

BIGGEORGE PROPERTY NYRT.

KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK (NEM AUDITÁLT)

**NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT**

2022. JÚNIUS 30.

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

Konzolidált mérleg

	2022.06.30.	2021.12.31.
	nem auditált	auditált
ESZKÖZÖK		
Éven túli eszközök		
Immateriális eszközök	107.278	121.408
Ingatlanok, gépek és berendezések	280.331	680.718
Befektetési célú ingatlanok	1.917.970	1.940.900
Egyéb részesedések	8.027.253	5.711.430
Halasztott adó követelések	17.579	13.373
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések	715.636	450.464
Egyéb éven túli eszközök	20	638
Eszköz használati jog	314.599	360.547
Goodwill	516.078	500.064
Éven túli eszközök összesen	11.896.744	9.779.542
Forgóeszközök		
Készletek	4.772.257	1.617.805
Vevőkövetelések	123.840	5.191
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	269.503	113.530
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	1.941.532	1.518.786
Jövedelemadó követelések	12.666	9.554
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	4.547.616	1.679.372
Forgóeszközök összesen	11.667.414	4.944.238
Eszközök összesen	23.564.158	14.723.780

Konzolidált mérleg

	2022.06.30. nem auditált	2021.12.31. auditált
FORRÁSOK		
Saját tőke		
Jegyzett tőke	135.001	135.000
Tőketartalék	2.858.820	1.525.731
Eredménytartalék	10.485.306	9.149.092
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	13.479.127	10.809.823
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	979.597	47.521
Saját tőke összesen:	14.458.724	10.857.344
Hosszú lejáratú kötelezettségek		
Halasztott adó kötelezettségek	160.673	121.364
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek	7.118.740	-
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	433.909	1.011.475
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	188.644	219.894
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	7.901.966	1.352.733
Rövid lejáratú kötelezettségek		
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	7.123	-
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	149.024	145.548
Szállítói kötelezettségek	56.311	42.088
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	147.748	1.809.137
Jövedelem adó kötelezettségek	13.033	13.424
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	830.229	503.506
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	1.203.468	2.513.703
Kötelezettségek és saját tőke összesen	23.564.158	14.723.780

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

Konszolidált átfogó eredménykimutatás

	2022 H1 <i>nem auditált</i>	2021 H1 <i>nem auditált</i>
Értékesítés nettó árbevétele	2.760.853	830.947
Egyéb működési bevétel	303.026	234.671
Bevételek összesen	3.063.879	1.065.618
Anyagköltségek	75.748	7.356
Eladott áruk és szolgáltatások	115.659	11.247
Igénybevett szolgáltatások	981.887	486.287
Személyi jellegű ráfordítások	732.130	394.184
Értékcsökkenés és amortizáció	130.031	114.823
Egyéb működési ráfordítások	155.880	11.114
Működési költségek	2.191.335	1.025.011
Működési eredmény	872.544	40.607
Pénzügyi bevételek	872.761	613.979
Pénzügyi ráfordítások	310.972	44.967
Részesedés tőke módszerrel elszámolt befektetésekből	36.771	-41.486
Pénzügyi eredmény	598.560	527.526
Adózás előtti eredmény	1.471.104	568.133
Halasztott adó	35.104	-3.913
Tényleges jövedelemadók	120.039	36.108
Adózott eredmény	1.315.961	535.938
Egyéb átfogó jövedelem	-	-
Teljes átfogó jövedelem	1.315.961	535.938
Ebből:		
Anyavállalatra jutó rész	1.330.925	535.499
Külső tulajdonosra jutó rész	-14.964	439
EPS (alap és hígított) – Ft-ban	9,75	3,97

BIGGEORGE PROPERTY NYRT.
2022. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK (nem auditált)

Konszolidált saját tőke változás kimutatása (nem auditált)

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 2021. december 31-én	135.000	1.525.731	9.149.092	10.809.823	47.521	10.857.344
Leányvállalat megszerzése (BG29 és BG34)				-	947.040	947.070
Tőkeemelés	1	1.333.089		1.333.090	-	1.333.090
Teljes átfogó jövedelem			1.330.925	1.330.925	-14.964	1.315.961
Tranzakció nem ellenőrző részesedéssel			5.289	5.289		5.289
Egyenleg 2022. június 30-án	135.001	2.858.820	10.485.306	13.479.127	979.597	14.458.724

BIGGEORGE PROPERTY NYRT.
2022. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK (nem auditált)

Konszolidált saját tőke változás kimutatása (nem auditált)

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			535.499	535.499	439	535.938
Egyenleg 2021. június 30-án	135.000	1.525.731	6.796.716	8.457.447	27.848	8.485.295
Teljes átfogó jövedelem			2.352.376	2.352.376	19.673	2.372.049
Egyenleg 2021. december 31-én	135.000	1.525.731	9.149.092	10.809.823	47.521	10.857.344

Konzolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

	2022 H1 nem auditált	2021 H1 nem auditált
Működési tevékenységből származó cash flow		
Adózás előtti eredmény	1.471.104	568.133
<i>Korrekciók:</i>		
Tárgyévi értékcsökkenés	130.031	114.823
Valós értékelés	42.500	-
Kapott osztalék	-88.953	-583.219
Fizetett kamat	146.141	1.602
Kapott kamat	-44.611	-3.680
Befektetési célú ingatlanok valós értékelése	23.076	-
<i>Működő tőke változásai</i>		
Vevő és egyéb követelések változása	-962.540	1.411.881
Egyéb forgóeszközök változása	-1.940.168	-1.658.312
Szállítók változása	14.223	-25.759
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	-1.906.943	1.402.792
Fizetett nyereségadó	-123.542	-48.139
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	-3.239.683	1.180.122
Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Kapott osztalék	88.953	583.219
Tárgyi eszközök és immateriális javak (beszerzése)	-	-1.753.994
Tárgyi eszközök és immateriális javak értékesítésének bevétele	330.906	-
Befektetett pénzügyi eszközök megszerzése (eladása)	-	-
Részesedés megszerzése	-2.641.581	-15.648
Részesedés értékesítése	-	-
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	-2.221.722	-1.186.423
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Hitel visszafizetés	-20.651	-
Hitel felvétel	7.118.740	354.594
Részvénykibocsátás	1.333.090	-
Fizetett kamatok	-146.141	-1.602
Kapott kamatok	44.611	3.680
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	8.329.649	356.672
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	2.868.244	350.371
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	1.679.372	631.202
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	4.547.616	981.573

NKP mutatószámok

A Biggeorge Property Nyrt. által a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Kötvény Programja („NKP”) keretében kibocsátott Biggeorge Property NKP 2032/I Kötvény („Kötvény”) Információs Összeállításában definiált mutatószámok a beszámolási időszakban a következőképpen kerültek meghatározásra. A Konszolidált Tőkeáttételi Mutató a nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készült, nem auditált konszolidált féléves pénzügyi kimutatás, a Kibocsátói Nettó Adósság – Saját Tőke Arány pedig a Kibocsátó önálló, egyedi, nem auditált, a magyar számviteli szabályok szerint készített féléves pénzügyi beszámolójának alapul vételével került kiszámításra.

1. Konszolidált Tőkeáttételi Mutató (%)

Konszolidált Tőkeáttételi Mutató = Nettó Konszolidált Adósság / Pénzeszközökkel és Vevői Előlegekkel csökkentett Teljes Konszolidált Eszközállomány, ahol:

- **Nettó Konszolidált Adósság = KA – P – EP**, azaz a Konszolidált Adósság csökkentve a Pénzeszközökkel és Pénzeszköz Egyenértékesekkel és a Meghatározott Célra Elkülönített Pénzeszközökkel
- **Pénzeszközökkel és Vevői Előlegekkel csökkentett Teljes Konszolidált Eszközállomány = TE – VE – P – EP**

KA, a **Konszolidált Adósság** jelenti a BGP Csoport harmadik személyekkel szemben fennálló hiteleit és kölcsöneit, beleértve a banki kölcsönöket és kötvényeket, ideértve továbbá bármilyen garanciavállalás, kezességvállalás alapján fennálló kötelezettségeket vagy harmadik személyek (amelyek sem részben sem egészben nem képezik a BGP Csoport valamely tagjának tulajdonát) ilyen típusú kötelezettsége tekintetében létrejött egyéb kötelezettségvállalási megállapodás alapján fennálló kötelezettségeket, ide nem értve bármely, a Kötvényeknek alárendelt adósságot.

P, azaz **Pénzeszköz és Pénzeszköz-Egyenértékesek**.

EP, az **Elkülönített Pénzeszköz** a BGP Csoport projektjeiben ingatlanokat vásárló ügyfelek által letétbe helyezett elkülönített pénzeszköz, valamint a Konszolidált Adósság egy részének biztosítása céljára letétbe helyezett elkülönített pénzeszköz, amely a Kötvényeknek nem alárendelt.

TE, a **Teljes Konszolidált Eszközállomány** jelenti a BGP Csoport teljes konszolidált eszközállományát csökkentve a használatijog-eszköz (ROU) (IFRS 16) és a halasztott adókövetelésekkel.

VE, a **Vevői előlegek** jelenti a BGP Csoport részére az ügyfelek által az eszközök értékesítése kapcsán megfizetett előlegek teljes összegét, amelyek még nem kerültek bevételként elszámolásra.

(adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve)

Megnevezés	Rövidítések	2022.06.30.
Konszolidált Adósság	KA	7.864.986
Teljes Eszközállomány	TE	23.231.980
Pénzeszközök és Pénzeszköz Egyenértékesek	P	4.547.616
Meghatározott Célra Elkülönített Pénzeszközök	EP	-
Vevői előlegek	VE	-
Nettó konszolidált adósság	KA – P – EP	3.317.370
Pénzeszközökkel és Vevői Előlegekkel csökkentett Teljes Konszolidált Eszközállomány	TE – VE – P – EP	18.684.364
Konszolidált Tőkeáttételi Mutató	(KA-P-EP) / (TE-VE-P-EP)	17.75%

2. Kibocsátói Nettó Adósság – Saját Tőke Arány

Kibocsátói Nettó Adósság – Saját Tőke Arány = Nettó Kibocsátói Adósság / Kibocsátói Saját Tőke, ahol

- **Nettó Kibocsátói Adósság = KA – P – EP** jelenti a Kibocsátói Adósságot csökkentve a Pénzeszközökkel és Pénzeszköz Egyenértékesekkel és a Meghatározott Célra Elkülönített Pénzeszközökkel.
- **Kibocsátói Saját Tőke = ST** jelenti a Kibocsátó teljes saját tőkéjét, valamint az Alárendelt Tulajdonosi Kölcsönöket.

KA, a **Kibocsátói Adósság** jelenti a Kibocsátó BGP Csoporton kívüli személyektől származó kölcsöneit és hiteleit, ideértve banki kölcsönöket és kötvényeket, továbbá bármilyen garanciavállalás, kezességvállalás alapján fennálló kötelezettségeket vagy harmadik személyek (amelyek sem részben sem egészben nem képezik a BGP Csoport valamely tagjának tulajdonát) ilyen típusú kötelezettsége tekintetében létrejött egyéb kötelezettségvállalási megállapodás alapján fennálló kötelezettségeket, ide nem értve bármely, a Kötvényeknek alárendelt adósságot.

P, azaz **Pénzeszköz és Pénzeszköz-Egyenértékesek**.

EP, a **Meghatározott Célra Elkülönített Pénzeszközök** jelentik a Kibocsátói Adósságot biztosító elkülönített pénzeszközöket, amelyek a Kötvényeknek nem alárendeltek

(adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve)

	Rövidítések	2022.06.30.
Kibocsátói Adósság	KA	7.261.130
Pénzeszközök és Pénzeszköz Egyenértékesek	P	1.679.982
Meghatározott Célra Elkülönített Pénzeszközök	EP	-
Nettó Kibocsátói Adósság	KA – P – EP	5.581.148
Kibocsátói Saját Tőke	ST	12.735.035
Kibocsátói Nettó Adósság – Saját Tőke Arány	(KA-P-EP) / ST	0.44

Melléklet

A Biggeorge Property Nyrt. Kibocsátói Nettó Adósság – Saját Tőke Arány kiszámításához felhasznált magyar számviteli törvény szerinti, nem auditált, egyedi mérlege

A tétel megnevezése	adatok eFt-ban	
	2021.12.31 auditált	2022.06.30 nem auditált
A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	8 440 768	8 735 855
I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03.-09. sorok)	3 497	3 344
Vagyoni értékű jogok	3 497	3 344
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sorok)	37 763	36 657
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	37 520	36 132
Műszaki berendezések, gépek, járművek		
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	243	525
III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-26. sorok)	8 399 508	8 695 854
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	1 596 410	1 545 263
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	967 973	986 602
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	1 978 540	1 495 698
Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	67 426	69 499
Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	3 789 159	4 598 792
Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete		
B. Forgóeszközök (28.+35.+43.+49. sor)	3 289 206	11 282 487
I. KÉSZLETEK (29.-34. sorok)	7 656	32
Áruk	7 656	32
Készletekre adott előlegek		
II. KÖVETELÉSEK (36.-42. sorok)	1 775 992	1 527 227
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)		
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	1 169 630	1 369 631
Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	79 500	117 606
Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
Váltókövetelések		
Egyéb követelések	526 862	39 990
Követelések értékelési különbözete		
Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete		
III. ÉRTÉKPAPÍROK (44.-48. sorok)	1 494 697	8 075 246
Részesedés kapcsolt vállalkozásban		
Jelentős tulajdoni részesedés		
Egyéb részesedés	1 494 697	8 075 246
Saját részvények, saját üzletrészek		
Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok		
Értékpapírok értékelési különbözete		
IV. PÉNZESZKÖZÖK (50.-51. sorok)	10 861	1 679 982
Pénztár, csekkek	140	248
Bankbetétek	10 721	1 679 734
C. Aktív időbeli elhatárolások (53.-55. sorok)	2 378	7 790
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2 017	7 489
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	361	301
Halasztott ráfordítások		
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+27.+52. sor)	11 732 352	20 026 132

BIGGEORGE PROPERTY NYRT.
2022. JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK (nem auditált)

A tétel megnevezése	adatok eFt-ban	
	2021.12.31 auditált	2022.06.30 nem auditált
D. Saját tőke (58.+60.+61.+62.+63.+64.+67. sor)	9 834 264	12 735 035
I. JEGYZETT TŐKE	135 000	135 001
II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)		
III. TŐKETARTALÉK	1 525 731	2 858 820
IV. EREDMÉNYTARTALÉK	3 207 722	4 354 578
V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	29 796	29 796
VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	3 789 159	5 187 113
Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	3 789 159	5 187 113
Valós értékelés értékelési tartaléka		
VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	1 146 856	169 727
E. Céltartalékok (69.-71. sorok)		
F. Kötelezettségek (73.+77.+86. sor)	1 887 527	7 148 709
I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (74.-76. sorok)		
II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (78. - 85. sorok)	93 407	7 132 332
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		
Átváltoztatható kötvények		
Tartozások kötvénykiadásból		
Beruházási és fejlesztési hitelek	80 221	7 118 740
Egyéb hosszú lejáratú hitelek		
Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	13 186	13 592
Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		
III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (87. és 89.-97. sorok)	1 794 120	16 377
Rövid lejáratú kölcsönök		
87. sorból: az átváltoztatható kötvények		
Rövid lejáratú hitelek	6 981	7 123
Vevőktől kapott előlegek		
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	3 411	3
Váltótartozások		
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	1 772 694	
Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11 034	9 251
Kötelezettségek értékelési különbözete		
Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete		
G. Passzív időbeli elhatárolások (99.-101. sorok)	10 561	142 388
Bevételek passzív időbeli elhatárolása		
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	10 561	142 388
Hálasztott bevételek		
FORRÁSOK ÖSSZESEN (57.+68.+72.+98. sor)	11 732 352	20 026 132



Nagygyörgy Tibor János
igazgatósági tag

Budapest, 2022. szeptember 30.

