

Statistikai szám:

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

Cégjegyzék szám:

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

Cégbíróság:

Budapesti Cégbíróság



Biggeorge Property Nyilvánosan Működő Részvénytársaság

1023 Budapest Lajos u. 28-32.

Üzleti Jelentés

2023.

Fordulónap: 2023. december 31.

Beszámoló időszak: 2023.01.01. - 2023.12.31.

1. BEMUTATKOZÁS

1.1 A Biggeorge Property Nyrt. bemutatása

A Biggeorge Property Nyrt. (továbbiakban: „Társaság”) az 1991-ben alapított Biggeorge Holding tagja, amely Magyarország vezető, vertikálisan integrált ingatlanfejlesztő csoportja. A Társaság jogelődje, Biggeorge's Property Korlátolt Felelősségű Társaság 2007. július 15-én alakult - BG Franchising Tanácsadó Kft. cégnév alatt -, amelyből 2015. március 20-án átalakulással jött létre a Társaság. Az átalakulás bejegyzésének napja 2015. június 3. volt. A Társaság 2022.08.18-án zártkörű részvénytársaságból vált nyilvánosan működő részvénytársasággá.

A Társaság az egyik legnagyobb magyar tulajdonú ingatlanfejlesztő társaság, amely (ideértve a jogelődnek nem minősülő egyéb vállalatokban végzett tevékenységet is) már több, mint húsz éve foglalkozik ingatlanfejlesztéssel, befektetéssel és üzemeltetéssel, főtevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele (TEÁOR: 6810 '08).

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

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

- vagyonkezelés
- potenciális befektetési lehetőségek felkutatása és üzleti elemzése, a piac feltérképezése és folyamatos figyelemmel kísérése
- telek akvizíciók és projektelőkészítési tevékenységek
- alapkezelési tevékenység (Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapok és Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alapok)
- a fejlesztésekhez kapcsolódó, szerteágazó projektmenedzsment feladatok elvégzése, amibe beletartozik többek között a fejlesztési telkekhez kapcsolódó jogi, szabályozási és fizikai környezet feltérképezése; a telek fizikai előkészítése a kivitelezésre (pl. bontás, kármentesítés, régészet stb.), a projekt döntéselőkészítéséhez, illetve külső partnerek számára szükséges üzleti tervezés
- a fejlesztések generálkivitelezéséhez kapcsolódó műszaki ellenőrzések elvégzése
- értékesítés és marketing feladatok ellátása, elsősorban a fejlesztések lakásainak és egyéb ingatlanainak (garázs, tároló, üzlethelyiségek stb.)
- befektetési célú ingatlanok bérbeadása és üzemeltetése, a potenciális bérlők felkutatása, szerződéskötés és a bérlői együttműködés menedzselése; a bérleti konstrukciók és a

kapcsolódó árazás kialakítása, valamint az ingatlanok üzemeltetése, ideértve az ügyfelek felé vállalt szolgáltatások megvalósítását, valamint az ingatlanokon végzett felújítási, illetve fejlesztési munkák koordinálását

- kontrolling és pénzügyi tevékenységek, a központi iroda, illetve a BGP Cégcsoporthoz tartozó cégek adminisztrációjához kapcsolódó feladatok, valamint a humán erőforrás jellegű feladatok ellátása
- egyéb, ingatlanfejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó feladatok ellátása és irányítása

1.2 Szervezet

Vezetőség

A társaság vezető tisztségviselői és egyben a Társaság ügyvezetését ellátó igazgatóság tagjai az alábbiak:

Nagygyörgy Tibor János (an.: Dr. Moskovits Katalin)

Születési ideje: 1972/09/05

1025 Budapest, Verecke út 140.

Adóazonosító jel: 8385980709

A képviselet módja: önálló

A képviseletre jogosult tisztsége: igazgatóság elnöke (vezető tisztségviselő), melyet megbízási jogviszony keretében lát el.

Bozsovcics Zsolt (an.: Mészáros Margit)

Születési ideje: 1971/01/16

1024 Budapest, Ady Endre utca 19. B. ép. 1. em. 6. ajtó

Adóazonosító jel: 8380000889

A képviselet módja: együttes

A képviseletre jogosult tisztsége: igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)

Farkas Dávid (an.: Ligeti Ágnes Marianna)

Születési ideje: 1989/06/10

1124 Budapest, Tamási Áron utca 54. 9. em. 39. ajtó

Adóazonosító jel: 8447202674

A képviselet módja: együttes

A képviseletre jogosult tisztsége: igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)

Nagygyörgy Tamás László (an.: dr. Moskovits Katalin)

Születési ideje: 1974/08/25

1037 Budapest, Haránt köz 9.

Adóazonosító jel: 8393173655

A képviselet módja: együttes

A képviseletre jogosult tisztsége: igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)

Belső ellenőrzés és kockázatkezelés

A Társaságnál a belső ellenőrzési és kockázatkezelési tevékenység a folyamatokba építve működik. A belső ellenőrzés és kockázatkezelés feladatait elsősorban a Gazdasági Igazgatóság, és annak Kontrolling, valamint Pénzügy és Irodavezetés osztálya látja el, továbbá a munkaszervezeten belüli ellenőrzés és kockázatkezelés rendszere a Társaságnál a vezetők ellenőrzési és kockázatkezelési tevékenységét foglalja magába.

A Társaság vezetői, illetve a belső utasításokban, munkaköri leírásokban meghatározott ellenőrzési és kockázatkezelési feladatot is ellátó alkalmazottak kötelesek állandó jelleggel az ellenőrzésük alá rendelt munkatársak feladatellátását folyamatosan ellenőrizni, a tekintetben, hogy feladataikat a vonatkozó szabályok előírásainak megfelelően végezzék el.

A vezetők folyamatában értékelik és kezelik a Társaság működése során felmerülő esetleges kockázatokat.

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

A könyvvizsgáló 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.

A könyvvizsgáló adatai az alábbiak:

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

Könyvvizsgálatért felelős személy:

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

A könyvvizsgáló az alábbi időszakokban látta/látja el könyvvizsgálatot:

2023.06.01. - 2025.05.31.

A könyvvizsgáló a 2023. üzleti évben nem végzett olyan tevékenységet, mely nem az auditálással kapcsolatos.

Székhely

A vállalkozás a székhelyén végzi a működési tevékenységét, melynek címe:

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

A vállalkozás tulajdonosai

Magyarországi magánszemélyek és a Biggeorge Holding Kft., melynek részesedési aránya 30.31% volt a beszámoló mérlegfordulónapján, 2023.12.31-én.

1.3 Piaci környezet

Tevékenység

A Biggeorge Property Nyrt. tevékenysége az ingatlanfejlesztéshez kapcsolódó szolgáltatások, például projektmenedzsment, műszaki ellenőrzés, értékesítés és marketing tevékenységek; ezen felül ingatlanhasznosítási (Property menedzsment) tevékenységet és egyéb tevékenységet is folytat.

Piaci környezet

A gazdálkodás piaci környezete stabil, a társasághoz tartozó kapcsolt vállalkozások a saját piacukon jelentős tapasztalattal és szakértelemmel bírnak.

Piaci Pozíció

A Biggeorge Property Nyrt. piaci részesedése megbízhatóan nem mérhető, azonban Magyarország egyik vezető ingatlanfejlesztőjének minősül.

1.4 Jövőkép

A Társaság rövid és középtávú jövőképe pozíciójának megerősítése, piaci részesedésének növelése (az adott részpiacra), mint Magyarország egyik legjelentősebb ingatlanfejlesztője, az általa tulajdonlott

részesedések jövedelem teremtő képességének biztosítása, magas szintű működtetésével, szinten tartásával, növelésével.

Várható fejlődés

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

Üzleti Tervek

A jelenlegi piaci környezetben a Társaság a befektetésekből adódó osztalék bevételek növelésére, illetve a befektetések eladásából származó nyereségre törekszik, miközben próbálja a lehető legalacsonyabb szinten tartani a működési költségeket. A Társaság célja, hogy a pénzügyi műveletek eredménye biztosítsa a társaság üzemi eredmény szintű veszteségét, illetve a cég folyamatos vagyonosodását elősegítse.

A Társaság gazdálkodásában a közeljövőben jelentős változás várható, amellyel kapcsolatban az alábbi belső döntések születtek:

A Társaság, mint anyavállalat jelentős átalakításokat tervez a BGP Cégcsoporton belül, amelynek keretében három, már meglévő, de a cégstruktúrában eddig nem elkülönítetten működő üzletágait – logisztikai, hospitality, lakóingatlan – egy-egy leányvállalat alá kívánja szervezni, ideértve az adott területen működő leányvállalatait és egyes ingatlanbefektetési alapjait. A tervezett átalakítások eredményeként a BGP Cégcsoport konszolidációs körébe tartozó generálkivitelezési, valamint rövid- és hosszútávú lakáskiadási tevékenységei bővülnek.

2. ÜZLETPOLITIKA

Társadalmi szerepvállalás

A társaság társadalmi szerepvállalását kapcsolt felein keresztül valósítja meg, szem előtt tartva a tudatos környezetgazdálkodás alapelvét.

Foglalkoztatáspolitiká

A Biggeorge Property Nyrt. foglalkoztatáspolitikája nem körülhatárolt, azt a mindenkori gazdasági célok és piaci környezet határozza meg, illetve az egyes kapcsolt vállalkozások adott iparághoz igazodó foglalkoztatáspolitikája.

A Biggeorge Property Nyrt. átlagos foglalkoztatási létszáma 2023-ban 5 fő volt.

2.1 Kutatás és kísérleti fejlesztés

A Biggeorge Property Nyrt. kutatásra, kísérleti fejlesztésre irányuló célokat nem fogalmazott meg, K+F fejlesztést nem végez.

2.2 Környezetvédelem és társadalmi felelősségvállalás

A tevékenység jellegéből adódóan a gazdálkodó környezetvédelmi felelőssége nem jelentős, környezetkárosítás nem valószínűsíthető. A gazdálkodó engedélyhez kötődő veszélyes anyagokat nem alkalmaz, a meglévő környezetre esetleg ártalmasnak minősíthető anyagokat az előírásoknak megfelelően kezeli. A kapcsolt vállalkozások között az iparági adottságoknak megfelelően az elvárható magas szinten folyik a környezettudatos gazdálkodás.

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

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

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

A projektek többségénél magas hőszigetelésű szerkezetek kerülnek beépítésre, energiatakarékos LED világítás, valamint okos mérőórarendszer kerül telepítésre. A lakóépületek esetén levegős vagy talajszondás hőszivattyús, valamint mennyezet hűtő-fűtő rendszerek, a logisztikai épületek és az irodaházak esetén pedig napelemek kerülnek felszerelésre. Továbbá több, a BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge Alapkezelő Zrt. által kezelt ingatlanbefektetési alap által bérbeadott ingatlanban került sor a bérlőkkel közösen energetikai korszerűsítésre.

A Társaság napi, operatív munkája során törekszik arra is, hogy minél több újrahasznosítható anyagot használjon (például papírbeszerzés esetén), és kiemelt figyelmet fordít arra, hogy minél több dokumentumot digitalizáljon, kerülve a felesleges nyomtatást.

2.3 Kockázatkezelési politika és fedezeti ügylet politika

Tevékenység kockázatai és bizonytalanságai

A Biggeorge Property Nyrt. a piaci átlagtól jelentősen eltérő kockázatokat, bizonytalanságokat nem rejt.

Pénzügyi kockázatok

A gazdálkodás szokatlan pénzügyi kockázatokat nem rejt, így különösen az ár-, hitel-, likviditás-, és cash-flow nem jelent átlagon felüli kockázatot.

Pénzügyi instrumentumok

A pénzügyi instrumentumok hasznosítása (ideértve azok minősítését, besorolását, jellegét is) a vagyoni helyzetre nincs jelentős hatással.

Kockázatkezelési politika

A Biggeorge Property Nyrt. a kockázatok kezelése során elsősorban azok elkerülésére, minimalizálásra törekszik. Az elkerülhetetlen kockázatok kezelésénél az elsődleges szempont a gazdálkodás biztonsága.

A kockázatkezelési mechanizmusok bemutatása

A kockázatkezelési elvek és folyamatok meghatározása a vezetőség feladata. A Társaság a belső, üzleti folyamataiból adódó kockázatokat a belső szabályzatok útján kívánja csökkenteni.

A Társaság menedzsmentje tudomással bír a kockázatokról, és a kockázatokat folyamatosan figyelemmel kíséri, 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 Társaság rendszeres értekezleteket tart, amelyek során nem csak feltárássra és értékelésre kerülnek a Társaság eredményességére ható lehetséges kockázatok, hanem vezetői döntés születik azok kezelési mechanizmusaira vonatkozóan is.

A Társaság 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.

A Társaság mindent megtesz annak érdekében, hogy a kockázatokat mielőbb azonosítsa és kellő időben kezelje.

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

3. A TÁRGYÉVI GAZDÁLKODÁS ÉRTÉKELÉSE

Üzletmenet bemutatása

A Biggeorge Property Nyrt. méretére és összetettségére tekintettel az üzletmenet további elemzése nem szükséges a fejlődés, a teljesítmények, a gazdálkodó helyzete a beszámoló más részeiből megfelelően megítélhető.

Üzleti év értékelése

A jelen beszámoló által felölelt beszámolási időszak gazdálkodása a várakozásoknak megfelelő jövedelmezőség mellett alakult.

Tervteljesülés értékelése

Az üzleti év gazdálkodása a terveket meghaladóan teljesült az árbevétel, pénzügyi befektetések az igénybe vett szolgáltatások költségei továbbá az adózott eredmény tekintetében.

Éves beszámoló értékelése

Jelen beszámoló a vállalkozás vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetéről és üzletmenetéről megbízható és valós képet nyújt a múltbeli tény és várható jövőbeni adatok alapján további magyarázatok nélkül a tényleges körülményeknek megfelelő képet ad. A beszámoló adatai megfelelőek, a gazdálkodás körülményeit elegendő és megfelelő módon mutatják be.

3.1 A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, jelentős folyamatok

E szakasz ismerteti az egyéb pénzügyi információkat, illetve pénzügyi hatással bíró eseményeket, amelyeket vagy a vonatkozó számviteli standardok követelnek meg, vagy a vezetőség tekint a részvényesek számára lényeges információnak és az évközi időszakot követően történtek, ezért az évközi időszak kimutatásaiban nem tükröződnek.

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

A mérleg fordulónapja utáni lényeges esemény(ek) a következő(ek):

- **A Társaság és a kötvények hitelminősítésének felülvizsgálata**

A Scope Ratings GmbH. mint független nemzetközi hitelminősítő cég 2024. február 19-én elvégezte a Biggeorge Property Nyrt. kötvényeire vonatkozó hitelminősítésének éves felülvizsgálatát, melynek eredményeként megerősítette a Biggeorge Property Nyrt. tavalyi besorolását B+, stabil kilátással, a kibocsátott kötvények tavalyi besorolását pedig BB- fokozattal.

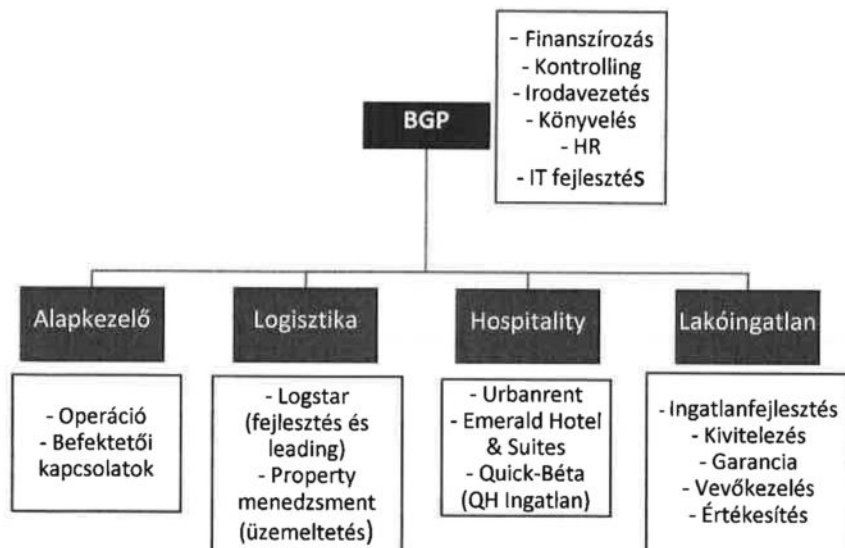
A Scope Ratings GmbH. teljes jelentése az alábbi linken keresztül érhető el angol nyelven:

Scope Ratings has affirmed the B+/Stable issuer rating of Biggeorge Property Nyrt. | Scope Ratings | European Rating Agency

<https://scoperatings.com/ratings-and-research/rating/EN/176375>

- **A Társaság által a BGP Cégcsoportban tervezett strukturális átalakítások**

A Társaság a BGP Cégcsoporton belül átalakításokat tervez, melynek keretében három már meglévő, de eddig nem elkülönítettül működő üzletágot – logisztikai, hospitality és lakóingatlan – külön leányvállalatok alá tervezi szervezni.



Ez magában foglalja az adott területen működő leányvállalatokat és egyes befektetési alapokat is. Az átstrukturálás célja a BGP Cégcsoport technikai optimalizálása, valamint a generálkivitelezési és a lakáskiadási tevékenységek bővítése és hangsúlyosabbá tétele a BGP Cégcsoport körében.

Az elkülönítettül működő leányvállalatok létrehozása segíti az üzleti folyamatok hatékonyabb kezelését és felügyeletét, valamint növeli a felelősségi körök átláthatóságát. Emellett az átstrukturálás lehetővé teszi a vezetőség számára, hogy jobban koncentrálhasson az egyes üzletágak sajátos igényeire

és lehetőségeire, ezáltal felgyorsítva a döntéshozatali folyamatokat és növelve a rugalmasságot a piaci változásokhoz való alkalmazkodásban. Összességében az átalakítások arra törekcszenek, hogy erős alapot teremtsenek a BGP Cégcsoport jövőbeli sikereihez és fenntartható növekedéséhez.

- **SPDM Ingatlan Kft. – Ingatlanok értékesítése**

2024. január folyamán a Társaság értékesítette egyik társult vállalkozásában, az SPDM Ingatlan Kft.-ben lévő ingatlanjait külső, harmadik fél felé. Az értékesítés piaci árnak megfelelően történt.

A mérleg fordulónapját követően a fentiek kivételével egyéb olyan lényeges esemény nem következett be, mely a tényleges körülmények megítélését befolyásolná, arra a beszámoló megfelelő alapot nyújt. A Társaság továbbá minden lényegi információt, amely a Társaság tevékenységét a szokásos üzleti tevékenységen kívül lényegesen befolyásolhatja, a Társaság hivatalos közzétételi helyein folyamatosan közzétette.

Budapest, 2024. április 09.

A Biggeorge Property Nyrt. képviseletében



Nagygyörgy Tibor János
vezérigazgató, az igazgatóság elnöke