESZKÖZÖK	
Éven túli eszközök	
Immateriális eszközök	79.648
Befektetési célú ingatlanok	34.708.192
Ingatlanok, gépek és berendezések	273.682
Egyéb részesedések	2.819.855
Halasztott adó követelések	38.960
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések	423.242
Egyéb éven túli eszközök	619
Eszköz használati jog	49.221
Goodwill	587.865
Éven túli eszközök összesen	38.981.284
Forgóeszközök	
Készletek	31.276.894
Vevőkövetelések	3.410.472
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1.505.143
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	9.546.339
Jövedelemadó követelések	9.392
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	13.959.286
Forgóeszközök összesen	59.707.526
Eszközök összesen	98.688.810

Proforma Konszolidált mérleg

	<u>2021.01.04.</u>
FORRÁSOK	
Saját tőke	
Jegyzett tőke	135.000
Tőketartalék	1.525.731
Eredménytartalék	9.295.953
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	<u>10.956.684</u>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	27.215.285
Saját tőke összesen:	<u>38.171.969</u>
Hosszú lejáratú kötelezettségek	
Hosszú lejáratú hitelek	20.417.514
Céltartalékok	304.710
Halasztott adó kötelezettségek	393.274
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	3.104.996
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	22.881
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	<u>24.243.375</u>
Rövid lejáratú kötelezettségek	
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	5.885.629
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	27.500
Szállítói kötelezettségek	1.214.396
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	1.670.923
Jövedelem adó kötelezettségek	50.787
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	27.424.231
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	<u>36.273.466</u>
Kötelezettségek és saját tőke összesen	<u><u>98.688.810</u></u>

43. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A pénzügyi kimutatásokat a Csoport anyavállalatának ügyvezetése 2021. június 28-án tartott ülésén megvitatta és ebben a formában közzétételre engedélyezte.

A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:



Nagygyörgy Tibor János
vezérigazgató

Budapest, 2021. június 28.

2	5	2	9	7	0	7	8	6	8	1	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	8	4	6	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

Biggeorge Property Zrt.

a vállalkozás megnevezése

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

a vállalkozás címe, telefonszáma

2020. évi Éves Beszámoló

Éves zárómérleg

2020.01.01-2020.12.31.

Keltezés: Budapest, 2021. április 30.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

P.H.

2	5	2	9	7	0	7	8	6	8	1	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	8	4	6	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

1	1
---	---

Biggeorge Property Zrt.
1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Éves beszámoló MÉRLEGE "A" változat

ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)

Időszak: 2020.01.01-2020.12.31.

adatok eFt-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	4 225 449		6 485 436
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)	2 657		2 252
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	Vagyoni értékű jogok	2 657		2 252
06.	Szellemi termékek			
07.	Üzleti vagy cégérték			
08.	Immateriális javakra adott előlegek			
09.	Immateriális javak értékhelyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	43 422		40 593
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	43 120		40 320
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	302		273
14.	Tenyészállatok			
15.	Beruházások, felújítások			
16.	Beruházásokra adott előlegek			
17.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-26. sorok)	4 179 370		6 442 591
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	2 751 672		2 458 956
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	470 847		640 386
21.	Egyéb tartós részesedés			956 682
22.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési iszonyban álló vállalkozásban			
23.	Egyéb tartósan adott kölcsön	956 851		
24.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
25.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			2 386 567
26.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

2 5 2 9 7 0 7 8 6 8 1 0 1 1 4 0 1

Statisztikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 8 4 6 8

Cégjegyzék szám

1 2

Biggeorge Property Zrt.

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Éves beszámoló MÉRLEGE "A" változat

ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)

Időszak: 2020.01.01-2020.12.31.

adatok eFt-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
27.	B. Forgóeszközök (28.+35.+43.+49. sor)	1 832 183		2 549 144
28.	I. KÉSZLETEK (29.-34. sorok)			
29.	Anyagok			
30.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
31.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
32.	Késztermékek			
33.	Áruk			
34.	Készletekre adott előlegek			
35.	II. KÖVETELÉSEK (36.-42. sorok)	1 594 441		2 511 722
36.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	943		
37.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1 020 099		2 498 672
38.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
39.	Váltókövetelések			
40.	Egyéb követelések	573 399		13 050
41.	Követelések értékelési különbözete			
42.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
43.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (44.-48. sorok)			
44.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
45.	Egyéb részesedés			
46.	Saját részvények, saját üzletrészek			
47.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
48.	Értékpapírok értékelési különbözete			
49.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (50.-51. sorok)	237 742		37 422
50.	Pénztár, csekkék	494		494
51.	Bankbetétek	237 248		36 928
52.	C. Aktív időbeli elhatárolások (53.-55. sorok)	109 382		2 618
53.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	109 382		2 525
54.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása			92
55.	Halasztott ráfordítások			
56.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+27.+52. sor)	6 167 014		9 037 198

Keltetés: Budapest, 2021. április 30.

PH.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

2	5	2	9	7	0	7	8	6	8	1	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	8	4	6	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

1	3
---	---

Biggeorge Property Zrt.

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Éves beszámoló MÉRLEGE "A" változat FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)

Időszak: 2020.01.01-2020.12.31.

adatok eFt-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
57.	D. Saját tőke (58.+60.+61.+62.+63.+64.+67. sor)	4 065 444		7 284 815
58.	I. JEGYZETT TŐKE	135 000		135 000
59.	58. Sorból: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
60.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
61.	III. TŐKETARTALÉK	1 525 731		1 525 731
62.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	1 718 062		2 374 917
63.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	29 796		29 796
64.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			2 386 567
65.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
66.	Valós értékelés értékelési tartaléka			
67.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	656 855		832 804
68.	E. Céltartalékok (69.-71. sorok)			
69.	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
70.	Céltartalék a jövőbeni költségekre			
71.	Egyéb céltartalék			
72.	F. Kötelezettségek (73.+77.+86. sor)	2 086 157		1 738 647
73.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (74.-76. sorok)			
74.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
75.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
76.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			

2 5 2 9 7 0 7 8 6 8 1 0 1 1 4 0 1

Statistikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 8 4 6 8

Cégjegyzék szám

1 4

Biggeorge Property Zrt.

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Éves beszámoló MÉRLEGE "A" változat**FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)**

Időszak: 2020.01.01-2020.12.31.

adatok eFt-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
77.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (78. - 85. sorok)	723 977		807 911
78.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
79.	Átváltoztatható kötvények			
80.	Tartozások kötvénykibocsájtásból			
81.	Beruházási és fejlesztési hitelek	84 132		88 336
82.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
83.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	449 434		719 575
84.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
85.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	190 411		
86.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (87. és 89.-97. sorok)	1 362 180		930 736
87.	Rövid lejáratú kölcsönök			189 017
88.	87. sorból: az átváltoztatható kötvények			
89.	Rövid lejáratú hitelek	5 656		
90.	Vevőktől kapott előlegek			
91.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	2 617		262
92.	Váltótartozások			
93.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	935 823		703 674
94.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
95.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	418 084		37 783
96.	Kötelezettségek értékelési különbözete			
97.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
98.	G. Passzív időbeli elhatárolások (99.-101. sorok)	15 413		13 736
99.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
100.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	15 413		13 736
101.	Halasztott bevételek			
102.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98. sor)	6 167 014		9 037 198

Keltetés: Budapest, 2021. április 30.

PH.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

2	5	2	9	7	0	7	8	6	8	1	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	8	4	6	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

3	1
---	---

Biggeorge Property Zrt.

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Éves beszámoló

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁSA (összköltség eljárással)

Időszak: 2020.01.01-2020.12.31.

adatok eFt-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	41 544		43 736
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	41 544		43 736
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03.+04.)			
III.	Egyéb bevételek	13 811		214
	III. sorból: visszaírt értékvesztés			
05.	Anyagköltség	273		
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	39 664		33 613
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	1 974		3 579
08.	Eladott áruk beszerzési értéke			
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			150
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	41 911		37 342
10.	Béreköltség	18 336		17 976
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	276		26
12.	Bérfárulékok	3 692		3 256
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	22 304		21 258
VI.	Értécsökkenési leírás	4 301		3 234
VII.	Egyéb ráfordítások	54 073		6 804
	VII. sorból: értékvesztés			
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	-67 234		-24 688

2 5 2 9 7 0 7 8 6 8 1 0 1 1 4 0 1

Statistikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 8 4 6 8

Cégjegyzék szám

3 2

Biggeorge Property Zrt.

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Éves beszámoló**"A" EREDMÉNYKIMUTATÁSA (összköltség eljárással)**

Időszak: 2020.01.01-2020.12.31.

adatok eFt-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	236 124		924 873
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	236 124		924 873
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	525 555		2 400
	14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	525 555		2 400
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége			21 394
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			21 394
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	44 859		69 454
	16. Sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			69 454
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	1 403		40 480
	17. Sorból: értékelési különbözet			1 334
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	807 941		1 058 601
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	37 432		15 109
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			15 109
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	44 028		85 127
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	26 099		69 955
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			97 659
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	2 392		1 960
	21. Sorból: értékelési különbözet			
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	83 852		199 855
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VII.-IX.)	724 089		858 746
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	656 855		834 058
X.	Adófizetési kötelezettség			1 254
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-X)	656 855		832 804

Keltetés: Budapest, 2021. április 30.

PH.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

Biggeorge Property Zrt.

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

A 2020. éves beszámolóhoz

Budapest, 2021. április 30.



.....
a vállalkozás vezetője

I. Általános rész

A társaság működési módja: zártkörű részvénytársaság. A társaság tulajdonosai a beszámolási időszak végén az alábbiak voltak:

Tulajdonos megnevezése	Tulajdonrész e Ft	Tulajdoni hányad %
Biggeorge Holding Kft.	135 000	100%
összesen	135 000	100%

A Zrt. alaptőkéje 135 M Ft, amely 135.000 db, egyenként 1.000 Ft névértékű, névre szóló törzsrészvényből áll.

Név: **Biggeorge Property Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
Székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32.
Tevékenysége: Immateriális javak kölcsönzése
Cégjegyzékszám: 01-10-048468
KSH azonosító szám: 25297078-7740-114-01
Adóigazgatási szám: 25297078-2-41
Bankszámlaszám: 10103173-54311200-01000007 Budapest Bank Zrt.
Honlap címe: www.biggeorgeproperty.hu

A vállalkozás tartós részesedéssel rendelkezik az alábbi vállalkozásokban:

Társaság neve	Jegyzett tőke	Tulajdonosi részesedés %	Befektetés névértéke
B-Six Kft.	3 000 000	100,00%	3 000 000
Biggeorge Alapkezelő Zrt.	130 000 000	100,00%	130 000 000
BN Ingatlan Zrt	1 000 000 000	100,00%	1 000 000 000
GroundUp Kft.	41 000 000	5,00%	2 050 000
NYN Property Kft.	254 314 208	50,00%	127 157 104
Bécsi Corner Zrt.	500 000 000	30,00%	150 000 000
Emerald Hotel Management Kft.	20 000 000	100,00%	20 000 000
Pro-Centoquaranta Kft.	4 100 000	100,00%	4 100 000
B-Ten Kft.	3 000 000	80,00%	2 400 000
Quick-Béta Kft.	1 175 670 000	100,00%	1 175 670 000
WCF Invest Kft.	3 000 000	100,00%	3 000 000
Illatos Office Kft.	234 046 554	50,00%	117 023 277
Roham 5 Ingatlan Kft.	298 047 762	50,00%	149 023 881
SPDM Ingatlan Kft.	111 530 266	50,00%	55 765 133
összesen			2 939 189 395

Tisztviselők jelenleg:

A Vezérigazgató az Igazgatóság, mint a Társaság ügyvezető szervének jogait gyakorolja. (megbízatása 2015.06.03. napjától határozatlan időre szól): Nagygyörgy Tibor

A beszámoló aláírásáért felelős vezető:

Név: Nagygyörgy Tibor János
Cím: 1025 Budapest, Verecke út 140.

Beszámolót készítette:

Kormos Zsuzsanna
PM nyilvántartási szám: 165580

A Társaság 2020. évi beszámolója része a Biggeorge Property vállalkozáscsoport összevont (konszolidált) éves beszámolójának.

A Biggeorge Property vállalkozáscsoport összevont (konszolidált) éves beszámolójának összeállítását a **RIBZ Plus Tanácsadó Kft.** (Cím: 1221 Budapest, Péter Pál utca 102., adószám: 13926791-2-43, képviselő: dr. Rózsa Ildikó) végzi.

Az összevont (konszolidált) éves beszámoló a 1023 Budapest, Lajos u. 28-32. szám alatt tekinthető meg.

A számviteli politika főbb vonásai:

A beszámolási forma meghatározása:

A számviteli törvény 9. §-a alapján Éves beszámolót készítünk.

A mérleg formája:

Az éves beszámoló mérlegét „A” változatban készítjük el, a mérlegtételek további alábontás ill. összevonás (Sztv. 22 § (2), 71 § (4)) lehetőségével nem élünk.

Az Eredménykimutatás formája:

Az éves beszámoló összköltség eljárással készülő eredménykimutatásának „A” változatát készítjük el, az eredménykimutatás tételeinek további alábontás ill. összevonás (Sztv. 22 § (2), 71 § (4)) lehetőségével nem élünk.

A beszámoló készítés időpontjának meghatározása:

A beszámoló fordulónapja tárgyév december 31-e.
A mérlegkészítés napja a tárgyévet követő év április 30.

Tárgyi eszközök, értékpapírok besorolása:

A számviteli törvény 23. § (4) bekezdése szerint a termelőeszközöket a befektetett eszközök, illetve a forgóeszközök közé rendeltetésük, használatuk alapján soroljuk be.

A forgóeszközök között mutatjuk ki mindazokat az eszközöket, amelyek nem tartósan szolgálják az Rt tevékenységét, vagyis egy év vagy egy évnél rövidebb időszak alatt elhasználnának, illetve elhagyják a vállalkozást.

Amennyiben az eszközök használata, rendeltetése az eredeti besorolást követően megváltozik, mert az eszköz a tevékenységet, a működést tartósan már nem szolgálja vagy fordítva, akkor a besorolást meg kell változtatni, a befektetett eszközöket át kell sorolni a forgóeszközök közé vagy fordítva.

Az értékpapírok beszerzésének célját az ügyvezetés határozza meg és ennek alapján vesszük állományba a befektetett pénzügyi eszközök vagy a forgóeszközök között. Módosításra (átcsoportosításra) is csak az ügyvezetése alapján kerül sor a tárgyévet érintően legkésőbb mérlegkészítéskor.

Az értékcsökkenési leírás módszere:

A immateriális javak értékcsökkenését lineáris leírással 6 év alatt számoljuk el.

A tárgyi eszközök értékcsökkenését a bekerüléskor megtervezett hasznos élettartam alatt lineáris kulcsok alkalmazásával, napi értékcsökkenéssel számoljuk el.

A 200.000 forint egyedi érték alatti tárgyi eszközök bekerülési értékét teljes összegben használatba vételkor számoljuk el értékcsökkenési leírásként. Továbbiakban csak analitikus nyilvántartást vezetünk róluk.

Az értékvesztések és visszairások elszámolása:

Az értékvesztések, a terven felüli értékcsökkenések elszámolását, számítási módját és információ bázisát az Eszközök és források értékelési szabályzata tartalmazza.

Az Rt. él az értékvesztés és a terven felüli értékcsökkenés visszairásának lehetőségével.

Amennyiben a vevő, az adós minősítése alapján a követelés várhatóan megtérülő összege jelentősen meghaladja a követelés könyv szerinti értékét, a különbözettel a korábban elszámolt értékvesztést visszairással csökkenteni kell. Az értékvesztés visszairásával a követelés könyv szerinti értéke nem haladhatja meg a 65. § (1)-(3) bekezdése szerinti nyilvántartásba vételi (devizakövetelés esetén a 60. § szerinti árfolyamon számított) értékét.

Számviteli elszámolás szempontjából minősítést igénylő témák:

Jelentős összegű hibának tekintjük, ha az ellenőrzéssel, önellenőrzéssel feltárt hibák és hibahatások adott üzleti évre vonatkozó értéke meghaladja a mérleg főösszegének 2 százalékát, de minimum 1.000.000.- Ft-ot.

Megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló hibának tekintjük, ha az ellenőrzéssel, önellenőrzéssel feltárt jelentős összegű hibák és hibahatások adott üzleti évre vonatkozó értéke a hiba feltárás évét megelőző üzleti év mérlegében kimutatott saját tőke értékét több, mint 20 százalékkal növeli vagy csökkenti.

Kisösszegű követelésnek tekintjük azokat a követeléseket, amely esetében a végrehajtás költségeinek háromszorosát nem haladja meg a követelés összege.

Az értékvesztés elszámolása szempontjából jelentősnek és tartósnak tekintjük:

a vevők és adósok minősítése és a mérlegkészítéskor rendelkezésre álló információk alapján megállapított követelés könyv szerinti értéke és a követelés várható megtérülési összege közötti veszteségjellegű különbözetet, ha az a könyv szerinti értéknek több mint 10 százaléka.

a terven felüli értékcsökkenés meghatározásánál a könyv szerinti érték és a piaci érték különbözetét akkor tekintjük jelentősnek, ha annak összege magasabb, mint az 1 évi terv szerinti értékcsökkenés összege.

tartósnak tekintünk minden olyan változást, ami 1 éven túli változást mutat.

Leltározás

Mivel az analitikus nyilvántartásokat év közben folyamatosan, az előírásoknak megfelelően vezeti a vállalkozás, a leltárt ezek alapján készíti el. A vállalkozás az analitikus nyilvántartásokat év közben folyamatosan ellenőrzi, egyeztetésük évente általában kétszer történik meg.

A követelések és kötelezettségek egyeztetésére egyenlegközlő levelek alapján történő visszajelzések szolgálnak. A tárgyi eszközök leltározását mennyiségi felvétellel végzi a társaság, december 31-i fordulónappal, legalább két évente. Ezek leltározási rendjét a Leltárkészítési és leltározási szabályzat tartalmazza. Készletekkel a Társaság nem rendelkezik, a működéshez szükséges irodaszereket, nyomtatványokat, tisztítószeret a számla beérkezésével egyidejűleg költségként elszámolja.

Az immateriális javak, a folyamatban lévő beruházások, a befektetett pénzügyi eszközök és az adott előlegek leltározása az analitikus nyilvántartással történő egyeztetéssel és rovincsolással történik.

A leltárkülönbözetek a tárgyévi eredmény terhére számoljuk el.

A beszámolóhoz kapcsolódó kiegészítések, magyarázatok

I. MÉRLEG

A. Befektetett Eszközök

adatok e HUF

Megnevezés	Alapítás- át szervezés aktivált értéke	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégérték	Immateriális javak összesen	Ingatlanok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyész- állatok	Beruházások, felújítások	Tárgyi eszközök összesen	Mind- összesen
NYITÓ BRUTTÓ É.		0	4 183	5 000	0	9 183	56 000	0	2 331	0	0	58 331	67 514
Vásárlás	0		0			0						0	0
Apportálás		0				0		0				0	0
Előállítás			0			0			0			0	0
Egyéb növekedés				0		0				0		0	0
Átsorolás					0	0					0	0	0
Bef. len. beruh. (előleg) növekedése						0					0	0	0
Növekedés összesen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0-ra írás	0					0	0					0	0
Selejtezés		0				0		0				0	0
Eladás			0			0		0	0			0	0
Apportba átadás				0		0				0		0	0
Egyéb csökkenés					0	0					0	0	0
Bef. len. beruh. (előleg) csökkenése						0					0	0	0
Csökkenés összesen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ZÁRÓ BRUTTÓ É.	0	0	4 183	5 000	0	9 183	56 000	0	2 331	0	0	58 331	67 514
Nyitó é. cs.		0	1 526	5 000	0	6 526	12 880	0	2 029	0	0	14 909	21 435
Növekedés		0	405		0	405	2 800	0	29	0	0	2 829	3 235
Csökkenés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Záró é. cs.	0	0	1 931	5 000	0	6 931	15 680	0	2 058	0	0	17 738	24 670
NYITÓ NETTÓ É.	0	0	2 657	0	0	2 657	43 120	0	302	0	0	43 422	46 079
ZÁRÓ NETTÓ É.	0	0	2 252	0	0	2 252	40 320	0	273	0	0	40 593	42 845

Befektett pénzügyi eszközök

adatok e HUF

Társaság neve	Jegyzett tőke	Tulajdonosi részesedés %	Befektetés névértéke	Bekerülési érték	Elszámolt értékhelyesbítés/ értékvesztés	Érték helyesbített érték
B-Six Kft.	3 000	100,00%	3 000	3 000	602 386	605 386
Biggeorge Alapkezelő Zrt.	130 000	100,00%	130 000	370 000	481 466	851 466
BN Ingatlan Zrt	1 000 000	100,00%	1 000 000	749 820	256 251	1 006 071
GroundUp Kft.	41 000	5,00%	2 050	37 678	-27 418	10 260
NYN Property Kft.	254 314	50,00%	127 157	127 158	132 189	259 348
Bécsi Corner Zrt.	500 000	30,00%	150 000	956 682	669 834	1 626 516
Emerald Hotel Management Kft.	20 000	100,00%	20 000	67 000	6 705	73 705
Pro-Centoquaranta Kft.	4 100	100,00%	4 100	235 541	176 852	412 393
B-Ten Kft.	3 000	80,00%	2 400	1 477	26 245	27 721
QuickBéta Kft.	1 175 670	100,00%	1 175 670	105 447	-105 447	0
WCF Invest Kft.	3 000	100,00%	3 000	3 000	-3 000	0
Illatos Office Kft.	234 047	50,00%	117 023	224 300	7 719	232 019
Roham 5 Ingatlan Kft.	298 048	50,00%	149 024	606 600	26 335	632 935
SPDM Ingatlan Kft.	111 530	50,00%	55 765	63 800	585	64 385
Összesen:			2 939 189	3 551 503	2 250 702	5 802 205

adatok e HUF

Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	Összeg
NYNProperty Kft.	4 613
B-Ten Kft.	342 353
Quick-Béta Kft. HUF	13 221
Quick-Béta Kft. EUR	9 034
Biggeorge Holding Kft. EUR	127 873
WFC Invest Kft.	82 516
SPDM Ingatlan Kft.	19 813
Illatos Office Kft.	20 964
Roham 5 Ingatlan Kft.	19 999
Összesen:	640 386

B. Forgóeszközök

Készletek

A készletek 2020.12.31.-i értéke 0 e HUF

Követelések

adatok e HUF

adatok e Ft-ban	2019.év	2020.év
Vevőkövetelések	943	2 679
Elszámolt értékvesztés	0	-2 679
Összesen	943	0

Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	2019.év	2020.év
Osztalékkövetelés – P17 Kft.	34 000	34 000
Osztalékkövetelés – B-Seven Kft.	12 000	0
Osztalékkövetelés – Bécsi Comer Zrt.	6 049	0
Osztalékkövetelés – B-Ten Kft.	6 150	6 150
Adott előleg – BDO	0	200
Adott kölcsön – Seuso Városépítő Kft.	11 487	0
Adott kölcsön – B-Four Kft.	0	658 708
Adott kölcsön – B-Ten Kft.	0	168 000
Adott kölcsön – Biggeorge Holding Kft.	0	460 571
Vásárolt belföldi követelés – Quick-Béta Kft.	933 576	843 575
Egyéb követelés – üzletrész vételár – Nagygyörgy Tibor	0	301 000
Egyéb követelés – Nagygyörgy Tibor kamat	0	26 468
Egyéb követelés – tőke leszállítás – B-Five Kft.	9 837	0
Egyéb követelés – üzletrész érték. – BGH	3 000	0
Egyéb követelés – üzletrész érték. – B-Four Kft.	4 000	0
Összesen	1 020 099	2 498 672

Egyéb követelés	2019.év	2020.év
Broadie Kft.	12 822	12 822
Fizetendő társasági adó	741	0
SZJA	69	0
Nagygyörgy Tibor kölcsön	236 421	0
Nagygyörgy Tibor üzletrész ellenérték B-Four Kft.	301 000	0
ÁFA	655	0
Egyéb adott kölcsön	20 604	0
Egyéb követelés	1 087	0
Vevő folyamatos teljesítés áfa elszámolása		135
Szállító előleg számlák áfa elszámolása		2
NAV Cégaudató		91
Összesen:	573 399	13 050

Aktív időbeli elhatárolások

adatok e HUF

Aktív időbeli elhatárolások	2019.12.31	2020.12.31
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	109 364	2 525
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	18	92
Aktív időbeli elhatárolások összesen	109 382	2 618

D. Saját tőke

adatok e HUF

	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Jegyzett tőke	135 000	0	0	135 000
Tőketartalék	1 525 731	0	0	1 525 731
Eredménytartalék	1 718 062	656 855	0	2 374 917
Lekötött tartalék	29 796	0	0	29 796
Értékelési tartalék	0	2 386 567	0	2 386 567
Adózott Eredmény	656 855	175 949	0	832 804
Saját tőke összesen	4 065 444	3 219 371	0	7 284 815

A társaság 2020. évi adózott eredménye 832 804 e. Ft, amely nyereség volt.

E. Céltartalékok

A Társaság nem képezett céltartalékot 2020-ban.

F. Kötelezettségek

A Társaságnak hátrasorolt kötelezettsége 2020.12.31.-én nem volt.

Hosszú lejáratú kötelezettsége 2020.12.31-én 807.911 e HUF

adatok e HUF

Beruházási és fejlesztési hitelek	2019.év	2020.év
BG Finance Zrt. – BEH37051512	42 066	44 168
BG Finance Zrt. – BEH36931512	42 066	44 168
Összesen:	84 132	88 336

Tartós kötelezettségek kapcs. váll. szemben	2019.év	2020.év
Kapott kölcsön - Biggeorge Holding Kft.	449 434	0
Kapott kölcsön – B-Six Kft. HUF	0	103 094
Kapott kölcsön – B-Six Kft. EUR	0	186 089
Kapott kölcsön – BN Zrt. HUF	0	303 453
Kapott kölcsön – BN Zrt. EUR	0	44 270
Kapott kölcsön – Emerald Hotel M. Kft.	0	19 620
Kapott kölcsön – Pro-Centoquaranta Kft.	0	63 049
Összesen:	449 434	719 575

Egyéb hosszú lejáratú kötelezettség	2019.év	2020.év
Kapott kölcsön – INDOTEK Befektető Zrt.	190 411	0
Összesen:	190 411	0

Rövid lejáratú kötelezettségek 2020.12.31-én 930.736 e HUF

adatok e HUF

Rövid lejáratú kölcsönök	2019. év	2020.év
Kapott kölcsön – INDOTEK Befektető Zrt.	0	189 017
Összesen:	0	189 017
Rövid lejáratú hitel	2019. év	2020.év
BG Finance Zrt. – BEH37051512	2 828	0
BG Finance Zrt. – BEH36931512	2 828	0
Összesen:	5 656	0

Szállítók	2019.év	2020.év
Külföldi szállítók	0	262
Belföldi szállítók	2 617	0
Összesen:	2 617	262

Rövid lej. kötelezettségek kapcs. váll. szemben	2019.év	2020.év
Kapott kölcsön - Biggeorge Holding Kft.	935 823	0
Kapott kölcsön – GroundUp Kft.	0	3 316
Kapott kölcsön – B-Eight Kft	0	75 091
Kapott kölcsön – BN Zrt.	0	288 000
Kapott kölcsön – Emerald Hotel M. Kft.	0	87 000
Kapott kölcsön – Biggeorge Alapkezelő Zrt.	0	250 266
Összesen:	935 823	703 674

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2019.év	2020.év
Nyugdíj járulék	142	0
Munkaerőpiaci hozzájárulás	108	0
Egyéb kapott kölcsön	182 733	0
Szakképzési hozzájárulás	23	20
HIPA	592	46
Egészségügyi hozzájárulás	11	0
Szociális hozzájárulási adó	274	212
Moskovits Pál üzletrész (GroundUp Kft)	234 200	968
NAV Tao	0	645
NAV Szja	0	34 127
NAV Áfa	0	493
Jövedelem elszámolási számla	0	1 035
NAV Egyéni TB járulék	0	237
Összesen:	418 084	37 783

Passzív időbeli elhatárolások

adatok e HUF

Passzív időbeli elhatárolások	2019.év	2020.év
Költségek, ráfordítók passzív időbeli elhatárolása	15 413	13 736
Passzív időbeli elhatárolások összesen	15 413	13 736

II. EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok e HUF

1. Értékesítés nettó árbevétele

adatok e Ft-ban	2019.év	2020.év
Értékesítés Nettó Árbevétele	41 544	43 736
Belföldi Értékesítés árbevétele	41 544	43 736
Export Értékesítés árbevétele	-	-

2. Egyéb bevétel

adatok e Ft-ban	2019.év	2020.év
Egyéb Bevétel	13 811	214

3. Költségek, ráfordítások

adatok e Ft-ban	2019.év	2020.év
Anyagköltség	273	-
Igénybe vett szolgáltatások értéke	39 664	33 613
Egyéb szolgáltatások értéke	1 974	3 579
Eladott áruk beszerzési értéke	-	-
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	-	150
Anyagjellegű ráfordítások	41 911	37 342

4. Személyi jellegű ráfordítások

adatok e Ft-ban	2019.év	2020.év
Béreköltség	18 336	17 976
Személyi jellegű egyéb kifizetés	276	26
Bérfelárulék	3 692	3 256
Személyi jellegű ráfordítások	22 304	21 258

5. Értékesökkenés, Egyéb ráfordítás

adatok e Ft-ban	2019.év	2020.év
Értékesökkenés	4 301	3 234
Egyéb ráfordítás	54 073	6 804
Üzemi Eredmény	-67 234	-24 688

6. Pénzügyi műveletek bevételei, ráfordításai

adatok e HUF

	2019.év	2020.év
Kapott (járó) osztalék és részesedés	236 124	924 873
ebből kapcsolt	236 124	924 873
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	525 555	2 400
ebből kapcsolt	525 555	2 400
Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	0	21 394
ebből kapcsolt	0	21 394
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	44 859	69 454
ebből kapcsolt	0	69 454
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	1 403	40 480
ebből értékelési különbözet	0	1 334
Pénzügyi műveletek bevételei	807 941	1 058 601
Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	37 432	15 109
ebből kapcsolt	0	15 109
Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	44 028	85 127
ebből kapcsolt	26 099	69 955
Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	97 659
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	2 392	1 960
Pénzügyi műveletek ráfordításai	83 852	199 855
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	724 089	858 746

Társasági adó levezetése:

adatok e HUF

<i>7.(1).§ Tao. Adóalap csökkentő tételek</i>		
1)	Korábbi évek elhatárolt veszteségéből felhasználás	
7)	Tao. törvény szerinti adóévre elszámolható értékcsökkenés	3 234
21)	Kapott (járó) osztalék, részesedés	924 873
36)	A bejelentett részesedés árfolyamnyeresége	29 290
Adóalap kedvezmények összesen		957 397
<i>8.(1).§ Tao. Adóalap növelő tételek</i>		
4)	Számviteli törvény szerinti terv szerinti értékcsökkenés	3 234
11)	Ráfordításként elszámolt jogerős bírság	5
13)	Adóévben követelésre elszámolt értékvesztés	2 679
35)	Ellenőrzött külföldi társaságban lévő részesedésre vagy a bejelentett részesedéshez kapcsolódó korrekció	142 059
53)	Egyéb adóalapot növelő tételek	3 226
Adóalap növelés összesen		151 203
<i>Az adózás előtti eredményből származó adóalap meghatározása</i>		
	Adózás előtti eredmény	834 058
	Adóalap csökkentés	957 397
	Adóalap növelés	151 203
	Adóalap az adózás előtti eredményből	27 864
	Veszteség felhasználás	-13 932
	Adózás alapját képező eredmény	13 932
	Számított társasági adó – 9%	1 254
	Adókedvezmények	0
	Adómentesség	0
	Fizetendő társasági adó	1 254
	Adózott eredmény	832 804

A Biggeorge Property Zrt. által képviselt Tao csoport (csoportazonosító szám: 17101385-6-41, csoportképviselő adószáma: 25297078-2-41) elnevezésű csoportos társasági adóalany 2019. december 31. napjával megszűnt.

A COVID-19 világjárvány Társaságunkra gyakorolt lehetséges gazdasági hatásait elemezve - a mérleg fordulónapját követően a jelen nyilatkozatunk kiadásának az időpontjáig tartó időszakban bekövetkezettek figyelembe véve – arra a megállapításra jutottunk, hogy a pénzügyi kihatások becslése akadályokba ütközik, miután a járvány gazdasági hatásai nem előreláthatóan, továbbá a széleskörű jegybanki és kormányzati intézkedések enyhítő hatásai sem ismertek. Egy gazdasági recesszió vagy esetleges válság lehetséges bekövetkezése veszélyként nehezedik a globális gazdaságra és nemcsak az egyes vállalkozásokra. A jelenlegi helyzet észszerűen elvárható mértékű megítélés mellett jelenlegi tudásunk szerint nem áll fenn lényeges bizonytalanság a vállalkozás folytatására való képesség tekintetében.

Éves beszámoló

CASH-FLOW-kimutatás

Időszak: 2020.01.01-2020.12.31

adatok e HUF

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	e
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	1 341 735	-60 949
1.a	Adózás előtti eredmény ±	369 782	834 058
1.b	Korrekciók az adózás előtti eredményben+		
2.	Elszámolt amortizáció +		3 234
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±		-97 659
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±		
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	864 493	2 400
6.	Szállítói kötelezettség változása ±		-2 355
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	76 905	
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-5 167	-1 677
9.	Vevőkövetelés változása ±	486 667	943
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-399 522	-905 403
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-45 786	106 764
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-5 637	-1 254
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	-755 207	924 873
14.	Befektetett eszközök beszerzése -	-755 207	
15.	Befektetett eszközök eladása +		
16.	Hosszú lej. nyújtott kölcs. és elh. bankbetétek törleszt., megszűnt., bevált. +-		
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és bankbetétek -		
18.	Kapott osztalék, részesedés +		924 873

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	e
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	-330 443	-1 064 244
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	-330 443	
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		
21.	Hitel és kölcsön felvétele +		
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz +		
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -		-1 064 244
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -		
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	256 085	-200 320
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése +		
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (±I±II±III.+27. sor) ±	256 085	-200 320

Biggeorge Property Zrt.

VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZET

1. Vagyoni helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Saját tőke aránya %	<u>Saját tőke</u> Idegen tőke	193,45	415,71
2	Tőkefeszültségi mutató %	<u>Idegen tőke</u> Saját tőke	0,13	24,06
3	Eladósodottsági mutató %	<u>Kötelezettségek</u> Saját tőke	51,31	23,87
4	Tőkeerősség %	<u>Saját tőke</u> Összes forrás	65,92	80,61
5	Befektetett eszközök aránya %	<u>Befektetett eszközök</u> Összes eszköz	68,52	71,91
6	Forgóeszközök aránya %	<u>Forgóeszközök</u> Összes eszköz	29,71	28,21

2. Pénzügyi helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Pénzügyi eredmény Eft	Cash flow		-213 142
2	Likviditási mutató %	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú köt.	134,50	273,88
3	Likviditási gyorsráta %	<u>Forgóeszk.-készletek</u> Rövid lejáratú köt.	134,50	273,88

3. Jövedelmezőség

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Árbevétel arányos jövedelmezőség %	<u>Adózott eredmény</u> Nettó árbevétel	1581,11	1904,16
2	Eszközarányos jövedelmezőség %	<u>Adózott eredmény</u> Eszközök összesen	10,65	0,30
3	Tőkearányos jövedelmezőség %	<u>Adózott eredmény</u> saját tőke	16,16	11,43
4	Tőkearányos osztalék %	<u>Fizetendő osztalék</u> jegyzett tőke		

1. Tájékoztató kiegészítések

A képviseletre jogosult személy neve és lakóhelye, aki az éves beszámolót aláírja.

Név: Nagygyörgy Tibor

Cím: 1025 Budapest, Verecke út 140.

Könyvvizsgálati kötelezettség

Cég neve: BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.

Székhely: 1103 Budapest, Kőér u. 2/A

Cégjegyzékszám: 01-09-867785

Könyvvizsgálatért felelős partner: Baumgartner Ferenc, bejegyzett könyvvizsgáló

Kamarai tagsági száma: 002955

Beszámoló elkészítése: Kormos Zsuzsanna állította össze.

PM nyilvántartási szám: 165580

Környezetvédelem

A környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközök nem rendelkezett a Társaság. A veszélyes hulladékok, környezetre káros anyagok nincsenek a Társaságnál
A környezetvédelemmel kapcsolatos egyéb adatai Társaságunknak nincsenek.

Budapest, 2021. április 30.



vezérigazgató

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

a Biggeorge Property Zrt. tulajdonosa részére

Vélemény

Elvégeztük a Biggeorge Property Zrt. („a Társaság”) 2020. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra készített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 9 037 198 ezer Ft, az adózott eredmény 832 804 ezer Ft nyereség-, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2020. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

Vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Biggeorge Property Zrt. 2020. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényegesen hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényegesen hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Biggeorge Property Zrt. 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Biggeorge Property Zrt. 2020. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámoló a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.

- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2021. május 21.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest, Kőér utca 2/A
nyilvántartási szám: 002387



Kékesi Péter
Ügyvezető



Baumgartner Ferenc
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 002955

Biggeorge Property Zrt.
2021. december 31-i
konzolidált
éves beszámolója

Független könyvvizsgálói jelentés

A Biggeorge Property Zrt. részvényese részére

Vélemény

Elvégeztük a Biggeorge Property Zrt. és leányvállalatai (a „Csoport”) 2021. évi konszolidált éves pénzügyi kimutatásainak a könyvvizsgálatát, amely konszolidált éves pénzügyi kimutatások a **2021. december 31-i** fordulónapra elkészített konszolidált mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege **14 723 780 ezer Ft -**, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó konszolidált átfogó eredménykimutatásból - melyben az üzleti év teljes átfogó jövedelme **2 907 987 ezer Ft nyereség -**, konszolidált saját tőke változás kimutatásból és konszolidált cash flow kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó konszolidált megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a mellékelt konszolidált éves pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Biggeorge Property Zrt. és leányvállalatai 2021. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált pénzügyi teljesítményéről és konszolidált cash-flow-iról az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (az „EU IFRS”) összhangban, valamint azokat minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek (a „számviteli törvény”) az EU IFRS-ek szerint konszolidált éves beszámolót készítő gazdálkodókra vonatkozó előírásaival összhangban készítették el.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelőségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelősége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Csoporttól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Csoport 2021. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a konszolidált éves pénzügyi kimutatásra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

A konszolidált éves pénzügyi kimutatás általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e a konszolidált éves pénzügyi kimutatásnak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és a konszolidált éves pénzügyi kimutatás összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Csoport 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Csoport 2021. évi konszolidált éves pénzügyi kimutatásával és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a konszolidált pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése.

A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel konszolidált pénzügyi kimutatásokban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Csoportot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Csoport pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók konszolidált pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük a konszolidált pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Csoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló konszolidált pénzügyi kimutatások összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Csoport vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet a konszolidált pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a konszolidált pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a konszolidált kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

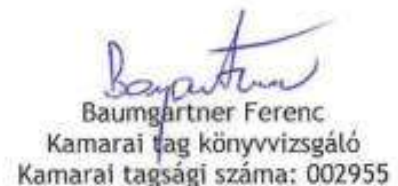
- A konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó vélemény nyilvánításához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a Csoporton belüli gazdálkodó egységek vagy üzleti tevékenységek pénzügyi információiról. Felelősek vagyunk a csoportaudit irányításáért, felügyeletéért és elvégzéséért. Továbbra is kizárólagos felelősséggel tartozunk a könyvvizsgálói véleményünkért.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Csoport által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2022. május 12.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest, Kőér utca 2/A
nyilvántartási szám: 002387


Kékesi Péter
Ügyvezető




Baumgartner Ferenc
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 002955

BIGGEORGE PROPERTY ZRT.

KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

**NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2021. DECEMBER 31.**

Tartalomjegyzék

1.	Általános rész.....	10
1.1	A vállalkozás bemutatása	10
1.2	A mérlegkészítés alapja	10
2.	Számviteli politika.....	11
2.1	A számviteli politika lényeges elemei.....	11
2.1.1	A konszolidáció alapja	11
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	13
2.1.3	Árbevétel	14
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések.....	15
2.1.5	Befektetési célú ingatlanok (Jövedelem termelő ingatlanok).....	16
2.1.6	Nem pénzügyi eszközök értékvesztése	17
2.1.7	Immateriális javak	17
2.1.8	Goodwill	17
2.1.9	Készletek.....	17
2.1.10	Követelések	18
2.1.11	Pénzügyi eszközök.....	18
2.1.12	Pénzügyi eszközök értékvesztése.....	19
2.1.13	Pénzügyi kötelezettségek.....	20
2.1.14	Céltartalékok	21
2.1.15	Társasági adó.....	21
2.1.16	Lízing.....	22
2.1.17	Mérlegen kívüli tételek.....	23
2.1.18	Visszavásárolt saját részvények.....	23
2.1.19	Osztalék	23
2.1.20	Pénzügyi műveletek eredménye.....	23
2.1.21	Állami támogatások.....	23
2.1.22	Fordulónap utáni események.....	23
2.2	A számviteli politika változásai.....	24
2.3	Bizonytalansági tényezők	26
2.3.1	Goodwill értékvesztése	27
2.3.2	Értékcsökkenés	27
2.4	Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások	28
2.4.1	2021 évi üzleti kombinációk.....	29
3.	Immateriális javak	30
4.	Ingatlanok, gépek és berendezések	31
5.	Befektetési célú ingatlanok	32
6.	Egyéb részesedések.....	33
7.	Halasztott adó követelések és kötelezettségek	34
8.	Hosszú lejáratú kapcsolt követelések.....	34
9.	Egyéb éven túli eszközök.....	35
10.	Eszköz használati jog	36
11.	Goodwill.....	37

12.	Készletek.....	37
13.	Vevőkövetelések.....	37
14.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben.....	38
15.	Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások.....	38
16.	Jövedelemadó követelések és kötelezettségek.....	38
17.	Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek.....	39
18.	Saját tőke.....	39
19.	Nem ellenőrző részesedések.....	39
20.	Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek.....	40
21.	Lízingkötelezettségek.....	40
22.	Rövid lejáratú hitelek.....	40
23.	Szállítói kötelezettségek.....	41
24.	Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek.....	41
25.	Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások.....	41
26.	Árbevétel.....	42
27.	Egyéb működési bevételek.....	42
28.	Anyagköltségek.....	42
29.	Eladott áruk és szolgáltatások.....	42
30.	Igénybevett szolgáltatások.....	43
31.	Személyi jellegű ráfordítások.....	43
32.	Egyéb működési ráfordítások.....	43
33.	Pénzügyi műveletek bevételei.....	44
34.	Pénzügyi műveletek ráfordításai.....	45
35.	Részesedés tőkemódszerrel elszámolt befektetésekből.....	45
36.	Jövedelemadók.....	46
37.	Szegmensinformációk.....	47
38.	Kockázatkezelés.....	49
39.	Pénzügyi instrumentumok.....	54
40.	Ügyvezetés és Felügyelő Bizottság javadalmazása.....	54
41.	Függő kötelezettségek és követelések.....	55
42.	Beszámoló készítő személye.....	55
43.	A beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása.....	55
44.	A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése.....	55
45.	Mérlegfordulónap utáni események.....	55

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

Konszolidált mérleg

	Melléklet	2021.12.31.	2020.12.31.
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	3	121.408	79.648
Ingatlanok, gépek és berendezések	4	680.718	202.094
Befektetési célú ingatlanok	5	1.940.900	-
Egyéb részesedések	6	5.711.430	4.166.478
Halasztott adó követelések	7	13.373	38.960
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések	8	450.464	423.242
Egyéb éven túli eszközök	9	638	619
Eszköz használati jog	10	360.547	101.620
Goodwill	11	500.064	484.416
Éven túli eszközök összesen		9.779.542	5.497.077
Forgóeszközök			
Készletek	12	1.617.805	741.517
Vevőkövetelések	13	5.191	109.601
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	14	113.530	1.505.143
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	15	1.518.786	948.646
Jövedelemadó követelések	16	9.554	6.436
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	17	1.679.372	631.202
Forgóeszközök összesen		4.944.238	3.942.545
Eszközök összesen		14.723.780	9.439.622

A 9-55. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konszolidált mérleg

	Melléklet	2021.12.31.	2020.12.31.
FORRÁSOK			
Saját tőke			
Jegyzett tőke	18	135.000	135.000
Tőketartalék	18	1.525.731	1.525.731
Eredménytartalék	18	9.149.092	6.261.217
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		10.809.823	7.921.948
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	19	47.521	81
Saját tőke összesen:		10.857.344	7.922.029
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Halasztott adó kötelezettségek	7	121.364	1.275
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	20	1.011.475	494.996
Hosszú lejáratú lízingskötelezettségek	21	219.894	47.281
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		1.352.733	543.552
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	22	-	189.017
Rövid lejáratú lízingskötelezettségek	21	145.548	56.117
Szállítói kötelezettségek	23	42.088	93.908
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	24	1.809.137	132.142
Jövedelem adó kötelezettségek	16	13.424	50.787
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	25	503.506	452.070
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		2.513.703	974.041
Kötelezettségek és saját tőke összesen		14.723.780	9.439.622

A 9-55. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

Konszolidált átfogó eredménykimutatás

	Melléklet	2021	2020
Értékesítés nettó árbevétele	26	3.223.620	2.790.627
Egyéb működési bevétel	27	1.472.359	19.297
Bevételek összesen		4.695.979	2.809.924
Anyagköltségek	28	42.093	39.252
Eladott áruk és szolgáltatások	29	80.814	28.893
Igénybevett szolgáltatások	30	1.121.986	1.257.638
Személyi jellegű ráfordítások	31	1.040.062	655.105
Értékcsökkenés és amortizáció	3, 4, 10	271.308	219.565
Egyéb működési ráfordítások	32	32.442	72.089
Működési költségek		2.588.705	2.272.542
Működési eredmény		2.107.274	537.382
Pénzügyi bevételek	33	843.293	401.275
Pénzügyi ráfordítások	34	119.573	182.408
Részesedés tőke módszerrel elszámolt befektetésekből	35	342.060	390.173
Pénzügyi eredmény		1.065.780	609.040
Adózás előtti eredmény		3.173.054	1.146.422
Halasztott adó	36	145.939	15.966
Tényleges jövedelemadók	36	119.128	132.466
Adózott eredmény		2.907.987	997.990
Egyéb átfogó jövedelem		-	-
Teljes átfogó jövedelem		2.907.987	997.990
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		2.887.875	998.361
Külső tulajdonosra jutó rész		20.112	-371

A 9-55. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

BIGGEORGE PROPERTY ZRT.
2021. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Konszolidált saját tőke változás kimutatása

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2020. december 31-én	135.000	1.525.731	6.261.217	7.921.948	81	7.922.029
Tranzakció nem ellenőrző részesedéssel				-	27.328	27.328
Teljes átfogó jövedelem			2.887.875	2.887.875	20.112	2.907.987
Egyenleg 2021. december 31-én	135.000	1.525.731	9.149.902	10.809.823	47.521	10.857.344

A 9-55. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

BIGGEORGE PROPERTY ZRT.
2021. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Konszolidált saját tőke változás kimutatása

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2019. december 31-én	135.000	1.525.731	5.276.056	6.936.787	2.347.822	9.284.609
Osztalék	16			-	-2.171.206	-2.171.206
Tranzakció nem ellenőrző részesedéssel	16		-13.200	-13.200		-13.200
Leányvállalat értékesítése kontroll elvesztésével	16				-176.164	-176.164
Teljes átfogó jövedelem			998.361	998.361	-371	997.990
Egyenleg 2020. december 31-én	135.000	1.525.731	6.261.217	7.921.948	81	7.922.029

A 9-55. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konzolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	Megjegyzés	2021	2020
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózás előtti eredmény		3.173.054	1.146.422
<i>Korrekciók:</i>			
Tárgyévi értékcsökkenés	3,4,10	271.308	219.565
Halasztott adó	36	-263	19.716
Valós értékelés	6	-208.196	-
Kapott osztalék	33	-584.309	-163.142
Fizetett kamat	34	109.649	84.397
Kapott kamat	33	-12.678	-88.373
Befektetési célú ingatlanok valós értékelése	5	-1.401.056	-
<i>Működő tőke változásai</i>			
Vevő és egyéb követelések változása	13,14	898.661	5.040.282
Egyéb forgóeszközök változása	12,15	-2.213.044	-1.322.329
Szállítók változása	23	-51.820	-1.974.004
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	24,25	2.272.238	-2.821.405
Fizetett nyereségadó	36	-159.609	-88.115
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		2.093.935	53.014
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Kapott osztalék	33	584.309	163.142
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	3,4,5	-1.590.463	-23.532
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítésének bevétele	3,4	-	6.054.296
Befektetett pénzügyi eszközök megszerzése (eladása)	5,8,9	-19	327.797
Részesedés megszerzése	11	-15.648	-
Részesedés értékesítése	11	-	269.189
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		-1.021.821	6.790.892
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Hitel felvétel/(visszafizetés)	22	-189.017	-4.893.984
Hitel felvétel	21	262.044	-
Osztalék fizetése	18	-	-2.171.206
Fizetett kamatok	34	-109.649	-84.397
Kapott kamatok	33	12.678	88.373
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		-23.944	-7.061.214
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		1.048.170	-217.308
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	17	631.202	848.510
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege		1.679.372	631.202

A 9-55. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

Az Biggeorge Property Zrt. - későbbiekben a „Társaság” vagy „Csoport” - 2015-ben alakult. A Biggeorge Holding része, melynek tagjai többek között az ingatlanfejlesztés, ingatlan alapkezelés, ingatlanfinanszírozás területén végzik több éve sikerrel tevékenységüket. A Társaság székhelye 1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Az Biggeorge Property Zrt. 100%-os tulajdonosa a Biggeorge Holding Kft.

1.2 A mérlegkészítés alapja

i) Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfeleléséről

A konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Ügyvezetés 2022. május 12-én fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Sztenderdek szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

2005. január 1-jétől a magyar számviteli törvény változása lehetővé teszi, hogy a Csoport konszolidált beszámolóját az Európai Unió Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett IFRS alapján készítse el. Jelenleg az EU beiktatási folyamatai és a Csoport tevékenysége alapján nincs különbség a Csoport IFRS és EU által elfogadott IFRS politikák között. A pénzügyi kimutatásokban szereplő közzétételek megfelelnek az egyes standardokban foglalt követelményeknek.

A konszolidált pénzügyi kimutatások magyar forintban, ezer forintra kerekítve kerültek bemutatásra, ha nincs ettől eltérő jelzés.

ii) A beszámoló készítésének alapja

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2021. december 31-én kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

iii) Az értékelés alapja

Az IFRS-eknek megfelelő pénzügyi kimutatások elkészítése során szükség van arra, hogy a menedzsment szakmai megítélést, becsléseket és feltételezéseket alkalmazzon, melyek hatással vannak az alkalmazott számviteli politikákra, valamint az eszközök és kötelezettségek, bevételek és költségek beszámolóban szereplő összegére. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és számos egyéb tényezőn alapulnak, amelyek az adott körülmények között ésszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

A becslések és az alapfeltételezések felülvizsgálatára rendszeresen sor kerül. A számviteli becslések módosítása a becslés módosításának időszakában kerül megjelenítésre, ha a módosítás csak az adott évet érinti, illetve a módosítás időszakában és a jövőbeli időszakokban, ha a módosítás mind a jelenlegi, mind a jövőbeni éveket érinti.

2. Számviteli politika

Az alábbiakban kerülnek bemutatásra a konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során alkalmazott jelentősebb számviteli politikák. A számviteli politikák következetesen kerültek alkalmazásra a jelen konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő időszakokra vonatkozóan. A pénzügyi beszámoló összeállítása során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

2.1 A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1 A konszolidáció alapja

Leányvállalatok

A konszolidált éves beszámoló az Biggeorge Property Zrt.-t, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában. Ellenőrzésről általában akkor beszélünk, ha a Csoport közvetve vagy közvetlenül birtokolja az adott társaság szavazati jogainak több, mint 50%-át, és a társaság pénzügyi és operatív tevékenységébe történő befolyás révén előnyöket élvez annak tevékenységéből.

A leányvállalatok, vagyis azok a vállalatok, amelyekben a vállalatcsoport több mint 50% szavazati joggal rendelkezik, illetve azok pénzügyi és működési politikáját bármilyen más módon ellenőrzi, konszolidálásra kerülnek. Befektetési alapok esetén az ellenőrzés akkor áll fenn, amennyiben a Csoport tagja végzi az adott alap alapkezelését és a Csoport legalább 50%+1 befektetési jeggyel rendelkezik tartósan az alap jegyzett tőkéjéből.

A megszerzett üzletrészekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a megszerzési értékviszonyok alapján történik az eszközök és források akvizíció időpontjára, azaz az irányítás megszerzésének napjára vonatkozó piaci értékének alapul vételével. Az akvizíció költsége az ellenérték, valamint a nem irányító részesedéseknek a megszerzett üzletben meglévő részesedésének összege. Az év közben megszerzett vagy értékesített társaságok a tranzakció időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

A konszolidációba bevont társaságok közötti tranzakciók, egyenlegek és eredmények, valamint a nem realizált eredmények kiszűrésre kerülnek, kivéve, ha az ilyen veszteségek a kapcsolódó eszközök értékvesztésére utalnak. A konszolidált éves beszámoló készítése során a hasonló tranzakciókat és eseményeket egységes számviteli elveket követve rögzítik.

A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosokra eső tőke- és eredményrész a mérlegben és az eredménykimutatásban külön soron jelenik meg. Az üzleti kombinációk vonatkozásában a nem ellenőrzésre jogosító részesedések vagy valós értéken, vagy a megszerzett társaság nettó eszközeinek valós értékéből a nem irányító tulajdonosokra jutó összeg értékében kerülnek meghatározásra. Az értékelés módjának kiválasztása minden üzleti kombináció vonatkozásában egyedileg történik. Az akvizíciót követően a nem irányító tulajdonosok részesedése az eredetileg felvett érték, módosítva a megszerzett társaság tőkéjében bekövetkező változások nem irányító tulajdonosokra jutó összegével. Az időszaki összes átfogó jövedelemből abban az esetben is részesülnek a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok, ha ez részesedésük negatív egyenlegéhez vezet.

A Csoport leányvállalatokban meglévő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőke tranzakcióként kerülnek elszámolásra. A Csoport, valamint a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedése kerül módosításra úgy, hogy azok tükrözzék a leányvállalatokban meglévő részesedéseik változását. A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedését módosító összeg, valamint a kapott vagy fizetett ellenérték különbsége a tőkében kerül elszámolásra, mint a társaság tulajdonosaira jutó érték.

Közös vállalkozások és társult vállalkozások

A közös vállalkozás olyan szerződésen alapuló megállapodás, amelyben két vagy több fél (vállalkozók) közös irányítás alatt álló gazdasági tevékenységet folytatnak. Közös irányítás akkor valósul meg, amikor a tevékenységhez kapcsolódó stratégiai, pénzügyi és operatív döntések a vállalkozók egyhangú beleegyezését követelik meg. A közös vezetésű vállalkozás olyan vállalkozás, amely egy gazdasági tevékenységet folytató társaság, partnerség vagy más jogi személy létrehozásával jár, amelyet a Csoport a többi vállalkozóval közösen irányít.

A társult vállalkozás olyan társaság, amelynek pénzügyi és működési politikáira a Csoport jelentős befolyást képes gyakorolni, de amely nem leányvállalat vagy közös vezetésű vállalkozás.

A Csoport közös és társult vállalkozásokban lévő befektetései az equity módszer alkalmazásával kerülnek kimutatásra. Az equity módszer alapján a közös és a társult vállalkozásokban meglévő befektetés a mérlegben a vállalkozás nettó eszközértékének megszerzést követő, Csoportra jutó változásával növelt bekerülési értéken kerül kimutatásra. A vállalkozáshoz kapcsolódó goodwill a befektetés könyv szerinti értékének része, és nem kerül amortizálásra. Az eredménykimutatás a vállalkozás működéséből származó eredményének a Csoportra jutó részét tartalmazza. Ha a vállalkozás saját tőkéjével szemben elszámolt változás történik, a Csoport szintén elszámolja a rá jutó részt, és – ahol ez értelmezhető – kimutatja a saját tőke változásaként.

A közös és a társult vállalkozások beszámolási időpontjai megegyeznek a Csoportéval, és a vállalkozások számviteli politikája megfelel a Csoport által hasonló tranzakciónál, hasonló körülmények között alkalmazottal.

A közös és a társult vállalkozásokban levő befektetések a mérleg fordulónapján értékvesztésre utaló objektív bizonyítékok megállapítása céljából felülvizsgálatra kerülnek. Amennyiben van ilyen bizonyíték, meghatározásra kerül a befektetés realizálható értéke és az elszámolandó értékvesztés. A korábbi években elszámolt veszteségek okának mérlegelése alapján kerül meghatározásra, hogy a veszteségek visszafordításra kerülhetnek-e.

Egy közös vagy társult vállalkozásban meglévő jelentős befolyás megszűnése esetén a Csoport a megmaradó részesedést átértékeli, és valós értéken veszi fel. A társult vállalkozás könyv szerinti értékének, valamint a megmaradó részesedés valós értéke és az értékesítés ellenértéke összegének különbsége az eredményben kerül elszámolásra.

2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel az anyavállalat funkcionális, valamint a Csoport beszámolási pénzneme a magyar forint.

A nem forintban nyilvántartott devizaügyletek kezdetben az ilyen tranzakciók végrehajtásának napján érvényes árfolyamon voltak nyilvántartva. A külföldi devizanemben fennálló követelések és kötelezettségek a mérleg-fordulónapi árfolyamon lettek forintra átszámítva, nem tekintve, hogy az eszköz megtérülése kétesnek minősült. A keletkező árfolyam differenciák az eredménykimutatásban a pénzügyi bevételek, illetve ráfordítások között kerülnek kimutatásra.

A pénzügyi kimutatások magyar forintban (HUF) készültek, a legközelebbi ezerre kerekítve, kivéve ahol ettől eltérően megjelölésre került. A konszolidált pénzügyi kimutatások magyar forintban készültek, amely a Csoport prezentálási pénzneme.

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben - a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelemkimutatásban azokat az árfolyam-különbözeteket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettségeket a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják át. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyamkülönbségei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyamkülönbségei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

2.1.3 Árbevétel

Az értékesítési tranzakciók árbevétele a szállítási szerződések kondícióinak megfelelő teljesítésekor jelenik meg. Az árbevétel nem tartalmazza az általános forgalmi adót. Valamennyi bevétel és ráfordítás az összemérés elve alapján a megfelelő időszakban kerül elszámolásra. Az árbevételre alapvetően kétféle forrás jellemző. Az eseti megbízásokhoz közvetlenül kapcsolódó bevételek, illetve a folyamatos szolgáltatások általában havi rendszerességű elszámolása. Előbbi alakulására a piaci változások nagyobb hatást gyakorolnak, míg az utóbbiak stabilabb bevételi forrásnak tekinthetők - mivel azok hosszútávú szerződésekhez kötöttek -, és csak a nagymértékű piaci ingadozások befolyásolják érdemben (franchise díjak, speratív jutalékok).

A társaságok a vevőiknek átadott áruk vagy nyújtott szolgáltatások összegének megfelelően ismerik el a bevételeiket, mely tükrözi azt az ellenszolgáltatást (vagyis fizetést), melyre a társaság az adott árukért vagy szolgáltatásokért cserébe várhatóan jogosult lesz. A bevétel olyan összegben kerül elszámolásra, amely azt az ellenértéket tükrözi, amelyre a Csoport várhatóan jogosult lesz a termékekért vagy szolgáltatásokért cserébe. Árbevétel abban az esetben kerül elismerésre, ha valószínűsíthető a tranzakcióval összefüggő gazdasági előny társaság általi realizálása, valamint annak összege megfelelően mérhető. Az árbevétel akkor kerül elszámolásra, amikor az áruk és a szolgáltatások feletti ellenőrzés átszáll a vevőre.

Teljesítési kötelezettségek

A szerződés megkötésekor a Csoportnak be kell azonosítania, hogy mely áruk vagy szolgáltatások nyújtását ígérte a vevő részére, azaz milyen teljesítési kötelezettséget vállalt. A Csoport akkor számolhatja el a bevétel, amikor a teljesítési kötelezettségeinek eleget tett, azzal, hogy leszállította az ígért árut, vagy elvégezte az ígért szolgáltatást. Teljesítésről akkor beszélhetünk, ha a vevő megszerezte az eszköz (szolgáltatás) feletti ellenőrzést, melynek jelei:

- A Csoportnak már meglévő joga van megkapni az eszköz ellenértékét,
- A vevőre átszállt a tulajdonosi jogcím,
- A Csoport átadta az eszközt fizikailag,
- A vevőnek jelentős kockázata és haszonhúzó képessége van az eszköz birtoklásából,
- A vevő elfogadta az eszközt.

Tranzakciós ár meghatározása

Amikor a szerződés teljesítése megtörténik, akkor a Csoportnak el kell számolnia a teljesítéshez kapcsolódó bevételt, amely nem más, mint a teljesítési kötelezettséghez rendelt tranzakciós ár. A tranzakciós ár az az összeg, amelyet a Csoport várhatóan megkap az áruk és szolgáltatások értékesítéséért cserébe. A tranzakciós ár meghatározásánál figyelembe vételre kerültek a változó ellenérték elemei (rabattok, engedmények) összegei is. A változó ellenérték becslésére várható érték került számításra, amelyet a Csoport valószínűségi tényezőkkel súlyozott.

Osztalék- és kamatbevételek

A befektetésekből származó osztalék akkor kerül elszámolásra, amikor a tulajdonosnak a kifizetéshez való joga megnyílik (feltéve, hogy valószínűsíthető, hogy a hasznok be fognak folyni a Csoporthoz, és a bevétel összege megbízhatóan mérhető).

Egyéb pénzügyi eszközökön realizált bevételek

Egy pénzügyi eszközből származó kamatbevétel akkor kerül elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a gazdasági hasznok be fognak folyni a Csoporthoz, és a bevétel összege megbízhatóan mérhető. A kamatbevétel időarányosan kerül megjelenítésre a fennálló tőkeösszeg figyelembe vételével a vonatkozó effektív kamatlábbal, amely az a kamatláb, amely a pénzügyi eszköz várható élettartamára becsült jövőbeli készpénz-bevételeket pontosan az adott eszköz kezdeti megjelenítésekor rögzített nettó nyilvántartási értékére diszkontálja.

2.1.4 Ingatlanok, gépek, berendezések

A tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken kerülnek bemutatásra. A halmozott értékcsökkenés magában foglalja az eszköz folyamatos használatával, működtetésével kapcsolatban felmerült terv szerinti értékcsökkenés, valamint az eszköz nem várt, rendkívüli esemény miatt bekövetkezett jelentős mértékű megrongálódása, sérülése miatt elszámolt értékvesztés elszámolt költségeit.

A tárgyi eszközök bekerülési értékének része az eszköz beszerzési költsége, saját vállalkozásban végzett beruházás esetén a felmerült anyag- és bérjellegű költségek és egyéb közvetlen költségek. A tárgyi eszköz beruházáshoz felvett hitel után elszámolt kamat az eszköz bekerülési értékét növeli az eszköz rendeltetésének megfelelő állapotba kerüléséig.

A tárgyi eszközök könyv szerinti értéke meghatározott időközönként felülvizsgálatra kerül, annak érdekében, hogy megállapítsák, hogy a könyv szerinti érték nem haladja-e meg az eszköz valós, piaci értékét, mivel ez esetben értékvesztés elszámolása szükséges az eszköz valós, piaci értékéig. Az eszköz valós, piaci értéke az értékesítési ár, illetve az eszköz használati értéke közül a magasabb. A használati érték az eszköz által generált jövőbeni pénzáramlások diszkontált értéke.

A diszkontláb a társasági adózás előtti kamatlábat tartalmazza, figyelembe véve a pénz időértékét és az eszközhöz kapcsolódó egyéb kockázati tényezők hatását is. Amennyiben az eszközhöz önállóan nem rendelhető jövőbeni pénzáramlás, akkor azon egység pénzáramlását kell alapul venni, amely egységnek része az eszköz. Az így meghatározott értékvesztés az eredménykimutatásban jelenik meg.

A tárgyi eszközök javítási, karbantartási költsége és tartalék-alkatrészek pótlása a karbantartási kiadásokat terhelik. Az értéknövelő beruházások és a felújítások aktiválásra kerülnek. Eladott eszközök bekerülési értéke és halmozott értékcsökkenése kivezetésre kerül. Minden ilyen módon keletkező esetleges nyereség, vagy veszteség része a tárgyévi eredménynek.

A Társaság eszközeinek értékét az eszközök hasznos élettartama alatt lineáris módszerrel írja le. Az élettartam eszközcsoportonként a következő:

Épületek	17-50 év
Gépek, berendezések	3-7 év

A hasznos élettartamok és az értékcsökkenési módszerek legalább évente felülvizsgálatra kerülnek az adott eszköz által nyújtott tényleges gazdasági haszon alapján. Szükség esetén a módosítás a tárgyévi eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

2.1.5 Befektetési célú ingatlanok (Jövedelem termelő ingatlanok)

Befektetési célú ingatlanként kerül kimutatásra egy ingatlan, ha azt a bérleti díjból, vagy értéknövekedésből származó jövedelem, vagy mindkettő elérése érdekében, és nem későbbi értékesítés, vagy termék előállítás, illetve szolgáltatásnyújtás, vagy ügyvitel céljából tartja fenn a vállalkozás.

A vegyes használatú (részben a tulajdonos által használt, részben bérbeadási vagy tőkenövelési céllal tartott) ingatlanokat meg kell osztani, és az összetevőket külön kell elszámolni, amennyiben ezen összetevők külön is értékesíthetőek.

A befektetési ingatlanok kezdeti megjelenéskor bekerülési értéken kerülnek értékelésre. A bekerülést követően a befektetési célú ingatlanok valós piaci értékének meghatározása független értékbecslő közreműködésével történik. A valós érték meghatározásából eredő nyereségek és veszteségek a tárgyidőszaki eredményben kerülnek elszámolásra. Ezen ingatlanok minden beszámolási periódus végén valós értéken kerülnek kimutatásra és a keletkezett különbözetek az átfogó jövedelem kimutatásban kerülnek bemutatásra. A kezdeti bekerülési érték magába foglal minden olyan költséget, amely az adott ingatlan beszerzése során felmerült.

A befektetési célú ingatlan kivezetésre kerül értékesítéskor, vagy ha használatból kivonják és az eladásból várhatóan hozamok nem jelentkeznek. Az ingatlan kivezetéséből eredő nyereség vagy veszteség (a nettó értékesítési bevétel és az eszköz könyv szerinti értékének különbsége) az ingatlan kivezetés időszakának tárgyidőszaki eredményében kerül elszámolásra.

2.1.6 Nem pénzügyi eszközök értékvesztése

A Csoport minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Csoport megbecsüli az eszköz várható megtérülő értékét. Egy eszköz, vagy pénztermelő egység várható megtérülő értéke az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték és a használati érték közül a magasabb. A Csoport az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Csoport szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

2.1.7 Immateriális javak

Az egyedileg beszerzett immateriális javak beszerzési áron, az üzleti kombináció során megszerzett immateriális javak pedig valós értéken kerülnek felvételre a megszerzés időpontjában. A könyvekbe való felvételre abban az esetben kerül sor, ha az eszköz használata bizonyíthatóan jövőbeli gazdasági javak beáramlását eredményezi, és annak költsége egyértelműen meghatározható.

A bekerülést követően az immateriális javak vonatkozásában a bekerülési érték modell irányadó. Ezen eszközök élettartama véges vagy nem meghatározható. A véges élettartamú eszközök amortizációja lineáris módszerrel történik az élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján. Az amortizációs időszak és az amortizáció módszere évente felülvizsgálatra kerül a pénzügyi év végén. A saját előállítású immateriális javak, a fejlesztési költségek kivételével nem kerülnek aktiválásra, hanem felmerülésük évében elszámolásra kerülnek az eredménnyel szemben. Az immateriális javak évente felülvizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából egyedileg, vagy a jövedelemtermelő egység szintjén.

A védjegyek, licenck, iparjogvédelem alá eső javak és szoftverek beszerzési költségei aktiválásra kerülnek és lineáris módszer szerint íródnak le a becsült hasznos élettartamuk alatt:

Vagyon értékű és egyéb jogok, valamint szoftverek	3-6 év
---	--------

2.1.8 Goodwill

A goodwill a megszerzett leányvállalat, társult társaság, illetve közös vezetésű vállalat azonosítható nettó eszközeinek beszerzési értéke és valós értéke közötti pozitív különbözet a megszerzés napján. A goodwill nem kerül amortizálásra, de a Csoport minden évben megvizsgálja, hogy vannak-e arra utaló jelek, hogy a könyv szerinti érték valószínűleg nem fog megtérülni. A goodwill az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kerül kimutatásra.

2.1.9 Készletek

A készletek a felesleges, illetve az elfekvő készletekre képzett értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken vagy a nettó realizálható értéken szerepelnek attól függően, melyik az alacsonyabb. A készletértéket a tényleges bekerülési értéken határozzák meg.

2.1.10 Követelések

A követelések a becsült veszteségekre képzett megfelelő mértékű értékvesztéssel csökkentett nominális értéken szerepelnek a kimutatásokban. Az év végén fennálló kinnlevőségek teljes körű felülvizsgálata alapján becslés készült a kétes követelésekre vonatkozóan.

2.1.11 Pénzügyi eszközök

Az IFRS 9 standard hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök három értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, bekerülést követően valós értéken értékelendők az egyéb átfogó jövedelemmel szemben (FVOCI), illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVPL).

A Csoport pénzügyi eszközei a kezdeti értékeléskor kerülnek besorolásra azok jellegének és céljának megfelelően. A pénzügyi eszköz kategóriájának meghatározásához először azt kell tisztázni, hogy a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum vagy tőkebefektetés-e. Tőkebefektetéseket eredménnyel szemben valós értéken kell értékelni, mindazonáltal a gazdálkodó bekerüléskor dönthet úgy, hogy a nem kereskedési céllal tartott tőkebefektetéseket az egyéb átfogó eredménnyel szemben értékeli valósan. Amennyiben a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum, a besorolás meghatározásakor az alábbi pontokat kell figyelembe venni.

Amortizált bekerülési érték

Azokat a pénzügyi eszközöket kell amortizált bekerülési értéken értékelni, amelyeket olyan üzleti modell alapján tartják, amelynek célja pénzügyi eszközök szerződéses cash flow-k beszedése érdekében történő tartása és a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

Valós érték egyéb átfogó eredménnyel szemben

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valósan értékelt eszközök azok a pénzügyi eszközök, amelyeket olyan üzleti modell alapján tartják, amely szerződéses cash flow-k beszedésével és a pénzügyi eszközök eladásával éri el célját és a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

Valós érték eredménnyel szemben

Erdeménnyel szemben valósan értékelt pénzügyi eszközök kategóriájába azok a pénzügyi eszközök tartoznak, amelyek nem tartoznak a fenti két pénzügyi eszköz kategória egyikébe sem, vagy kezdeti megjelenítéskor eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek lettek megjelölve.

Az SPPI követelmény teljesülésekor a Csoport a pénzügyi eszköz denominált pénznemében azt vizsgálja, hogy a szerződésből eredő pénzáramok konzisztensek-e az alapvető kölcsönmegállapodásokkal.

Annak megítéléséhez, hogy a szerződéses pénzáramok kizárólag tőkét és kamatot tartalmaznak-e, a Csoport megvizsgálja a pénzügyi instrumentum szerződéses feltételeit. A vizsgálat arra is kitér, hogy a pénzügyi eszköz tartalmaz-e olyan szerződéses feltételeket, melyek hatására a szerződéses pénzáramok összege vagy időzítése úgy változzon, hogy a pénzügyi eszköz már nem felel meg az SPPI követelménynek.

Minden egyéb adósságinstrumentumot eredményen keresztül valós értéken kell értékelni (FVTPL).

Minden tőkeinstrumentumot valós értéken kell értékelni a mérlegben és a valós érték változás hatását közvetlenül az eredmény kimutatásban kell elszámolni, kivéve azon tőkeinstrumentumok esetén, ahol a gazdálkodó az Egyéb átfogó jövedelem opciót (FVOCI) választotta. A Csoport nem élt a FVOCI opcióval.

A pénzügyi eszközöket és a pénzügyi kötelezettségeket a Csoport akkor és csak akkor számolja el egymással szemben és jeleníti meg ezek nettó összegét a mérlegben, ha a Társaságnak törvényesen érvényesíthető joga van az összegek beszámítására és szándéka, hogy ezeket nettósítva érvényesítse, vagy egyidőben realizálja az eszközt és teljesítse a kötelezettséget.

2.1.12 Pénzügyi eszközök értékvesztése

Az IFRS 9 értékvesztés modellje a várható veszteség elvén alapul. Az értékvesztést az amortizált bekerülési értéken és az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközökre kell alkalmazni. Az értékvesztés mérésénél a Csoport az alábbi két módszert alkalmazza:

- 12 hónap várható hitelezési veszteség (várható hitelvesztések, amelyek a pénzügyi instrumentum nem-fizetésével kapcsolatos események eredményeképpen következnek be a fordulónapot követő 12 hónapban), vagy
- a futamidő alatt várható hitelezési veszteség, súlyozva a nem fizetés valószínűségével (várható hitelvesztések, amelyek a pénzügyi instrumentum nem-fizetésével kapcsolatos események eredményeképpen következnek be a pénzügyi instrumentum futamideje alatt.)

Teljes élettartam alatt várható hitelezési veszteséggel akkor kell számolni, ha a pénzügyi eszköz hitelkockázata a fordulónapon jelentősen megemelkedett az eszköz bekerülése óta. A 12 hónapra várható hitelezési veszteséggel akkor számol a Csoport, ha ilyen nem történt. A pénzügyi eszközök hitelkockázatának változása nem jelentősnek értékelhető, ha az eszköz hitelminősége alacsony besorolású a fordulónapon.

Amennyiben egy vevőkövetelés behajthatatlannak minősíthető, akkor a követelés összege leírásra kerül az eredménnyel szemben. A Csoport behajthatatlan vevőkövetelésnek minősíti az esedékességet követő 365 napon belül ki nem egyenlített követeléseket.

Vevőkövetelések

A Csoport vevőkövetelésekből származó követeléseinek értékvesztését egyedi módon értékeli és vizsgálja. Az értékelés során figyelembe veszi és megbecsüli a követelésből várható jövőbeni pénzáramok összegét, időzítését és valószínűségét, valamint a potenciálisan várható egyéb megtérüléseket. Ennek megfelelően a kockázati tőke befektetés értékelésével összhangban értékeljük a kölcsönök értékvesztését, figyelembe véve minden esetben a kölcsön szempontjából releváns és értékelésre ható egyedi tényezőket is.

Amennyiben az információk alapján a kölcsönből származó jövőbeni pénzáramok alacsonyabbak, mint a fennálló követelés értéke, értékvesztés kerül elszámolásra az eredmény terhére.

Valamennyi, egyedileg jelentős kölcsön esetében egyedi értékelés történik. Az egyedi értékvesztés kalkulációja a vezetés legjobb tudása szerint megbecsült jövőben várható pénzáramlások jelentértékén alapul. A pénzáramok meghatározásakor a vezetés az adós pénzügyi helyzetére és a fedezet várható megtérülésére vonatkozó feltételezéseket alkalmaz.

2.1.13 Pénzügyi kötelezettségek

A Csoport konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatása a következő pénzügyi kötelezettségeket tartalmazza: szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek, kölcsönök, hitelek, banki folyószámlahitelek és határidős ügyletek. Ezek megjelenítését és értékelését a konszolidált beszámolóban a kiegészítő melléklet ide vonatkozó részei tartalmazzák az alábbiak szerint:

A Csoport minden pénzügyi kötelezettséget kezdeti megjelenítésekor valós értéken értékeli. Hitelek esetén még azokat a tranzakciós költségeket is figyelembe veszi, amelyek közvetlenül a pénzügyi kötelezettség megszerzésének tulajdoníthatók.

Az IFRS 9 hatálya alá tartozó pénzügyi kötelezettségek két értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVPL). Az egyes pénzügyi kötelezettségek besorolását a Csoport azok megszerzésekor határozza meg.

A kölcsönök és hitelek az effektív kamatláb módszerrel számított amortizált bekerülési értéken jelennek meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban. A kölcsönökhöz és hitelekhez kapcsolódó nyereségek és veszteségek a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerülnek elszámolásra az effektív kamatláb módszer segítségével számított amortizáció során, valamint a pénzügyi kötelezettség kivezetésekor. Az amortizáció a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerül elszámolásra pénzügyi ráfordításként.

2.1.14 Céltartalékok

A Csoport céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelmek után, amelyeket a Csoportnak valószínűleg ki kell egyenlítenie, és ha a kötelem összege megbízhatóan mérhető.

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelem rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelmet jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelem rendezéséhez várhatóan szükséges cash-flow-t használják, a céltartalék könyv szerinti értéke ezen cash-flow-k jelenértéke.

Amennyiben a céltartalék rendezéséhez szükséges ráfordítások egy részét vagy annak egészét egy másik fél várhatóan megtéríti, a követelést eszközként akkor van kimutatva, ha lényegileg biztos, hogy a gazdálkodó egység megkapja a térítést és a követelés összege megbízhatóan mérhető.

A hátrányos szerződésekből fakadó meglévő kötelmek céltartalékként vannak kimutatva. A Csoport akkor minősít hátrányosnak egy szerződést, ha a szerződés alapján fennálló kötelmek teljesítésének elkerülhetetlen költségei meghaladják a szerződés alapján várhatóan befolyó gazdasági hasznokat.

Átszervezési céltartalék akkor kerül kimutatásra, amennyiben a Csoport elkészített egy, az átszervezésre vonatkozó, részletes, formális tervet és a terv végrehajtásának megkezdésével vagy a terv főbb jellemzőinek az érintettek számára történő bejelentésével jogos várakozást ébresztett az érintettekben arra, hogy végre fogja hajtani az átszervezést. Az átszervezési céltartalék csak az átszervezéssel kapcsolatban felmerülő közvetlen ráfordításokat foglalja magában, melyek szükségszerűen együtt járnak az átszervezéssel és nem kapcsolódnak a gazdálkodó egység folytatódó tevékenységéhez.

2.1.15 Társasági adó

A társasági adó mértéke a társasági és osztalékadóról szóló törvény alapján, valamint a helyi iparüzési adó rendelet által meghatározott adófizetési kötelezettségen alapul, amely a halasztott adóval kerül módosításra. A társasági adófizetési kötelezettség tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz.

A folyó évi adófizetési kötelezettség a tárgyévi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra. Az adózandó nyereség eltér a konszolidált beszámolóban kimutatott adózás előtti eredménytől, az adóalapot nem képző nyereségek és veszteségek, illetve az olyan tételek miatt, melyek más évek adózandó nyereségében kerülnek figyelembe vételre. A Csoport folyó adófizetési kötelezettsége a mérleg fordulónapjáig hatályban lévő vagy kihirdetett (amennyiben a kihirdetés egyenértékű a hatályba lépéssel) adókulcs alapján kerül meghatározásra. A halasztott adó számítása a kötelezettség módszer szerint kerül kiszámításra.

Halasztott adó azokban az esetekben keletkezik, amikor egy tétel az éves beszámolóban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adókövetelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókötelezettség és követelés mértéke tükrözi a Csoportnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

Halasztott adókövetelés a levonható időbeli eltérések, a továbbvihető adókedvezmények és negatív adóalap vonatkozásában csak akkor szerepel a mérlegben, ha valószínűsíthető, hogy a Csoport a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képző nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető.

Minden mérleg fordulónapon a Csoport számba veszi a mérlegben el nem ismert halasztott adóeszközöket, valamint az elismert adóeszközök könyv szerinti értékét. A korábban mérlegbe fel nem vett követelések azon részét állományba veszi, amely várhatóan megtérülhet a jövőbeni nyereségadójának csökkenéseként. Ezzel ellentétesen olyan mértékben csökkenti a Csoport halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére, várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni.

A tárgyévi és halasztott adó közvetlenül a saját tőkével szemben kerül elszámolásra, amennyiben olyan tételekre vonatkozik.

A halasztott adó eszközök és kötelezettségek egymással szemben történő elszámolására akkor van lehetőség, ha a társaságnak törvény általi joga van ahhoz, hogy az ugyanazzal az adóhatósággal szemben fennálló tényleges adóköveteléseit és kötelezettségeit egymással szemben beszámítsa, valamint a Csoportnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

2.1.16 Lízing

Az IFRS 16 lízing standard szerint a lízingbevevőnek párhuzamosan meg kell jelenítenie és számszerűsítetnie mérleg oldalon egy eszközhasználati jogot és forrás oldalon egy ahhoz kapcsolódó kötelezettséget. Az eszközhasználati jog kezelése az egyéb nem pénzügyi eszközökhöz hasonlóan történik, és aszerint kerül elszámolásra értékcsökkenésük is. A lízing kötelezettség kezdeti értékelése a lízingfizetések jelenértékén történik a lízing futamideje alatt, mely jelenértéket az implicit kamatláb segítségével kell kiszámolni, ha ez a kamatláb pontosan meghatározható. Ha ez a kamatláb nem, vagy nehezen meghatározható, a lízingbevevő ez esetben használhatja a járulékos hitelfelvételi kamatlábat a diszkontáláshoz.

A Csoport a rövid távú és a kisértékű lízingek tekintetében él a standard által biztosított mentesítéssel.

2.1.17 Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek a konszolidált éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, hacsak nem üzleti kombinációk során szerezték. A kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznok megtestesítő források kiáramlásának esélye távoli, minimális. A mérlegen kívüli követelések nem szerepelnek a konszolidált éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben kimutatásra kerülnek.

2.1.18 Visszavásárolt saját részvények

A visszavásárolt saját részvények névértéke a jegyzett tőkéből kerül levonásra. A névérték és a bekerülési érték közötti különbözet közvetlenül az eredménytartalékban kerül elszámolásra.

2.1.19 Osztalék

Az osztalékot abban az évben számolja el a Társaság, amikor azt a tulajdonosok jóváhagyják.

2.1.20 Pénzügyi műveletek eredménye

Pénzügyi eredmény a kamat és osztalékbevételeket, kamat és egyéb pénzügyi ráfordításokat, pénzügyi instrumentumok valós értékelésének nyereségét és veszteségét, továbbá a realizált és a nem realizált árfolyam-különbségeket tartalmazza.

2.1.21 Állami támogatások

Állami támogatások akkor kerülnek elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a támogatás be fog folyni és a támogatás folyósításához kötött feltételek teljesülnek. Amikor a támogatás költség ellentételezésére szolgál, akkor a jövedelemre vonatkozó kimutatás javára abban az időszakban kell elszámolni, amikor az ellentételezésre kerülő költség felmerül (egyéb bevételek között). Amikor a támogatás eszközbeszerzéshez kapcsolódik, akkor halasztott bevételként kerül elszámolásra és a kapcsolódó eszköz hasznos élettartama alatt évi egyenlő összegekben kerül az eredmény javára elszámolásra.

2.1.22 Fordulónap utáni események

Azok a beszámolási időszak vége után bekövetkezett események, amelyek pótlólagos információt biztosítanak a Csoport beszámolási időszakának végén fennálló körülményekről (módosító tételek), bemutatásra kerültek a beszámolóban. Azon beszámolási időszak utáni események, amelyek nem módosítják a beszámoló adatait, a kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, amennyiben lényegesek.

2.2 A számviteli politika változásai

A Csoport a 2021. december 31-én végződött beszámolási időszakra vonatkozóan a hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

A Csoport számviteli politikája összhangban van az előző években alkalmazottakkal.

IFRS standardok 2021. január 1-jétől érvényes módosuló szabályainak, illetve új standardok bevezetésének hatása a pénzügyi kimutatásra:

Referencia kamatláb reform – 2. fázis – Az IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 és IFRS 16 módosításai

A Referencia-kamatláb reform – 2. fázis – módosításai az IFRS 9, az IAS 39, az IFRS 7, az IFRS 4 és az IFRS 16 módosításai átmeneti könnyítéseket biztosítanak a pénzügyi beszámolási hatások kezelésére, amikor a bankközi kamatláb (IBOR) helyett egy alternatív, közel kockázatmentes kamatlábat (RFR). A módosítások a következő gyakorlati célokat tartalmazzák:

- A szerződéses változások, vagy a reform által közvetlenül megkövetelt pénzáramlások változásai a változó kamatláb változásaként kezelendők, ami egyenértékű a piaci kamatláb változásával.
- IBOR-reform a fedezeti megjelölésekre és a fedezeti dokumentációra a fedezeti kapcsolat megszakítása nélkül
- Ideiglenes mentesülés biztosítása a gazdálkodó egységeknek a külön azonosítható követelmény teljesítése alól, ha egy RFR instrumentum egy kockázati komponens fedezeteként van megjelölve.

A módosítások előírják az RFR-re való átállás előtt álló IBOR-kitettségek közzétételét

Az IFRS 4 Biztosítási szerződések standard módosításai (Az IFRS 9 halasztása)

Az IASB az alábbiak szerint két változtatást hajtott végre az IFRS 4-ben: (i) Az IFRS 4 20B. bekezdésében foglalt kritériumokat teljesítő biztosítók átmenetileg engedélyezhetik (bár nem kötelező), hogy az IFRS 9 helyett az IAS 39 Pénzügyi instrumentumok: Megjelenítés és értékelés standardot alkalmazzák a 2021. január 1-je előtt kezdődő éves időszakokra, és (ii) A biztosítók jogosultak, de nem kötelesek az 'overlay approach'-ot alkalmazni a megjelölt pénzügyi eszközökre, azaz, átsorolhatják a kapcsolódó nyereséget/veszteséget az Eredmény- és egyéb átfogó jövedelemkimutatásba, annak érdekében, hogy az eredményre gyakorolt nettó hatás megegyezzen azzal, mintha az IAS 39-et alkalmazták volna a megjelölt pénzügyi eszközökre.

Covid-19-hez kapcsolódó bérleti koncessziók 2021. június 30-án túl: Az IFRS 16 módosításai (hatályos 2021. április 1-től)

A módosítás a 2021. április 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra vonatkozik.

Mivel az IFRS 16 fent ismertetett módosításai nem vonatkoznak a lízingbeadókra, a lízingbeadó elszámolása az IFRS 16 jelenlegi útmutatásán alapul.

Lízingbeadóként az ingatlantulajdonosok az alábbi problémákat azonosították az útmutatás jelenlegi körülményekre való alkalmazásával kapcsolatban:

- Beszedhetőség: sok lízingbevevő kerülhet pénzügyi nehézségekbe a kormány által elrendelt vállalkozásbezárás miatt. Ez egyes lízingbevevőktől a lízingdíjak behajthatóságának jelentős romlását okozhatja. Az IFRS 16 nem hivatkozik a beszedhetőségre annak meghatározására, hogy a lízingbevételt kell-e elszámolni (és mikor).
- Múltbeli lízingfizetések elengedése: az IFRS 9 szerinti lízingkövetelések értékvesztési és kivezetési követelményei és az IFRS 16 útmutatása közötti kölcsönhatás.

A fent említett standardok és módosítások nem voltak jelentős hatással a Csoport konszolidált eredményére.

A pénzügyi beszámoló elfogadásának időpontjában az alábbi standardokat és értelmezéseket már kibocsátották, viszont még nem léptek hatályba:

- Covid-19 Bérleti díj engedmények 2021.06.30. után (IFRS 16 „Lízing” standard módosításai a 2021.04.01-jét követő üzleti évekre történő alkalmazás): a módosítás kiterjeszti a gyakorlati egyszerűsítést a 2021.06.30. és 2022.06.30. közötti időszakra. Kötelező a standard alkalmazása annak a lízingbevevőnek, aki választotta az eredeti gyakorlati egyszerűsítés alkalmazást.
- IFRS 1 „Nemzetközi pénzügyi beszámolási standard” első alkalmazása (hatályos 2022. január 1-től): az IFRS-eket első alkalmazó leányvállalat számára lehetővé teszi a standard, hogy a halmozott átváltási különbözeteket az IFRS-ekre való átállás időpontja alapján az anyavállalat által jelentett összegek alapján értékelje.
- IFRS 9 „Pénzügyi instrumentumok” standard módosítása (hatályos 2022. január 1-től): a módosítás egyértelművé teszi, hogy a gazdálkodó egység mely díjakat alkalmazza, amikor a „10 százalékos” teszt alapján értékeli, hogy egy pénzügyi kötelezettségeket ki kell-e vezetni.
- IFRS 3 „Üzleti kombinációk” standard módosítása (hatályos 2022. január 1-től): keretelvek a pénzügyi kimutatások elkészítésére és bemutatására.
- IFRS 16 „Lízing” standard módosítása (hatályos 2022. január 1-től): a módosítás törli a bérelt ingatlanon végzett fejlesztések lízingbeadó általi megtérítésére való hivatkozást.
- IAS 16 „Ingatlanok, gépek, berendezések” standard módosítása (hatályos 2022. január 1-től): módosul a használatbavétel előtt keletkező bevételek kezelése.
- IAS 37 „Céltartalékok, függő kötelezettségek és függő követelések” standard módosítása (hatályos 2022. január 1-től): a hátrányos szerződések tekintetében a szerződés teljes költségeinek elszámolása módosul.
- 2022. január 1-i hatállyal módosul az IFRS standardok éves fejlesztése 2018 – 2020
- IFRS 17 „Biztosítási szerződések” standard (a 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási periódusokban kell alkalmazni, az összehasonlító adatokat újra megállapítva).
- IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard módosítása (hatályos 2023. január 1-től): a standard változások tisztázták a rövid- és hosszú távú kötelezettségek besorolását.

- IFRS 10 „Konszolidált pénzügyi kimutatások”, valamint IAS 28 „Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések” standardok módosításai: Eszközértékesítés vagy eszköz-hozzájárulások a befektető és társult vagy közös vezetésű vállalkozása között (az IASB bizonytalan időre elhalasztotta ezen módosítások hatálybalépésének napját, de amennyiben a gazdálkodó egység a módosítások korábbi alkalmazása mellett dönt, a módosításokat visszamenőlegesen kell alkalmaznia).
- IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” és IAS 8 „Számviteli politikák, a számviteli becslések változásai és hibák” standardok módosítása (hatályos 2023. január 1-től): a módosítás a közzétételi követelményt 'jelentős számviteli politikáról' 'lényeges számviteli politika információkra' módosítja, továbbá útmutatást ad arról, hogy mikor tekinthető egy információ lényegesnek.
- IAS 8 „Számviteli politikák, a számviteli becslések változásai és hibák” standard módosítása (hatályos 2023. január 1-től): a módosítás bevezeti a 'számviteli becslések' definícióját.
- IAS 12 „Jövedelemadók” standard módosítása (hatályos 2023. január 1-től): a módosítás szűkíti a megjelenítési kivételek hatályát, így az már nem vonatkozik azokra az ügyletekre, amelyek a kezdeti megjelenítéskor egyidejűleg adóköteles és levonható átmeneti különbözetet eredményeznek.

A fenti módosítások alkalmazása nem lesz jelentős hatással a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

2021-ben a Csoport alkalmazza az összes, 2021. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Csoport működése szempontjából relevánsak.

2.3 Bizonytalansági tényezők

A 2.1. pontban ismertetett számviteli politika alkalmazásakor becsléseket és feltételezéseket szükséges alkalmazni egyes eszközök és kötelezettségek adott időpontra vonatkozó értékének meghatározásakor, melyek más forrásból egyértelműen nem meghatározhatók. A becslési folyamat a legutolsó rendelkezésre álló információn alapuló döntéseket és releváns tényezőket tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő mellékletben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becsült adatoktól.

A becslések folyamatosan aktualizálásra kerülnek. A számviteli becslésekben bekövetkező változás időszakában veendő figyelembe, ha a változás csak az adott időszakot érinti, illetve a változás időszakában és a jövőbeni időszakokban, amennyiben mindkét időszakot érintő változásokról van szó.

A becslési bizonytalanság és a számviteli politika terén hozott kritikus döntések fő területei, amelyek a legjelentősebb hatást gyakorolják a konszolidált pénzügyi kimutatásokban megjelenített összegekre, az alábbiak:

2.3.1 Goodwill értékvesztése

A jelentős számviteli elvek 2.1.6. pontjában leírtaknak megfelelően a Csoport évente teszteli, hogy a goodwill tekintetében történt-e értékvesztés. A pénztermelő egységek megtérülési értéke a használati érték kalkuláció alapján került meghatározásra. Ezen kalkulációkhoz elengedhetetlen a becslések alkalmazása. A goodwill értékvesztésének meghatározásához szükséges azon pénztermelő egységek használati értékének a becslése, amelyekhez a goodwillt rendelték hozzá. A használati érték kiszámításához elengedhetetlen, hogy a vezetőség megbecsülje a pénztermelő egység jövőben várható cash flow-ját és a megfelelő diszkontrátát, mivel csak ezekből számítható ki a jelenérték.

2.3.2 Értékcsökkenés

Az ingatlanok, gépek és berendezések, az eszköz használati jog, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. A Csoport a 2020. december 31-ével végződő évre 219.565 eFt, míg a 2021. december 31-ével végződő évre 271.308 eFt értékcsökkenési és amortizációs ráfordítást mutatott ki. Az eszközök hasznos élettartamának meghatározása a hasonló eszközökre vonatkozó korábbi tapasztalatok, valamint a várható technológiai fejlődés és tágabb gazdasági vagy iparági tényezőkben bekövetkező változások alapján történik. A becsült hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor.

2.4 Az üzleti kombináció részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások

2020. és 2021. december 31-én a Csoport a következő leányvállalatokkal rendelkezett:

Leányvállalat neve	Anyavállalat	Tevékenység elsődleges helye	2021	2020
BN Ingatlanfejlesztő Kft.	Biggeorge Property Zrt.	Magyarország	100,00%	100,00%
Quick-Béta Kft.	Biggeorge Property Zrt.	Magyarország	100,00%	100,00%
Emerald Hotel Management Kft.	Biggeorge Property Zrt.	Magyarország	100,00%	100,00%
BGP Investment Vagyonkezelő Zrt.	Biggeorge Property Zrt.	Magyarország	100,00%	-
BG 30 Alap	Biggeorge Property Zrt.	Magyarország	100,00%	-
B-SIX Kft.	Biggeorge Property Zrt.	Magyarország	100,00%	100,00%
B-TEN Kft.	Biggeorge Property Zrt.	Magyarország	80,00%	80,00%
WFC Invest Kft.	Biggeorge Property Zrt.	Magyarország	100,00%	100,00%
Pro-Centoquaranta Kft.	Biggeorge Property Zrt.	Magyarország	100,00%	100,00%
Wersic Kft.	Biggeorge Property Zrt.	Magyarország	74,00%	-
Biggeorge Alapkezelő Zrt.	Biggeorge Property Zrt.	Magyarország	100,00%	100,00%

2020. és 2021. december 31-én a Csoport a következő társult és közös vállalatokkal rendelkezett:

Társult/Közös vállalat	Anyavállalat	Tevékenység elsődleges helye	2021	2020
Bécsi Corner Zrt.	Biggeorge Property Zrt.	Magyarország	30,00%	30,00%
NYNProperty Kft.	Biggeorge Property Zrt.	Magyarország	50,00%	50,00%
QH Kft.	Quick-Béta Kft.	Magyarország	50,00%	50,00%
Illatos Office Kft.	Biggeorge Property Zrt.	Magyarország	50,00%	50,00%
SPDM Kft.	Biggeorge Property Zrt.	Magyarország	50,00%	50,00%
Roham 5 Ingatlan Kft.	Biggeorge Property Zrt.	Magyarország	50,00%	50,00%

Társult/Közös vállalat	Saját tőke 2021	Saját tőke 2020
Bécsi Corner Zrt.	6.363.807	5.413.042
NYNProperty Kft.	517.169	497.542
QH Kft.	1.782.718	1.717.470
Illatos Office Kft.	511.048	447.644
SPDM Kft.	130.049	128.770
Roham 5 Ingatlan Kft.	1.148.863	1.184.759

A társult vállalkozásban való részesedés bekerülési értéken került elszámolásra. A társult vállalkozás főbb adatai 2021. december 31-én:

	Bécsi Corner Zrt.	NYN- Property Kft.	QH Kft.	Illatos Office Kft.	SPDM Kft.	Roham 5 Ingatlan Kft.
Befektetett eszközök	10.517.067	684.997	2.900.034	819.311	310.277	1.621.810
Forgóeszközök	506.721	167.654	26.762	170.048	47.402	192.475
Hosszú lejáratú kötelezettség	4.777.802	240.224	765.953	344.476	194.187	446.292
Rövid lejáratú kötelezettség	555.397	67.029	331.880	101.207	29.760	128.135
Árbevétel	833.206	89.868	69	121.565	34.062	139.678
Adózott eredmény	222.437	28.849	-2.222	63.490	18.278	67.288

2.4.1 2021 évi üzleti kombinációk

2021 során a Csoport megszerezte a fenti társaságokban való üzletrészek feletti ellenőrzést. Az eszközökkel együtt megszerzésre kerültek a meglévő menedzsment funkciók és a kapcsolódó folyamatok, emiatt a Csoport a tranzakciókat megvizsgálta és üzleti kombinációként azonosította.

A felvásárolt társaságokért adott ellenérték összege 505.074 eFt, a kifizetett nettó pénzáram összege 478.276 eFt.

A Csoport a társaságok megszerzésekor a nettó eszközöket valós értékre számította át. Az üzleti kombinációkon 15.648 eFt goodwill keletkezett.

	BGP Investment Zrt.	Wersic Kft.	BG 30 Alap
Eszközök			
Befektetési célú ingatlanok		238.000	
Pénzeszközök és pénzeszközgyenértékesek	5.000	450	21.348
Készletek			983.000
Egyéb eszközök		18.097	26.652
Eszközök összesen	5.000	256.547	1.031.000
Kötelezettségek			
Hitelek és pénzügyi kötelezettségek		194.243	531.000
Egyéb kötelezettségek		76.155	
Kötelezettségek összesen	-	270.398	531.000
Azonosítható nettó eszközök valós értéke	5.000	-13.851	500.000
Nem ellenőrző részesedés		-5.472	
Goodwill (badwill) a megszerzésen		15.648	
Vásárlási ellenérték	5.000	74	500.000

3. Immateriális javak

adatok eFt-ban	Szellemi termékek	Vagyoni értékű jogok	Összesen
Bruttó érték			
2020. január 1-jén	184.651	51.786	236.437
Konszolidációs kör változása		-1.053	-1.053
Növekedés és átsorolás	19.327		19.327
Csökkenés és átsorolás			-
2020. december 31-én	203.978	50.733	254.711
Konszolidációs kör változása			
Növekedés és átsorolás	96.084	180	96.264
Csökkenés és átsorolás	454		454
2021. december 31-én	300.516	50.913	351.429
Halmozott értékcsökkenés			
2020. január 1-jén	98.220	50.933	149.153
Konszolidációs kör változása		-397	-397
Éves leírás	26.205	102	26.307
Csökkenés és átsorolás			-
2020. december 31-én	124.425	50.638	175.063
Konszolidációs kör változása			
Éves leírás	54.229	275	54.504
Csökkenés és átsorolás	454		454
2021. december 31-én	179.108	50.913	230.021
Nettó könyv szerinti érték			
2020. január 1-jén	86.431	853	87.284
2020. december 31-én	79.553	95	79.648
2021. december 31-én	121.408	-	121.408

4. Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Gépek és berendezések	Befejezetlen beruházások	Összesen
Bruttó érték				
2020. január 1-jén	159.942	348.016	5.917.952	6.425.910
Konszolidációs kör változása		-146.014		-146.014
Növekedés és átsorolás	2.724	78.135		80.859
Csökkenés és átsorolás		-636	-5.917.952	-5.918.588
2020. december 31-én	162.666	279.501	-	442.167
Konszolidációs kör változása				
Növekedés és átsorolás	466.264	56.548	34.036	556.848
Csökkenés és átsorolás	-10.429			-10.429
2021. december 31-én	618.501	336.049	34.036	988.586
Halmozott értékcsökkenés				
2020. január 1-jén	19.147	141.144	-	160.291
Konszolidációs kör változása		-9.670		-9.670
Éves leírás	4.630	85.875		90.505
Csökkenés és átsorolás	-317	-736		-1.053
2020. december 31-én	23.460	216.613	-	240.073
Konszolidációs kör változása				
Éves leírás	8.653	60.561		69.214
Csökkenés és átsorolás	-1.419			-1.419
2021. december 31-én	30.694	277.174	-	307.868
Nettó könyv szerinti érték				
2020. január 1-jén	140.795	206.872	5.917.952	6.265.619
2020. december 31-én	139.206	62.888	-	202.094
2021. december 31-én	587.807	58.875	34.036	680.718

5. Befektetési célú ingatlanok

adatok eFt-ban	Telek- Szabadbattyán	Egyéb telek	Összesen
2020. január 1-jén	-	-	-
Megszerzés			
Ráaktiválás			
Értékesítés			
Valós érték változás			
2020. december 31-én	-	-	-
Megszerzés	385.507	154.337	539.844
Ráaktiválás			
Értékesítés			
Valós érték változás	1.317.393	83.663	1.401.056
2021. december 31-én	1.702.900	238.000	1.940.900

2021 során a Csoport a korábban készletként tartott telkeket átminősítette befektetési célú ingatlanokká, így 2021-ben az ingatlanok valós értékeléséből 1.401.056 eFt bevételt számolt el.

Értékelési elvek:

A befejezett befektetési célú ingatlanok esetében, valamint azon fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok esetében, ahol valós érték megbízhatóan megállapítható, a valós érték piaci alapú értékbecslés alapján kerül meghatározásra. Azon fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok esetében, ahol a valós érték megbízhatóan nem állapítható meg (az alacsony készültségi fok, az ingatlan egyedülálló jellege és/vagy a piaci tranzakciók teljes hiánya miatt), a könyv szerinti érték az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési érték.

Értékelési módszerek:

Az értékelések az összehasonlító (piaci) módszer alkalmazásával készülnek a valós érték hierarchia 2. szintje alapján, független ingatlanforgalmi szakértői vélemények alapján. Az értékelést végrehajtó szakember az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel.

6. Egyéb részesedések

Társaság neve	2021. december 31.	2020. december 31.
NYN Property Kft.	258.585	248.772
Bécsi Corner Zrt.	1.662.692	1.377.462
Illatos Office Kft.	255.524	223.822
QH Ingatlanfejlesztő Kft.	1.139.972	1.107.348
SPDM Kft.	73.060	72.420
Roham 5 Ingatlan Kft.	1.032.006	1.049.955
Társult vállalkozások	4.421.839	4.079.779
GroundUp Kft.	10.260	10.260
Biggeorge 4. Alap	1.202.893	-
B-Twenty Two Kft.	76.438	76.439
Egyéb részesedések valós értéken	1.289.591	86.699
Egyéb részesedések összesen	5.711.430	4.166.478

A valós értéken értékelt részesedések értékelési alapja a valós érték hierarchia 2. szintje alapján kerültek meghatározásra.

7. Halasztott adó követelések és kötelezettségek

A halasztott adó számítása során a Csoport az adózás szempontjából figyelembe vehető értéket hasonlítja össze a könyv szerinti értékkel eszközönként és kötelezettségenként. Ha a különbözet átmeneti különbség, azaz belátható időn belül az eltérés kiegyenlítődik, akkor előjelének megfelelően halasztott adó kötelezettséget vagy eszközt vesz fel. Az eszköz felvételekor a megtérülést külön vizsgálja a Csoport.

A halasztott adót a Csoport 9% adókulccsal számolja, mivel az adott eszközök és kötelezettségek tényleges adókká olyan időszakokban válnak, amikor az adókulcs várhatóan változatlan marad. Az eszközöket a menedzsment által elkészített adóstratégia támasztja alá, amely bizonyítja, hogy az eszköz megtérül.

A következő levonható és adóköteles adókülönbséget okozó eltérések azonosítására került sor:

	2021	2020
Értékcsökkenés	-4.116	-6.790
Veszteségelhatárolás	29.918	51.479
Értékvesztés	241	-
IFRS módosítások	-12.670	-5.729
Halasztott adókövetelés összesen	13.373	38.960

	2021. december 31.	2020. december 31.
IFRS módosítások	-5.839	1.275
Átértékelés	127.203	-
Halasztott adókötelezettség összesen	121.364	1.275

8. Hosszú lejáratú kapcsolt követelések

	2021. december 31.	2020. december 31.
Biggeorge Holding Kft.	-	127.873
Illatos Office Kft.	21.617	20.964
QH Ingatlanfejlesztő Kft.	383.038	229.981
NYN Property Zrt.	4.757	4.613
SPDM Kft.	20.430	19.813
Roham 5 Ingatlan Kft.	20.622	19.998
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések összesen	450.464	423.242

9. Egyéb éven túli eszközök

	<u>2021.</u> december 31.	<u>2020.</u> december 31.
Letétek, kaució, garanciális követelések	638	619
Egyéb éven túli eszközök összesen	638	619

10. Eszköz használati jog

adatok eFt-ban	Összesen
Bruttó érték	
2020. január 1-jén	542.750
Konszolidációs kör változása	-249.678
Növekedés és átsorolás	27.653
Csökkenés és átsorolás	
2020. december 31-én	320.725
Konszolidációs kör változása	
Növekedés és átsorolás	406.517
Csökkenés és átsorolás	-138.759
2021. december 31-én	588.483
Halmazott értékcsökkenés	
2020. január 1-jén	261.962
Konszolidációs kör változása	-145.610
Éves leírás	102.753
Csökkenés	
2020. december 31-én	219.105
Konszolidációs kör változása	
Éves leírás	147.590
Csökkenés	-138.759
2021. december 31-én	227.936
Nettó könyv szerinti érték	
2020. január 1-jén	280.788
2020. december 31-én	101.620
2021. december 31-én	360.547

Az eszköz használati jogok elsősorban irodabérleti díjak, és gépkocsi bérleti díjak jelenértékéhez kapcsolódnak.

11. Goodwill

A Társaságnál a következő leányvállalatokon került goodwill kimutatásra:

Társaság neve	2021. december 31.	2020. december 31.
Biggeorge Alapkezelő Zrt.	173.695	173.695
Emerald Hotel Management Kft.	101.448	101.448
Pro-Centoquaranta Kft.	209.273	209.273
Wersic Kft.	15.648	-
Goodwill összesen	500.064	484.416

12. Készletek

	2021. december 31.	2020. december 31.
Anyagok	7.740	6.016
Befejezetlen termelés és félkésztermékek	24.001	35.819
Áruk	1.586.064	699.682
Összesen	1.617.805	741.517

13. Vevőkövetelések

	2021. december 31.	2020. december 31.
Vevőkövetelések	11.385	113.102
Vevőkövetelések értékvesztése	-6.194	-3.501
Összesen	5.191	109.601

Értékvesztés mozgása

Nyitó értékvesztés 2020. január 1.	-
Értékvesztés képzése	3.501
Záró értékvesztés 2020. december 31.	3.501
Értékvesztés képzése	2.693
Záró értékvesztés 2021. december 31.	6.194

14. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

A kapcsolt követelések értéke a következőket tartalmazza:

	2021. december 31.	2020. december 31.
Bécsi Corner Zrt.	-	16.345
Illatos Office Kft.	23.500	-
Biggeorge Holding Kft.	-	460.571
Roham 5 Ingatlan Kft.	33.000	-
NYN Property Kft.	14.500	-
SPDM Kft.	8.500	-
Viza Kft.	-	7.851
B-Four Kft.	-	658.708
Nagygyörgy Tibor	-	327.468
P17 Kft	34.000	34.000
Egyéb	30	200
Összesen	113.530	1.505.143

15. Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások

	2021. december 31.	2020. december 31.
Kaució	22.853	210.944
Adott kölcsön	70.956	18.478
Adott előlegek	32.218	21.245
Adókövetelések	98.425	36.352
Részesedés értékesítéséből származó követelés	461.000	-
Egyéb követelés	21.066	65.481
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	806.602	565.312
Költségek aktív időbeli elhatárolása	5.666	30.834
Összesen	1.518.786	948.646

16. Jövedelemadó követelések és kötelezettségek

	2021. december 31.	2020. december 31.
Jövedelemadó követelések	9.554	6.436
Jövedelemadó kötelezettségek	13.424	50.787

17. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

	2021. december 31.	2020. december 31.
Pénztárok	22.916	3.730
Bankszámla	1.656.456	627.472
Összesen	1.679.372	631.202

18. Saját tőke

A Társaság jegyzett tőkéje 135.000 eFt jegyzett tőkét és 1.525.731 eFt tőketartalékot tartalmaz 2021. december 31-én, melynek teljes összege pénzbeli törzsbetét. A Társaság alaptőkéje 135.000 eFt, amely 135.000 db, egyenként 1.000 Ft névértékű, névre szóló törzsrészevényből áll.

19. Nem ellenőrző részesedések

A nem ellenőrző részesedések a következő társaságokban voltak:

	2021. december 31.	2020. december 31.
B-Ten Kft.	33.105	81
Wersic Kft.	14.416	-
Összesen	47.521	81

A leányvállalatok főbb adatai 2021. december 31-én:

	B-Ten Kft.	Wersic Kft.
Befektetett eszközök	-	238.000
Forgóeszközök	774.543	18.547
Saját tőke	165.526	55.446
Hosszú lejáratú kötelezettség	510.269	200.316
Rövid lejáratú kötelezettség	98.748	785
Árbevétel	25.300	-
Adózott eredmény	1.119	76.492

20. Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek

	2021. december 31.	2020. december 31.
Víza Kft.	99.853	76.798
BG Finance Zrt.	911.622	418.198
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek összesen	1.011.475	494.996

21. Lízingkötelezettségek

	2021. december 31.	2020. december 31.
Lízingek éven túli része	219.894	47.281
Lízingek éven belüli része	145.548	56.117
Összesen	365.442	103.398

A Csoport autó és ingatlanlízinghez kapcsolódó lízinggel rendelkezik.

A törlesztési terv a következő:

	Törlesztési terv
2022	152.634
2023	149.739
2024	74.870
Minimális lízingfizetések bruttó összege összesen	377.243
Kamat	-11.801
Diszkontált lízingdíjak összesen:	365.442

A hitel fedezetét a lízingelt eszközökre terhelt zálogjog biztosítja. A szerződésekben nincsen felmondási vagy hosszabbítási lehetőség. A lízingelt eszközökhöz nem kapcsolódik vételi opció, illetve semmilyen korlátozás a használatukat illetően.

22. Rövid lejáratú hitelek

	2021. december 31.	2020. december 31.
Indotek Zrt.	-	189.017
Összesen	-	189.017

23. Szállítói kötelezettségek

	2021. december 31.	2020. december 31.
Szállítók	42.088	93.908
Összesen	42.088	93.908

24. Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek

	2021. december 31.	2020. december 31.
Biggeorge Holding Kft.	1.772.694	-
BG Finance Zrt.	33.920	10.185
Otthon Centrum Franchising Kft.	572	-
Viza Kft.	1.530	43.530
GroundUp Kft.	-	3.316
B-Eight Kft.	-	75.091
OC Informatikai és Szolgáltató Zrt.	421	20
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek összesen	1.809.137	132.142

25. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

	2021. december 31.	2020. december 31.
Adókötelezettség	82.391	121.753
Jövedelemtartozás	59.083	872
Osztalékfizetési kötelezettség	11.000	11.000
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	-	80
Költségek passzív időbeli elhatárolása	171.674	124.678
Kapott támogatások elhatárolása	178.078	-
Egyéb	1.279	193.687
Összesen	503.505	452.070

A Csoport a támogatásokat beruházások támogatására kapta. 2021. december 31-én nem voltak nem teljesített feltételek, sem függő kötelezettségek a támogatással kapcsolatban.

26. Árbevétel

	2021	2020
Ingyenértékeléshez és üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatás nyújtása	2.151.532	1.911.029
Alapkezelési tevékenység	677.000	870.644
Egyéb	395.088	8.954
Összesen	3.223.620	2.790.627

27. Egyéb működési bevételek

	2021	2020
Tárgyi eszköz értékesítés bevétele	16.510	2.540
Adósságkonszolidációs eltérés	40.955	-
Kapott támogatások	12.981	-
Befektetési célú ingatlanok átértékelése	1.401.056	-
Egyéb	857	16.757
Összesen	1.472.359	19.297

28. Anyagköltségek

	2021	2020
Nyomtatvány, irodaszer	2.857	2.894
Számítástechnikai anyag	4.112	1.641
Energiaköltségek	14.574	1.606
Tisztítószer	1.807	5.334
Üzemanyag	16.088	4.920
Egyéb	2.655	22.857
Összesen	42.093	39.252

29. Eladott áruk és szolgáltatások

	2021	2020
Eladott áruk beszerzési értéke	3.563	6.052
Eladott szolgáltatások beszerzési értéke	77.251	22.841

Összesen	80.814	28.893
-----------------	---------------	---------------

30. Igénybevett szolgáltatások

	2021	2020
Bérelti díjak	95.341	72.488
Karbantartási költségek	77.024	63.865
Hirdetés, reklám	5.522	1.841
Oktatási és továbbképzési költségek	3.246	304
Telefon és internet	7.381	600
Könyvvizsgálat	10.054	3.634
Ügyvédi költségek, jogi tanácsadás	82.250	40.254
Számítástechnikai, IT tanácsadás	668	375
Jutalékok	23.806	-
Bankköltségek	12.283	5.551
Biztosítási díjak	7.139	4.267
Alvállalkozói díjak	667.929	1.044.276
Egyéb	129.343	20.183
Összesen	1.121.986	1.257.638

31. Személyi jellegű ráfordítások

	2021	2020
Béreköltség	794.899	526.451
Egyéb személyi jellegű juttatások	110.790	28.538
Járulékok	134.373	100.116
Összesen	1.040.062	655.105

Átlagos statisztikai létszám	76	67
------------------------------	----	----

32. Egyéb működési ráfordítások

	2021	2020
Tárgyi eszköz értékesítés ráfordítása	-	593
Behajthatatlan követelések leírása	-	2.679
Bírság, kötbér	1.847	480
Egyéb adók	6.562	904
Támogatás	24.033	20.000
Egyéb	-	47.433
Összesen	32.442	72.089

33. Pénzügyi műveletek bevételei

	2021	2020
Kapott osztalékok	584.309	163.142
Kapott kamatok	12.678	88.373
Árfolyamnyereség	19.082	82.510
BG4 valós értékelésének eredménye	208.196	-
Egyéb részesedés értékesítésének eredménye	19.028	67.250
Összesen	843.293	401.275

Kapott osztalékok részletezése:

	Kapott osztalékok 2021	Kapott osztalékok 2020
Bécsi Corner Zrt.	42.719	60.000
Illatos Office Kft.	23.500	-
Roham 5 Ingatlan Kft.	33.000	-
SPDM Kft.	8.500	-
Seuso Városépítő Kft.	461.000	-
NYN Property Kft.	14.500	-
B-Twenty Two	1.090	96.442
Le-Tambour	-	6.700
Összesen	584.309	163.142

Egyéb részesedések értékesítésének eredménye a következő társaságokon keletkezett:

	Részesedés árfolyamnyeresége 2021	Részesedés árfolyamnyeresége 2020
Broadie Kft.	-	2.400
Befektetési jegyek nyeresége	19.028	64.850
Összesen	19.028	67.250

34. Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2021	2020
Fizetett kamatok	98.915	81.540
Árfolyamvesztés	9.783	5.263
Részesedéseken keletkezett árfolyamvesztések	141	92.748
Lízingkamat	10.734	2.857
Összesen	119.573	182.408

Egyéb részesedések értékesítésének eredménye a következő társaságokon keletkezett:

	Részesedés árfolyamvesztése 2021	Részesedés árfolyamvesztése 2020
BG 22	141	-
Seuso V. Kft.	-	2.628
GroundUp Kft.	-	90.120
Összesen	141	92.748

35. Részesedés tőkemódszerrel elszámolt befektetésekből

	2021	2020
Broadie Kft.	-	83
NYN Property Kft.	9.813	115.619
Bécsi Corner Zrt.	285.230	221.957
Illatos Office Kft.	31.702	77.391
QH Kft.	32.624	157.504
SPDM Kft.	640	2.574
Roham 5 Ingatlan Kft.	-17.948	254.670
Összesen	342.060	829.798

36. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

	2021	2020
Társasági adó	49.223	71.636
Iparűzési adó	62.922	55.295
Innovációs járulék	6.983	5.535
Összesen	119.128	132.466
Halasztott adó	145.939	15.966
Jövedelemadók összesen	265.067	148.432

Az adó levezetése a következő volt:

	2021	2020
Adózás előtti eredmény	3.173.054	1.146.422
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 9%	285.575	103.178
Kapott osztalék hatása	-52.588	-14.683
Iparűzési adó	62.922	55.295
Innovációs járulék	6.983	5.535
Állandó különbségek	-37.825	-893
Jövedelemadók összesen	265.067	148.432

37. Szegmensinformációk

A Csoport működése szempontjából a stratégiai döntéseket az Ügyvezetés tagjai hozzák, így a szegmensek megállapítása szempontjából a nekik készített kimutatásokat vette alapul a menedzsment e pénzügyi kimutatás összeállítás során. Az egyéb szegmensek forgalma és egyenlege egyéb építőipari tevékenységeket folytató társaságok adatait tartalmazzák.

2021.12.31	Szegmensek				Kiszűrések	Konszolidált FS
	Ingyatlan fejlesztés	Kivitelezés	Pénzügyi termékek	Vagyonkezelés		
Immateriális javak	108.409	0	0	6.618	6.381	0
Ingyatlanok, gépek és berendezések	551.229	0	0	11.621	117.868	0
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	1.945.979	0	0	856.754	12.733.231	-1.614.310
Eszközök összesen	2.605.617	0	0	874.993	12.857.480	-1.614.310
Kötelezettségek összesen						3.866.436
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	2.387.142	0	0	678.121	179.009	-20.652
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	0	0	0	0	0	0
Értékesítés nettó árbevétele összesen	2.387.142	0	0	678.121	179.009	-20.652
Közvetlen költségek	0	0	0	-687	-43.434	-36.693
Bruttó fedezet	2.387.142	0	0	677.434	135.575	-57.345
Értékcsokkenés és értékvésztés	-225.216	0	0	-14.419	-31.673	0
Közvetett működési költségek és egyéb bevétel	-1.690.985	0	0	-258.194	1.091.991	92.964
Működési eredmény (EBIT)	470.941	0	0	404.821	1.195.893	35.619

BIGGEORGE PROPERTY ZRT.
2021. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2020.12.31	Szegelemek				Kiszűrések	Konszolidált FS
	Ingtalan értékesítés	Kivitelezés	Pénzügyi termékek	Vagyonkezelés		
Immateriális javak	67.056	0	0	10.409	2.183	79.648
Ingtalanok, gépek és berendezések	107.124	0	0	82.957	12.013	202.094
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	1.441.606	421.795	0	8.809.904	1.170.444	9.157.880
Eszközök összesen	1.615.786	421.795	0	8.903.270	1.184.640	9.439.622
Kötelezettségek összesen					1.517.593	1.517.593
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	1.911.029	21	0	919.085	3.966	2.790.627
Értékesítés nettó árbevétele szegmensenként között	0	0	0	0	0	0
Értékesítés nettó árbevétele összesen	1.911.029	21	0	919.085	3.966	2.790.627
Közvetlen költségek	-27.082	0	0	-1.811	0	-28.893
Bruttó fedezet	1.883.947	21	0	917.274	3.966	2.761.734
Értécsökkenés és értékvesztés	-152.541	0	0	-27.695	-39.329	-219.565
Közvetett működési költségek és egyéb bevétel	-1.757.930	-10.624	0	-233.260	-6.639	-2.004.787
Működési eredmény (EBIT)	-26.524	-10.603	0	656.319	-42.002	537.382

38. Kockázatkezelés

A Csoport eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, értékpapírok, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adókat. A Csoport forrásai közé tartoznak a hitelek és kölcsönök, szállítói és egyéb kötelezettségek, kivéve az adókat és pénzügyi kötelezettségek valós értéken történő átértékeléséből származó nyereséget vagy veszteséget.

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

Ez a fejezet bemutatja a Csoport fenti kockázatait, a Csoport célkitűzéseit, politikáit, folyamatok mérését és kockázat kezelését, valamint a Csoport tőkemenedzsmentjét. Az Ügyvezetés általános felelősséget visel a Csoport létrehozása, felügyelete és kockázatkezelése terén. A Csoport kockázat menedzsment politikájának célja, hogy kiszűrje és kivizsgálja azokat a kockázatokat, amelyekkel szembesül a Csoport, valamint, hogy beállítsa a megfelelő kontrolokat, és hogy felügyelje a kockázatokat. A kockázat menedzsment politika és rendszer felülvizsgálatra kerül, hogy tükrözhesse a megváltozott piaci körülményeket és a Csoport tevékenységeit.

Tőkemenedzsment (lásd 18. megjegyzés)

A Csoport politikája, hogy megőrizze az alaptőkét, amely elegendő ahhoz, hogy a befektetői és hitelezői bizalom a jövőben fenntartsa a jövőbeni fejlődését a Csoportnak. Az Ügyvezetés igyekszik fenntartani azt a politikát, hogy kölcsönadásokból eredő magasabb kitettséget csak magasabb hozam mellett vállal, az erős tőkepozíció által nyújtott előnyök és a biztonság alapján.

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában).

A Csoport a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Csoport tagjai folytatni tudják tevékenységüket és egyúttal maximalizálják a tulajdonosok számára a megtérülést a kölcsöntőke és a saját tőke optimális egyensúlyozásával, valamint az optimális tőkestruktúra megtartását a tőkeköltségek csökkentése érdekében. A Csoport azt is figyeli, hogy tagvállalatainak tőkeszerkezete megfelel-e a helyi törvényi előírásoknak.

A Társaság tőke kockázata sem 2020-ban, sem 2021-ben nem jelentős, mivel a jellemzően saját forrásból finanszírozza a tevékenységét.

Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázatát fejezi ki, hogy az adós vagy a partner nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, amely pedig pénzügyi veszteséget eredményez a Csoport számára. Pénzügyi eszközök, amelyek hitelezési kockázatoknak vannak kitéve, lehetnek hosszú vagy rövid távú kihelyezések, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, vevők és egyéb követelések. A Csoport folyamatosan monitorozza kintlévőségeit és minősíti partnereit, ezzel csökkentve a hitelezési kockázatot.

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2020. és 2021. december 31-én.

	2021. december 31.	2020. december 31.
Vevőkövetelések	5.191	109.601
Egyéb követelések	1.518.786	948.646
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	113.530	1.505.143
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések	450.464	423.242
Egyéb éven túli eszközök	638	619
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	1.679.372	631.202
Összesen	3.767.981	3.608.453

Likviditási kockázat

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

BIGGEORGE PROPERTY ZRT.
2021. DECEMBER 31.
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2021. december 31.	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Egyéb éven túli eszközök		638		638
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések		450.464		450.464
Vevőkövetelések	5.191			5.191
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	113.530			113.530
Egyéb követelések	1.518.786			1.518.786
Pénzügyi eszközök	1.637.507	451.102	-	2.088.609
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek		1.011.475		1.011.475
Hosszú lejáratú lízingskötelezettségek		219.894		219.894
Rövid lejáratú lízingskötelezettségek	145.548			145.548
Szállítói kötelezettségek	42.088			42.088
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	1.809.137			1.809.137
Egyéb kötelezettségek	503.505			503.505
Pénzügyi kötelezettségek	2.500.278	1.231.369	-	3.731.647
2020. december 31.	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Egyéb éven túli eszközök		619		619
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések		423.242		423.242
Vevőkövetelések	109.601			109.601
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1.505.143			1.505.143
Egyéb követelések	948.646			948.646
Pénzügyi eszközök	2.563.390	423.861	-	2.987.251
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek		494.996		494.996
Hosszú lejáratú lízingskötelezettségek		47.281		47.281
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	189.017			189.017
Rövid lejáratú lízingskötelezettségek	56.117			56.117
Szállítói kötelezettségek	93.908			93.908
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	132.142			132.142
Egyéb kötelezettségek	452.070			452.070
Pénzügyi kötelezettségek	923.254	542.277	-	1.465.531

Piaci kockázat

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak, mint az átváltási árfolyamok, kamatlábak és a befektetési alapokba történő befektetések árai, változása befolyásolni fogja a Csoport eredményét vagy pénzügyi instrumentumokban lévő befektetéseinek értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

Érzékenységi elemzés

A Csoport megállapította, hogy eredménye alapvetően egy pénzügyi természetű kulcsváltozótól függ lényegesen, a kamatkockázattól és ezen kulcsváltozóra elvégezte az érzékenységi vizsgálatot.

A kamatkockázatok csökkentését elsősorban a szabad pénzeszközök lekötésével igyekeznek a Csoport biztosítani. Árfolyamkockázata a Csoportnak elenyésző, mivel elsődlegesen forintban értékesít és forintban is végzi a beszerzéseit. Árfolyamfedezeti ügyleteket a Csoport nem köt.

Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában):

	2021.12.31	2020.12.31
Tényleges kamatokkal		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	3.270.025	1.142.446
Nettó kamatbevétel	-96.971	3.976
Adózás előtti eredmény	3.173.054	1.146.422
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	3.270.025	1.142.446
Nettó kamatbevétel	-97.941	4.016
Adózás előtti eredmény	3.172.084	1.146.462
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-970</i>	<i>40</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,031%</i>	<i>0,003%</i>
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	3.270.025	1.142.446
Nettó kamatbevétel	-101.820	4.175
Adózás előtti eredmény	3.168.205	1.146.621
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-4.849</i>	<i>199</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,153%</i>	<i>0,017%</i>
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	3.270.025	1.142.446
Nettó kamatbevétel	-106.668	4.374
Adózás előtti eredmény	3.163.357	1.146.820
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-9.697</i>	<i>398</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,306%</i>	<i>0,035%</i>
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	3.270.025	1.142.446
Nettó kamatbevétel	-96.001	3.936
Adózás előtti eredmény	3.174.024	1.146.382
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>970</i>	<i>-40</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,031%</i>	<i>-0,003%</i>
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	3.270.025	1.142.446
Nettó kamatbevétel	-92.122	3.777
Adózás előtti eredmény	3.177.903	1.146.223
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>4.849</i>	<i>-199</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,153%</i>	<i>-0,017%</i>
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	3.270.025	1.142.446
Nettó kamatbevétel	-87.274	3.578
Adózás előtti eredmény	3.182.751	1.146.024
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>9.697</i>	<i>-398</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,306%</i>	<i>-0,035%</i>

39. Pénzügyi instrumentumok

2021. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Valós értéken értékelt eszközök</i>		
Részesedések	1.202.893	1.202.893
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Egyéb éven túli eszközök	638	638
Vevőkövetelések	5.191	5.191
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	1.679.372	1.679.372
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	219.894	219.894
Lízing rövid lejáratú része	145.548	145.548
Szállítói kötelezettségek	42.088	42.088
2020. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kölcsönök és követelések</i>		
Egyéb éven túli eszközök	619	619
Vevőkövetelések	109.601	109.601
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	631.202	631.202
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	47.281	47.281
Rövid lejáratú hitelek, kölcsönök	189.017	189.017
Lízing rövid lejáratú része	56.117	56.117
Szállítói kötelezettségek	93.908	93.908

A valós érték 2. szintje szerint került értékelésre.

40. Ügyvezetés és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Az igazgatóság tagjai díjazásban részesülnek.

41. Fügő kötelezettségek és követelések

A Csoport nem rendelkezik fügő követelésekkel, fügő kötelezettségekkel 2021. és 2020. december 31-én.

42. Beszámoló készítő személye

A Csoport a magyar számviteli törvény által összeállított beszámolók IFRS sztenderdeknek való megfeleltetése érdekében IFRS regisztrációval rendelkező számviteli szakértőt bízott meg. Az IFRS beszámoló elkészítéséért személyében felelős: Rózsa Ildikó (regisztrációs szám: 207258). Az IFRS beszámoló elkészítésével megbízott szakértő megbízása kizárólag a Magyar számviteli előírások és a IFRS előírások közötti eltérések beazonosítására, illetve a hatályos EU által befogadott IFRS-ek előírásainak megfelelő konszolidált beszámoló elkészítésére terjedt ki.

43. A beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása

A Társaság könyvvizsgálatát ellátó társaság és személyében felelős könyvvizsgálót a Társaság taggyűlése választja meg. A Társaság közgyűlése által a 2021. évi gazdálkodási adatok ellenőrzésével megbízott könyvvizsgáló: BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.

Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokat, adótanácsadói szolgáltatásokat, valamint nem a könyvvizsgálat körébe tartozó szolgáltatásokat a Társaság számára a könyvvizsgáló nem végzett.

44. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése

A Társaság 2022. május 12-én megtartott igazgatósági ülésén a Társaság 2021. évi, EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját jóváhagyta.

45. Mérlegfordulónap utáni események

A COVID-19 világjárvány, valamint Oroszország Ukrajna ellen indított katonai inváziója Társaságunkra gyakorolt lehetséges gazdasági hatásait elemezve - a mérleg fordulónapját követően a jelen üzleti jelentés kiadásának az időpontjáig tartó időszakban bekövetkezettek figyelembe véve – arra a megállapításra jutottunk, hogy a pénzügyi khatások 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 előreláthatóak, 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 ésszerűen 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 Társaság vezetése és a tulajdonos eltökélt aziránt, hogy a Társaság folytassa vállalkozási tevékenységét, az ehhez szükséges esetleges intézkedéseket biztosítani fogja, ezért a konszolidált éves beszámoló a vállalkozás folytatásának feltételezésével készült.


A mérleg fordulónapját követően a Csoport a Növekedési Kötvény Program keretében 7.000.000.000 forint értékű zöldkötvényt bocsátott ki 100,6017%-os árfolyamon. A befolyt összeggel elsősorban zöld céloknak megfelelő lakingatlan fejlesztési projekteket, illetve logisztikai ingatlan fejlesztési projekteket kíván finanszírozni.

A Biggeorge Property Zrt. egyedüli tulajdonosa a Biggeorge Holding Kft. a mérlegfordulónapot követően 1.333.089.782 forint értékű tőkeemelést hajtott végre, amely a Biggeorge Property Zrt. jegyzett tőkéjét 1.000 forint értékben, tőketartalékát 1.333.088.782 forint értékben növelte.

A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:

1. Nagygyörgy Tibor János, vezérigazgató
Lakóhely: 1025 Budapest, Verecke út 140.

Biggeorge Property Zrt.
1023 Budapest, Lajos u. 28-32.
Adószám: 25297078-2-11
10103173-54311200-01000007


Nagygyörgy Tibor János
vezérigazgató

Budapest, 2022. május 12.

**Biggeorge Property Zrt.
2021. december 31-i
éves beszámolója**

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS a Biggeorge Property Zrt. részvényese részére

Vélemény

Elvégeztük a Biggeorge Property Zrt. („a Társaság”) 2021. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2021. december 31-i fordulónapra készített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 11 732 352 ezer Ft, az adózott eredmény 1 146 856 ezer Ft nyereség-, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2021. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

Vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Biggeorge Property Zrt. 2021. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényegesen hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényegesen hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Biggeorge Property Zrt. 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Biggeorge Property Zrt. 2021. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóban a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.


- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2022. május 12.

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest, Kőér utca 2/A
nyilvántartási szám: 002387


Kékesi Péter
Ügyvezető




Baumgartner Ferenc
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 002955

2	5	2	9	7	0	7	8	6	8	1	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	8	4	6	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

Biggeorge Property Zrt.

a vállalkozás megnevezése

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.


a vállalkozás címe, telefonszáma

2021 évi Éves beszámoló

Éves zárómérleg

2021.01.01-2021.12.31.

Keltezés: Budapest, 2022. május 12.



a vállalkozás vezetője
(képviselője)

P.H.

2 5 2 9 7 0 7 8 6 8 1 0 1 1 4 0 1

Statisztikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 8 4 6 8

Cégjegyzék szám

1 1

Biggeorge Property Zrt.

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Éves beszámoló MÉRLEGE "A" változat

ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)

Időszak: 2021.01.01-2021.12.31.

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	6 485 436		8 440 768
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)	2 252		3 497
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	Vagyoni értékű jogok	2 252		3 497
06.	Szellemi termékek			
07.	Üzleti vagy cégérték			
08.	Immateriális javakra adott előlegek			
09.	Immateriális javak érték helyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	40 593		37 763
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	40 320		37 520
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	273		243
14.	Tenyészállatok			
15.	Beruházások, felújítások			
16.	Beruházásokra adott előlegek			
17.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-26. sorok)	6 442 591		8 399 508
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	2 458 956		1 596 410
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	640 386		967 973
21.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés			1 978 540
22.	Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban			67 426
23.	Egyéb tartós részesedés	956 682		
24.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
25.	Egyéb tartósan adott kölcsön			
26.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
27.	Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	2 386 567		3 789 159
28.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

2 5 2 9 7 0 7 8 6 8 1 0 1 1 4 0 1

Statisztikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 8 4 6 8

Cégjegyzék szám

1 2

Biggeorge Property Zrt.

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Éves beszámoló MÉRLEGE "A" változat

ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)

Időszak: 2021.01.01-2021.12.31.

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
28.	B. Forgóeszközök (28.+35.+43.+49. sor)	2 549 144		3 289 206
29.	I. KÉSZLETEK (29.-34. sorok)			7 656
30.	Anyagok			
31.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
32.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
33.	Késztermékek			
34.	Áruk			7 656
35.	Készletekre adott előlegek			
36.	II. KÖVETELÉSEK (36.-42. sorok)	2 511 722		1 775 992
37.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)			0
38.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	2 498 672		1 169 630
39.	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			79 500
40.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
41.	Váltókövetelések			
42.	Egyéb követelések	13 050		526 862
43.	Követelések értékelési különbözete			
44.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
45.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (44.-48. sorok)			1 494 697
46.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
47.	Jelentős tulajdoni részesedés			
48.	Egyéb részesedés			1 494 697
49.	Saját részvények, saját üzletrészek			
50.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok			
51.	Értékpapírok értékelési különbözete			
52.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (50.-51. sorok)	37 422		10 861
53.	Pénztár, csekkék	494		140
54.	Bankbetétek	36 928		10 721
55.	C. Aktív időbeli elhatárolások (53.-55. sorok)	2 618		2 378
56.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2 525		2 017
57.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	93		361
58.	Halasztott ráfordítások			
59.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+27.+52. sor)	9 037 198		11 732 352

Keltetés: Budapest, 2022. május 12.

PH.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

2 5 2 9 7 0 7 8 6 8 1 0 1 1 4 0 1

Statisztikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 8 4 6 8

Cégjegyzék szám

1 3

Biggeorge Property Zrt.

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

**Éves beszámoló MÉRLEGE "A" változat
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)**

Időszak: 2021.01.01-2021.12.31.

adatok eFt-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
60.	D. Saját tőke (58.+60.+61.+62.+63.+64.+67. sor.)	7 284 815		9 834 264
61.	I. JEGYZETT TŐKE	135 000		135 000
62.	58. Sorból: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
63.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
64.	III. TŐKETARTALÉK	1 525 731		1 525 731
65.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	2 374 917		3 207 722
66.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	29 796		29 796
67.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	2 386 567		3 789 159
68.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
69.	Valós értékelés értékelési tartaléka			
70.	VII. ADÓZOITT EREDMÉNY	832 804		1 146 856
71.	E. Céltartalékok (69.-71. sorok)			
72.	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
73.	Céltartalék a jövőbeni költségekre			
74.	Egyéb céltartalék			
75.	F. Kötelezettségek (73.+77.+86. sor)	1 738 647		1 887 528
76.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (74.-76. sorok)			
77.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
78.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
79.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			

2 5 2 9 7 0 7 8 6 8 1 0 1 1 4 0 1

Statistikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 8 4 6 8

Cégjegyzék szám

1 4

Biggeorge Property Zrt.

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Éves beszámoló MÉRLEGE "A" változat

FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)

Időszak: 2021.01.01-2021.12.31.

adatok el-t-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
78.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (78. - 85. sorok)	807 911		93 407
79.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
80.	Átváltoztatható kötvények			
81.	Tartozások kötvénykibocsátásból			
82.	Beruházási és fejlesztési hitelek	88 336		80 221
83.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
84.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	719 575		13 186
85.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
86.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
87.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (87. és 89.-97. sorok)	930 736		1 794 120
88.	Rövid lejáratú kölcsönök	189 017		
89.	87. sorból: az átváltoztatható kötvények			
90.	Rövid lejáratú hitelek			6 981
91.	Vevőktől kapott előlegek			
92.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	262		3 411
93.	Váltótartozások			
94.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	703 674		1 772 694
95.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
96.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	37 783		11 034
97.	Kötelezettségek értékelési különbözete			
98.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
99.	G. Passzív időbeli elhatárolások (99.-101. sorok)	13 736		10 561
100.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			
101.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	13 736		10 561
102.	Halasztott bevételek			
103.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98. sor)	9 037 198		11 732 352

Keltetés: Budapest, 2022. május 12.

PH.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

2 5 2 9 7 0 7 8 6 8 1 0 1 1 4 0 1

Statistikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 8 4 6 8

Cégjegyzék szám

3 1

Biggeorge Property Zrt.

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Éves beszámoló**"A" EREDMÉNYKIMUTATÁSA (összköltség eljárással)**

Időszak: 2021.01.01-2021.12.31.

adatok eFt-ban

Tétel- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	43 736		52 006
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	43 736		52 006
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása			
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03.+04.)			
III.	Egyéb bevételek	214		43
	III. sorból: visszaírt értékesztés			
05.	Anyagköltség			341
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	33 613		100 801
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	3 579		3 090
08.	Eladott áruk beszerzési értéke			
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	150		8 372
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	37 342		112 604
10.	Béreköltség	17 976		62 037
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	26		798
12.	Bérráulékok	3 256		10 534
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	21 258		73 369
VI.	Értécsökkenési leírás	3 234		3 285
VII.	Egyéb ráfordítások	6 804		1 871
	VII. sorból: értékvesztés			
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	-24 688		-139 080

2 5 2 9 7 0 7 8 6 8 1 0 1 1 4 0 1

Statisztikai számjel

0 1 - 1 0 - 0 4 8 4 6 8

Cégjegyzék szám

3 2

Biggeorge Property Zrt.

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Éves beszámoló**"A" EREDMÉNYKIMUTATÁSA (összköltség eljárással)**

Időszak: 2021.01.01-2021.12.31.

adatok eFt-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	924 873		1 453 219
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	924 873		1 453 219
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	2 400		
	14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	2 400		
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	21 394		
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	21 394		
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	69 454		25 518
	16. Sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	69 454		25 518
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	40 480		4 970
	17. Sorból: értékelési különbözet	1 334		1 375
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	1 058 601		1 483 707
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	15 109		
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	15 109		
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	85 127		40 701
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	69 955		35 607
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	97 659		153 962
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 960		3 108
	21. Sorból: értékelési különbözet			
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	199 855		197 771
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VII.-IX.)	858 746		1 285 936
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	834 058		1 146 856
X.	Adófizetési kötelezettség	1 254		
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-X)	832 804		1 146 856

Keltetés: Budapest, 2022. május 12.

PH. a vállalkozás vezetője (képviselője)

Biggeorge Property Zrt.

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

A 2021. éves beszámolóhoz

Budapest, 2022. május 12.



.....
a vállalkozás vezetője

I. Általános rész

A társaság működési módja: zártkörű részvénytársaság. A társaság tulajdonosai a beszámolási időszak végén az alábbiak voltak:

Tulajdonos megnevezése	Tulajdonrész e Ft	Tulajdoni hányad %
Biggeorge Holding Kft.	135 000	100%
összesen	135 000	100%

A Zrt. alaptőkéje 135 M Ft, amely 135.000 db, egyenként 1.000 Ft névértékű, névre szóló tőzsrészevényből áll.

Név: **Biggeorge Property Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
Székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32.
Tevékenysége: Immateriális javak kölcsönzése
Cégjegyzékszám: 01-10-048468
KSH azonosító szám: 25297078-7740-114-01
Adóigazgatási szám: 25297078-2-41
Bankszámlaszám: 10103173-54311200-01000007 Budapest Bank Zrt.
Honlap címe: www.biggeorgeproperty.hu

A vállalkozás tartós részesedéssel rendelkezik az alábbi vállalkozásokban:

Társaság neve	Jegyzett tőke	Tulajdonosi részesedés %	Befektetés névértéke
B-Six Kft.	3 000 000	100,00%	3 000 000
Biggeorge Alapkezelő Zrt.	130 000 000	100,00%	130 000 000
BN Ingatlan Zrt	1 000 000 000	100,00%	1 000 000 000
GroundUp Kft.	41 000 000	5,00%	2 050 000
NYN Property Kft.	254 314 208	50,00%	127 157 104
Bécsi Corner Zrt.	500 000 000	30,00%	150 000 000
Emerald Hotel Management Kft.	20 000 000	100,00%	20 000 000
Pro-Centoquaranta Kft.	4 100 000	100,00%	4 100 000
B-Ten Kft.	167 000 000	80,00%	133 600 000
Quick-Béta Kft.	1 175 670 000	100,00%	1 175 670 000
WCF Invest Kft.	3 010 000	100,00%	3 010 000
Illatos Office Kft.	234 046 554	50,00%	117 023 277
Roham 5 Ingatlan Kft.	298 047 762	50,00%	149 023 881
SPDM Ingatlan Kft.	111 530 266	50,00%	55 765 133
Wersic Kft.	3 000 000	74,00%	2 220 000
BGP Investment Zrt.	5 000 000	100,00%	5 000 000
összesen			3 077 619 395

Tisztségviselők jelenleg:

A Vezérigazgató az Igazgatóság, mint a Társaság ügyvezető szervének jogait gyakorolja. (megbízatása 2015.06.03. napjától határozatlan időre szól): Nagygyörgy Tibor

A beszámoló aláírásáért felelős vezető:

Név: Nagygyörgy Tibor János
Cím: 1025 Budapest, Verecke út 140.

Beszámolót készítette:

Kormos Zsuzsanna
PM nyilvántartási szám: 165580

A Társaság 2021. évi beszámolója része a Biggeorge Property vállalkozáscsoport összevont (konszolidált) éves beszámolójának.

A Biggeorge Property vállalkozáscsoport összevont (konszolidált) éves beszámolójának összeállítását a **RIBZ Plus Tanácsadó Kft.** (Cím: 1221 Budapest, Péter Pál utca 102., adószám: 13926791-2-43, képviselő: dr. Rózsa Ildikó) végzi.

Az összevont (konszolidált) éves beszámoló a 1023 Budapest, Lajos u. 28-32. szám alatt tekinthető meg.

A számviteli politika főbb vonásai:

A beszámolási forma meghatározása:

A számviteli törvény 9. §-a alapján Éves beszámolót készítünk.

A mérleg formája:

Az éves beszámoló mérlegét „A” változatban készítjük el, a mérlegtételek további alábontás ill. összevonás (Sztv. 22 § (2), 71 § (4)) lehetőségével nem élünk.

Az Eredménykimutatás formája:

Az éves beszámoló összköltség eljárással készülő eredménykimutatásának „A” változatát készítjük el, az eredménykimutatás tételeinek további alábontás ill. összevonás (Sztv. 22 § (2), 71 § (4)) lehetőségével nem élünk.

A beszámoló készítés időpontjának meghatározása:

A beszámoló fordulónapja tárgyév december 31-e.
A mérlegkészítés napja a tárgyévet követő év május 12-e.

Tárgyi eszközök, értékpapírok besorolása:

A számviteli törvény 23. § (4) bekezdése szerint a termelőeszközöket a befektetett eszközök, illetve a forgóeszközök közé rendeltetésük, használatuk alapján soroljuk be.

A forgóeszközök között mutatjuk ki mindazokat az eszközöket, amelyek nem tartósan szolgálják az Rt tevékenységét, vagyis egy év vagy egy évnél rövidebb időszak alatt elhasználnának, illetve elhagyják a vállalkozást.

Amennyiben az eszközök használata, rendeltetése az eredeti besorolást követően megváltozik, mert az eszköz a tevékenységet, a működést tartósan már nem szolgálja vagy fordítva, akkor a besorolást meg kell változtatni, a befektetett eszközöket át kell sorolni a forgóeszközök közé vagy fordítva.

Az értékpapírok beszerzésének célját az ügyvezetés határozza meg és ennek alapján vesszük állományba a befektetett pénzügyi eszközök vagy a forgóeszközök között. Módosításra (átcsoportosításra) is csak az ügyvezetése alapján kerül sor a tárgyévet érintően legkésőbb mérlegkészítéskor.

Az értékcsökkenési leírás módszere:

A immateriális javak értékcsökkenését lineáris leírással 6 év alatt számoljuk el.

A tárgyi eszközök értékcsökkenését a bekerüléskor megtervezett hasznos élettartam alatt lineáris kulcsok alkalmazásával, napi értékcsökkenéssel számoljuk el.

A 200.000 forint egyedi érték alatti tárgyi eszközök bekerülési értékét teljes összegben használatba vételkor számoljuk el értékcsökkenési leírásként. Továbbiakban csak analitikus nyilvántartást vezetünk róluk.

Az értékvesztések és visszairások elszámolása:

Az értékvesztések, a terven felüli értékcsökkenések elszámolását, számítási módját és információ bázisát az Eszközök és források értékelési szabályzata tartalmazza.

Az Rt. él az értékvesztés és a terven felüli értékcsökkenés visszairásának lehetőségével.

Amennyiben a vevő, az adós minősítése alapján a követelés várhatóan megtérülő összege jelentősen meghaladja a követelés könyv szerinti értékét, a különbözettel a korábban elszámolt értékvesztést visszairással csökkenteni kell. Az értékvesztés visszairásával a követelés könyv szerinti értéke nem haladhatja meg a 65. § (1)-(3) bekezdése szerinti nyilvántartásba vételi (devizakövetelés esetén a 60. § szerinti árfolyamon számított) értékét.

Számviteli elszámolás szempontjából minősítést igénylő témák:

Jelentős összegű hibának tekintjük, ha az ellenőrzéssel, önellenőrzéssel feltárt hibák és hibahatások adott üzleti évre vonatkozó értéke meghaladja a mérleg főösszegének 2 százalékát, de minimum 1.000.000.- Ft-ot.

Megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló hibának tekintjük, ha az ellenőrzéssel, önellenőrzéssel feltárt jelentős összegű hibák és hibahatások adott üzleti évre vonatkozó értéke a hiba feltárás évét megelőző üzleti év mérlegében kimutatott saját tőke értékét több, mint 20 százalékkal növeli vagy csökkenti.

Kisösszegű követelésnek tekintjük azokat a követeléseket, amely esetében a végrehajtás költségeinek háromszorosát nem haladja meg a követelés összege.

Az értékvesztés elszámolása szempontjából jelentősnek és tartósnak tekintjük:

a vevők és adósok minősítése és a mérlegkészítéskor rendelkezésre álló információk alapján megállapított követelés könyv szerinti értéke és a követelés várható megtérülési összege közötti veszteségjellegű különbözetet, ha az a könyv szerinti értéknek több mint 10 százaléka.

a terven felüli értékcsökkenés meghatározásánál a könyv szerinti érték és a piaci érték különbözetét akkor tekintjük jelentősnek, ha annak összege magasabb, mint az 1 évi terv szerinti értékcsökkenés összege.

tartósnak tekintünk minden olyan változást, ami 1 éven túli változást mutat.

Leltározás

Mivel az analitikus nyilvántartásokat év közben folyamatosan, az előírásoknak megfelelően vezeti a vállalkozás, a leltárt ezek alapján készíti el. A vállalkozás az analitikus nyilvántartásokat év közben folyamatosan ellenőrzi, egyeztetésük évente általában kétszer történik meg.

A követelések és kötelezettségek egyeztetésére egyenlegközlő levelek alapján történő visszajelzések szolgálnak. A tárgyi eszközök leltározását mennyiségi felvétellel végzi a társaság, december 31-i fordulónappal, legalább két évente. Ezek leltározási rendjét a Leltárkészítési és leltározási szabályzat tartalmazza. Készletekkel a Társaság nem rendelkezik, a működéshez szükséges irodaszereket, nyomtatványokat, tisztítószereket a számla beérkezésével egyidejűleg költségként elszámolja.

Az immateriális javak, a folyamatban lévő beruházások, a befektetett pénzügyi eszközök és az adott előlegek leltározása az analitikus nyilvántartással történő egyeztetéssel és rovincsolással történik.

A leltárkülönbözetek a tárgyévi eredmény terhére számoljuk el.

A beszámolóhoz kapcsolódó kiegészítések, magyarázatok

I. MÉRLEG

A. Befektetett Eszközök

adatok e HUF

Megnevezés	Alapítás- át szervezés aktívált értéke	Kísérleti fejlesztés aktívált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégerék	Immateriális javak összesen	Ingatlanok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	Tenyésza- állatok	Beruházások, felújítások	Tárgyi eszközök összesen	Műlt- összesen
NYITÓ BRUTTÓ É.		0	4 183	5 000	0	9 183	56 000	0	2 967	0	0	58 967	68 150
Vásárlás	0		1 700			1 700						0	1 700
Apportálás		0				0		0				0	0
Előállítás			0			0			0			0	0
Egyéb növekedés				0		0			0			0	0
Átsorolás					0	0					0	0	0
Beflén beruh. (előleg) növekedése						0					0	0	0
Növekedés összesen	0	0	1 700	0	0	1 700	0	0	0	0	0	0	1 700
0-ra írás	0					0	0					0	0
Selejtezés		0				0		0				0	0
Elnyomás			0			0		0	0			0	0
Apportba átadás				0		0			0			0	0
Egyéb csökkenés					0	0					0	0	0
Beflén beruh. (előleg) csökkenése						0					0	0	0
Csökkenés összesen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ZÁRÓ BRUTTÓ É.	0	0	5 883	5 000	0	10 883	56 000	0	2 967	0	0	58 967	69 850
Nyitó é. cs.		0	1 931	5 000	0	6 931	15 680	0	2 695	0	0	18 375	25 306
Növekedés		0	455		0	455	2 500	0	29	0	0	2 629	3 284
Csökkenés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Záró é. cs.	0	0	2 386	5 000	0	7 386	18 180	0	2 724	0	0	21 204	28 590
NYITÓ NETTÓ É.	0	0	2 252	0	0	2 252	40 320	0	272	0	0	40 592	42 844
ZÁRÓ NETTÓ É.	0	0	3 497	0	0	3 497	37 520	0	243	0	0	37 763	41 260

Befektett pénzügyi eszközök

adatok e HUF

Társaság neve	Jegyzett tőke	Tulajdonosi részesedés %	Befektetés névértéke	Bekertülési érték	Elszámolt értékhelyesbítés/értékvesztés	Érték helyesbített érték
B-Six Kft.	3 000	100,00%	3 000	3 000	303 183	306 183
Biggeorge Alapkezelő Zrt.	130 000	100,00%	130 000	370 000	460 906	830 906
BN Ingatlan Zrt	1 000 000	100,00%	1 000 000	749 820	684 497	1 434 317
GroundUp Kft.	41 000	5,00%	2 050	37 678	-27 418	0
Bécsi Corner Zrt	500 000	30,00%	150 000	956 682	986 738	1 943 420
NYNProperty Kft.	254 314	50,00%	127 157	127 158	142 981	270 139
Emerald Hotel Management Kft.	20 000	100,00%	20 000	67 000	-23 710	43 290
Pro-Centoquaranta Kft.	4 100	100,00%	4 100	235 541	1 088 751	1 324 292
B-Ten Kft.	167 000	80,00%	133 600	132 677	27 140	159 817
QuickBéta Kft.	1 175 670	100,00%	1 175 670	195 447	-152 024	43 423
WCF Invest Kft.	3 010	100,00%	3 010	90 000	-86 309	3 691
Illatos Office Kft.	234 047	50,00%	117 023	224 300	41 741	266 041
SPDM Ingatlan Kft.	111 530	50,00%	55 765	63 800	1 224	65 024
Roham 5 Ingatlan Kft.	298 048	50,00%	149 024	606 600	6 548	613 148
Wersic Kft.	3 000	74,00%	2 220	74	45 450	45 524
BGP Investment Zrt	5 000	100,00%	5 000	5 000	-366	4 634
Összesen:	3 949 719		3 077 619	3 864 777	3 499 332	7 364 109

adatok e HUF

Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	Összeg
Pro-Centoquaranta Kft.	4 014
B-Ten Kft. HUF	143 654
B-Ten Kft. EUR	283 020
Quick-Béta Kft. HUF	170 511
Quick-Béta Kft. EUR	9 245
BN Zrt.	292 445
Wersic Kft.	65 084
Összesen:	967 973

adatok e HUF

Tartósan adott kölcsön jelentős részesedési viszonyban álló vállalkozásban	Összeg
NYNProperty Kft.	4 757
SPDM Ingatlan Kft.	20 430
Illatos Office Kft.	21 617
Roham5 Ingatlan Kft.	20 622
Összesen:	67 426

B. Forgóeszközök

Készletek

adatok e HUF

adatok e Ft-ban	2020.év	2021.év
Közvetített szolg. – BG31	0	7 656
Összesen	0	7 656

Követelések

adatok e HUF

adatok e Ft-ban	2020.év	2021.év
Vevőkövetelések	2 679	2 707
Elszámolt értékvesztés	-2 679	-2 707
Összesen	0	0

Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	2020.év	2021.év
Osztalékkövetelés – B-Ten Kft.	6 150	6 150
Osztalékkövetelés – B-Six Kft.	0	71 319
Osztalékkövetelés – Pro-Centoquaranta Kft.	0	105 000
Adott előleg – BDO	200	0
Adott kölcsön – B-Four Kft.	658 708	0
Adott kölcsön – B-Ten Kft.	168 000	90 000
Adott kölcsön BN Zrt.	0	100 000
Adott kölcsön – Biggeorge Holding Kft.	460 571	0
Vásárolt belföldi követelés – Quick-Béta Kft.	843 575	753 575
Vásárolt belföldi követelés – Wersiic Kft.	0	43 586
Egyéb követelés – üzletrész vételár – Nagygyörgy Tibor	301 000	0
Egyéb követelés – Nagygyörgy Tibor kamat	26 468	0
Összesen	2 464 672	1 169 630

Követelések jelentős tulajdoni részesedésben lévő vállalkozással szemben	2020.év	2021.év
Osztalékkövetelés – Illatos Office Kft.	0	23 500
Osztalékkövetelés – Roham 5 Ingatlan Kft.	0	33 000
Osztalékkövetelés – SPDM Ingatlan Kft.	0	8 500
Osztalékkövetelés – NYNProperty Kft.	0	14 500
Összesen	0	79 500

Egyéb követelés	2020.év	2021.év
Osztalékkövetelés – Seuso V. Kft.	0	461 000
Osztalékkövetelés – P17 Kft.	34 000	34 000
Adott előleg – Scope Ratings GmbH	0	7 841
Broadie Kft.	12 822	10 268
Vevő folyamatos teljesítés áfa elszámolása	135	0
Szállító előleg számlák áfa elszámolása	2	835
Belföldi szállító	0	14
NAV Társasági adó	0	394
NAV Cégaadó	91	91
NAV Áfa	0	12 414
HIPA	0	5
Összesen:	47 050	526 862

Aktív időbeli elhatárolások

adatok e HUF

Aktív időbeli elhatárolások	2020.12.31	2021.12.31
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2 525	2 017
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	93	361
Aktív időbeli elhatárolások összesen	2 618	2 378

D. Saját tőke

adatok e HUF

	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró
Jegyzett tőke	135 000	0	0	135 000
Tőketartalék	1 525 731	0	0	1 525 731
Eredménytartalék	2 374 917	832 805	0	3 207 722
Lekötött tartalék	29 796	0	0	29 796
Értékelési tartalék	2 386 567	1 402 592	0	3 789 159
Adózott Eredmény	832 804	314 052	0	1 146 856
Saját tőke összesen	7 284 815	2 549 449	0	9 834 264

A társaság 2021. évi adózott eredménye 1 146 856 e. Ft, amely nyereség volt.

E. Céltartalékok

A Társaság nem képezett céltartalékot 2021-ben.

F. Kötelezettségek

A Társaságnak hátrasorolt kötelezettsége 2021.12.31.-én nem volt.

Hosszú lejáratú kötelezettsége 2021.12.31-én 93.407 e HUF

adatok e HUF

Beruházási és fejlesztési hitelek	2020.év	2021.év
BG Finance Zrt. – BEH37051512	44 168	40 110
BG Finance Zrt. – BEH36931512	44 168	40 111
Összesen:	88 336	80 221

Tartós kötelezettségek kapcs. váll. szemben	2020.év	2021.év
Kapott kölcsön – B-Six Kft. HUF	103 094	0
Kapott kölcsön – B-Six Kft. EUR	186 089	0
Kapott kölcsön – BN Zrt. HUF	303 453	0
Kapott kölcsön – BN Zrt. EUR	44 270	0
Kapott kölcsön – Emerald Hotel M. Kft.	19 620	13 186
Kapott kölcsön – Pro-Centoquaranta Kft.	63 049	0
Összesen:	719 575	13 186

Rövid lejáratú kötelezettségek 2021.12.31-én 1.794.120 e HUF

adatok e HUF

Rövid lejáratú kölcsönök	2020. év	2021.év
Kapott kölcsön – INDOTEK Befektető Zrt.	189 017	0
Összesen:	189 017	0
Rövid lejáratú hitel	2020. év	2021.év
BG Finance Zrt. – BEH37051512	0	3 490
BG Finance Zrt. – BEH36931512	0	3 491
Összesen:	0	6 981

Szállítók	2020.év	2021.év
Külföldi szállítók	262	3 408
Belföldi szállítók	0	3
Összesen:	262	3 411

Rövid lej. kötelezettségek kapcs. váll. szemben	2020.év	2021.év
Kapott kölcsön – GroundUp Kft.	3 316	0
Kapott kölcsön – B-Eight Kft	75 091	0
Kapott kölcsön – BN Zrt.	288 000	0
Kapott kölcsön – Emerald Hotel M. Kft.	87 000	0
Kapott kölcsön – Biggeorge Alapkezelő Zrt.	250 266	0
Kapott kölcsön – BG Holding Kft. HUF	0	1 524 906
Kapott kölcsön – BG Holding Kft. EUR	0	247 788
Összesen:	703 674	1 772 694

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2020.év	2021.év
Negatív bankbetét	0	17
Szakképzési hozzájárulás	20	181
HIPA	46	0
Egészségügyi hozzájárulás	0	0
Szociális hozzájárulási adó	212	539
Moskovits Pál tiszletrész (GroundUp Kft)	968	0
NAV Tao	645	0
NAV Szja	34 127	1 704
NAV Áfa	493	0
Jövedelem elszámolási számla	1 035	6 340
NAV Egyéni TB járulék	237	2 253
Összesen:	37 783	11 034

Passzív időbeli elhatárolások

adatok e HUF

Passzív időbeli elhatárolások	2020.év	2021.év
Költségek, ráfordítók passzív időbeli elhatárolása	13 736	10 561
Passzív időbeli elhatárolások összesen	13 736	10 561

II. EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok e HUF

1. Értékesítés nettó árbevétele

adatok e Ft-ban	2020.év	2021.év
Értékesítés Nettó Árbevétel	43 736	52 006
Belföldi Értékesítés árbevétel	43 736	52 006
Export Értékesítés árbevétel	-	-

2. Egyéb bevétel

adatok e Ft-ban	2020.év	2021.év
Egyéb Bevétel	214	43

3. Költségek, ráfordítások

adatok e Ft-ban	2020.év	2021.év
Anyagköltség	-	341
Igénybe vett szolgáltatások értéke	33 613	100 801
Egyéb szolgáltatások értéke	3 579	3 090
Eladott áruk beszerzési értéke	-	-
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	150	8 372
Anyagjellegű ráfordítások	37 342	112 604

4. Személyi jellegű ráfordítások

adatok e Ft-ban	2020.év	2021.év
Béreköltség	17 976	62 037
Személyi jellegű egyéb kifizetés	26	798
Bérbírlék	3 256	10 534
Személyi jellegű ráfordítások	21 258	73 369

5. Értécsökkenés, Egyéb ráfordítás

adatok e Ft-ban	2020.év	2021.év
Értécsökkenés	3 234	3 285
Egyéb ráfordítás	6 804	1 871
Üzemi Eredmény	-24 688	-139 080

6. Pénzügyi műveletek bevételei, ráfordításai

adatok e HUF

	2020.év	2021.év
Kapott (járó) osztalék és részesedés	924 873	1 453 219
ebből kapcsolt	924 873	1 453 219
Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	2 400	-
ebből kapcsolt	2 400	-
Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	21 394	-
ebből kapcsolt	21 394	-
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	69 454	25 518
ebből kapcsolt	69 454	25 518
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	40 480	4 970
ebből értékelési különbözet	1 334	1 375
Pénzügyi műveletek bevételei	1 058 601	1 483 707
Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	15 109	-
ebből kapcsolt	15 109	-
Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	85 127	40 701
ebből kapcsolt	69 955	35 607
Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	97 659	153 962
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 960	3 108
Pénzügyi műveletek ráfordításai	199 855	197 771
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	858 746	1 285 936

Társasági adó levezetése:

adatok e HUF

7.(1).§ Tao. Adóalap csökkentő tételek		
1)	Korábbi évek elhatárolt veszteségéből felhasználás	
7)	Tao. törvény szerinti adóévre elszámolható értékcsökkenés	3 285
21)	Kapott (járó) osztalék, részesedés	1 453 219
Adóalap kedvezmények összesen		1 456 504
8.(1).§ Tao. Adóalap növelő tételek		
4)	Számviteli törvény szerinti terv szerinti értékcsökkenés	3 285
35)	Ellenőrzött külföldi társaságban lévő részesedésre vagy a bejelentett részesedéshez kapcsolódó korrekció	153 962
53)	Egyéb adóalapot növelő tételek	166
Adóalap növelés összesen		157 413
Az adózás előtti eredményből származó adóalap meghatározása		
	Adózás előtti eredmény	1 146 856
	Adóalap csökkentés	1 456 504
	Adóalap növelés	157 413
	Adóalap az adózás előtti eredményből	-152 235
	Veszteség felhasználás	-
	Adózás alapját képező eredmény	-152 235
	Számított társasági adó – 9%	-13 701
	Adókedvezmények	-
	Adómentesség	-
	Fizetendő társasági adó	-
	Adózott eredmény	1 146 856

2022.01.01-től létrejött a Biggeorge Property Zrt. által képviselt társasági adócsoport (csoportazonosító szám: 17103174-6-41, csoportképviseelő adószáma: 25297078-2-41), a csoportos társasági adóalany tagjai:

Biggeorge Property Zrt. (asz: 25297078-2-41, csoportképviseelő)
 BN Zrt. (asz: 13454904-2-41)
 Biggeorge Alapkezelő Zrt. (asz: 13589288-2-41)
 WFC Invest Kft. (asz: 27121724-2-41)
 QUICK-BÉTA Kft. (asz: 14456181-2-41)
 B-SEVEN Befektető Kft. (asz: 25367133-2-41)
 GroundUp Kft. (asz: 25565513-2-41)

A mérleg fordulónapját követően a Csoport a Növekedési Kötvény Program keretében 7.000.000.000 forint értékű zöldkötvényt bocsátott ki 100,6017%-os árfolyamon. A befolyt összeggel elsősorban zöld céloknak megfelelő lakingatlan fejlesztési projekteket, illetve logisztikai ingatlan fejlesztési projekteket kíván finanszírozni.

A Biggeorge Property Zrt. egyedüli tulajdonosa a Biggeorge Holding Kft. a mérlegfordulónapot követően 1.333.089.782 forint értékű tőkeemelését hajtott végre, amely a Biggeorge Property Zrt. jegyzett tőkéjét 1.000 forint értékben, tőketartalékát 1.333.088.782 forint értékben növelte.

A COVID-19 világjárvány, valamint Oroszország Ukrajna ellen indított katonai inváziója Társaságunkra 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, ingatlanpiaci kereslet visszaesése), de pontosan nem előreláthatóak, 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.

Éves beszámoló

CASH-FLOW-kimutatás

Időszak: 2021.01.01-2021.12.31

adatok e HUF

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	e
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	-60 949	-1 827 986
1.a	Adózás előtti eredmény ±	834 058	1 146 856
1.b	Korrektciók az adózás előtti eredményben+		-1
2.	Elszámolt amortizáció +	3 234	3 285
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	-97 659	153 962
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±		
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	2 400	
6.	Szállítói kötelezettség változása ±	-2 355	3 149
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±		-912 459
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	-1 677	-3 175
9.	Vevőkövetelés változása ±	943	0
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-905 403	-2 219 842
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	106 764	240
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-1 254	
13.	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -		
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	924 873	645 778
14.	Befektetett eszközök beszerzése -		-313 274
15.	Befektetett eszközök eladása +		
16.	Hosszú lej. nyújtott kölcs. és elh. bankbetétek törleszt., megszűnt., bevált. +-		1 274 614
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és bankbetétek -		-1 768 781
18.	Kapott osztalék, részesedés +	924 873	1 453 219

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	c	e
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	-1 064 244	1 155 646
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +		
20.	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +		
21.	Hitel és kölcsön felvétele +		1 957 060
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz +		
23.	Részvénybevonás, tőke kivonás (tőkeleszállítás) -		
24.	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -		
25.	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-1 064 244	-801 414
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz -		
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	-200 320	-26 562
27.	Devizás pénzeszközök ártértékelése +		I
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (±I±II±III.+27. sor) ±	-200 320	-26 561

Biggeorge Property Zrt.

VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZET

1. Vagyoni helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Saját tőke aránya %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Idegen tőke}}$	415,71	518,11
2	Tőkefeszültségi mutató %	$\frac{\text{Idegen tőke}}{\text{Saját tőke}}$	24,06	19,30
3	Eladósodottsági mutató %	$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}}$	23,87	19,19
4	Tőkeerősség %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}}$	80,61	83,82
5	Befektetett eszközök aránya %	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	71,91	71,94
6	Forgóeszközök aránya %	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	28,21	28,04

2. Pénzügyi helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Pénzügyi eredmény Eft	Cash flow	-200 320	-26 561
2	Likviditási mutató %	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	273,88	183,33
3	Likviditási gyorsráta %	$\frac{\text{Forgóeszk. -készletek}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	273,88	182,91

3. Jövedelmezőség

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Árbevétel arányos jövedelmezőség %	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Nettó árbevétel}}$	1904,16	2205,24
2	Eszközarányos jövedelmezőség %	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{Eszközök összesen}}$	0,30	0,30
3	Tőkearányos jövedelmezőség %	$\frac{\text{Adózott eredmény}}{\text{saját tőke}}$	11,43	11,66
4	Tőkearányos osztalék %	$\frac{\text{Fizetendő osztalék}}{\text{jegyzett tőke}}$		

1. Tájékoztató kiegészítések

A képviseletre jogosult személy neve és lakóhelye, aki az éves beszámolót aláírja.

Név: Nagygyörgy Tibor

Cím: 1025 Budapest, Verecke út 140.

Könyvvizsgálati kötelezettség

Cég neve: BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.

Székhely: 1103 Budapest, Kőér u. 2/A

Cégjegyzékszám: 01-09-867785

Könyvvizsgálatért felelős partner: Baumgartner Ferenc, bejegyzett könyvvizsgáló

Kamarai tagsági száma: 002955

Beszámoló elkészítése: Kormos Zsuzsanna állította össze.

PM nyilvántartási szám: 165580

Környezetvédelem

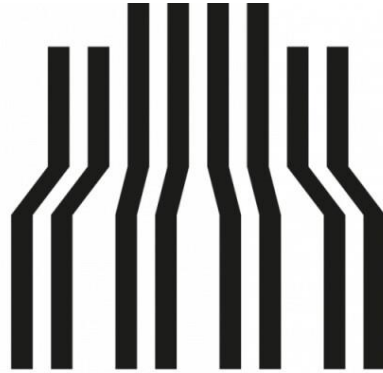
A környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközök nem rendelkezett a Társaság. A veszélyes hulladékok, környezetre káros anyagok nincsenek a Társaságnál
A környezetvédelemmel kapcsolatos egyéb adatai Társaságunknak nincsenek.

Budapest, 2022. május 12.



vezérigazgató

**Green Bond Framework for Biggeorge Property Ltd., including
related co-investment ventures and other affiliates**



BIGGEORGE
PROPERTY



November 2021

Contents

Introduction..... 3

Sustainability strategy/focus 3

Green Bond Framework 4

Use of Proceeds..... 4

Process for Project Evaluation and Selection..... 6

Management of Proceeds 7

Reporting..... 7

 Allocation reporting 7

 Impact reporting..... 8

External Review 9

Disclaimer 9

Introduction

Biggeorge Property Ltd. (hereinafter “Biggeorge Property”) is a member of Biggeorge Holding, a leading vertically integrated Hungarian owned real estate group, which is providing innovative services in the fields of real estate agency, mortgage and insurance intermediation, real estate development, construction, facility management and fund management. Biggeorge Property. has 3 main service categories: real estate development, real estate investment, and fund management.

Biggeorge Property, including related co-investment ventures, funds and other affiliates (collectively, Biggeorge), is one of the most determining participants of the local real estate market for more than seventeen years. Its field of activities now includes both commercial (office, hotel, retail, industrial/logistic) and residential real estate developments. In its activities Biggeorge always focuses on the creation of buildings that fully satisfy the users’ needs and are not only of great quality but comfortable and loveable at the same time. At the moment, Biggeorge. handles real estate development projects in the total project value of more than HUF 150 billion.

Sustainability strategy/focus

Biggeorge has paid increasing attention in recent years to energy efficiency, sustainability and social responsibility in its operations. In the residential real estate developments started after 2018, geothermal heating systems were built in accordance with renewable energy requirements, which have a much smaller ecological footprint than traditional fossil fuel usage, furthermore both thermal insulation and green roofs supported the energy efficiency of individual buildings. The handed over buildings using the above-mentioned technical solutions with outstandingly high energy efficiency, higher than the legal requirements.

In addition, long-term environmental considerations are becoming increasingly important. During the construction of the residential properties, Biggeorge pays special attention on good accessibility to public transport. Besides, Biggeorge is promoting sustainable modes of transport by installing electric vehicle charging infrastructure and encouraging cycling by providing safe bicycle parking (and showers, lockers and restrooms in the case of our head office). Additionally, dust protection and noise reduction will be implemented during the construction and / or operation of the buildings.

As the issue of waste becomes more and more important on a global scale, Biggeorge strives to minimize the generation of waste and to improve the rate of recycled waste in both the construction and use phases of buildings. Biggeorge is improving waste management by offering multiple possibilities to recycle and dispose of waste. Besides this, in the case of BREEAM certified buildings Biggeorge is paying attention to recycle the construction waste. In addition to these, Biggeorge also places great emphasis on water conservation. A few examples for this can be installation of water-efficient equipment, such as automatic tap water sensors, to reduce the use of water; installation of water recycling equipment, such as grey water tanks; rain water collection and (re-)use. Additionally, Biggeorge is designing green spaces.

In addition to sustainable operation and the protection of the environment, we also pay great attention to the social and governance pillar. We place great emphasis on the safety and health of our employees, comply with occupational safety legislation and apply a number of Environmental, Health and Safety (EHS) solutions in our daily work. Our company wants to ensure that both current and future colleagues are treated in a fair, non-discriminatory manner. Our employees have access to training opportunities and the infrastructure necessary for environmentally conscious everyday life, which is supported by the fact that our own office has a BREEAM In-Use Very good green building rating.

We also engage in social dialogue, and the buildings we develop also take into account the needs of people with reduced mobility. Beyond all that, Biggeorge Fund Management Company has a Policy for integrating sustainability risks into investment decision-making processes. Biggeorge Fund Management Company integrates sustainability – typically environmental – risks into its investment decision-making processes, taking into account the specific of real estate investments and the Fund’s investment policy. The Fund Management Company analyses sustainability risks among classic risk categories, especially as one of the aspects of business risks and/or risks related to real estate developments and real estate investments however there is no specific and explicit assessment of the sustainability risks in the course of the investment decision-making process. The policy can be found on [our website](#).

In addition to compliance with the law, Biggeorge pays attention to ethical, prudent and transparent operations (eg. continuous access and information, group internal code of ethics).

In 2015, the United Nations (UN) formulated seventeen key development goals for 2030. Biggeorge acknowledges their importance and takes measures to implement them into the everyday life of the company. In the Use of Proceeds chapter, in addition to each Green Eligible Category, SDGs are also presented.

Green Bond Framework

Due to the company’s or any of its co-investment venture’s or other affiliate’s possible intention of issuing green bonds (Green Bonds), Biggeorge Property Ltd. has established the following Green Bond Framework (The Framework). The purpose of this Framework is to have a comprehensive methodology in place for all future Green Bond issuances. The Framework will apply to any Green Bond issued by Biggeorge Property. or any of its co-investment ventures or other affiliates (collectively, Biggeorge) after its publication.

Generally, the Framework is aligned with the ICMA Green Bond Principles¹ (GBP), which are a set of voluntary guidelines that recommend transparency and disclosure and promote integrity in the development of the green bond market. The Framework consists of the following core components, which will be described in more detail below:

1. Use of Proceeds
2. Process for Project Evaluation and Selection
3. Management of Proceeds
4. Reporting

Use of Proceeds

The net proceeds of Biggeorge’s Green Bond(s) will be allocated exclusively to finance and/or refinance in whole or in part, real estate projects that contribute to making the building stock sustainable (“Eligible Green Projects”). Eligible Green Projects include sustainable and energy efficient property construction or renovation. Such financing or re-financing may include in part or in full, new or already existing Eligible Green Projects. Eligible Green Projects can be owned directly or indirectly (including a chain of legal entities, such as companies, funds, sub-funds as well as joint venture companies) by Biggeorge Property. or any of its subsidiaries. Projects shall qualify for refinancing with a maximum 36



¹ <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Green-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf>

months look-back period before the issuance of the Green Bond as long as they follow the relevant eligibility criteria.

Biggeorge’s objectives with the Eligible Green Projects are to increase the portfolio of energy efficient buildings, and foster energy efficient and sustainable infrastructure. These projects will also have environmental benefits, such as energy savings and GHG emissions reduction.

Eligible Green Projects will contribute to climate change mitigation while Green Buildings will also contribute to climate change adaptation, pollution prevention and control, and natural resource conservation.

The Eligible Green Projects are also mapped to the UN Sustainable Development Goals (UN SDGs). Eligible Green Projects are required to meet the eligibility criteria as set in the table below:

Eligible Green Projects	Description of Eligible Green Projects	Contribution to the SDGs
Green buildings	<p><u>Commercial buildings:</u> Acquisition, construction or refurbishment of office, hotel, retail, industrial and logistics buildings which meet at least one of the criteria mentioned below:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Certified or to be certified according to one of the following internationally recognized green building standard ²: <ul style="list-style-type: none"> ○ BREEAM: “Very Good” or above ○ BREEAM In-use “Very good” or above ○ LEED “Gold” or above 	 <p>6 CLEAN WATER AND SANITATION 7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY 11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES 13 CLIMATE ACTION</p>
Energy efficiency	<p><u>Commercial buildings:</u> Acquisition, construction or refurbishment of office, hotel, retail, industrial and logistics buildings which meet at least one of the criteria mentioned below:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Increased installed renewable energy share for the whole building ³ <ul style="list-style-type: none"> ○ 10 % higher renewable energy share than the requirement where Nearly Zero Energy Building (“NZEB”) requirements are applicable, in addition to complying with the NZEB requirements ⁴ ○ 25% renewable energy share for building parts which are not subjected to the national regulations, therefore neither the NZEB requirement, nor the renewable share requirement applies (industrial unit or storage area) ³ 	 <p>7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY 11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES</p>

² The certifications will be obtained at the latest at the delivery of the building.

³ According to the requirements of the Hungarian legislation, in the case of logistics buildings only the special conditions apply, for more information, see [Government Decree 178/2008](#) (VI. 30.) 1. § e.).

⁴ Commercial buildings, including office, hotel, retail, industrial and logistics buildings which do not have low energy demand (for more information, see [Government Decree 178/2008](#) (VI. 30.), have to comply with the NZEB requirements, including that the energy demand of the building must be provided from at least 25% of renewable energy sources. More details can be found in [Ministry without Portfolio Decree No. 7/2006. \(V.24.\) on the determination of buildings’ energy performance.](#)

	<ul style="list-style-type: none"> Major renovations leading to reduction of Primary Energy Demand of at least 30% in comparison with the energy performance of the building before the renovation <p><u>Residential buildings:</u> Acquisition, construction or refurbishment of residential buildings which meet at least one of the criteria mentioned below:</p> <ul style="list-style-type: none"> Primary Energy Demand at least 10 % lower than the threshold⁵ set for the nearly zero-energy building (NZEB) requirements^{2 6 7} Major renovations leading to reduction of Primary Energy Demand of at least 30% in comparison with the energy performance of the building before the renovation 	
--	---	--

Process for Project Evaluation and Selection

The Project Evaluation and Selection Process will ensure that the proceeds of Green Bond(s) are allocated to finance or refinance projects that meet the criteria and objectives set out in this Framework (in the Use of Proceeds section). Biggeorge has established a Green Bond Committee (GBC) in order to identify, select and monitor Eligible Green Projects to be funded by Green Bonds.

The Committee is chaired by the Chief Executive Officer (CEO), and consisting of the following representatives:

- Chief Executive Officer
- Chief Financial Officer
- Development and Acquisition Director
- Construction Development Director
- Investor Relations Director

The Green Bond Committee will review, select and validate the pool of Eligible Green Projects, based on the Green Bond Framework and will screen the projects whether they meet the Eligibility Criteria and comply with local laws and regulations. In addition, the GBC maintains the Green Bond Framework up to date in order to be in-line with market best practices and latest environmental and social standards, local laws and regulations. The GBC will review and validate the annual report for investors and also approves the annual Allocation and Impact Report. It is also the GBC's responsibility to modify and approve the pre-defined eligibility criteria, or to exclude projects that no longer comply with these criteria.

⁵ Upper limit

⁶ As required in the EU Taxonomy (Regulation (EU) 2020/852 of the European Parliament and of the Council), the Primary Energy Demand is 10% lower than the threshold set for the nearly zero-energy building requirements in the Hungarian Directive: [Ministry without Portfolio Decree No. 7/2006. \(V.24.\) on the determination of buildings' energy performance. ANNEX to the Commission Delegated Regulation Supplementing Regulation \(EU\) 2020/852 of the European Parliament and of the Council](#) ;„The Primary Energy Demand (PED), defining the energy performance of the building resulting from the construction, is at least 10 % lower than the threshold set for the nearly zero-energy building (NZEB) requirements in national measures implementing Directive 2010/31/EU of the European Parliament and of the Council. The energy performance is certified using an as built Energy Performance Certificate (EPC)”.

⁷ Covering more than 25% of consumption with renewable energy (new or existing on-site renewable energy assets such as rooftop solar panels, energy storage capabilities, etc).

The GBC will meet at least semi-annually following the issuance of a Green Bond, or as further required in order to review and approve allocation of proceeds and reporting.

Management of Proceeds

The net proceeds from Biggeorge's Green Bonds will be deposited in the general account and an amount equal to the net proceeds will be earmarked for allocation to the Eligible Green Projects in accordance with Biggeorge's Green Bond Framework. This process will be managed by Biggeorge's Green Bond Committee.

Biggeorge will track all issued amounts of Green bonds based on its own internal process. To ensure proceeds are allocated in accordance with the Green Bond Framework, this internal process will contain necessary information about the bonds, Eligible Green Projects, allocation, etc., ensuring all Eligible Expenditures in the Green Bonds are appropriately identified. This information will serve as a basis of the allocation and impact reporting.

Biggeorge will strive, over time, to achieve a substantial level of allocation for the Eligible Green Project Portfolio. As long as the Green Bonds under this Framework are outstanding, Biggeorge aims to allocate an amount equivalent to the net proceeds of these instruments towards its Eligible Green Project Portfolio, as defined in the Use of Proceeds section. Additional Eligible Green Projects will be added to Biggeorge's Eligible Green Project Portfolio to the extent required to ensure that the net proceeds from outstanding Green Bonds will be allocated to Eligible Green Projects. Whilst any Green Bond net proceeds remain unallocated, Biggeorge will hold the balance of net proceeds not yet allocated to Eligible Green Projects in its portfolio of money market instruments at its own discretion based on its own policy (Policy for integrating sustainability risks into investment decision-making processes). Biggeorge intends to allocate the full amount of proceeds within the next 36 months following the issuance of the Green Bonds.

If a project is divested, discontinued or does no longer meet the definition of Eligible Green Projects as included in the Use of Proceeds section, it will be removed from the portfolio of Eligible Green Projects and replaced by another Eligible Green Project.

The payment of principal and interest on the Green Bond issued by Biggeorge under the Green Bond Framework will be made from its general funds and will not be linked to the performance of any Eligible Green Assets and Projects.

Reporting

To be fully transparent towards Green investors and other market stakeholders, Biggeorge will be providing updates for the Green Bond investors by consistent updates of an Allocation Report and an Impact Report. These reports will be available on the company's [website](#) and will provide insight and opportunity to the investors to follow the progress of the Green Bonds. Biggeorge will report on the allocation of net proceeds and associated environmental benefits annually until the proceeds of each Green Bond have been fully allocated, and as necessary in the event of material changes.

The reports will cover the following areas:

Allocation reporting

To the extent practicable, Biggeorge may provide information such as:

- Total amount of Green Bonds issued;

- The total amount of proceeds allocated;
- The share of financing / refinancing;
- The number of projects and level of certification, geographical distribution of Eligible Green Projects; and
- The balance of unallocated proceeds.

Impact reporting

Biggeorge will provide an impact report in line with the approach outlined under the Harmonized Framework for Impact Reporting⁸. Biggeorge will on an annual basis report on the impact of the asset's environmental aspects until full allocation of the Green Bond net proceeds or until the applicable Green Bonds are no longer outstanding. The impact reporting will be reviewed and approved by the Green Bond Committee. The impact reporting will aim to provide, where feasible, metrics regarding the Eligible Green Project's environmental impacts. Set out examples of the providable impact reporting can be found in the table below. The impact report will contain one or several of the relevant (below stated) information regarding to the projects, in context of the project categories.

⁸ <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/Handbook-Harmonized-Framework-for-Impact-Reporting-December-2020-151220.pdf>

GBP Eligibility Criteria	Impact reporting metrics (examples)
Green buildings	<ul style="list-style-type: none"> • Type of scheme, certification level and m² Gross Building Area (GBA)⁹ • Annual greenhouse gas emissions reduced/avoided (tCO₂eq/year) • Expected annual renewable energy generation (MWh) • Installed renewable energy capacity (MW)
Energy efficiency	<ul style="list-style-type: none"> • Annual energy savings in MWh/GWh and/or GJ/TJ • Annual greenhouse gas emissions reduced/avoided (tCO₂eq/year) • Expected annual renewable energy generation (MWh) • Installed renewable energy capacity (MW)

External Review

ISS ESG, the independent second party opinion (SPO) provider has reviewed and verified Biggeorge's Green Bond Framework and certified its alignment with ICMA's Green Bond Principles 2021. The second opinion can be found on Biggeorge's webpage.

Disclaimer

This Framework is intended to provide non-exhaustive, general information and is subject to change without notice. This Framework may contain or incorporate by reference public information or information based on sources believed to be reliable not separately reviewed, approved or endorsed by Biggeorge Property Ltd. or including related co-investment ventures and other affiliates (together Biggeorge) and accordingly, no representation, warranty or undertaking, express or implied, is made and no responsibility or liability is accepted or undertaken by Biggeorge as to the trueness, fairness, accuracy, reasonableness or completeness of such information.

This Document may contain statements about future events, procedures and expectations that are forward looking statements. None of these forward-looking statements in this Framework have been audited and should be taken as promises or commitments nor should they be taken as implying any indication, assurance or guarantee that the assumptions on which such future projections, expectations, estimates or prospects have been prepared are correct or exhaustive or, in the case of the assumptions, fully stated in this Framework. In particular, no representation or warranty is given by Biggeorge as to any actual issuance of any "Green Bond" by Biggeorge.

Biggeorge undertakes no obligation to update, modify or amend this Document, the statements contained herein to reflect actual changes in assumptions or changes in factors affecting these statements or to otherwise notify any recipient or addressee if any information, opinion, projection, forecast or estimate set forth herein changes or subsequently becomes inaccurate.

This Document is not intended to be and should not be construed as providing legal or financial advice. The information provided herein does not constitute or form part of a public offering of financial products or an invitation for offers to purchase financial products and no offer for sale of such products will be made in any jurisdiction in which such offer or sale is unlawful. It does not constitute an offer or invitation to sell or any solicitation of any offer to subscribe for or purchase or a recommendation

⁹ For commercial properties or buildings only

regarding any securities, nothing contained herein shall form the basis of any contract or commitment whatsoever and it has not been approved by any security regulatory authority. The information contained herein has no regard to any investment objectives, financial situations or needs of any recipient.

In no event shall Biggeorge, or any of its managing directors, shareholders or employees have any liability or responsibility to any person or entity for any direct or consequential loss, damage, cost, charge, expense or other liability whatsoever, arising out of or in connection with the use of, or reliance upon, the information contained in this Framework.

The publication, distribution or use of this Framework and of the information it contains may be subject to legal or regulatory restrictions in some jurisdictions. Entities or persons who might come into possession of it must inquire as to existence of such restrictions and comply with them. The recipient is solely liable for any use of the information contained herein and Biggeorge, or any of its managing directors, shareholders or employees shall not be held responsible for any damages, direct, indirect or otherwise, arising from the use of this document by the recipient or addressee.

SECOND PARTY OPINION (SPO)

Sustainability Quality of the Issuer and Green Bond Framework

Biggeorge Property Ltd.
24 November 2021

VERIFICATION PARAMETERS

Type(s) of instruments contemplated	<ul style="list-style-type: none">• Green Bonds
Relevant standards	<ul style="list-style-type: none">• Green Bond Principles (GPBs) from June 2021 of the International Capital Market Association (ICMA)
Scope of verification	<ul style="list-style-type: none">• Biggeorge Property's Green Bond Framework (as of 12.10.2021)• Biggeorge Property's Eligibility Criteria (as of 12.10.2021)
Lifecycle	<ul style="list-style-type: none">• Pre-issuance verification
Validity	<ul style="list-style-type: none">• As long as there is no material change to the Framework

CONTENTS

Scope of work	3
ISS ESG ASSESSMENT SUMMARY.....	4
ISS ESG SPO ASSESSMENT.....	5
PART I: GREEN BONDS LINK TO BIGGEORGE’S SUSTAINABILITY STRATEGY	5
A. BIGGEORGE’S INDICATIVE SUSTAINABILITY PROFILE	5
B. CONSISTENCY OF GREEN BONDS WITH BIGGEORGE’S SUSTAINABILITY STRATEGY	6
PART II: ALIGNMENT WITH GREEN BOND PRINCIPLES	8
PART III: SUSTAINABILITY QUALITY OF THE ISSUANCE	14
A. CONTRIBUTION OF THE GREEN BONDS TO THE UN SDGs.....	14
B. MANAGEMENT OF ENVIRONMENTAL AND SOCIAL RISKS ASSOCIATED WITH THE SELECTION CRITERIA.....	15
ANNEX 1: Methodology	18
ANNEX 2: Quality management processes	19
About ISS ESG SPO	20

Scope of work

Biggeorge Property Ltd. (“Biggeorge” or “the Issuer”) commissioned ISS ESG to assist with its Green Bond Framework by assessing three core elements to determine the sustainability quality of the instrument:

1. Green Bond Framework link to Biggeorge’s sustainability strategy – drawing on Biggeorge’s overall sustainability profile and issuance-specific Use of Proceeds categories.
2. Biggeorge’s Green Bond Framework (12.10.2021 version) – benchmarked against the Green Bond Principles (GPBs) from June 2021 of the International Market Association (ICMA).
3. The Selection Criteria – whether the projects contribute positively to the UN SDGs and perform against ISS ESG’s issue-specific key performance indicators (KPIs) (See Annex 2).

ISS ESG ASSESSMENT SUMMARY

SPO SECTION	SUMMARY	EVALUATION ¹
<p>Part 1:</p> <p>Green Bonds link to issuer's sustainability strategy</p>	<p>Biggeorge Property is a real estate developer based in Hungary with a portfolio of residential, office, and commercial properties.</p> <p>ISS ESG finds that the Use of Proceeds financed through this bond are consistent with the issuer's sustainability strategy and material ESG topics for the issuer's industry. The rationale for issuing green bonds is clearly described by the issuer.</p>	Consistent
<p>Part 2:</p> <p>Alignment with GBPs</p>	<p>The issuer has defined a formal concept for its Green Bonds regarding use of proceeds, processes for project evaluation and selection, management of proceeds and reporting. This concept is in line with the Green Bond Principles (GBPs) from June 2021 of the International Market Association (ICMA).</p>	Aligned
<p>Part 3:</p> <p>Sustainability quality of the Selection Criteria</p>	<p>The overall sustainability quality of the Selection Criteria in terms of sustainability benefits, risk avoidance and minimization is good based upon the ISS ESG assessment. The Green Bonds will (re-)finance eligible asset categories which include green buildings and energy efficiency.</p> <p>Those use of proceeds categories have a significant contribution to SDG 7 'Affordable and clean energy', SDG 11 'sustainable cities and communities' and 13 'Climate action'. The environmental and social risks associated with those use of proceeds categories have been well managed.</p>	Positive

¹ ISS ESG's evaluation is based on the Biggeorge's Green Bond Framework (October 2021 version), on the analysed Selection Criteria as received on the 12.10.2021, and on the ISS ESG Indicative Corporate Rating.

ISS ESG SPO ASSESSMENT

PART I: GREEN BONDS LINK TO BIGGEORGE'S SUSTAINABILITY STRATEGY

A. BIGGEORGE'S INDICATIVE SUSTAINABILITY PROFILE

Methodological note: Please note that Biggeorge is not part of the ISS ESG Corporate Rating Universe. Thus, the below sustainability profile is an assessment conducted by the analyst in charge of the Construction sector based on publicly available information exclusively. No direct communication between the Issuer and the analyst has taken place during the process. The below is not based on an ISS ESG Corporate Rating but considers ISS ESG Research's methodology.

Industry Classification: Construction

Key Issues of the industry

1. Labor standards and working conditions
2. Energy and resource efficiency
3. Impact on land use and biodiversity
4. Ethical business practices
5. Protection of human rights and community outreach

Indicative ESG risk and performance assessment

Biggeorge Property is a real estate developer based in Hungary with a portfolio of residential, office, and commercial properties.

As a company which is part of the construction industry, Biggeorge Property is exposed to ESG risks that include occupational health and safety of own staff and contractors, human rights of local communities affected by construction activities, labor rights of workers in the supply chain, biodiversity impacts, and energy and resource efficiency of building projects and in the construction process. Companies in the construction industry are also exposed to business ethics risks, particularly corruption and antitrust violations. Biggeorge Property does not demonstrate how it manages these risks.

Indicative product portfolio assessment

Social impact of the product portfolio

Biggeorge Property does not appear to be involved in projects that would contribute significantly to relevant SDG objectives such as ensuring health and delivering education (e.g., construction of healthcare or educational facilities). The company's project portfolio of residential and office properties is therefore considered to have no net positive or negative social impact.

Environmental impact of the product portfolio

Real estate developers such as Biggeorge Property can contribute to the achievement of global environmental objectives such as the creation of sustainable cities and communities by having their properties certified to relevant green / sustainable building standards (e.g., BREEAM, LEED). However, no information is available on certified green buildings in Biggeorge Property's portfolio. Overall, the company's project portfolio does not seem to have a net positive or negative environmental impact.

Controversy Assessment

Company Screening

The analyst in charge of producing this report conducted a high-level controversy assessment. There is no indication of Biggeorge being involved in any of the below-mentioned controversies.

Industry risks

Based on a review of controversies in the period of 1 January 2019 – 11 October 2021, the greatest risks reported against companies operating in the Engineering & Construction industry relate to activities of business malpractice and activities that may have adverse impacts on the environment. This is closely followed by activities related to human rights and labor rights. The top three issues that have been reported against companies within the industry are as follows: alleged failure to prevent bribery, failure to assess environmental impacts, and anti-competitive behavior. This is closely followed by alleged poor stakeholder consultation, failure to respect the right to an adequate standard of living, and failure to respect the right to safe and healthy working conditions.

B. CONSISTENCY OF GREEN BONDS WITH BIGGEORGE'S SUSTAINABILITY STRATEGY

Key sustainability objectives and priorities defined by the issuer

Biggeorge's sustainability focus revolves around embedding energy efficiency and social responsibility in its operations. For example, in the residential real estate developments started after 2018, geothermal heating systems were built in accordance with renewable energy requirements, which have a much smaller ecological footprint than traditional fossil fuel usage, furthermore both thermal insulation and green roofs supported the energy efficiency of individual buildings.

Further, Biggeorge also focuses on long-term environmental considerations such as accessibility to public transport, installing electric vehicle charging infrastructure and encouraging cycling by providing safe bicycle parking. Additionally, dust protection and noise reduction will be implemented during the construction and / or operation of the buildings.

As the issue of waste becomes more and more important on a global scale, Biggeorge strives to minimize the generation of waste and to improve the rate of recycled waste in both the construction and use phases of buildings. In addition to this, emphasis is also placed on water conservation. A few examples for this can be installation of water-efficient equipment, such as automatic tap water sensors, to reduce the use of water; installation of water recycling equipment, such as grey water tanks; rain water collection and (re-)use.

In addition to sustainable operation and the protection of the environment, Biggeorge also pays attention to the social and governance pillars with emphasis on the safety and health of its employees. Further, Biggeorge engages in social dialogue and takes into account the needs of people with reduced mobility.

Biggeorge Fund Management Company has a policy in place to integrate sustainability – typically environmental – risks into its investment decision-making processes. In addition to compliance with the law, Biggeorge commits to ethical, prudent and transparent operations (eg. continuous access and information, group internal code of ethics). However, the sustainability strategy could be further improved by setting specific and quantified targets associated with those objectives.

Rationale for issuance

Biggeorge, along with its co-investment ventures or other affiliates intend to issue green bonds to finance green buildings and energy efficiency improvements in line with its sustainability strategy. As such the purpose of this Framework is to have a comprehensive methodology in place for all future Green Bond issuances. Further, the issuer has the goal to develop an environmentally friendly and energy efficient sustainable real estate portfolio.

Contribution of Use of Proceeds categories to sustainability objectives and priorities

ISS ESG mapped the Use of Proceeds categories financed under this Green Bond with the sustainability objectives defined by the issuer, and with the key ESG industry challenges as defined in the ISS ESG Corporate Rating methodology for the Construction sector. Key ESG industry challenges are key issues that are highly relevant for a respective industry to tackle when it comes to sustainability, e.g. climate change and energy efficiency in the buildings sector. From this mapping, ISS ESG derived a level of contribution to the strategy of each Use of Proceeds categories.

USE OF PROCEEDS CATEGORY	SUSTAINABILITY OBJECTIVES FOR THE ISSUER	KEY ESG INDUSTRY CHALLENGES	CONTRIBUTION
Green Buildings	✓	✓	Contribution to a material objective
Energy Efficiency	✓	✓	Contribution to a material objective

Opinion: *ISS ESG finds that the Use of Proceeds financed through this bond are consistent with the issuer’s sustainability strategy and material ESG topics for the issuer’s industry. The rationale for issuing green bonds is described by the issuer.*

PART II: ALIGNMENT WITH GREEN BOND PRINCIPLES

1. Use of Proceeds

FROM ISSUER’S FRAMEWORK

The net proceeds of Biggeorge’s Green Bond(s) will be allocated exclusively to finance and/or refinance in whole or in part, real estate projects that contribute to making the building stock sustainable (“Eligible Green Projects”). Eligible Green Projects include sustainable and energy efficient property construction or renovation. Such financing or re-financing may include in part or in full, new or already existing Eligible Green Projects. Eligible Green Projects can be owned directly or indirectly (including a chain of legal entities, such as companies, funds, sub-funds as well as joint venture companies) by Biggeorge Property, or any of its subsidiaries. Projects shall qualify for refinancing with a maximum 36 months look-back period before the issuance of the Green Bond as long as they follow the relevant eligibility criteria.

Biggeorge’s objectives with the Eligible Green Projects are to increase the portfolio of energy efficient buildings, and foster energy efficient and sustainable infrastructure. These projects will also have environmental benefits, such as energy savings and GHG emissions reduction.

Eligible Green Projects will contribute to climate change mitigation while Green Buildings will also contribute to climate change adaptation, pollution prevention and control, and natural resource conservation.

Eligible Green Projects are required to meet the eligibility criteria as set in the table below:

ELIGIBLE GREEN PROJECTS	DESCRIPTION OF ELIGIBLE GREEN PROJECTS
Green buildings	<p><u>Commercial buildings:</u></p> <p>Acquisition, construction or refurbishment of office, hotel, retail, industrial and logistics buildings which meet at least one of the criteria mentioned below:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Certified or to be certified according to one of the following internationally recognized green building standard²: <ul style="list-style-type: none"> ○ BREEAM: “Very Good” or above ○ BREEAM In-use “Very good” or above ○ LEED “Gold” or above
Energy efficiency	<p><u>Commercial buildings:</u></p>

² The certifications will be obtained at the latest at the delivery of the building.

Acquisition, construction or refurbishment of office, hotel, retail, industrial and logistics buildings which meet at least one of the criteria mentioned below:

- Increased installed renewable energy share for the whole building³
 - 10 % higher renewable energy share than the requirement where Nearly Zero Energy Building (“NZEB”) requirements are applicable, in addition to complying with the NZEB requirements⁴
 - 25% renewable energy share for building parts which are not subjected to the national regulations, therefore neither the NZEB requirement, nor the renewable share requirement applies (industrial unit or storage area)³
- Major renovations leading to reduction of Primary Energy Demand of at least 30% in comparison with the energy performance of the building before the renovation

Residential buildings:

Acquisition, construction or refurbishment of residential buildings which meet at least one of the criteria mentioned below:

- Primary Energy Demand at least 10 % lower than the threshold⁵ set for the nearly zero-energy building (NZEB) requirements^{6 7}
- Major renovations leading to reduction of Primary Energy Demand of at least 30% in comparison with the energy performance of the building before the renovation

³ According to the requirements of the Hungarian legislation, in the case of logistics buildings only the special conditions apply, for more information, see [Government Decree 178/2008](#) (VI. 30.) 1. § e.).

⁴ Commercial buildings, including office, hotel, retail, industrial and logistics buildings which do not have low energy demand (for more information, see [Government Decree 178/2008](#) (VI. 30.)), have to comply with the NZEB requirements, including that the energy demand of the building must be provided from at least 25% of renewable energy sources. More details can be found in [Ministry without Portfolio Decree No. 7/2006. \(V.24.\) on the determination of buildings’ energy performance.](#)

⁵ Upper limit

⁶ As required in the EU Taxonomy (Regulation (EU) 2020/852 of the European Parliament and of the Council), the Primary Energy Demand is 10% lower than the threshold set for the nearly zero-energy building requirements in the Hungarian Directive: [Ministry without Portfolio Decree No. 7/2006. \(V.24.\) on the determination of buildings’ energy performance.](#) ANNEX to the Commission Delegated Regulation Supplementing Regulation (EU) 2020/852 of the European Parliament and of the Council „The Primary Energy Demand (PED), defining the energy performance of the building resulting from the construction, is at least 10 % lower than the threshold set for the nearly zero-energy building (NZEB) requirements in national measures implementing Directive 2010/31/EU of the European Parliament and of the Council. The energy performance is certified using an as built Energy Performance Certificate (EPC)”.

⁷ Covering more than 25% of consumption with renewable energy (new or existing on-site renewable energy assets such as rooftop solar panels, energy storage capabilities, etc).

Opinion: ISS ESG considers the Use of Proceeds description provided by Biggeorge's Green Bond Framework as aligned with the Green Bond Principles (GPBs) from June 2021 of the International Market Association (ICMA).

2. Process for Project Evaluation and Selection

FROM ISSUER'S FRAMEWORK

The Project Evaluation and Selection Process will ensure that the proceeds of Green Bond(s) are allocated to finance or refinance projects that meet the criteria and objectives set out in this Framework (in the Use of Proceeds section). Biggeorge has established a Green Bond Committee (GBC) in order to identify, select and monitor Eligible Green Projects to be funded by Green Bonds.

The Committee is chaired by the Chief Executive Officer (CEO), and consisting of the following representatives:

- Chief Executive Officer
- Chief Financial Officer
- Development and Acquisition Director
- Construction Development Director
- Investor Relations Director

The Green Bond Committee will review, select and validate the pool of Eligible Green Projects, based on the Green Bond Framework and will screen the projects whether they meet the Eligibility Criteria and comply with local laws and regulations. In addition, the GBC maintains the Green Bond Framework up to date in order to be in-line with market best practices and latest environmental and social standards, local laws and regulations. The GBC will review and validate the annual report for investors and also approves the annual Allocation and Impact Report. It is also the GBC's responsibility to modify and approve the pre-defined eligibility criteria, or to exclude projects that no longer comply with these criteria.

The GBC will meet at least semi-annually following the issuance of a Green Bond, or as further required in order to review and approve allocation of proceeds and reporting.

Opinion: ISS ESG considers the Process for Project Evaluation and Selection description provided by Biggeorge's Green Bond Framework as aligned with the Green Bond Principles (GPBs) from June 2021 of the International Market Association (ICMA).

3. Management of Proceeds

FROM ISSUER'S FRAMEWORK

The net proceeds from Biggeorge's Green Bonds will be deposited in the general account and an amount equal to the net proceeds will be earmarked for allocation to the Eligible Green Projects in

accordance with Biggeorge's Green Bond Framework. This process will be managed by Biggeorge's Green Bond Committee.

Biggeorge will track all issued amounts of Green bonds based on its own internal process. To ensure proceeds are allocated in accordance with the Green Bond Framework, this internal process will contain necessary information about the bonds, Eligible Green Projects, allocation, etc., ensuring all Eligible Expenditures in the Green Bonds are appropriately identified. This information will serve as a basis of the allocation and impact reporting.

Biggeorge will strive, over time, to achieve a substantial level of allocation for the Eligible Green Project Portfolio. As long as the Green Bonds under this Framework are outstanding, Biggeorge aims to allocate an amount equivalent to the net proceeds of these instruments towards its Eligible Green Project Portfolio, as defined in the Use of Proceeds section. Additional Eligible Green Projects will be added to Biggeorge's Eligible Green Project Portfolio to the extent required to ensure that the net proceeds from outstanding Green Bonds will be allocated to Eligible Green Projects. Whilst any Green Bond net proceeds remain unallocated, Biggeorge will hold the balance of net proceeds not yet allocated to Eligible Green Projects in its portfolio of money market instruments at its own discretion based on its own policy (Policy for integrating sustainability risks into investment decision-making processes). Biggeorge intends to allocate the full amount of proceeds within the next 36 months following the issuance of the Green Bonds.

If a project is divested, discontinued or does no longer meet the definition of Eligible Green Projects as included in the Use of Proceeds section, it will be removed from the portfolio of Eligible Green Projects and replaced by another Eligible Green Project.

The payment of principal and interest on the Green Bond issued by Biggeorge under the Green Bond Framework will be made from its general funds and will not be linked to the performance of any Eligible Green Assets and Projects.

Opinion: ISS ESG finds that Management of Proceeds proposed by Biggeorge's Green Bond Framework is well aligned with the Green Bond Principles (GPBs) from June 2021 of the International Market Association (ICMA). Further, the excepted allocation period has been defined, in line with best market practices.

4. Reporting

FROM ISSUER'S FRAMEWORK

To be fully transparent towards Green investors and other market stakeholders, Biggeorge will be providing updates for the Green Bond investors by consistent updates of an Allocation Report and an Impact Report. These reports will be available on the company's [website](#) and will provide insight and opportunity to the investors to follow the progress of the Green Bonds. Biggeorge will report on the allocation of net proceeds and associated environmental benefits annually until the proceeds of each Green Bond have been fully allocated, and as necessary in the event of material changes.

The reports will cover the following areas:

Allocation reporting

To the extent practicable, Biggeorge may provide information such as:

- Total amount of Green Bonds issued;
- The total amount of proceeds allocated;
- The share of financing / refinancing;
- The number of projects and level of certification, geographical distribution of Eligible Green Projects; and
- The balance of unallocated proceeds.

Impact reporting

Biggeorge will provide an impact report in line with the approach outlined under the Harmonized Framework for Impact Reporting⁸. Biggeorge will on an annual basis report on the impact of the asset’s environmental aspects until full allocation of the Green Bond net proceeds or until the applicable Green Bonds are no longer outstanding. The impact reporting will be reviewed and approved by the Green Bond Committee. The impact reporting will aim to provide, where feasible, metrics regarding the Eligible Green Project’s environmental impacts. Set out examples of the providable impact reporting can be found in the table below. The impact report will contain one or several of the relevant (below stated) information regarding to the projects, in context of the project categories.

GBP ELIGIBILITY CRITERIA	IMPACT REPORTING METRICS (EXAMPLES)
Green buildings	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Type of scheme, certification level and m² Gross Building Area (GBA)⁹ ▪ Annual greenhouse gas emissions reduced/avoided (tCO₂eq/year) ▪ Expected annual renewable energy generation (MWh) ▪ Installed renewable energy capacity (MW)
Energy efficiency	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Annual energy savings in MWh/GWh and/or GJ/TJ ▪ Annual greenhouse gas emissions reduced/avoided (tCO₂eq/year) ▪ Expected annual renewable energy generation (MWh) ▪ Installed renewable energy capacity (MW)

⁸ <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Regulatory/Green-Bonds/Handbook-Harmonized-Framework-for-Impact-Reporting-December-2020-151220.pdf>

⁹ For commercial properties or buildings only

Opinion: ISS ESG finds that the reporting proposed by Biggeorge's Green Bond Framework is aligned with the Green Bond Principles (GPBs) from June 2021 of the International Market Association (ICMA). Further, Biggeorge will provide an impact report with the reported information, frequency, scope and duration defined, in line with best market practices.

External review

FROM ISSUER'S FRAMEWORK

The second party opinion can be found on Biggeorge's [website](#).

PART III: SUSTAINABILITY QUALITY OF THE ISSUANCE








A. CONTRIBUTION OF THE GREEN BONDS TO THE UN SDGs

Based on the assessment of the sustainability quality of the Green Bonds Selection Criteria and using a proprietary methodology, ISS ESG assessed the contribution of the Biggeorge's Green Bonds to the Sustainable Development Goals defined by the United Nations (UN SDGs).

This assessment is displayed on 5-point scale (see Annex 2 for methodology):

Significant Obstruction	Limited Obstruction	No Net Impact	Limited Contribution	Significant Contribution
------------------------------------	--------------------------------	--------------------------	---------------------------------	-------------------------------------

Each of the Green Bonds Use of Proceeds categories has been assessed for its contribution to, or obstruction of, the SDGs:

USE OF PROCEEDS	CONTRIBUTION OR OBSTRUCTION	SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS
Green Buildings <i>Commercial Buildings that are certified with either BREEAM "Very Good" or above or LEED "Gold" or above</i>	Significant contribution	
Construction and Acquisition of Energy efficient Buildings <i>With an EPC label or equivalent and the goal of improving energy efficiency including increasing the renewable energy share</i>	Limited contribution	
Energy efficiency <i>Insulation materials</i>	Significant contribution	 
Energy efficiency <i>Renovations of commercial and residential buildings and construction of residential buildings that lower the primary energy demand by min. 10% than the threshold set for the nearly zero-energy building (NZEB) requirements</i>	Significant contribution¹⁰	
Energy efficiency <i>e.g. renovations with the goal of improving energy efficiency including increasing the renewable energy share</i>	Limited contribution	 

¹⁰ This assessment differs from the ISS ESG SDG Solutions Assessment (SDGA) proprietary methodology designed to assess the impact of an issuer's product and service portfolio on the SDGs. For the projects to be financed under Biggeorge's Use of Proceeds categories that comply with the Technical Screening Criteria for Climate Change Mitigation as defined by the EU Taxonomy Technical Annex, a significant contribution to SDG 13 is attested.

B. MANAGEMENT OF ENVIRONMENTAL AND SOCIAL RISKS ASSOCIATED WITH THE SELECTION CRITERIA

Green Buildings and Energy Efficiency

As a Use of Proceeds category, green buildings and energy efficiency have a positive contribution to SDG 7 “Affordable and clean energy”, SDG 11 “Sustainable cities and communities”, and 13 “Mitigating climate change”. The table below presents the findings of an ISS ESG assessment of the Selection Criteria against ISS ESG KPIs.

ASSESSMENT AGAINST ISS ESG KPI

Energy Efficiency

- ✓ The company ensures to undertake an appropriate and detailed selection process that ensures good standards regarding energy efficiency for all buildings. 50% of recently completed residential assets have excellent energy efficiency certification. These projects are classified under AA+ energy efficiency class. Further the heating demand of these projects is below 50 kWh/m²a. All new projects are designed to achieve AA or AA+ energy efficiency ratings.

Site selection

- ✓ All of Biggeorge’s buildings to be (re-)financed are not located on a site of high environmental value. None of Biggeorge’s current commercial developments are located on site of high environmental value and 90-95% of Biggeorge’s residential buildings can be classified as brownfield developments (official Hungarian classification of brownfield cases is in process). Further, the issuer ensures that it will exclude sites with the Hungarian environmental classification of “Natura 2000”.
- ✓ 90% of the commercial assets and 70% of residential assets are located within 1 km from one or more modalities of public transport.

Construction standards

- ✓ 100% of assets are located in the EU where high labour and health and safety standards are in place (e.g. ILO core conventions). Further, the issuer’s general contractor company applies ISO 45001.
- No or limited information is available regarding the provision for sustainable procurement regarding building materials (e.g. recycled materials, third-party certification of wood-based materials).

Water use minimization

- ✓ For all commercial buildings, measures to reduce water consumption (e.g. water metering, high-efficiency fixtures and fittings, rainwater harvesting) are in place.
- For residential buildings, 20% of Biggeorge’s projects utilize the harvested rainwater actively. Further, this ratio is planned to be increased for its projects.

Safety of building users

- ✓ For all residential and commercial buildings operational safety (e.g. emergency exits, fire alarm systems) is ensured by national legislation.

Sustainability Labels for Green Buildings

- ✓ All green buildings will receive, or are expected to receive, a certification such as BREEAM standard label (Very Good or above).

Environmental aspects of items related to Energy Efficiency

- ✓ None of the assets contain substances of concern. All hazardous materials have been removed or treated with the relevant Hungarian regulations and ISO 14001 Environmental Management System (EMS) is implemented in Biggeorge's projects.

Safety measures regarding Energy Efficiency

- ✓ For all future projects regarding improvements of energy efficiency operational safety is ensured (i.e. control center, electrical flow and consumption monitoring).

DISCLAIMER

1. Validity of the SPO: As long as there is no material change to the Framework.
2. ISS ESG uses a scientifically based rating concept to analyse and evaluate the environmental and social performance of companies and countries. In doing so, we adhere to the highest quality standards which are customary in responsibility research worldwide. In addition, we create a Second Party Opinion (SPO) on bonds based on data from the issuer.
3. We would, however, point out that we do not warrant that the information presented in this SPO is complete, accurate or up to date. Any liability on the part of ISS ESG in connection with the use of these SPO, the information provided in them and the use thereof shall be excluded. In particular, we point out that the verification of the compliance with the selection criteria is based solely on random samples and documents submitted by the issuer.
4. All statements of opinion and value judgements given by us do not in any way constitute purchase or investment recommendations. In particular, the SPO is no assessment of the economic profitability and credit worthiness of a bond but refers exclusively to the social and environmental criteria mentioned above.
5. We would point out that this SPO, in particular the images, text and graphics contained therein, and the layout and company logo of ISS ESG and ISS-ESG are protected under copyright and trademark law. Any use thereof shall require the express prior written consent of ISS. Use shall be deemed to refer in particular to the copying or duplication of the SPO wholly or in part, the distribution of the SPO, either free of charge or against payment, or the exploitation of this SPO in any other conceivable manner.

The issuer that is the subject of this report may have purchased self-assessment tools and publications from ISS Corporate Solutions, Inc. ("ICS"), a wholly-owned subsidiary of ISS, or ICS may have provided advisory or analytical services to the issuer. No employee of ICS played a role in the preparation of this report. If you are an ISS institutional client, you may inquire about any issuer's use of products and services from ICS by emailing disclosure@issgovernance.com.

This report has not been submitted to, nor received approval from, the United States Securities and Exchange Commission or any other regulatory body. While ISS exercised due care in compiling this report, it makes no warranty, express or implied, regarding the accuracy, completeness or usefulness of this information and assumes no liability with respect to the consequences of relying on this information for investment or other purposes. In particular, the research and scores provided are not intended to constitute an offer, solicitation or advice to buy or sell securities nor are they intended to solicit votes or proxies.

Deutsche Börse AG ("DB") owns an approximate 80% stake in ISS HoldCo Inc., the holding company which wholly owns ISS. The remainder of ISS HoldCo Inc. is held by a combination of Genstar Capital ("Genstar") and ISS management. ISS has formally adopted policies on non-interference and potential conflicts of interest related to DB, Genstar, and the board of directors of ISS HoldCo Inc. These policies are intended to establish appropriate standards and procedures to protect the integrity and independence of the research, recommendations, ratings and other analytical offerings produced by ISS and to safeguard the reputations of ISS and its owners. Further information regarding these policies are available at <https://www.issgovernance.com/compliance/due-diligence-materials>.

© 2021 | Institutional Shareholder Services and/or its affiliates

ANNEX 1: Methodology

ISS ESG Green KPIs

The ISS ESG Green Bond KPIs serve as a structure for evaluating the sustainability quality – i.e. the social and environmental added value – of the use of proceeds of Biggeorge’s Green Bonds.

It comprises firstly the definition of the use of proceeds category offering added social and/or environmental value, and secondly the specific sustainability criteria by means of which this added value and therefore the sustainability performance of the assets can be clearly identified and described.

The sustainability criteria are complemented by specific indicators, which enable quantitative measurement of the sustainability performance of the assets and which can also be used for reporting. If a majority of assets fulfill the requirement of an indicator, this indicator is then assessed positively. Those indicators may be tailor-made to capture the context-specific environmental and social risks.

Environmental and social risks assessment methodology

ISS ESG evaluates whether the assets included in the asset pool match the eligible project category and criteria listed in the Green Bond KPIs.

All percentages refer to the amount of assets within one category (e.g. wind power). Additionally, the assessment “no or limited information is available” either indicates that no information was made available to ISS ESG or that the information provided did not fulfil the requirements of the ISS ESG Green Bond KPIs.

The evaluation was carried out using information and documents provided to ISS ESG on a confidential basis by Biggeorge (e.g. Due Diligence Reports). Further, national legislation and standards, depending on the asset location, were drawn on to complement the information provided by the issuer.

Assessment of the contribution and association to the SDG

The 17 Sustainable Development Goals (SDGs) were endorsed in September 2015 by the United Nations and provide a benchmark for key opportunities and challenges toward a more sustainable future. Using a proprietary method, ISS ESG identifies the extent to which Biggeorge’s Green Bonds contributes to related SDGs.

ANNEX 2: Quality management processes

SCOPE

Biggeorge commissioned ISS ESG to compile a Green Bonds SPO. The Second Party Opinion process includes verifying whether the Green Bond Framework aligns with the Green Bond Principles (GPBs) from June 2021 of the International Market Association (ICMA) and to assess the sustainability credentials of its Green Bonds, as well as the issuer's sustainability strategy.

CRITERIA

Relevant Standards for this Second Party Opinion

- ICMA Green Bond Principles (GPBs) from June 2021 of the International Market Association (ICMA)
- ISS ESG Key Performance Indicators relevant for Use of Proceeds categories selected by the issuer

ISSUER'S RESPONSIBILITY

Biggeorge's responsibility was to provide information and documentation on:

- Framework
- Eligibility criteria & Asset Pool
- Documentation of ESG risks management at the Framework and Asset level

ISS ESG'S VERIFICATION PROCESS

ISS ESG is one of the world's leading independent environmental, social and governance (ESG) research, analysis and rating houses. The company has been actively involved in the sustainable capital markets for over 25 years. Since 2014, ISS ESG has built up a reputation as a highly-reputed thought leader in the green and social bond market and has become one of the first CBI approved verifiers.

ISS ESG has conducted this independent Second Party Opinion of the Green Bonds to be issued by Biggeorge based on ISS ESG methodology and in line with the ICMA Green Bond Principles (GPBs) from June 2021 of the International Market Association (ICMA).

The engagement with Biggeorge took place in October until November 2021.

ISS ESG'S BUSINESS PRACTICES

ISS has conducted this verification in strict compliance with the ISS Code of Ethics, which lays out detailed requirements in integrity, transparency, professional competence and due care, professional behaviour and objectivity for the ISS business and team members. It is designed to ensure that the verification is conducted independently and without any conflicts of interest with other parts of the ISS Group.

About ISS ESG SPO

ISS ESG is one of the world's leading rating agencies in the field of sustainable investment. The agency analyses companies and countries regarding their environmental and social performance.

As part of our Sustainable (Green & Social) Bond Services, we provide support for companies and institutions issuing sustainable bonds, advise them on the selection of categories of projects to be financed and help them to define ambitious criteria.

We assess alignment with external principles (e.g. the ICMA Green / Social Bond Principles), analyse the sustainability quality of the assets and review the sustainability performance of the issuer themselves. Following these three steps, we draw up an independent SPO so that investors are as well informed as possible about the quality of the bond / loan from a sustainability perspective.

Learn more: <https://www.isscorporatesolutions.com/solutions/esg-solutions/green-bond-services/>

For Information about SPO services, contact:

Federico Pezzolato

SPO Business Manager EMEA/APAC

Federico.Pezzolato@isscorporatesolutions.com

+44.20.3192.5760

Miguel Cunha

SPO Business Manager Americas

Miguel.Cunha@isscorporatesolutions.com

+1.917.689.8272

For Information about this Green Bonds SPO, contact: SPOOperations@iss-esg.com

Project team

Project lead

Henrik Hopmann
Analyst
ESG Consultant

Project support

Jolly Sinha
Senior Associate
ESG Consultant


Project supervision

Viola Lutz
Executive Director
Head of ISS ESG Climate Services

BIGGEORGE PROPERTY
NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

ALAPSZABÁLYA

h



A jelen Alapszabály a Biggeorge Property Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: Társaság) 2022. július 28-i 5/2022. (VI.28.) számú részvényesi határozattal került elfogadásra, azzal, hogy jelen Alapszabály a Ptk. 3:211. § (3) bekezdése alapján a Társaság részvényeinek a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által működtetett Xtend elnevezésű multilaterális kereskedési platformra történő bevezetésével válik hatályossá.

1. A Társaság cégneve, székhelye

1.1. A Társaság cégneve: Biggeorge Property Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
A Társaság rövidített cégneve: Biggeorge Property Nyrt.

1.2. A Társaság idegen nyelvű cégneve: Biggeorge Property Publicly Traded Company

1.3. A Társaság idegen nyelvű rövidített cégneve: Biggeorge Property Plc.

1.4. A Társaság székhelye: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32.

A Társaság székhelye egyben a központi ügyintézés helye is.

1.5. A Társaság honlapjának címe: <http://www.biggeorgeproperty.hu/>

2. A Társaság tevékenységi köre

2.1. Főtevékenység: 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

2.2. Egyéb tevékenységi körök:

4110'08 Épületépítési projekt szervezése
5813'08 Napilapkiadás
5814'08 Folyóirat, időszaki kiadvány kiadása
6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység
7320'08 Piac-, közvélemény-kutatás
7733'08 Irodagép kölcsönzése (beleértve: számítógép)
5811'08 Könyvkiadás
5812'08 Címtárak, levelezőjegyzékek kiadása
5829'08 Egyéb szoftverkiadás
5920'08 Hangfelvétel készítése, kiadása
6203'08 Számítógép-üzemeltetés
6311'08 Adatfeldolgozás, web-hozsting szolgáltatás
6312'08 Világháló-portál szolgáltatás
6399'08 M. n. s. egyéb információs szolgáltatás
6619'08 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
6622'08 Biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység
6832'08 Ingatlankezelés
7021'08 PR, kommunikáció
7022'08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
7311'08 Reklámügynöki tevékenység
7312'08 Médiareklám
7490'08 M. n. s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység

7721'08 Szabadidős, sporteszköz kölcsönzése
7722'08 Videokazetta, lemez kölcsönzése
7729'08 Egyéb személyi használatú, háztartási cikk kölcsönzése
8230'08 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
8299'08 M. n. s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
8110'08 Építményüzemeltetés
8560'08 Oktatást kiegészítő tevékenység
8532'08 Szakmai középfokú oktatás
8559'08 M. n. s. egyéb oktatás
8541'08 Felső szintű, nem felsőfokú oktatás

3. A Társaság működésének időtartama

A Társaság határozatlan időre jön létre.

4. A Társaság működése

A Társaság működési formája a Ptk. 3:211. § (1) bekezdése alapján nyilvánosan működő részvénytársaság, figyelemmel arra, hogy részvényeit a Budapesti Értéktőzsde Xtend piacára (tőzsdére) bevezették.

5. A Társaság alaptőkéje

- 5.1. A Társaság alaptőkéje 135.001.000,- Ft, azaz Egyszázharmincötmillió-egyezer forint, amely 100.000.000,- Ft, azaz Egyszázmillió forint pénzbeli és 35.001.000,- Ft, azaz Harmincötmillió-egyezer forint nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásból áll.
- 5.2. A Társaság alaptőkéje 135.001 darab, egyenként 1.000,- Ft, azaz Egyezer forint névértékű, névre szóló, dematerializált törzsrészvényből áll.
- 5.3. A részvények előállításának módja dematerializált módon történik.
- 5.4. A részvények kibocsátási értéke alapításkor megegyezett a névértékkel.
- 5.5. A Társaság részvényesei a részvények kibocsátási értékének megfelelő pénzbeli és nem pénzbeli hozzájárulásukat teljes egészében a Társaság rendelkezésére bocsátották.

6. Részvénykönyv és a részvényesi jogok, kötelezettségek

- 6.1. A Társaság részvényei szabadon átruházhatók. A részvény átruházása az átruházásra irányuló szerződéssel vagy más jogcímmel, valamint a befektetési vállalkozás által vezetett értékpapírszámlán történő terhelés, illetve jóváírás útján történik.

Az ellenkező bizonyításáig azt a személyt kell a részvény tulajdonosának tekinteni, akinek értékpapírszámláján a részvényt nyilvántartják.


- 6.2. A részvényes a Társasággal szemben részvényesi jogait akkor gyakorolhatja, ha őt a részvénykönyvbe bejegyezték. A részvényesi jogok gyakorlásához nincs szükség tulajdonosi igazolásra, ha a jogosultság megállapítására tulajdonosi megfeleltetés útján kerül sor. A részvénykönyvbe történő bejegyzés elmaradása a részvényesnek a részvény feletti tulajdonjogát nem érinti. A részvénykönyvet a

Társaság igazgatósága vezeti azzal, hogy az igazgatóság a részvénykönyv vezetésére elszámolóháznak, központi értéktárnak, befektetési vállalkozásnak, pénzügyi intézménynek, ügyvédnek vagy könyvvizsgálónak megbízást adhat. A megbízás tényét és a megbízott személyi adatait, valamint a betekintésre vonatkozó információkat a Társaság a honlapján is közzéteszi.

Az igazgatóság a részvénykönyvben tartja nyilván a részvényes nevét, lakóhelyét vagy székhelyét, részvénytulajdonosi sorozatonként a részvényes részvényeinek darabszámát, tulajdoni részesedésének mértékét, szükség esetén a részvényesi meghatalmazott adatait, továbbá közös tulajdonú részvény esetén a közös képviselő adatait is. A részvénykönyvből törölt adatoknak megállapíthatónak kell maradniuk.

A részvénykönyvbe bárki betekinthez. A betekintés lehetőségét a Társaság vagy a részvénykönyv vezetésével megbízott személy a székhelyén munkaidőben folyamatosan biztosítani köteles. Akire vonatkozóan a részvénykönyv fennálló vagy törölt adatot tartalmaz, a részvénykönyv rá vonatkozó részéről a részvénykönyv vezetőjétől másolatot igényelhet.

- 6.3. A Társaság kezdeményezésére történő tulajdonosi megfeleltetés esetén a részvénykönyv vezetője a részvénykönyvben szereplő, a tulajdonosi megfeleltetés időpontjában hatályos valamennyi adatot törli, és ezzel egyidejűleg a tulajdonosi megfeleltetés eredményének megfelelő adatokat a részvénykönyvbe bejegyzi. A tulajdonosi megfeleltetéssel kapcsolatos szabályokat a KELER Zrt. szabályzata tartalmazza.
- 6.4. A részvényes jogosult a Társaság közgyűlésén részt venni, ott felvilágosítást kérni, valamint észrevételt és indítványt tenni, szavazati joggal rendelkező részvény birtokában pedig szavazni. A Társaság közgyűlésén (megismételt közgyűlésén) az a részvényes, illetve részvényesi meghatalmazott vehet részt, akit a közgyűlés kezdő napját megelőző második munkanapon 18 órakor bejegyezték a részvénykönyvbe. A közgyűlésen a részvényesi jogok gyakorlására az a személy jogosult, akinek nevét – lezárásának időpontjában – a részvénykönyv tartalmazza. A részvénynek a közgyűlés kezdő napját megelőző átruházása nem zárja ki a részvénykönyvbe bejegyzett személynek azt a jogát, hogy a közgyűlésen részt vegyen, és az őt mint részvényest megillető jogokat gyakorolja.
- 6.5. A Társaság törzsrészvényei a névértékükkel arányos mértékű szavazati jogot biztosítanak. A részvényes szavazati jogát nem gyakorolhatja, amíg esedékes vagyoni hozzájárulását nem teljesítette.
- 6.6. A részvényes részvényesi jogait képviselő útján is gyakorolhatja. Nem láthatja el a részvényes képviselőjét a vezető tisztségviselő, a felügyelőbizottsági tag és a könyvvizsgáló. Egy képviselő több részvényest is képviselhet, egy részvényes azonban csak egy képviselőt bízhat meg. A képviselői meghatalmazás kiterjed a felfüggesztett közgyűlés folytatására és a határozatképtelenség miatt ismételt összehívott közgyűlésre. A meghatalmazást közokirat vagy teljes bizonyító erejű magánokirat formájában kell a Társasághoz benyújtani. A meghatalmazás visszavonása a Társasággal szemben csak akkor hatályos, ha azt a közgyűlés megnyitása, illetve - ha a meghatalmazás egy adott napirendi pontra való szavazásra szól - a napirend tárgyalásának megkezdése előtt a közgyűlés elnökének benyújtották. A meghatalmazás visszavonására a meghatalmazás adására vonatkozó szabályt kell alkalmazni.
- 6.7. A Ptk. és a Tpt. előírásai alapján eljáró részvényesi meghatalmazott a Társasággal szemben a részvényesi jogokat saját nevében, a részvényes javára a részvénykönyvbe való bejegyzést követően gyakorolhatja. A részvényesi meghatalmazott köteles a Társaság felhívására megjelölni az általa



képviselt részvényest és igazolni vonatkozó megbízása fennállását, ellenkező esetben a szavazati jog gyakorlására nem jogosult.

- 6.8. Azok a részvényesek, akik a szavazatok legalább 1 (egy) százalékával rendelkeznek, írásban, az ok megjelölésével kérhetik az igazgatóságtól, hogy valamely kérdést tűzzön a közgyűlés napirendjére, továbbá a napirendi pontokkal összefüggésben határozati javaslatot is előterjeszhetnek. A részvényesek az előbbi jogukat a közgyűlés összehívásáról szóló hirdetmény megjelenésétől számított 8 (nyolc) napon belül - a napirend részletezettségére vonatkozó szabályoknak megfelelően - gyakorolhatják akként, hogy azt kellő részletezettséggel közlik az igazgatósággal. Az igazgatóság a kiegészített napirendről a javaslat vele való közlését követően hirdetményt tesz közzé. A hirdetményben megjelölt kérdést napirendre tűzöttnek kell tekinteni.
- 6.9. A részvényes köteles az általa átvett, illetve jegyzett részvények névértékének, illetve kibocsátási értékének megfelelő pénzbeli és nem pénzbeli vagyoni hozzájárulást a Társaság rendelkezésére bocsátani. Ezen kötelezettségének nem teljesítése esetén az igazgatóság harmincnapos határidő kitűzésével teljesítésre hívja fel a részvényest, azzal, hogy a felhívásban utalni kell arra, hogy a teljesítés elmulasztása a részvényes részvényesi jogviszonyának megszűnését eredményezi. A harmincnapos határidő eredménytelen eltelte esetén a részvényes részvényesi jogviszonya a határidő lejártát követő napon megszűnik. Erről az igazgatóság a volt részvényest írásban értesíti. A vagyoni hozzájárulás teljesítésének elmulasztásával a Társaságnak okozott kárért a volt részvényes a szerződésszegéssel okozott károkért való felelősség szabályai szerint felel.

7. A nyereség felosztása

- 7.1. A Társaság saját tőkéjéből a részvényesek javára kifizetést a Társaság a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (Ptk.) meghatározott esetekben és a tárgyévi adózott eredményből, illetve a szabad eredménytartálékkal kiegészített tárgyévi adózott eredményből teljesíthet. Nem kerülhet sor kifizetésre, ha a Társaság saját tőkéje nem éri el vagy a kifizetés következtében nem érné el a Társaság alaptőkéjét, továbbá, ha a kifizetés veszélyeztetné a Társaság fizetőképességét. Azokat a kifizetéseket, amelyeket a jelen bekezdés rendelkezései ellenére teljesítettek, a Társaság felszólítására a Társaság részére vissza kell fizetni.
- 7.2. A felosztható és a közgyűlés által felosztani rendelt eredményből a részvényest a részvénye névértékével arányos osztalék illeti meg. Osztalékra az a részvényes jogosult, aki az igazgatóság által meghatározott és osztalékfizetésre vonatkozó közleményében meghirdetett fordulónapon lefolytatott osztalékfizetés miatt elrendelt tulajdonosi megfeleltetés alapján a részvénykönyvben szerepel. A részvényes az osztalékra csak a már teljesített vagyoni hozzájárulása arányában jogosult. A közgyűlés az osztalék fizetéséről az igazgatóság javaslatára a beszámoló elfogadásával egyidejűleg határozhat. A részvényest megillető osztalék nem pénzbeli juttatás keretében is teljesíthető. Az igazgatóság által az osztalékfizetésre vonatkozó közleményben meghatározott fordulónap eltérhet az osztalékfizetésről döntő közgyűlés napjától.
- 7.3. A Társaság az osztalékfizetés megkezdésének napjára - mint társasági esemény időpontjára - a KELER Zrt.-től tulajdonosi megfeleltetést kér. Az osztalék kifizetéséről rendelkező közgyűlési határozat kelte és az osztalékfizetés megkezdésének időpontja között legalább 15 (tizenöt) munkanapnak kell eltelnie.
- 7.4. Az osztalék kifizetéséről az igazgatóság köteles gondoskodni. A Társaság a BÉT szabályzatában meghatározott „Ex-Kupon Nap” előtt 2 (kettő) Kereskedési Nappal nyilvánosságra hozza az osztalék

végleges mértékét. Az Ex-Kupon Nap legkorábban az osztalék mértékét megállapító közgyűlést követő 3. (harmadik) Kereskedési Nap lehet.

- 7.5. Az igazgatóság jogosult osztalékélenőleg fizetéséről határozni, ha
- a közbenső mérleg alapján megállapítható, hogy a Társaság rendelkezik osztalék fizetéséhez szükséges fedezettel;
 - a kifizetés nem haladja meg a közbenső mérlegben kimutatott adózott eredménnyel kiegészített szabad eredménytartalék összegét; és
 - a Társaságnak a helyesbített saját tőkéje a kifizetés folytán nem csökken az alaptőke összege alá.

8. A közgyűlés

8.1. A közgyűlés a Társaság legfőbb szerve.

8.2. A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartozik:

- döntés - ha a Ptk. eltérően nem rendelkezik - az Alapszabály megállapításáról és módosításáról, ide nem értve a cégnevet, a székhelyet, a telephelyeket, fióktelepeket és - a főtevékenységet nem érintve - a tevékenységi kör módosítását, és a 9.7. c) pont szerinti alaptőke felemelést;
- döntés a Társaság működési formájának megváltoztatásáról, illetőleg a részvények értéktőzsdéről való esetleges kivezetéséről;
- a Társaság átalakulásának és jogutód nélküli megszűnésének elhatározása;
- az egyes részvényfajtákhoz, részvényosztályokhoz, részvénytörzshoz fűződő jogok meghatározása, módosítása, továbbá az egyes részvényfajták, osztályok átalakítása;
- döntés - ha a Ptk. eltérően nem rendelkezik - az alaptőke felemeléséről;
- döntés az alaptőke leszállításáról;
- az igazgatóság felhatalmazása az alaptőke felemelésére;
- az igazgatóság hatáskörébe tartozó feltételes alaptőke-emeléssel összefüggő átváltoztatható kötvény kibocsátása kivételével átváltoztatható, átváltozó vagy jegyzési jogot biztosító kötvény kibocsátása;
- pénzügyi segítség megadása a Társaság által kibocsátott részvények megszerzéséhez harmadik személy részére;
- az igazgatóság, a felügyelőbizottság tagjainak és elnökeinek, az auditbizottság tagjainak, valamint a Társaság állandó könyvvizsgálójának megválasztása, visszahívása, továbbá díjazásuk megállapítása;
- a felügyelőbizottság és az auditbizottság ügyrendjének jóváhagyása;
- döntés az igazgatóság Ptk. 3:284. §-a szerinti jelentésének elfogadásáról;
- véleménynyilvánító szavazás a Ptk. 3:268. § (2) és (3) bekezdése szerinti javadalmazási politikáról és javadalmazási jelentéséről;
- hatályos jogszabályok szerinti éves beszámoló jóváhagyása és döntés az adózott eredmény felhasználásáról;
- az igazgatóság felhatalmazása saját részvény megszerzésére;
- döntés a közgyűlés felfüggesztéséről;
- döntés a felügyelőbizottság éves beszámolóról szóló jelentésének elfogadásáról;
- döntés az igazgatóság felhatalmazásáról a jegyzési elsőbbségi jog korlátozására, illetve kizárására;
- döntés az igazgatóság előző üzleti évben végzett munkájának értékeléséről és az igazgatóság részére megadható felmentvényről;
- döntés a Felelős Társaságirányítási Jelentés elfogadásáról;

- u. döntés minden olyan kérdésben, amit a jogszabály vagy az Alapszabály a közgyűlés kizárólagos határákörébe utal.
- 8.3. A közgyűlés határozatait szavazással, a szavazatok egyszerű többségével hozza meg. A szavazatok háromnegyedes többsége (minősített többség) szükségeltetik a fenti 8.2. a), b), c), d), f) pontokban szereplő, valamint a Ptk.-ban vagy más törvényben meghatározott egyéb kérdésekben.
- 8.4. A közgyűlést legalább évente egyszer, az adott év április 30. napjáig össze kell hívni (rendes közgyűlés).
- 8.5. Rendkívüli közgyűlést kell összehívni, ha
- azt az előző közgyűlés elrendelte;
 - az igazgatóság, felügyelőbizottság, auditbizottság, a könyvvizsgáló indítványozza;
 - a szavazatok legalább 1 (egy) százalékaival rendelkező részvényes azt - az ok, cél és napirend megjelölésével - az igazgatóságtól írásban kéri;
 - a cégbíróóság határozatával erre kötelezi a Társaságot;
 - az igazgatóság tagjainak száma 3 (három) fő alá csökkent;
 - a felügyelőbizottság tagjainak száma 3 (három) fő alá csökkent;
 - az auditbizottság tagjainak száma 3 (három) fő alá csökkent;
 - új könyvvizsgáló megválasztása vált szükségessé;
 - a Társaság saját tőkéje a veszteség következtében az alaptőke kétharmadára csökkent;
 - a Társaság saját tőkéje a törvényi követelmény szerinti minimális összeg alá csökkent;
 - a Társaságot fizetésektelenség fenyegeti, vagy fizetéseit megszüntette, illetve ha vagyona tartozásait nem fedezi;
 - a Társaság részvényeire tett nyilvános vételi ajánlattal kapcsolatos részvényesi állásfoglalás miatt;
 - minden olyan esetben, ha a döntés az Alapszabály szerint a közgyűlés kizárólagos hatáskörét képezi;
 - a jogszabályban meghatározott egyéb esetekben.
- 8.6. A rendkívüli közgyűlés összehívásáról az igazgatóság köteles az összehívásra okot adó körülményről való tudomásszerzéstől számított nyolc (8) napon belül intézkedni a felügyelőbizottság egyidejű értesítése mellett.
- 8.7. A közgyűlést - ha a Ptk. eltérően nem rendelkezik - az igazgatóság hívja össze. A közgyűlés a Társaság székhelyétől eltérő helyen is megtartható, az adott közgyűlés helyét az igazgatóság határozza meg. A közgyűlést, annak kezdő időpontját legalább 30 (harminc) nappal megelőzően, a Társaság hirdeteményeire meghatározottak szerint hirdetemény útján kell összehívni.

A hirdetemény tartalmazza:

- a Társaság cégnevét és székhelyét;
- a közgyűlés időpontját és helyét;
- a közgyűlés megtartásának módját;
- a közgyűlés napirendjét;
- a szavazati jog gyakorlásához az Alapszabályban előírt feltételeket;
- a közgyűlés határozatképtelensége esetére megismételt közgyűlés helyét és idejét;

- g. tájékoztatást arról, hogy közgyűlésen részt venni szándékozó részvényes, illetve részvényesi/meghatalmazott nevét a közgyűlés kezdő időpontját megelőző 2. (második) munkanapig kell a részvénykönyvbe bejegyezni;
- h. tájékoztatást a Ptk. 3:273. § (3) bekezdése szerint arról, hogy
 - i. a közgyűlésen a részvényesi jogok gyakorlására az a személy jogosult, akinek nevét - lezárásának időpontjában - a részvénykönyv tartalmazza,
 - ii. a részvénykönyv lezárása nem korlátozza a részvénykönyvbe bejegyzett személy jogát részvényeinek a részvénykönyv lezárását követő átruházásában,
 - iii. a részvénynek a közgyűlés kezdő napját megelőző átruházása nem zárja ki a részvénykönyvbe bejegyzett személynek azt a jogát, hogy a közgyűlésen részt vegyen, és a részvényt megillető jogokat gyakorolja;
- i. a felvilágosítás kérése és a közgyűlés napirendjének kiegészítésére vonatkozó jog gyakorlásához az Alapszabályban előírt feltételeket;
- j. a közgyűlés napirendjén szereplő előterjesztések és határozati javaslatok elérésének időpontjára, helyére és módjára (ideértve a Társaság honlapjának címét is) vonatkozó tájékoztatást.

A Társaság a hirdetményeinek közzétételére vonatkozó rendelkezések szerint a közgyűlést megelőzően legalább huszonegy nappal nyilvánosságra hozza:

- a. az összehívás időpontjában meglévő részvények számára és a szavazati jogok arányára vonatkozó összesített adatokat, ideértve az egyes részvényosztályokra vonatkozó külön összesítéseket;
- b. a napirenden szereplő ügyekkel kapcsolatos előterjesztéseket, az azokra vonatkozó felügyelőbizottsági jelentéseket, valamint a határozati javaslatokat;
- c. a képviselő útján, illetve levélben történő szavazáshoz használandó nyomtatványokat, ha azokat közvetlenül nem küldték meg a részvényeseknek.

- 8.8. A közgyűlésen megjelent részvényesekről jelenléti ívet kell készíteni, amelyen fel kell tüntetni a részvényes, illetve képviselője nevét (cégét) és lakóhelyét (székhelyét), részvényei darabszámát és az őt megillető szavazatok számát, valamint a közgyűlés időtartama alatt a jelenlévők személyében bekövetkezett változásokat. A jelenléti ívet a közgyűlés elnöke és a közgyűlés által megválasztott jegyzőkönyvvezető aláírásával hitelesíti. A közgyűlésről a Ptk. szerinti tartalommal jegyzőkönyvet kell felvenni.
- 8.9. A közgyűlésen egy törzsrészvény egy szavazatot jelent. A közgyűlés akkor határozatképes, ha az összehívás szabályszerű, és a Társaság szavazatra jogosító részvényei által megtestesített szavazatok több, mint ötven százalékát képviselő részvényes jelen van. A határozatképességet minden határozathozatalnál vizsgálni kell. Ha a részvényes valamely ügyben nem szavazhat, a határozatképesség megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni. Ha a közgyűlés nem határozatképes, a megismételt közgyűlés az eredeti napirenden szereplő ügyekben a jelenlévők által képviselt szavazati jog mértékétől függetlenül határozatképes. A nem határozatképes és a megismételt közgyűlés között legalább 10 (tíz) napnak el kell telnie, de ez az időtartam nem lehet hosszabb 21 (huszonegy) napnál.
- 8.10. A közgyűlésen a határozathozatal nyílt szavazással és a közgyűlés döntése alapján az alábbi módokon történhet:
- a. az igazgatóság által előkészített szavazójegyek felmutatásával vagy leadásával;
 - b. kézfelemelés útján;
 - c. a közgyűlés által meghatározott egyéb módon.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

- 8.11. A szavazati joggal rendelkező részvényesek 10 (tíz) százalékának indítványára, kivételes esetben, bármely kérdés vonatkozásában titkos vagy név szerinti szavazást kell elrendelni. A szavazás során az összes módosító és az eredeti határozati javaslatot fel kell tenni szavazásra, függetlenül attól, hogy a javaslat egy időközben elfogadott határozat miatt esetleg okafogyottá vált.
- 8.12. A közgyűlés jogosult az alábbi kérdéseket közgyűlési határozattal rendezni:
- a szavazás módjának és eredménye hiteles megállapításának meghatározása;
 - a közgyűlés tisztségviselőinek, nevezetesen a közgyűlés elnöke, jegyzőkönyvvezető, jegyzőkönyv-hitelesítő, szavazatszámállók megválasztása;
 - a részvényest megillető felszólalási és javaslattételi jog gyakorlásának feltételei.
- 8.13. A közgyűlés elnökének feladatai:
- ellenőrzi a részvényesek megjelent képviselőinek képviselési jogosultságát;
 - a jelenléti ív alapján megállapítja a közgyűlés határozatképességét, illetve határozatképtelenség esetén a közgyűlést elhalasztja a megismételt közgyűlésre vonatkozó előírások szerint;
 - javaslatot tesz a közgyűlésnek a jegyzőkönyv-hitelesítő részvényes, továbbá a szavazatszámállók és a jegyzőkönyvvezető személyére;
 - vezeti a tanácskozást;
 - szükség esetén - mindenkire kiterjedő általános jelleggel - korlátozhatja az egyes, és az ismételt felszólalások időtartamát;
 - elrendeli a szavazást, ismerteti annak eredményét és kimondja a közgyűlés határozatát;
 - szünetet rendelhet el;
 - gondoskodik a közgyűlési jegyzőkönyv és jelenléti ív elkészítéséről;
 - berekeszti a közgyűlést, ha az összes napirendi pont szerinti téma megtárgyalásra került.
- 8.14. A rendes közgyűlésen meg kell tárgyalni az alábbi tárgyköröket:
- az igazgatóság jelentését az előző üzleti év üzleti tevékenységéről;
 - az igazgatóság javaslatát a Társaság éves beszámolójának elfogadására;
 - az igazgatóság indítványát az adózott eredmény felhasználására, az osztalék megállapítására;
 - a felügyelő bizottság jelentését;
 - a könyvvizsgáló jelentését;
 - a hatályos jogszabályok szerinti beszámoló elfogadását;
 - az adózott eredmény felhasználásáról való döntést és az osztalék megállapítását.
- 8.15. A közgyűlésen bármely részvényes jogosult a közgyűlés napirendjén szereplő előterjesztésekhez hozzászólni, kérdéseket feltenni, módosító indítványt tenni.
- 8.16. A közgyűlésen az igazgatóság tagjai, a felügyelőbizottság tagjai, az auditbizottság tagjai és a könyvvizsgáló tanácskozási joggal vesznek részt, ott a napirendhez hozzászólhatnak, indítványokat tehetnek. A Kijelölt Tanácsadó és a BÉT képviselője a közgyűlésen felszólalhat. A közgyűlésen - segítő jelleggel - részt vehetnek a Társaság munkavállalói.
- 8.17. A közgyűlés közgyűlési határozattal felfüggeszthető. Ha a közgyűlést felfüggesztik, azt 30 (harcinc) napon belül folytatni kell. Ebben az esetben a közgyűlés összehívására és a közgyűlés

tisztségviselőinek megválasztására vonatkozó szabályokat nem kell alkalmazni. A közgyűlést csak egy alkalommal lehet felfüggeszteni.

- 8.18. A Társaság valamennyi közgyűlési határozatát a törvényben meghatározott módon és időben köteles nyilvánosságra hozni.
- 8.19. A közgyűlés által hozott jogsértő határozat bírósági felülvizsgálatát bármely részvényes, továbbá az igazgatóság és felügyelőbizottság bármely tagja kérheti a Ptk. 3:35-37. §-ok szerint.

9. Az igazgatóság

- 9.1. A Társaság ügyvezetéseként legalább három, legfeljebb tizenegy tagú igazgatóság működik, akiket a közgyűlés határozatlan időtartamra választ meg. Az igazgatóság tagjai képviselik a Társaságot.
- 9.2. Az igazgatóság tagjai az igazgatóság elnöke, valamint az igazgatósági tagok. Az igazgatóság az elnökét maga választja a tagjai közül. Az igazgatóság tagjait az Alapszabály 1. számú melléklete tartalmazza.
- 9.3. 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.
- 9.4. Az igazgatóság határozatait a jelenlévők szótöbbségével hozza.
- 9.5. Az igazgatóság az ügyrendjét maga állapítja meg.
- 9.6. 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) közbelső mérleg jóváhagyása, osztalékékeletőleg-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.

10. Cégvezető

10.1. A Társaságnál cégvezető kinevezésére sor kerülhet.

11. Felügyelőbizottság

11.1. A Társaságnál legalább három, legfeljebb tizenöt tagból álló felügyelőbizottság működik, akiket a közgyűlés legfeljebb öt éves határozott időtartamra választ meg. A felügyelőbizottság tagjait az Alapszabály 2. számú melléklete tartalmazza.

11.2. 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.

11.3. 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.

11.4. A felügyelőbizottság határozatait a jelenlévők egyszerű szótöbbségével hozza.

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

11.6. 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.

11.7. A felügyelőbizottság ügyrendjét maga állapítja meg, amelyet a közgyűlés hagy jóvá.

12. Auditbizottság

12.1. 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 tagjait az Alapszabály 3. számú melléklete tartalmazza. Az auditbizottság elnökét az auditbizottság tagjai választják maguk közül. Az auditbizottság tagjainak mandátuma maximum öt éves időtartamra szól.

12.2. 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.

12.3. Az auditbizottság ügyrendjét maga állapítja meg.

13. Könyvvizsgáló

13.1. A Társaságnál egy állandó könyvvizsgáló működik, akinek feladata, hogy gondoskodjon a számviteli törvényben meghatározott könyvvizsgálat elvégzéséről, és ennek során mindenképp 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 személyét az Alapszabály 4. számú melléklete tartalmazza.

13.2. A könyvvizsgáló betekinthez 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.

13.3. A könyvvizsgáló köteles az éves rendes közgyűlésen részt venni, továbbá részt vehet az igazgatóság és a felügyelőbizottság ülésein.

13.4. A könyvvizsgáló kérheti, hogy a felügyelőbizottság az általa javasolt témát tűzze napirendjére.

14. Cégjegyzés

14.1. A Társaság cégjegyzésére jogosultak az igazgatósági tagok és a cégvezetők. A Társaság cégjegyzése akként történik, hogy a Társaság géppel vagy kézzel előírt, előnyomott, illetve nyomtatott cégneve alá vagy fölé az igazgatóság elnöke önállóan, a többi igazgatósági tag és cégvezetők együttesen írják nevüket a címpéldánynak, illetve az aláírás-mintának megfelelően.



15. A Társaság vagyonát érintő rendelkezések

- 15.1. A Társaság az alaptőke 25%-át meg nem haladó mértékben megszerezheti az általa kibocsátott részvényeket (saját részvény). A saját részvény megszerzésének feltétele, hogy a közgyűlés - a megszerezhető részvények fajtájának, osztályának, számának, névértékének, visszerthes megszerzés esetén az ellenérték legalacsonyabb és legmagasabb összegének meghatározása mellett - előzetesen felhatalmazza az igazgatóságot a saját részvény megszerzésére, mely felhatalmazás 18 (tizennyolc) hónapos időtartamra szólhat.
- 15.2. Alaptőke-emelésről a közgyűlés határoz. A közgyűlés a Ptk. 3:294. § szerint felhatalmazhatja az igazgatóságot az alaptőke felemelésére. Ebben az esetben a felhatalmazásban meg kell határozni azt a legmagasabb összeget, amelyre az igazgatóság a Társaság alaptőkéjét felemelheti, és azt a legfeljebb öt éves időtartamot, amely alatt az alaptőke-emelésre sor kerülhet. Az igazgatóságnak az alaptőke felemelésére történő felhatalmazása esetén az igazgatóság dönt az alaptőke felemelésével kapcsolatos, a Ptk. vagy az Alapszabály szerint egyébként a közgyűlés hatáskörébe tartozó kérdésekről is.
- 15.3. A Társaság alaptőkéjének felemelése történhet új részvények forgalomba hozatalával, a Társaság alaptőkén felüli vagyonának alaptőkévé alakításával, dolgozói részvény forgalomba hozatalával, illetőleg átváltoztatható kötvények részvényekké történő átváltoztatásával. A Társaság alaptőkéjét új részvények forgalomba hozatalával akkor emelheti fel, ha a korábban kibocsátott valamennyi részvény névértéke, illetve kibocsátási értéke teljes mértékben befizetésre került, és a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulást maradéktalanul a Társaság rendelkezésére bocsátották. Az alaptőkének új részvények forgalomba hozatalával történő felemeléséről szóló közgyűlési határozatban meg kell határozni a Ptk. 3:296 § (1) bekezdésében írtakat, új részvények zártkörű forgalomba hozatalával történő alaptőke-emelés esetén pedig meg kell jelölni a Ptk. 3:296 § (2) bekezdésében hivatkozott személyeket.
- 15.4. Az alaptőke felemelését elhatározó közgyűlési határozat érvényességének feltétele, hogy a tőkeemeléssel érintettnek minősített részvényfajta, illetve részvényosztály részvényesei az alaptőke felemeléséhez külön hozzájáruljanak. Ennek során a részvényhez fűződő szavazati jog esetleges korlátozására vagy kizárására vonatkozó rendelkezések – ide nem értve a saját részvényhez kapcsolódó szavazati jog gyakorlásának tilalmát – nem alkalmazhatók. Érintettnek minősül a részvényfajta, illetve a részvényosztály, ha az alaptőke-emelés következtében a meglévőhöz képest új részvényfajta vagy részvényosztály kerül kibocsátásra.
- 15.5. Ha az alaptőke felemelésére pénzbeli hozzájárulás ellenében kerül sor, a Társaság részvényeseit, ezen belül első helyen a forgalomba hozott részvényekkel azonos részvénytartalomhoz tartozó részvénytulajdonosokat, majd az átváltoztatható, és velük egy sorban a jegyzési jogot biztosító kötvények tulajdonosait – ebben a sorrendben – a részvények átvételére vonatkozó elsőbbségi jog („Elsőbbségi Jog”) illeti meg.

Amennyiben a Társaság részvényeseit vagy kötvénytulajdonosait Elsőbbségi Jog illeti meg, és annak gyakorlását nem zárják ki, az igazgatóság az Alapszabály szerinti rendben közzétett hirdetményben köteles felhívni a részvényeseket vagy kötvénytulajdonosokat az Elsőbbségi Jog gyakorlására. A részvényesek vagy kötvénytulajdonosok Elsőbbségi Jogukat a hirdetményben meghatározott módon, határidőn belül és címre eljuttatott nyilatkozatban gyakorolhatják. Az Elsőbbségi Jog gyakorlására a Társaság legalább tizenöt napos határidőt biztosít. Az Elsőbbségi Jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatnak tartalmaznia kell a lejegyezni vagy átvenni kívánt részvények fajtáját, osztályát,

sorozatát, névértékét, darabszámát és kibocsátási értékét, valamint a részvényes vagy kötvénytulajdonos visszavonhatatlan kötelezettségvállalását a nyilatkozatban meghatározott részvények jegyzésére vagy átvételére, illetve kibocsátási értéküknek a közgyűlés határozatban foglaltak szerinti megfizetésére. A nyilatkozat érvényességének feltétele, hogy az abban foglalt fizetési kötelezettséget a részvényes vagy kötvénytulajdonos határidőn belül megfelelően teljesítse.

Ha egy részvényes vagy kötvénytulajdonos a hirdetményben meghatározott határidőn belül érvényesen nem nyilatkozik Elsőbbségi Jogának gyakorlásáról, azt úgy kell tekinteni, hogy ezen joggal nem kíván élni. A közgyűlés eltérő tartalmú határozatának hiányában, amennyiben az Elsőbbségi Jogra egy sorban jogosultak több részvényt kívánnak lejegyezni vagy átvenni, mint amennyi részvény az alaptőke-emeléssel összefüggésben kibocsátásra kerül, úgy az Elsőbbségi Jogukat részvényeik vagy kötvényeik névértékének arányában gyakorolhatják.

A közgyűlés az Elsőbbségi Jogot – az igazgatóság írásbeli előterjesztése alapján – kizárhatja. Az Elsőbbségi Jog kizárására vonatkozó előterjesztést a közgyűlés az alaptőke felemelésére vonatkozó javaslattal együttesen köteles megtárgyalni, de arról külön köteles határozatot hozni. Az Elsőbbségi Jog kizárására vonatkozó előterjesztésnek tartalmaznia kell az alaptőke felemelésének indokát, zártkörű alaptőke-emelés esetén a részvények átvételére jogosított személyek bemutatását és az alaptőke felemelését követően az alaptőke felemelést megelőző részvényesek szavazati arányának módosulását.

- 15.6. Amennyiben a Társaság a BÉT Xtend Értékpapírlistáján szereplő értékpapírával megegyező jogosultságú értékpapírt bocsát ki, vagy a BÉT-re bevezetett értékpapírokat bevonja, vagy azok mennyiségét más módon csökkenti, úgy a BÉT Xtend Üzletszabályzat előírásai szerint kérelmezi a sorozaton belül az új értékpapírok tőzsdei bevezetését, illetve a BÉT TXtend Értékpapírlistáján módosítását.

16. A Társaság megszűnése

- 16.1. A Társaság jogutód nélküli megszűnése esetében a hitelezők kielégítése után fennmaradó vagyon a részvényest illeti meg.

- 16.2. A Társaság megszűnik, ha

- a) a közgyűlés elhatározza a jogutód nélküli megszűnését;
- b) a közgyűlés elhatározza jogutódlással történő megszűnését;
- c) a Cégbíróság megszűntnek nyilvánítja;
- d) a bíróság felszámolási eljárás során megszünteti.

17. Egyéb rendelkezések

- 17.1. A Társaság hirdetményeit a Társaság jelen Alapszabályban megnevezett honlapján, a BÉT honlapján (www.bet.hu), az MNB által üzemeltett információtárolási rendszeren (www.kozzetetelek.mnb.hu) teszi közzé. A Társaság rendszeres, rendkívüli, illetve az egyéb információszolgáltatási kötelezettsége körébe tartozó tájékoztatás keretében az információkat magyar nyelven a vonatkozó jogszabályok és a BÉT szabályzatai szerint teszi közzé.

- 17.2. A Társaság alapításával és a változások bejegyeztetéséből járó, igazolt költségeket a Társaság viseli.

- 17.3. A részvényest a Társaság üzleti titkaival kapcsolatban titoktartási kötelezettség terheli, ennek megszegésével a Társaságnak okozott károkat köteles megtéríteni. A Társaság működéséről, üzletmenetéről a közgyűléseken, illetve a közgyűlési dokumentációk, továbbá a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvényben és a Budapesti Értéktőzsde Zrt. szabályzataiban előírt közzétételek útján tájékoztatja a részvényeseket és a tőkepiacot. A Társaság üzleti könyvei, egyéb üzleti iratai a Ptk. szabályainak alkalmazásában üzleti titoknak minősülnek, ezekbe a részvényes nem tekinthet be.
- 17.4. A jelen alapszabályban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.
- 17.5. A jelen alapszabály a Társaság részvényeinek a BÉT Xtend elnevezésű multilaterális kereskedési platformjára való regisztráció napjával lép hatályba.

Mellékletek:

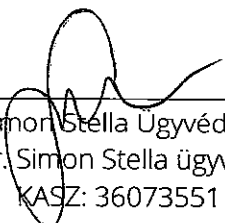
1. sz. melléklet: Az igazgatóság tagjai
2. sz. melléklet: A felügyelőbizottság tagjai
3. sz. melléklet: Az auditbizottság tagjai
4. sz. melléklet: A Társaság könyvvizsgálója

Budapest, 2022. július 28.

Biggeorge Holding Kft.
alapító

képviseli: Nagygyörgy Tibor János ügyvezető

Szerkesztettem és Budapesten, 2022. 07. 28. napján ellenjegyzem:


Dr. Simon Stella Ügyvédi Iroda
dr. Simon Stella ügyvéd
KASZ: 36073551



1. sz. melléklet: Az igazgatóság tagjai

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.

Az igazgatóság további tagjai:

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.

Bozsovcics 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.

Nagygyörgy Tamás László

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

Anyja neve: Dr. Moskovits Katalin

Lakóhely: 1037 Budapest, Haránt köz 3/B.

A megbízatás a Részvényeknek a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által működtetett Xtend elnevezésű multilaterális kereskedési platformra történő regisztrációjától számított határozatlan időre szól.



2. sz. melléklet: A felügyelőbizottság tagjai

Gyulánszki Edit

Születési hely, idő: Baja, 1958. szeptember 26.
Anyja neve: Fischer Mária
Lakóhely: 1011 Budapest, Vám u. 2.

A megbízatás a Részvényeknek a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által működtetett Xtend elnevezésű multilaterális kereskedési platformra történő regisztrációjának napjától 2024. április 30. napjáig tart.

Nagy Kálmán

Születési hely, idő: Budapest, 1969. május 19.
Anyja neve: Miskolczi Orsolya
Lakóhely: 1121 Budapest, Mártonhegyi út 11/A

A megbízatás a Részvényeknek a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által működtetett Xtend elnevezésű multilaterális kereskedési platformra történő regisztrációjának napjától 2024. április 30. napjáig tart.

Mészáros Katalin

Születési hely, idő: Marosvásárhely, 1987. szeptember 14.
Anyja neve: Balogh Lídia
Lakóhely: 2030 Érd, Luc utca 3.

A megbízatás a Részvényeknek a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által működtetett Xtend elnevezésű multilaterális kereskedési platformra történő regisztrációjának napjától 2024. április 30. napjáig tart.



3. sz. melléklet: Az auditbizottság tagjai

Gyulánszki Edit

Születési hely, idő: Baja, 1958. szeptember 26.
Anyja neve: Fischer Mária
Lakóhely: 1011 Budapest, Vám u. 2.

A megbízatás a Részvényeknek a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által működtetett Xtend elnevezésű multilaterális kereskedési platformra történő regisztrációjának napjától 2024. április 30. napjáig tart.

Nagy Kálmán

Születési hely, idő: Budapest, 1969. május 19.
Anyja neve: Miskolczi Orsolya
Lakóhely: 1121 Budapest, Mártonhegyi út 11/A

A megbízatás a Részvényeknek a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által működtetett Xtend elnevezésű multilaterális kereskedési platformra történő regisztrációjának napjától 2024. április 30. napjáig tart.

Mészáros Katalin

Születési hely, idő: Marosvásárhely, 1987. szeptember 14.
Anyja neve: Balogh Lídia
Lakóhely: 2030 Érd, Luc utca 3.

A megbízatás a Részvényeknek a Budapesti Értéktőzsde Zrt. által működtetett Xtend elnevezésű multilaterális kereskedési platformra történő regisztrációjának napjától 2024. április 30. napjáig tart.



4. sz. melléklet: A Társaság könyvvizsgálója

BDO Magyarország Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság

Cégjegyzékszám: 01-09-867785

Székhely: 1103 Budapest, Kőér utca 2/A. C. ép.

kamarai nyilvántartási szám: 002387

A könyvvizsgálat elvégzéséért személyében is felelős természetes személy neve:

Baumgartner Ferenc

Kamarai nyilvántartási száma: 002955

Lakcím: 1037 Budapest, Kunigunda útja 22. fszt. 4.

A megbízatás kezdő időpontja: 2021. augusztus 18.

A megbízatás lejárt: 2023. május 31.

