

A jelen Információs Dokumentum a Budapesti Értéktőzsde Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. em., cégjegyzékszám: 01-10-044764; „BÉT”, „Piacműködtető”) XBond Általános Üzletszabályzata alapján készült.

INFORMÁCIÓS DOKUMENTUM

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

mint kibocsátó által a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett Növekedési Kötvényprogram keretén belül kibocsátott, 140 darab, 7.000.000.000 forint össznévértékű, Biggeorge Property NKP 2032/I Kötvény elnevezésű kötvény XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációjához

Forgalmazó:

OTP BANK NYRT.

Jelen Információs Dokumentum nem tekinthető és nem minősül a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvényben és a vonatkozó európai uniós jogszabályokban foglaltak alapján tájékoztatónak, így azt a Felügyelet nem vizsgálta meg, nem látta el jóváhagyásával. Az Információs Dokumentum jóváhagyása során a Piacműködtető az abban foglalt, a Kibocsátóra, illetve a működésére vonatkozó információk megfelelő alátámasztottságát és pontosságát, teljességét nem vizsgálta, ezzel kapcsolatban kizárólag a Kibocsátót, illetve az Információs Dokumentumban felelősségvállalóként kifejezetten feltüntetett személyt terheli minden jogi felelősség. Ebből a szempontból a kötvénybe történő befektetés nagyobb kockázatot képvisel azokhoz az esetekhez képest, ahol rendelkezésre áll az illetékes felügyeleti hatóság által jóváhagyott tájékoztató.

Jelen Információs Dokumentummal kapcsolatosan kizárólag a Kibocsátó vállal felelősséget, mely alapján az értékpapír a befektetők szempontjából kiemelten kockázatosnak minősül.

2022. május 12.

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS.....	5
1. DEFINÍCIÓK ÉS RÖVIDÍTÉSEK	8
2. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	13
2.1. Piacra és iparágra jellemző kockázatok.....	13
2.1.1. Makrogazdasági kockázatok.....	13
2.1.2. Ingatlanfejlesztésekhez és befektetésekhez kapcsolódó kockázatok	13
2.1.3. Alapkezeléshez kapcsolódó kockázatok	14
2.1.4. Jogrendszerből eredő kockázatok	14
2.1.5. Politikai kockázatok.....	14
2.1.6. Vis maior kockázat	14
2.1.7. COVID-19 pandémia kockázata	15
2.1.8. Munkaerőben rejlő kockázatok	15
2.1.9. A Kibocsátó versenyhelyzetéből fakadó kockázatok.....	15
2.2. A Kibocsátóra jellemző lényeges kockázatok bemutatása	15
2.2.1. Növekedésben rejlő kockázatok	15
2.2.2. Kulcsfontosságú vezetők, munkatársak elvesztésének kockázata	16
2.2.3. Adókockázat	16
2.2.4. Egyéb hatósági kockázatok.....	16
2.2.5. Eladósodottság és finanszírozási kockázatok.....	16
2.2.6. Perek és hatósági eljárások kockázata	17
2.2.7. Devizaárfolyamok változásának kockázata.....	17
2.3. Kötvényekre vagy a Kötvényekbe történő befektetésre vonatkozó kockázatok.....	17
2.3.1. Jogszabályváltozások.....	17
2.3.2. A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása	17
2.3.3. A Kötvény kiemelten kockázatosnak minősül.....	17
2.3.4. Adószabályok változása.....	17
2.3.5. Likviditás és másodlagos piac hiánya	18
2.3.6. Piaci hozamok elmozdulása	18
2.3.7. Devizaárfolyam kockázat.....	18
2.3.8. Fix kamatozás kockázata	18
2.3.9. Vagyoni biztosítás hiánya	19

2.3.10.	Tranzakciós költségek	19
2.3.11.	A Kötvények nem biztosítottak (eszközfedezet hiánya)	19
2.3.12.	A Kötvények hitelminősítési kockázata	19
2.3.13.	Idő előtti kivezetés az XBond multilaterális kereskedési rendszerből.....	20
2.3.14.	Kötelezettségvállalások megsértése	20
2.3.15.	Függetlenül attól, hogy a Kötvények „zöld kötvényekként” kerülnek kibocsátásra, előfordulhat, hogy a Kötvényekből befolyó bevételek felhasználása nem minden esetben lesz összhangban valamely befektető saját befektetési kritériumaival	20
2.4.	A Kibocsátó kockázatkezelési mechanizmusainak bemutatása	21
3.	A KIBOCSÁTÓ ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA	22
3.1.	Céginformációk a Kibocsátóról.....	22
3.2.	Cégstruktúra, szervezeti felépítés.....	23
3.2.1.	A Kibocsátó vállalatcsoportjának rövid bemutatása	23
3.2.2.	Szervezeti ábra	28
3.3.	Lényeges szabadalmak, licencek, ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződések vagy gyártási eljárások, védjegyek rövid bemutatása	28
3.4.	Alkalmazottak.....	31
4.	A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA	31
4.1.	A Kibocsátó működése	31
4.2.	A Kibocsátó főbb tevékenységi köreinek/termékeinek és/vagy szolgáltatásainak ismertetése	32
4.2.1.	A Kibocsátó főtevékenysége.....	32
4.3.	Stratégiai partnerek és a velük történő együttműködés bemutatása.....	33
4.4.	A Kibocsátó legfontosabb piacainak bemutatása, ideértve a teljes forgalmat tevékenységi körönkénti és földrajzi bontásban, a Kibocsátó versenyhelyzete	33
4.4.1.	A Kibocsátó meglévő legfontosabb piacainak bemutatása, ideértve a teljes forgalmat tevékenységi körönkénti és földrajzi bontásban.....	34
4.4.2.	A Kibocsátó versenyhelyzete.....	35
4.5.	A Kibocsátó üzleti stratégiájának rövid összefoglalása	36
4.5.1.	A Kibocsátó általános üzleti stratégiája: a VÍZIÓ	37
4.5.2.	A Kibocsátó általános üzleti stratégiája: a MISSZIÓ.....	37
5.	A KIBOCSÁTÓ VEZETÉSÉNEK ELEMZÉSE A KIBOCSÁTÓ ELMÚLT KÉT LEZÁRT ÉVÉNEK PÉNZÜGYI HELYZETÉRŐL ÉS A MŰKÖDÉS EREDMÉNYÉRŐL	39
5.1.	A Kibocsátó IFRS szerinti konszolidált mérlege	39
5.2.	A Kibocsátó konszolidált mérlegére vonatkozó megjegyzések.....	42

5.3.	Konzolidált átfogó eredménykimutatás	43
5.4.	Az eredménykimutatásra vonatkozó megjegyzések	44
5.5.	Konzolidált Cash Flow kimutatás.....	45
5.6.	A Cash flow-hoz kapcsolódó megjegyzések.....	47
5.7.	A Kibocsátó hitelállománya.....	47
5.8.	Üzletrészeket terhelő jelzálogjogok	47
6.	TULAJDONOSOK, TISZTSÉGVISELŐK, MUNKAVÁLLALÓK	48
6.1.	A Kibocsátó 5 százalékot meghaladó tényleges tulajdonosa(i)	48
6.2.	Ügyvezetés és Kulcsmunkavállalók.....	48
6.2.1.	Nagygyörgy Tibor János	48
6.2.2.	Nagygyörgy Tamás László	49
6.2.3.	Bozsovcics Zsolt	49
6.2.4.	Farkas Dávid	50
6.2.5.	Demetrovits Petra	50
6.2.6.	Vas László.....	50
6.2.7.	Lippai Rita.....	51
6.2.8.	Szuda János	51
6.2.9.	Szegedi Zoltán.....	52
7.	PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK.....	52
8.	A SAJÁT TŐKE 10 SZÁZALÉKÁT MEGHALADÓ ÉRTÉKRE VONATKOZÓ, FOLYAMATBAN LÉVŐ BÍRÓSÁGI, VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI VAGY EGYÉB HATÓSÁGI (PL. ADÓ) ELJÁRÁSOK.....	52
9.	LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK.....	52
10.	INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL.....	53
11.	EGYÉB, KULCSFONTOSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK.....	53
11.1.	Kibocsátó közvállalkozási státusza	53
11.2.	A Kibocsátó Zöld Kötvény Keretrendszere	54
11.3.	Second Party Opinion	54
12.	ÉRTÉKPAPÍROKHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK, KÖTVÉNYFELTÉTELEK	55
13.	MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK.....	76
14.	FELELŐS SZEMÉLYEK – FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT	77
	Mellékletek.....	78

BEVEZETÉS

A Biggeorge Property Zártkörűen Működő Részvénytársaság 7 milliárd forint össznévértékű, forintban denominált kötvényt hozott forgalomba a Magyar Nemzeti Bank által 2019. július 1-jén elindított Növekedési Kötvényprogram keretében. Jelen Információs Dokumentum ezen 7 milliárd forint össznévértékű kötvénysorozat BÉT által működtetett XBond multilaterális kereskedési rendszerbe történő regisztrációjához készült.

Jelen Információs Dokumentum az XBond Üzletszabályzat szerinti információs dokumentumnak minősül.

A Kibocsátó által megbízott, a Kötvény forgalomba hozatalában közreműködő forgalmazó az OTP Bank Nyrt. (székhely: 1051 Budapest, Nádor u.16.; cégjegyzékszám: 01-10-041585).

Az Információs Dokumentumban használt, nagy kezdőbetűvel írt kifejezések meghatározása a Definíciók és Rövidítések című fejezetben található.

Felhívjuk a befektetők figyelmét, hogy a Kötvényeket a Kibocsátó a Prospektus Rendelet 1. cikkének (4) bekezdése szerint tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség nélkül hozta forgalomba a Tpt. 21. § (1c) bekezdése és a Kötvényrendelet alapján, így a jelen Információs Dokumentum nem minősül a Prospektus Rendelet és a Tpt. szerinti tájékoztatónak, azt a Magyar Nemzeti Bank nem vizsgálta meg és nem látta el a jóváhagyásával.

A Prospektus Rendelet 1. cikkének (4) bekezdése szerinti tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség nélküli forgalomba hozatal a Tpt. alapján a Prospektus Rendelet 2. cikk d) pontjának megfelelően értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattételnek minősül, így a Tpt. 5. § (1) bekezdés 95. pontja alapján a Kötvényt nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírnak kell tekinteni.

Az Információs Dokumentummal kapcsolatosan kizárólag a Kibocsátó vállal felelősséget. A Piacműködtető nem vizsgálta az Információs Dokumentumban található adatok és információk megfelelő alátámasztottságát, pontosságát, teljességét és a jogszabályoknak és a hatósági rendelkezéseknek való megfelelést, és a Piacműködtető nem vállal semmilyen felelősséget az Információs Dokumentumban található adatok és információk megfelelő alátámasztottságáért, pontosságáért, teljességéért és a jogszabályoknak és a hatósági rendelkezéseknek való megfeleléseért.

A Kötvény a befektetők szempontjából ezen körülmény miatt kiemelten kockázatos. A befektetőknek befektetési döntéseik meghozatalakor a befektetés kockázatait és előnyeit a jelen Információs Dokumentumra, továbbá a Kibocsátó helyzetére, valamint a kibocsátás feltételeire vonatkozóan elvégzett saját vizsgálataikra támaszkodva maguknak kell mérlegelniük. A Kötvényekbe történő befektetés mérlegelésénél a befektetőknek tisztában kell lenniük az értékpapírhoz kapcsolódó likviditási kockázattal, továbbá a befektetés megtérülését érintő, a magyarországi szabályozási és gazdasági (makro) környezet változásából adódó kockázati tényezőkkel. Ezen túlmenően figyelmet kell fordítani a Kibocsátó működésével kapcsolatos bizonytalansági tényezőkre is, melyek negatívan befolyásolhatják a Kibocsátó

jövőbeni fizetési képességét a Kötvénytulajdonosok felé. A kockázati tényezők részletes kifejtéséről, további kockázatokról a befektetők jelen Információs Dokumentum erre vonatkozó fejezetéből (Kockázati tényezők, Információs Dokumentum 2. fejezete) tájékozódhatnak.

Az Információs Dokumentum teljes tartalmáért a Kibocsátó, azaz a Biggeorge Property Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32.) mint a Kötvényekben foglalt kötelezettségek teljesítésére kötelezettséget vállaló személy felel. Ez a felelősség az Információs Dokumentumban foglalt minden információra, illetve az információ hiányára is kiterjed.

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 Kötvény, valamint a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi és jogi helyzetének, valamint annak várható alakulásának megítélése szempontjából jelentősek.

A jelen Információs Dokumentum közzététele semmilyen körülmények között nem jelenti azt, hogy az abban foglalt, vagy az abban hivatkozott, a Kötvényekre, vagy a Kibocsátóra vonatkozó információk az Információs Dokumentum kibocsátásának időpontját követően helytállóak. Ugyanakkor a Kibocsátó a hatályos jogszabályok és az XBond Üzletszabályzat közzétételi szabályai alapján a Kötvények XBond Piacon történő regisztrációjára vonatkozó kérelem benyújtását követően eleget fog tenni rendszeres, rendkívüli, illetve egyéb tájékoztatási kötelezettségeinek, a Kötvények futamideje alatt folyamatosan közlést tesz a Kibocsátóval, illetve az értékpapírokkal kapcsolatos releváns információkat.

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

A jelen Információs Dokumentumot a Kibocsátó az első XBond kereskedési nap előtt legalább 2 (kettő) kereskedési nappal közlést tesz.

A Kibocsátó a Kötvények forgalomba hozatalát a forgalomba hozatali eljárás lezárását követő 15 (tizenöt) napon belül a Tpt. 21. § (1c) bekezdésének megfelelően az MNB-nek bejelentette.

A Bszt.-vel, valamint az Európai Parlamentnek és a Tanácsnak a pénzügyi eszközök piacairól, valamint a 2002/92/EK irányelv és a 2011/61/EU irányelv módosításáról szóló 2014/65/EU irányelvével (a MiFID II) összhangban a Kötvények vonatkozásában elvégzett célpiaci vizsgálat alapján a Kötvények célpiaca a Bszt. szerinti szakmai ügyfelek és elfogadható partnerek körének felel meg.

A Kötvény nem került és a jövőben sem kerül nyilvántartásba vételre az Amerikai Egyesült Államok az értékpapírokra vonatkozó ajánlattétel közlésének feltételeivel kapcsolatos szövetségi és állami szintű szabályai szerint, és nem kerül sem közvetve, sem közvetlenül felajánlásra, értékesítésre, átruházásra vagy továbbításra az Amerikai Egyesült Államokba vagy az Amerikai Egyesült Államokban.

A Kibocsátó nem állítja, hogy a jelen Információs Dokumentum valamely más országban az ott alkalmazandó jogszabályi vagy egyéb követelményeknek megfelelően jogszerűen terjeszthető, vagy azt, hogy a Kötvények jogszerűen más országban forgalomba hozhatók vagy vásárolhatók, illetve nem vállal felelősséget az ilyen terjesztés vagy forgalomba hozatal, illetve vásárlás jogszerűségéért. Magyarországon kívül a Kibocsátó nem tett semmiféle olyan intézkedést, amely a Kötvények forgalomba hozatalát vagy a jelen Információs Dokumentum terjesztését lehetővé tenné egy olyan országban, ahol a forgalomba hozatalhoz vagy a terjesztéshez ilyen intézkedésre szükség van. Ennek megfelelően Magyarországon kívül más országban a Kötvények nem bocsáthatók ki, illetve nem értékesíthetők sem közvetve, sem közvetlenül, illetve a jelen Információs Dokumentum nem terjeszthető. A Kibocsátó kifejezett előzetes hozzájárulása nélkül harmadik fél részére tilos az Információs Dokumentum Kibocsátó nevében történő terjesztése vagy a Kötvényre vonatkozó, a Kibocsátó nevében történő ajánlattétel mással való közlése. A Kibocsátó felkéri azokat, akik a jelen Információs Dokumentum birtokába jutnak, hogy tájékozódjanak a jelen Információs Dokumentum terjesztésére, illetve a Kötvények forgalomba hozatalára és értékesítésre vonatkozó minden esetleges korlátozásról.

Jelen Információs Dokumentum nem minősül a Kötvényekre vonatkozó értékesítési felhívásnak, vagy vásárlásra történő ajánlattételnek a Kibocsátó részéről vagy nevében bármely olyan joghatóság alá tartozó területen, ahol ezen ajánlattétel vagy felhívás nem engedélyezett vagy korlátozott.

A Kötvények értékesítésével kapcsolatban – a Kibocsátó menedzsmentjét ide nem értve – egyetlen személy sincs felhatalmazva, hogy a jelen Információs Dokumentumban vagy az abban hivatkozott dokumentumokban nem szereplő információt szolgáltatson. A jelen Információs Dokumentumban vagy hivatkozott dokumentumokban nem szereplő információ nem tekintendő a Kibocsátó által jóváhagyottnak.

Sem a jelen Információs Dokumentum közzététele, sem a Kötvények értékesítése semmilyen körülmények között nem jelenti azt, hogy a Kibocsátóra vonatkozóan közölt információk tekintetében az Információs Dokumentum kibocsátásának időpontja óta nem következett be változás. Újabb kötvénysorozat kibocsátásához készítendő dokumentum tartalmazni fogja a Kibocsátóra vonatkozó legfrissebb pénzügyi, gazdasági és jogi adatokat.

Ajánlott, hogy a befektetők többek között kísérik folyamatosan figyelemmel, vizsgálják meg a Kibocsátó legfrissebb pénzügyi adatait, illetve minden olyan további vizsgálatot végezzenek el, amely annak eldöntéséhez szükséges, hogy kívánnak-e Kötvényt vásárolni. A Kötvényekből vásárolni kívánó befektetők számára javasolt, hogy az adójogi kérdésekre vonatkozóan konzultáljanak saját szakértőikkel a kötvényvásárlás, a kötvénytulajdonlás és az átruházás adójogi következményei tekintetében.

A Kibocsátó kötelezettséget vállal arra, hogy a Kötvény legalább egy, az Európai Értékpapírpiaci Hatóság (ESMA) által nyilvántartásba vett, felügyelt és az MNB által a jegybanki fedezetértékelés körében elfogadott hitelminősítő általi hitelminősítését évente felülvizsgáltatja, és biztosítja, hogy a Kötvény lejáratáig a Kötvény rendelkezni fog legalább egy hitelminősítő általi hitelminősítéssel.

1. 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 alapot
„Alapkezelő”	Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32., cégjegyzékszám: 01-10-045316, adószám: 13589288-2-41)
„Aukció”	Jelenti a Kötvényeknek a Kibocsátó tájékoztató közzétételére vonatkozó kötelezettség nélküli értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattétel keretében, a Forgalmazó által szervezett, nem nyilvános ajánlati könyves aukcióját.
„Befektető”	Jelenti azon személyeket, akik számára az Információs Összeállítás a Kötvények megvásárlása érdekében átadásra került, ideértve azt is, aki az Aukció során aukciós ellenajánlatot tett, továbbá, aki a Kötvényeket az Aukción megszerezte.
„Befektető-védelmi Alap”	Jelenti a Tpt. 210. § (1) bekezdésében meghatározott Befektető-védelmi Alapot.
„BÉT” vagy „Piacműködtető”	Budapesti Értéktőzsde Zrt. (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 7. Platina torony. I. ép. IV. 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.)
„Biggeorge Property” vagy „Biggeorge Property Zrt.”	Biggeorge Property Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cégjegyzékszám: 01-10-048468; adószám: 25297078-2-41; székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32.)
„Bsztt.”	2007. évi CXXXVIII. törvény a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról,

	valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól
„Cégcsoport”	Jelenti a Kibocsátót és a 3.2.1 pontban meghatározott társaságokat, valamint az Alapkezelő által kezelt, Kibocsátó auditált IFRS szerinti konszolidált pénzügyi beszámolójában konszolidációs körbe teljes körű módszerrel bevont 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
„Forgalmazó”	OTP Bank Nyrt. (székhely: 1051 Budapest, Nádor u.16.; cégjegyzékszám: 01-10-041585)
„Forint” vagy „Ft”	Magyarország hivatalos fizetőeszköze
„Hitelminősítő”	Jelenti a Kibocsátó hitelminősítését elvégző, az Európai Értékpapírpiaci hatóság (ESMA) által nyilvántartásba vett, felügyelt és az MNB által a jegybanki fedezetértékelés körében elfogadott hitelminősítő társaságot. A Kibocsátó kezdeti hitelminősítését elvégző hitelminősítő társaság a Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstraße 5., 10785 Berlin, Németország).
„Információs Dokumentum”	Jelenti a jelen, a Kötvények forgalomba hozatala céljából az Xbond Üzletszabályzat szerint készített 2022. május 12. napján kelt dokumentumot, amely a Piacműködtető által meghatározott tartalmú és általa jóváhagyott dokumentum, amely tartalmazza a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint a Kötvényhez kapcsolódó jogoknak a befektetők részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatot.
„Információs Összeállítás”	Jelenti a Kötvényrendelet 8. §-ban foglalt dokumentumot, amely a Kötvények nyilvános, tájékoztató közzététele nélküli forgalomba hozatala céljából készült, 2022. február 9-i dátummal.

„Kamatbázis”	Jelenti az Információs Dokumentum 12. pontjának (Kamatozás típusa, kamatfizetési feltételek) megfelelően számított kamatösszeg tekintetében a Tényleges/Tényleges (ISMA) kamatbázis számítást, ahol a legutóbbi Kamatfizetési Nap óta eltelt napok számát el kell osztani 365-tel (vagy 366-tal, ha az adott Kamatidőszak tartalmazza február 29. napját), és ez a hányados adja meg a kamatbázis értékét.
„KELER”	KELER Központi Értéktár Zrt. (székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.; cégjegyzékszám: 01 10 042346; adószám: 10873151-2-44)
„Kibocsátás” vagy „Kötvénykibocsátás”	A Kötvények 2022. február 18-i értéknappal történt forgalomba hozatala az Információs Összeállításban foglalt feltételek szerint.
„Kibocsátó”	Biggeorge Property Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cégjegyzékszám: 01-10-048468; adószám: 25297078-2-41; székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32.)
„Kötvény(ek)”	Az Információs Összeállításban, valamint a jelen Információs Dokumentumban szereplő feltételek szerint forgalomba hozott, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok.
„Kötvényrendelet”	A kötvényről szóló 285/2001. (XII.26.) Korm. rendelet
„Kötvénytulajdonos”	A Kötvények tulajdonosának ellenkező bizonyításig azt a személyt kell tekinteni, akinek a kötvényt az értékpapírszámláján nyilvántartják.
„Minősített Befektető”	Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2017/1129 rendelete 2. cikk e) pontja szerinti minősített befektető
„MNB”	Magyar Nemzeti Bank
„Munkanap”	A Munkanap olyan napot jelöl, amelyen a hitelintézetek, valamint a pénz- és devizapiacok Budapesten kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, amennyiben az ilyen nap a Kibocsátónál is Munkanapnak számít, és amikor a KELER pénzáttalásokat és értékpapír transzfereket hajt végre.

„Névérték”	1 darab Kötvény névértéke 50.000.000,- Forint
„NKP”	Az MNB által 2019. július 1-jén elindított Növekedési Kötvényprogram.
„Okirat”	A Tpt. 7. § (2) bekezdése szerinti tartalmú, a dematerializált formában kibocsátott Kötvényekről kiállított, értékpapírnak nem minősülő okirat.
„Pénzügyi Adósság”	Jelent bármely adósságot, amely az alábbiakból ered vagy azzal kapcsolatos: a) pénzkölcsön; b) hitel c) kötvény, váltó vagy egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír; d) akkreditív vagy bankgarancia tekintetében fennálló megtérítési kötelezettség; e) bármely Kibocsátó által eladott vagy diszkontált követelés (kivéve, ha az eladásra a visszereseti jog kizárásával került sor). Nem minősül Pénzügyi Adósságnak a szállítói halasztott fizetési megállapodás.
„Prospektus Rendelet”	Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2017/1129 Rendelete az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről
„Ptk.”	2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről
„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 mindenkori aktualizált változatát.
„Terméktájékoztató”	MNB által megjelentetett, több ízben módosított „Tájékoztató a Növekedési Kötvényprogram feltételeiről” c. dokumentum (jelenleg hatályos verzió hatálybalépése: 2022. január 7.)
„Tpt.” vagy „Tőkepiaci törvény”	A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény

„VIBER”	Az MNB által működtetett fizetési rendszer, a Valós Idejű Bruttó Elszámolási Rendszer.
„XBond vagy „XBond piac”	Jelenti a BÉT által működtetett multilaterális kereskedési rendszert, amely harmadik felek hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokra irányuló, vételi és eladási szándékát hozza össze megkülönböztetésmentes módon, szerződést eredményezve.
„XBond Üzletszabályzat”	Az XBond Piac mindenkor hatályos általános üzletszabályzata, amelynek a jelen Információs Dokumentum aláírásának napján hatályos változatát a Budapesti Értéktőzsde Zrt. vezérigazgatója a 46/Xbond/2022. április 29. számú határozatával fogadta el.
„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.

2. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

2.1. Piacra és iparágra jellemző kockázatok

2.1.1. Makrogazdasági kockázatok

A Kibocsátó tevékenysége és eredményessége kitett a globális makrogazdasági környezet, illetve Magyarország piaci, gazdasági környezete alakulásának. A gazdasági növekedés, munkanélküliség, az országgkockázat, 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.

2.1.2. 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 alapjai olyan ingatlanokat kívánnak megszerezni, amelyek fejlesztési célra alkalmasak, illetve alkalmassá tehetők. A fejlesztés fogalma alatt – a Kibocsátó Cégcsoportja szempontjából – tudatos értéknövelő tevékenység értendő. A fejlesztés során a fejlesztő (a Kibocsátó adott leányvállalata/alapja) 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 bérbevevő 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 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 az alapok által fejlesztett, vásárolt és hasznosított, értékesíteni kívánt ingatlanok értékére, eladási árára, likviditására is.

Az ingatlanfejlesztésekhez kapcsolódó fenti kockázatok a Kibocsátó leányvállalatai, illetve az egyes alapok szintjén jelentkeznek, azonban ezeken keresztül közvetett módon a Kibocsátó eredményességére is kihatással lehetnek.

2.1.3. Alapkezeléshez kapcsolódó kockázatok

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.

Az alapkezeléshez kapcsolódó fenti kockázatok elsősorban az Alapkezelő szintjén jelentkeznek, azonban közvetett módon a Kibocsátó eredményességére is kihatással lehetnek.

2.1.4. Jogrendszerből eredő kockázatok

Az általános közvélekedés szerint Magyarországon a jogrendszerben előfordulhatnak instabil periódusok, a jogszabályok változása gyakorinak 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.

2.1.5. Politikai kockázatok

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

2.1.6. Vis maior kockázat

A Kibocsátó működési szektorára és eredményességére a hazai és regionális politikai, valamint egyéb vis maior szituációk általánosságban csekély befolyást gyakorolnak, de nem zárható ki olyan helyzet kialakulása, amely nehezíti vagy esetlegesen meg is akadályozhatja az iparági szereplők működését (pl. természeti katasztrófák, háborúk, járvány stb.).

2.1.7. 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 Kibocsátó Cégcsoportjának gazdasági teljesítőképességére, azonban nem zárható ki, hogy közvetett módon a jövőben hatással lehet a Kibocsátó eredményességére.

2.1.8. 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 leányvállalatain és alapjain keresztül közvetett módon ronthatják a Kibocsátó nyereségességét.

2.1.9. 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 Kibocsátó Cégcsoportja által tulajdonolt ingatlanok bérleti bevételére vagy növelheti a költségeit, amelyek negatív hatással lehetnek a Kibocsátó Cégcsoportjának eredményességére.

2.2. A Kibocsátóra jellemző lényeges kockázatok bemutatása

2.2.1. Növekedésben rejlő kockázatok

A Kibocsátó 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 kevésbé eredményesen teljesít, és a Kibocsátó jövedelmezősége kedvezőtlenül alakul.

2.2.2. Kulcsfontosságú vezetők, munkatársak elvesztésének kockázata

A Kibocsátó Cégcsoportja szempontjából jelentős veszélyforrás a humán erőforrásból eredő kockázat. Ezért a Kibocsátó Cégcsoportja megteszi a szükséges erőfeszítéseket, kidolgozza 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 Kibocsátó és a Cégcsoportjába tartozó társaságok a munkaerőhiány megoldásaként folyamatosan keresik az új munkaerőt. Amennyiben a Kibocsátó Cégcsoportjának valamely tagja a fentiek ellenére bármely okból nem tudja megtartani, kellően motiválni vagy pótolni kulcsfontosságú alkalmazottait, az lényeges hátrányos hatással lehet az adott leányvállalat vagy alap működésére, pénzügyi helyzetére, teljesítményére és ezen keresztül a Kibocsátó eredményességére is.

2.2.3. 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, mindazonáltal minden tőle elvárható megtesz a szabályoknak megfelelő működés érdekében, azonban egy jövőbeli adóvizsgálat során nem zárható ki, hogy a Kibocsátónál számottevő kiadást jelentő megállapításra kerülhet sor.

2.2.4. Egyéb hatósági kockázatok

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

2.2.5. Eladósodottság és finanszírozási kockázatok

A Kibocsátó az Információs Összeállítás alapján kibocsátott Kötvényeken kívül az Információs Dokumentum 5.7. pontjában bemutatott 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.

A Kibocsátó – csoportfinanszírozás keretében – jelentős mértékű rövid lejáratú kölcsönkövetelés-állománnyal rendelkezik csoporttagjai felé. Amennyiben ezek közül valamely csoporttag fizetőképessége esetlegesen bizonytalanná válik, úgy az ezen kölcsönkövetelések visszafizetését – és ezen keresztül a Kibocsátó pénzügyi helyzetét is – érintheti.

2.2.6. Perek és hatósági 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.

2.2.7. Devizaárfolyamok változásának kockázata

A Kibocsátó Cégcsoportja működése során külföldi devizában denominált forgalmat is bonyolít, ennek következtében a kedvezőtlen árfolyamváltozás negatív hatással lehet a Kibocsátó üzleti tevékenységére és eredményességére.

2.3. Kötvényekre vagy a Kötvényekbe történő befektetésre vonatkozó kockázatok

2.3.1. Jogszabályváltozások

A Kötvényekre a mindenkor hatályos magyar jog az irányadó. Nem zárható ki, hogy a jelen Információs Dokumentum lezárását követően olyan jogszabályi változás következik be, amely hatással lehet a Kötvényekre.

2.3.2. A Kötvényekbe történő befektetés szabályozása

Egyes befektetők befektetési tevékenységüket jogszabályok és egyéb előírások alapján végezhetik, illetve ezen tevékenységüket egyes hatóságok ellenőrzik és felügyelik. Minden leendő Kötvénytulajdonosnak ajánlott saját jogi és adótanácsadóval konzultálnia és egyértelműen megbizonyosodni arról, hogy a Kötvényekbe történő befektetés megfelel a tevékenységére vonatkozó jogszabályoknak és egyéb előírásoknak.

2.3.3. A Kötvény kiemelten kockázatosnak minősül

Az Információs Dokumentumban található adatok és információk valódiságáért, pontosságáért, teljességéért, helytálló voltáért, a jogszabályoknak és a hatósági rendelkezéseknek való megfeleléséért kizárólag a Kibocsátó vállalja a felelősséget, ezért a Kötvény kiemelten kockázatosnak minősül.

2.3.4. Adószabályok változása

A Kötvényekkel kapcsolatban elért jövedelem adózására a jelen Információs Dokumentum időpontjában hatályos jogszabályok a jövőben megváltozhatnak.

2.3.5. Likviditás és másodlagos piac hiánya

A magyarországi vállalati kötvények piacára – különösen a tőzsdén kívüli piacra – a likviditás hiánya jellemző, ezért az állampapírokhoz viszonyítva jóval magasabb a Kötvények likviditási kockázata. Ez azt jelenti, hogy a Kötvénytulajdonos a futamidő lejárta előtt esetleg csak árfolyamveszteséggel tudja eladni Kötvényét.

A BÉT által működtetett valamely kereskedési helyszínre történő bevezetés esetén – melyre a Kibocsátó a forgalomba hozatalt követő 90 napon belül kötelezettséget vállal – sem vehető biztosra, hogy a bevezetett Kötvények tekintetében másodpiaci kereskedés alakul ki. Szintén nem garantálható, hogy a kialakuló másodpiaci kereskedés megfelelő likviditást biztosít. Ilyen esetben előfordulhat, hogy a Kötvénytulajdonosoknak csak korlátozott lehetőségük lesz a Kötvények értékesítésére, vagy a megfelelő likviditással rendelkező hasonló értékpapírokhoz képest kedvezőtlenebb feltételek mellett tudják értékesíteni azokat. A likviditás hiánya ezen kívül jelentős volatilitást okozhat az árfolyamokban, amely hatás tovább erősödhet a kisebb mértékű kibocsátások esetén.

2.3.6. Piaci hozamok elmozdulása

A Kötvények piaci árfolyama számos különböző tényezőtől függ. A Kötvénytulajdonosnak kockázatot jelenthet a piaci árfolyamok kedvezőtlen alakulása, ugyanis általános piaci hozamemelkedés esetén a Kötvények árfolyama esni fog. Amennyiben tehát a Kötvénytulajdonos nem tartja meg lejáratig a Kötvényeket, úgy elképzelhető, hogy ilyen esetben veszteséget realizál.

2.3.7. Devizaárfolyam kockázat

Abban az esetben, ha a Kötvénytulajdonos a Kötvények devizanemétől eltérő devizában tartja nyilván befektetéseit, akár árfolyamveszteséget is elkönyvelhet. Amennyiben ugyanis a Kötvénytulajdonos nyilvántartási devizája felértékelődik a Kötvény devizájához képest, akkor csökken a Kötvényeken a Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett realizálható hozam, csökken a Kötvények tőkeösszegének a Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett értéke, valamint csökken a Kötvényeknek a Kötvénytulajdonos devizájában kifejezett piaci értéke.

A devizakockázatok a Kibocsátó Cégcsoportjának tevékenységét is befolyásolhatják, ugyanakkor ugyanolyan irányú mozgások egyszerre lehetnek negatív és pozitív hatással is a Kibocsátó Cégcsoportjának gazdasági eredményére. A forint gyengülése az építési költségek emelkedésén keresztül az eredmények csökkenéséhez vezethet, de a devizában denominált bérleti szerződésekkel rendelkező ingatlanok forintban kifejezett értékének emelkedésével is jár.

2.3.8. Fix kamatozás kockázata

A jelen Információs Dokumentum alapján kibocsátott Kötvények fix kamatozásúak. A fix kamatozású Kötvényekbe történő befektetés azt a kockázatot hordozza, hogy a befektetést követően bekövetkezett piaci hozamváltozások kedvezőtlenül érinthetik a Kötvénytulajdonos

befektetésének piaci értékét. Ezen kívül emelkedő infláció esetén a fix kamatfizetések reálértéke csökkenhet.

2.3.9. Vagyonbi biztosítás hiánya

A Kötvényekre nem terjed ki a Befektető-védelmi Alap (vagy más hasonló biztosítás, így az Országos Betétbiztosítási Alap) védelme, ezért a Kibocsátónak a Kötvényekkel kapcsolatos esetleges nem teljesítése esetére harmadik személy helytállásában nem lehet bízni.

2.3.10. Tranzakciós költségek

A Kötvények vásárlása vagy eladása esetén a Kötvények jelenlegi árával kapcsolatban különféle járulékos költségek merülhetnek fel (beleértve a tranzakciós díjakat és jutalékokat). Ezek a járulékos költségek jelentősen csökkenthetik vagy akár kizárhatják a Kötvényeken a Kötvénytulajdonosok által realizált vagy realizálható eredményt. Továbbá az ilyen, a Kötvények megvásárlásához közvetlenül kapcsolódó költségeken túl a Kötvénytulajdonosoknak figyelembe kell venniük a monitoring költségeket is. A Kötvényekbe történő befektetés előtt a leendő befektetőknek tájékozódniuk kell a vásárlás során felmerülő minden további költségről, a Kötvények letéti őrzéséről vagy eladásáról.

2.3.11. A Kötvények nem biztosítottak (eszközfedezet hiánya)

A Kötvénnyel kapcsolatosan kizárólag a Kibocsátó vállal felelősséget. A Kötvények eszközökkel nem fedezettek. Amennyiben a Kibocsátó nem tudja teljesíteni a Kötvény alapján fennálló kamat-, illetve tőketörlesztési kötelezettségeit, a befektető egészben vagy részben elveszítheti a befektetése értékét.

2.3.12. A Kötvények hitelminősítési kockázata

A kibocsátott Kötvények hitelkockázati besorolása a jelen Információs Dokumentum keltének napján „B+”. Amennyiben a kibocsátásra kerülő Kötvények hitelkockázati besorolása a Kötvények jelenlegi „B+” minősítéséről kedvezőtlenebb minősítésre romlik, akkor a minősítésromlás vagy lehetséges minősítésromlás azt eredményezheti, hogy a Kibocsátó jövőbeni finanszírozási lehetősége és tőkeerőssége gyengül, illetve a finanszírozási költségek növekedhetnek, amelyek lényeges hátrányos hatással lehetnek a Kibocsátó pénzügyi helyzetére.

A hitelminősítések nem tükrözik a struktúra és a piaci kockázatok potenciális hatásait és más olyan tényezőket, amelyek befolyásolhatják a Kötvények likviditását vagy piaci értékét. A hitelminősítés nem ajánlás értékpapírok vásárlására, eladására, vagy tartására. A hitelminősítő intézet bármikor felülvizsgálhatja, felfüggesztheti vagy visszavonhatja a minősítést. Hátrányosan befolyásolhatja a Kötvények likviditását és piaci értékét, ha a Kibocsátó vonatkozásában a hitelminősítés időszakos felülvizsgálatára bármely okból nem kerül sor, vagy ha a hitelminősítés időszakos felülvizsgálata során a Kötvények nem szereznek legalább B+ hitelminősítést a Kibocsátó által választott Hitelminősítőtől, vagy a Kibocsátó által választott Hitelminősítőtől a Kibocsátó vagy a Kötvények hitelminősítését érintő visszavonás,

felfüggesztés vagy leminősítés várható (vagy a Kibocsátó által választott Hitelminősítő a Kibocsátó vagy a Kötvények hitelminősítését a „hitelfigyelő” státuszra helyezi a leminősítés, felfüggesztés vagy visszavonás mérlegelésekor). Ha a Kibocsátó hitelminősítése romlik, akkor a Kibocsátót visszaváltási kötelezettség terhelheti a kötvényfeltételek szerint.

2.3.13. Idő előtti kivezetés az XBond multilaterális kereskedési rendszerből

A BÉT az XBond piacra vonatkozó szabályzattal összhangban határozhat a Kötvényeknek az XBond piacról való törléséről. A törlésről szóló döntés meghozatala során a BÉT, mint piacműködtető a vonatkozó jogszabályokban foglaltak szerint jár el.

2.3.14. Kötelezettségvállalások megsértése

Amennyiben a Kibocsátó megsérti a Kötvényekhez kapcsolódó kötelezettségvállalásait, úgy akár sor kerülhet a Kötvények idő előtti visszaváltásának kötelezettségére, amely esetben nincs biztosíték arra, hogy a visszaváltáshoz szükséges pénzeszköz rendelkezésre áll a Kibocsátónál.

2.3.15. Függetlenül attól, hogy a Kötvények „zöld kötvényekként” kerülnek kibocsátásra, előfordulhat, hogy a Kötvényekből befolyó bevételek felhasználása nem minden esetben lesz összhangban valamely befektető saját befektetési kritériumaival

A Kötvényekből befolyó bevételeket a Kibocsátó a „zöld kötvények” tekintetében irányadó környezetbarát, illetve környezet-tudatos felhasználási célokkal összhangban tervezi felhasználni. A jelen Információs Dokumentumban foglaltak áttanulmányozását követően, a Kötvényekbe történő befektetést érintő döntéseik meghozatala előtt a Kötvények esetleges befektetői számára javasolt a saját hatáskörükben is mérlegelniük ezen felhasználási cél relevanciáját. Előfordulhat, hogy a bevételeknek a fenti felhasználási célokkal összhangban történő tényleges felhasználása nem fog teljes mértékben megfelelni, illetve nem lesz összhangban bármely jelenlegi vagy jövőbeli befektetői elvárással vagy az adott befektető számára kötelező erejű rendelkezéssel, szabályzattal, iránymutatással vagy portfóliókezelői megbízással.

Ezen túlmenően jelenleg nincs olyan egyértelműen rögzített, a piaci konszenzus által is elismert definíció annak kapcsán, hogy pontosan mely projektek tekinthetők „zöldnek” vagy „fenntarthatónak” vagy ezzel egyenértékű projekteknek. Előfordulhat továbbá, hogy ezt a jövőben sem határozzák meg pontosan. Ennek megfelelően nem biztosított, hogy a Kibocsátó által tervezett felhasználási célok valóban összhangban lesznek a befektetők által támasztott valamennyi elvárással, és erre a Kibocsátó nem is vállal szavatosságot. Előfordulhat továbbá, hogy a Kibocsátó által tervezett felhasználási cél jövőbeli megvalósítása során olyan, környezetvédelem vagy a fenntarthatóság szempontjából káros hatások következnek be, amelyek befolyással lehetnek a felhasználási cél megvalósíthatóságára.

Amennyiben a Kötvények a fentiek miatt vagy bármilyen okból nem minősülnek „zöld kötvénynek”, az nem eredményezne Rendkívüli Visszaváltási Eseményt, azonban a Kötvények értékét hátrányosan érintheti.

2.4. A Kibocsátó kockázatkezelési mechanizmusainak bemutatása

A Kibocsátó és a Cégcsoport menedzsmentje tudomással bír a fenti kockázatokról, és a fent meghatározott kockázatok 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 feltárássra és értékelésre kerülnek a Kibocsátó Cégcsoportjának eredményességére ható lehetséges kockázatok, hanem vezetői döntés születik azok kezelési mechanizmusaira vonatkozóan is.

A kockázatok kezelése érdekében a Cégcsoporton belüli, ingatlanal rendelkező leányvállalatok (alapok) az esetlegesen bekövetkező károk enyhítésére kiterjedt „all risk” jellegű vagyonbiztosítással rendelkeznek, amelyek fedezetet nyújtanak az ingatlanok kapcsán bekövetkező bizonyos károkra, így minimalizálva az anyagi veszteségeket.

A Kibocsátó és Cégcsoportja a kockázatkezelése körében igyekszik üzleti partnereit gondosan megválogatni, enne keretében valamennyi partnerével történő üzleti kapcsolat létesítést megelőzően, illetve az üzleti kapcsolat időtartama alatt is, rendszeres átvilágításokat, illetve kockázatkezelési eljárásokat végez.

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 Cégcsoportja a munkaerő megszerzését, megtartását kockázatként azonosította, hiszen a Cégcsoport eredményessége függ attól, hogy a munkavállalók miként teljesítenek. 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, ezáltal a fluktuáció csökkenjen.

3. A KIBOCSÁTÓ ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

3.1. 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 könyvvizsgálója:	Az Információs Dokumentum aláírásának napján és az Információs Dokumentumban lefedett pénzügyi években a Kibocsátó könyvvizsgálója: BDO Magyarország Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1103 Budapest, Kőér utca 2/A C. ép.; cégjegyzékszám: 01-09-867785; kamarai nyilvántartási száma: 002387) Személyében is felelős könyvvizsgáló: Baumgartner Ferenc (lakcím: 1037 Budapest, Kunigunda útja 22. fszt. 4., kamarai nyilvántartási szám: 002955).
A Kibocsátó telefonos elérhetősége:	+36 1 225-2525

Társasági változások az elmúlt 1 évben:

2021. szeptember 29. napján Gajdos Dániel igazgatósági tag vezető tisztségviselői feladatok ellátásra irányuló jogviszonya megszűnt, erre tekintettel ugyanezen naptól a Kibocsátó egyedüli részvényese Köbli Gyula igazgatósági tagot nevezte ki a Kibocsátó vezető tisztségviselőjévé együttes cégjegyzési joggal, határozatlan időre.

A Kibocsátó 2022. március 9. napján, 1 darab „A” sorozatú törzsrészvény 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 törzsrészvények száma 135.001-re emelkedett.

A Kibocsátó közvetlen vagy közvetett részesedéssel rendelkező részvényesei az Információs Dokumentum aláírásának időpontjában:

Biggeorge Holding Korlátolt Felelősségű Társaság 100%

A Kibocsátó tényleges tulajdonosai:

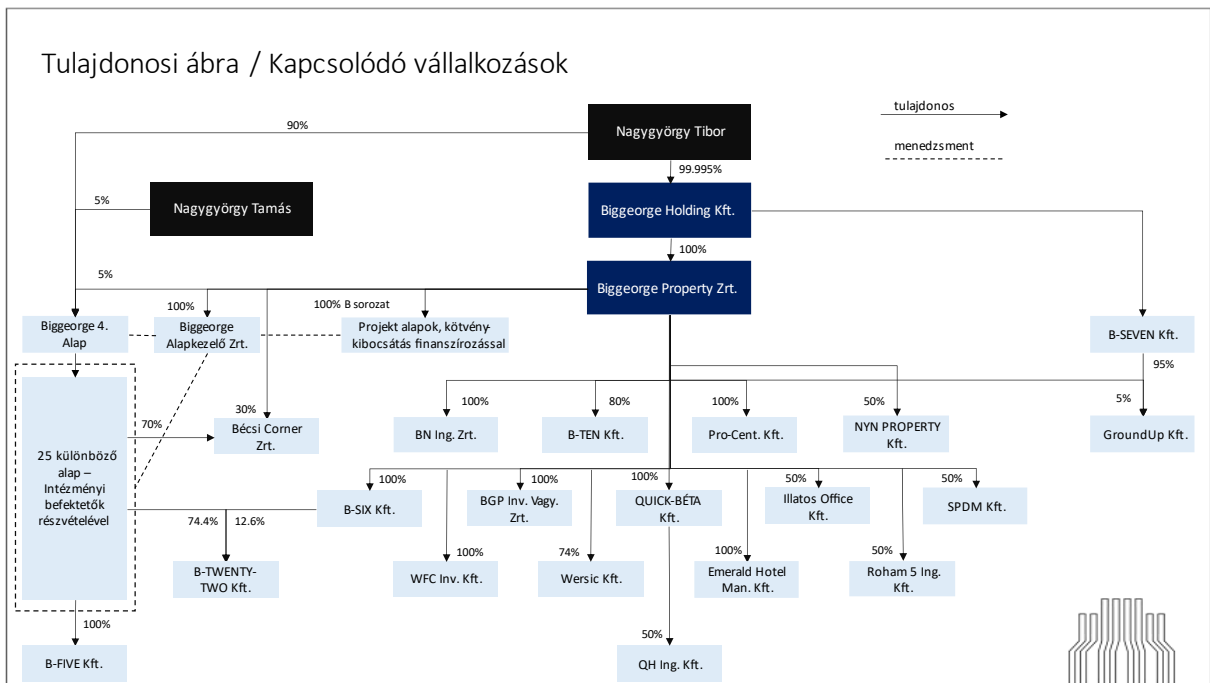
Nagygyörgy Tibor János a Biggeorge Holding Kft.-n keresztül 99,995% közvetett részesedéssel rendelkezik a Kibocsátóban.

Nagygyörgy Tamás László a Biggeorge Holding Kft.-n keresztül 0,005% közvetett részesedéssel rendelkezik a Kibocsátóban.

3.2. Cégstruktúra, szervezeti felépítés

3.2.1. A Kibocsátó vállalatcsoportjának rövid bemutatása

A Kibocsátó Cégcsoportjának és a tulajdonosok érdekkörébe tartozó társaságok felépítése az alábbiak szerint néz ki:



1. sz. ábra: A Kibocsátó Cégcsoportjának felépítése

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

A Biggeorge Holding személyre szabott szolgáltatásokat nyújt innovatív megoldásokkal, értékteremtő és egyedi módon, ami megkülönbözteti versenytársaitól. A Biggeorge Holding nagy hangsúlyt helyez az ügyfélmegtartásra, a csoport szinergiáinak maximális kiaknázására az ingatlanfejlesztés és -üzemeltetés, az ingatlanmarketing és -értékesítés, valamint a pénzügyi szolgáltatások területén.

A Kibocsátó és Cégcsoportja tevékenységi körébe tartozik a kereskedelmi (iroda-, szálloda-, kiskereskedelmi, ipari/logisztikai) és lakóingatlanok fejlesztése, az építésvezetés, a befektetési célú ingatlanok kezelése és az alapkezelés.

A Kibocsátó 2015-ben alakult, és a fő feladata a tulajdonában lévő vállalkozások irányítása. A Kibocsátó Cégcsoportjába tartozó társaságok:

Biggeorge Alapkezelő Zrt.

A Biggeorge Alapkezelő Zrt. magán- és intézményi befektetők részére nyújt ingatlanhoz kapcsolódó befektetési lehetőségeket. 100%-os tulajdonosa a Kibocsátó. A társaság az MNB által felügyelt befektetési alapkezelőként működik, a kezelt ingatlanbefektetési alapok minden esetben az MNB általi nyilvántartásba vétellel jöttek létre. A Biggeorge Alapkezelőt 2005-ben hozták létre, jelenleg a kezelt alapjainak a száma meghaladja a 25-öt, ezen alapok eszközeinek aktuális értéke pedig a 110 milliárd forintot. A Cégcsoport stratégiájával összhangban az alapok rendszerint egy projektet tartalmaznak. A saját tőkét egy belső befektető (jellemzően Biggeorge 4 (BG4) Ingatlanbefektetési Alap vagy a Kibocsátó), valamint külső, intézményi és

magánbefektetők biztosítják. A külső befektetők befektetési jegyei hozammaximummal rendelkeznek, míg a belső befektetőnél ilyen limit nincs.

A fejlesztések finanszírozásába az alap közvetlenül az előtt lép be mielőtt a kivitelezés és értékesítés elkezdődik. Az addigi lépéseket Kibocsátó vagy leányvállalatai finanszírozzák. Ezek közé a megelőző feladatok közé tartozik a telekvásárlás; a telek fizikai előkészítése a kivitelezésre; a tervezés (épület-, üzleti-, kivitelezési-), az engedélyeztetés, illetve a banki projekt finanszírozás előkészítése.

Az alap felállítását követően vásárolja meg a telket jellemzően egy csoporton belüli tulajdonostól, egy olyan alaptól, ami a telekvásárlások finanszírozását végzi. Ezzel párhuzamosan megkötö 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. (ld. 4.3 pont), míg logisztikai ingatlanok esetében a piac meghatározó és magas minőségi reputációval rendelkező fővállalkozói.

Az alap finanszírozza meg a telekvásárlást, az előkészítéssel és kivitelezéssel kapcsolatos kezdeti költségeket, biztosítja a projekt finanszírozási szerződés szerinti önerőt. Ezt követően a finanszírozás projekt hitelből történik, ami jellemzően már egy olyan fázisban lép be, amikor az értékesítés a projekten már megkezdődött, elősegítve a kedvező hitelfeltételek elérését a finanszírozó bankoknál.

Lakófejlesztéseknél a lakások értékesítése után a befolyt ellenértékből először a bankhitel, majd a külső befektetők, míg a végén a belső befektető kapja meg a neki járó összeget.

Befektetési Ingatlanok (irodaház, logisztika, raktár, ipari létesítmény, hotel stb.) esetében a hozamtermelő alapokban rendszerint egy befektetési célú ingatlan van, amelynél a megtérülés az ingatlan hasznosításából és az esetleges értéknövekedéséből származik. Az alap létrehozásakor megvásárolja az adott ingatlant, ami lehet direktben a külső tulajdonostól, vagy ha az ingatlan már korábban megvásárlásra került a csoporton belül, 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 alap újra finanszírozása megtörténik, 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.

BN Ingatlanfejlesztő Zrt.

A BN Ingatlanfejlesztő Zrt. átalakulással jött létre 2005.04.14-én (a jogelőd: Belvárosi Ingatlanok Korlátolt Felelősségű Társaság 2003. október 02-án kelt társasági szerződéssel jött létre), 100%-os tulajdonosa a Kibocsátó.

A BN Ingatlanfejlesztő Zrt. a Cégcsoport legnagyobb létszámú munkáltatója, amely az alapokban és társaságokon keresztül megvalósított fejlesztések és projektek 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 bele tartozik 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. Feladat emellett az épülettel 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 a kapcsolódó ingatlanoknak (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 fejlesztés marketing tevékenysége, amibe beletartozik a lakásmix és funkcióinak tervezésének támogatása, a lakások és egyéb ingatlan elemek árazása, a fejlesztés promóciója, valamint támogató anyagokkal

kapcsolatos koordináció. Emellett a Kibocsátó cégcsoport marketing feladatai közé, nem csak az egyes fejlesztésekhez kapcsolódó feladatok tartoznak bele, hanem a Cégcsoport PR tevékenységei is.

- d) A befektetési célú ingatlanok bérbeadása és üzemeltetése szintén a BN Ingatlanfejlesztő Zrt. feladatai közé tartozik, mind az alapokban, mind az egyéb kapcsolt vállalkozásoknál. Ez magában foglalja a potenciális bérlők felkutatását szerződéskötést és a bérlői együttműködések menedzselését; a bérleti konstrukciók és kapcsolódó árazás kialakítását, valamint az ingatlanok üzemeltetését, ideértve az ügyfelek felé vállalt szolgáltatások megvalósítását, valamint az ingatlanokon végzett felújítási, illetve fejlesztési munkák koordinálását.
- e) Mindezekon túl, a BN Ingatlanfejlesztési 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 feladatokat.

Emerald Hotel Management Kft.

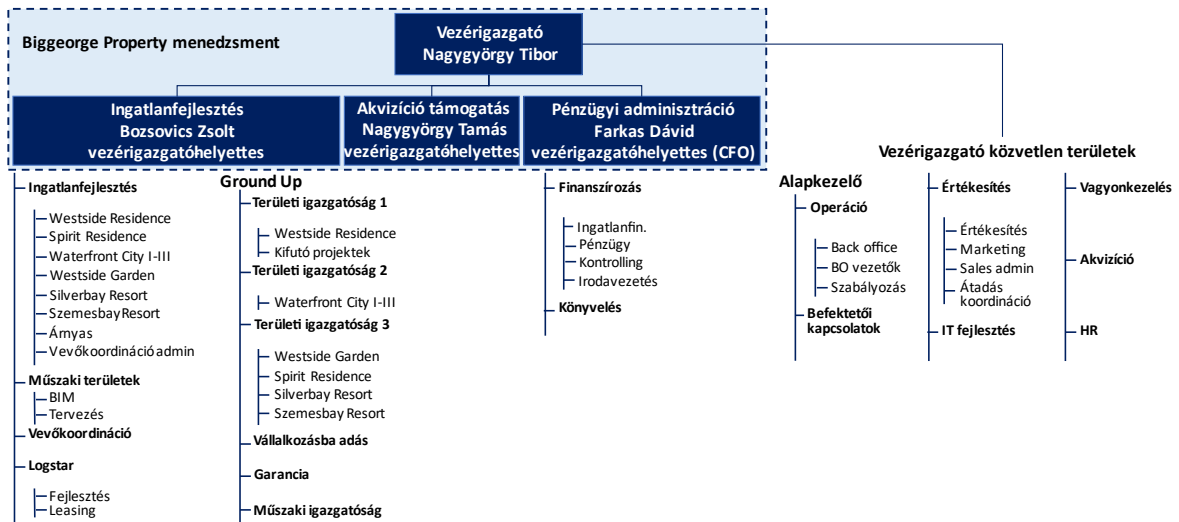
Az Emerald Residence & Hotel projekt befejezése után a megvásárolt, a tulajdonosok által bérbeadott apartmanok és a szálloda üzemeltetését végző vállalkozás.

További leányvállalatok

A Cégcsoportba tartozó többi kft. projektcéggként funkcionál és jellemzően egy-egy fejlesztésre váró ingatlant tart a könyveiben. A Cégcsoportba olyan leányvállalat is tartozik, amely egy alap többségi tulajdonában álló ingatlantársaságban kisebbségi részesedéssel rendelkezik. Ezeknek a társaságoknak nincs munkavállalója.

3.2.2. Szervezeti ábra

A Kibocsátó jelenlegi szervezeti felépítése:



2. sz. ábra: A Kibocsátó szervezeti felépítése

3.3. 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	Jogosult
LogStar	ábrás		M2103980 (bejelentés folyamatban)	2021.11.22	Biggeorge Property Zrt.
LogStar	ábrás		M2103978 (bejelentés folyamatban)	2021.11.22	Biggeorge Property Zrt.

LogStar by BIGGEORGE	ábrás		M2103977 (<i>bejelentés folyamatban</i>)	2021.11.22	Biggeorge Property Zrt.
LogStar by BIGGEORGE	ábrás		M2103976 (<i>bejelentés folyamatban</i>)	2021.11.22	Biggeorge Property Zrt.
LogStar by Biggeorge	szó	-	M2103974 (<i>bejelentés folyamatban</i>)	2021.11.22	Biggeorge Property Zrt.
LogStar	szó	-	M2103972 (<i>bejelentés folyamatban</i>)	2021.11.22	Biggeorge Property Zrt.
S SZEMESBAY RESORT ***** BALATONSZEMES	ábrás		M2103495 (<i>bejelentés folyamatban</i>)	2021.10.06	Biggeorge Property Zrt.
SIVERBAY RESIDENCE SIÓFOK	ábrás		M2103494 (<i>bejelentés folyamatban</i>)	2021.10.06	Biggeorge Property Zrt.
SZEMESBAY RESORT BALATONSZEMES	ábrás		M2103382 (<i>bejelentés folyamatban</i>)	2021.09.24	Biggeorge Property Zrt.
SILVERBAY RESIDENCE SIÓFOK	ábrás		M2103381 (<i>bejelentés folyamatban</i>)	2021.09.24	Biggeorge Property Zrt.
Silverbay Residence	szó	-	M2103380 (<i>bejelentés folyamatban</i>)	2021.09.24	Biggeorge Property Zrt.
Szemesbay Resort	szó	-	M2103379 (<i>bejelentés folyamatban</i>)	2021.09.24	Biggeorge Property Zrt.
W WESTSIDE Garden	ábrás		M2103101 (<i>bejelentés folyamatban</i>)	2021.08.25	Biggeorge Property Zrt.
Westside Garden	szó	-	M2103099 (<i>bejelentés folyamatban</i>)	2021.08.25	Biggeorge Property Zrt.
Waterfront City - Álmaidhoz emelünk	szó	-	236377	2021.08.25	Biggeorge Property Zrt.
wfcity	szó	-	236376	2021.04.20	Biggeorge Property Zrt.
WESTSIDE RESIDENCE	ábrás		235862	2021.02.22	Biggeorge Property Zrt.

WESTSIDE RESIDENCE	ábrás		M2000641 (<i>bejelentés folyamatban</i>)	2020.02.28	Biggeorge Property Zrt.
Igazán Otthon	szó	-	230549	2019.08.08	Biggeorge Property Zrt.
Waterfront City - Új városnegyedek építünk	szó	-	230554	2019.08.08	Biggeorge Property Zrt.
Waterfront City - Új városrészt építünk	szó	-	230540	2019.08.08	Biggeorge Property Zrt.
SPIRIT RESIDENCE	ábrás		229861	2019.04.08	Biggeorge Property Zrt.
Spirit Residence	szó	-	229866	2019.04.08	Biggeorge Property Zrt.
Westside Residence	szó	-	232939	2019.04.08	Biggeorge Property Zrt.
Waterfront Residence	szó	-	231790	2019.04.08	Biggeorge Property Zrt.
Waterfront City	szó	-	230071	2019.04.08	Biggeorge Property Zrt.
Waterfront City - Igazán otthon	szó	-	230073	2019.04.08	Biggeorge Property Zrt.
WATERFRONT CITY Vízparti életérzés a városban	ábrás		230352	2019.04.08	Biggeorge Property Zrt.
BG Property	ábrás		227670	2018.07.19	Biggeorge Property Zrt.
BG Property	szóösszetétel	-	227706	2018.07.18	Biggeorge Property Zrt.
BG HOLDING	ábrás		227669	2018.07.18	Biggeorge Property Zrt.
BG Holding	szóösszetétel	-	227708	2018.07.18	Biggeorge Property Zrt.

N NÉMETVÖLGYI RESIDENCE	ábrás		225177	2017.09.14	Biggeorge Property Zrt.
Emerald Residence	szóösszetétel	-	222889	2017.03.14	Biggeorge Property Zrt.
Biggeorge Property	szóösszetétel	-	222475	2017.02.27	Biggeorge Property Zrt.
Sasad Liget	szóösszetétel	-	222871	2017.02.27	Biggeorge Property Zrt.
Dagály Residence	szóösszetétel	-	222872	2017.02.27	Biggeorge Property Zrt.
SASAD LIGET	színes ábrás		222964	2017.02.24	Biggeorge Property Zrt.
DAGÁLY RESIDENCE	színes ábrás		222919	2017.02.24	Biggeorge Property Zrt.
BIGGEORGE PROPERTY	ábrás		222920	2017.02.24	Biggeorge Property Zrt.
City Collection	szóösszetétel	-	219745	2016.02.23	Biggeorge Property Zrt.

3.4. Alkalmazottak

A Kibocsátónak 7 fő alkalmazottja van a jelen Információs Dokumentum napján.

A Kibocsátó Cégcsoportja 2020. december 31. napján 113 főt, 2021. december 31. napján 106 főt foglalkoztatott.

4. A KIBOCSÁTÓ ÜZLETI TEVÉKENYSÉGÉNEK BEMUTATÁSA

4.1. A Kibocsátó működése

A Kibocsátó Cégcsoportja 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 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 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 Cégcsoportja 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 újításra törekvő szakemberek, ingatlan- és pénzügyi szakértők állnak rendelkezésére. A Kibocsátó Cégcsoportja által megalkotott minden egyes épület magán hordozza ennek a professzionális hozzáállásnak a jegyeit.

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

4.2.1. A Kibocsátó főtevékenysége

A Kibocsátó főtevékenysége: saját tulajdonú ingatlan adásvétele.

A Kibocsátó 2015-ben alakult, és holdingtársaságként működik. Fő feladata a tulajdonában lévő Cégcsoport irányítása.

A Kibocsátó Cégcsoportjának tevékenysége kereskedelmi (iroda, szálloda, kiskereskedelmi, ipari/logisztikai) és lakóingatlan-fejlesztésekre egyaránt kiterjed. A Cégcsoport az elmúlt években a telekfejlesztések és a speciális, infrastruktúra jellegű fejlesztések megvalósításának területén is jelentős tapasztalatra tett szert.

A Cégcsoport legfontosabb küldetése a felhasználói igényeket maximálisan kielégítő, nemcsak kiváló minőségű, hanem szerethető épületek megalkotása. A végeredmény pedig – legyen akár szó lakó- vagy irodaépületről, kereskedelmi vagy logisztikai projektről – minden esetben ezt az egyszerre professzionális és emberközeli szemléletet tükrözi. Minden új projekt a jó ötletek felkutatásával indul. Ezt követően az adott leányvállalat vagy alap előkészíti és lebonyolítja a fejlesztéseket, amelyekhez a Cégcsoport pénzügyi kapcsolatai biztosítanak stabil anyagi háttérrel. A Cégcsoport jelenleg 150 milliárd forintot is meghaladó értékű ingatlanfejlesztési projekteket kezel felkészült és kiváló pénzügyi és ingatlanszakértői közreműködésével.

Ingatlanfejlesztés – lakóingatlan és logisztika

A Cégcsoport egyaránt tapasztalt új kereskedelmi és logisztikai ingatlanok, valamint lakó- és irodaépületek fejlesztésében. A Cégcsoport erőssége a hatékony koncepciók kidolgozása mellett a kreatív pénzügyi struktúrák és finanszírozás felállítása.

A Cégcsoport kiemelt célkitűzése fejlesztett és vásárolt épületei értékének megóvása és növelése. A Cégcsoport bérlőivel és partnereivel egyaránt tartós, hosszú távú kapcsolatokat épít a kölcsönös elégedettség értékteremtő erejére alapozva. A Cégcsoport hatékony és felhasználóbarát üzemeltetési szolgáltatásai egyaránt elérhetőek saját épületeiben és megrendelői számára. A Kibocsátó tevékenységét a műszaki fejlődésből fakadó értéknövelésbe vetett hittel végezi.

Alapkezelés

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

Az Alapkezelő üzleti stratégiája arra épül, hogy a Kibocsátót tulajdonló cégcsoport 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 projektcégek valósítják meg, aminek finanszírozása ingatlanalapokon keresztül történik. Az alapokat részben külső befektetők finanszírozzák.

4.3. Stratégiai partnerek és a velük történő együttműködés bemutatása

A GroundUp Építőipari Kft. széleskörű, kulcsrakész kivitelezési szolgáltatást nyújt a Kibocsátó leányvállalatai és a tulajdonosi részvételével működő 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.

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

Figyelemmel arra, hogy a Kibocsátó holdingtársaság, piacait és versenyhelyzetét a Cégcsoportjába tartozó leányvállalatok piacain és azok versenyhelyzetén keresztül lehet bemutatni.

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

Lakóingatlanok piaca Magyarországon

A lakáspiaci keresletet tekintve a gazdasági feltételek 2021-ben kedvezően alakultak. A magyar gazdaság 2021 második negyedévében, az uniós átlagnál hamarabb érte el a válság előtti teljesítményt. A gazdaság újraindulásával párhuzamosan megkezdődött a munkaerőpiac gyors élénkülése.

2021 első negyedévében jelentősen, 28,9 százalékkal nőtt a lakástranzakciók száma az előző év azonos időszakához képest, összhangban az év elején indult új lakásépítési támogatások keresletfokozó hatásával. A hazai lakásárak 2021 első félévében tovább emelkedtek, különösen a nagyobb vidéki településeken. Országos átlagban a lakásárak éves növekedési üteme a 2020 negyedik negyedévi 8,1 százalékról 2021 második negyedévére 13,3 százalékra gyorsult.

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 jelentős fejlődés előtt áll, ami több, egymást erősítő faktorra vezethető vissza:

- az online kereskedelem dinamikus növekedésére, amely mind a városi, mind a városszéli, bigbox raktározási keresletet érdemben serkenti;
- a pandémia miatt mind a gyártó, mind a kereskedő cégek nagyobb raktárkészletet tartanak fenn hosszú távon, tanulva a globális ellátási láncok sebezhetőségéből;
- a távol-keleti gyártókapacitások visszatelepülésének Magyarország/CEE lehet az egyik nyertese, ami várhatóan újabb fejlesztéseket generál a jövőben.

A régió logisztikai ingatlanállományának csupán 11%-a található Magyarországon (4 millió m²). 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 több, mint kétszerese a fajlagos ipari ingatlanok állománya. Magyarországon a meglévő ipari ingatlanállomálynak a teljes régiós teljes jelenlegi állományához viszonyított 11%-os mértékét meghaladja a fejlesztés alatt lévő épületek aránya, amely a piaci szereplők által érzékelt jelentős keresletet jelzi.

Magyarországon mintegy 500 000 m² épület alapterület áll jelenleg fejlesztés alatt, ami a fejlesztés alatt lévő régiós logisztikai ingatlanok 16%-a. Régiós lemaradásunk ezen a téren a következő években csökkenhet, annak ellenére, hogy a régió többi országában is jelentős fejlesztési aktivitás látható és várható.

Kereskedelmi ingatlanpiac

A kereskedelmi ingatlanpiac szempontjából releváns ágazatok teljesítménye javult, ugyanakkor a növekedés pozitív hatása az ingatlanpiacon elmaradt a korábbi ciklusokban megfigyelttől, részben a világvárvány közvetlen hatása (a turizmus tartós visszaesése), részben pedig a világvárvány által felgyorsított trendekből (home office és e-kereskedelem térhódítása) eredő bizonytalanságok miatt.

2021 első félévében a hazai kereskedelmi ingatlanok befektetési forgalma éves szinten 15 százalékkal nőtt, és elérte a 0,6 milliárd eurót. Ennek jelentős része (58 százaléka) néhány nagy értékű tranzakcióból származott, 78 százaléka pedig belföldi befektetőkhez kapcsolódott.

A piacon még mindig van rendelkezésre álló likviditás és befektetői érdeklődés, de a vevők óvatosak a piaci árszabásmérő referenciaértékek hiánya és az egyes szegmensek kilátásai miatt. A mérsékeltebb befektetési kereslettel párhuzamosan azonban az eladásra kínált ingatlanok kínálata is csökkent, ami alacsonyabb hozamokat eredményezett.

A Kibocsátó Lakóingatlan fejlesztésben Budapesten kívül a Balaton körül rendelkezik fejlesztési telkekkel és tervez a következő években itt megvalósítani projekteket. Logisztika fejlesztésben jelentős méretű telkekkel rendelkezik Budapesten és Székesfehérváron, és várható további telkek vásárlása a budapesti agglomerációban. Befektetési ingatlan portfóliója részben Budapesten, részben az ország nagyvárosaiban található, és a jövőbeli akvizíciók során is törekszik ezekben a lokációkban új ingatlanokat vásárolni.

A Kibocsátó exporttevékenységet nem folytat.

4.4.2. A Kibocsátó versenyhelyezete

Lakóingatlan fejlesztés

A Kibocsátó Cégcsoportja 2019-ben 650 lakást, míg 2020-ban 570 lakást adott át, ami a budapesti új lakások piacán kb. 5-6%-os piaci részesedést jelent. Ezt a részesedést kívánja a Kibocsátó a piaci átlagot meghaladó mértékű növekedéssel 7-10% közötti piaci részesedésre növelni.

A lakóingatlan fejlesztési piac természeténél fogva kifejezetten szétaprózódott, mivel már egy ház, vagy akár pár lakásos társasház fejlesztései is része ennek a szegmensnek. Azonban van, néhány nagy fejlesztő, akik évek óta meghatározó szereplői a piacnak, köztük a Cégcsoport 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).

Logisztikai ingatlan fejlesztés

A Cégcsoport 2020-ban indította el a tevékenységét, a következő években néhány %-os piaci részesedés megszerzése reális cél.

A logisztikai piacon a korábbi stabil logisztikai fejlesztők mellett újabb dinamikusabban 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, WING, GLP és Logicor vállalatok. Új logisztikai fejlesztő a piacon a Hello Parks, amelynek szintén ambíciózus 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.

A Cégcsoport 2021-2025. évi terveiben szereplő fejlesztések alapján, amennyiben azok már most megvalósultak volna, az első 5 piaci szereplő között lenne. Mivel várhatóan a versenytársak is aktívan fejlesztenek a következő években, ezért reálisan az első 10 piaci szereplő között lehet 5 év múlva a Cégcsoport.

Befektetési ingatlanok

A Cégcsoport 80.000+ nm iroda és logisztikai ingatlannal rendelkezik, ami a teljes magyarországi bérleti piac elenyésző hányada. A jövőbeli növekedési tervek, bár a cég életében jelentősek, a piaci részesedésre érdemben nem lesznek hatással.

A befektetési ingatlanok piacán nagyon sok szereplő azonos azzal, akik a logisztikai piacon is meghatározó szereplők. Emellett, a logisztikai kategória mellett számos alpiac is ide tartozik, melyek közül a legjelentősebbek az iroda-, szálloda-, kereskedelmi és az ipari.

A belépési korlát ezekre a piacokra alapvetően alacsony, 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.

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.

4.5. A Kibocsátó 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 Cégcsoport 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 Biggeorge Property 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

4.5.1. A Kibocsátó általános üzleti stratégiája: a VÍZÍÓ

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

4.5.2. A Kibocsátó általános üzleti stratégiája: a MISSZIÓ

A Cégcsoport részletes küldetésében megfogalmazza, hogyan kívánja elérni a jövőképek célkitűzéseit.

A vevők, a bérlők és a társadalom felé:

Környezettudatos, minőségi, hatékony épületek, léletterek 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 Cégcsoport definiálta legfontosabb értékeit, amiben meghatározta, hogy a működés során milyen elveket követ:

- Színvonalas, értékteremtő épületek
- Kiváló szakmai felkészültség
- Elkötelezett, tulajdonosi szemléletű hozzáállás
- Ügyfélközpontú gondolkodás
- Kreativitás, Innováció és fenntarthatóság
- Lelkiismeretesség és proaktívítás

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

5.1. 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

A Kibocsátó konszolidált pénzügyi kimutatásaiba a 2021. és 2020. évekre a következő vállalatok kerültek bevonásra:

Leányvállalat neve	Anyavállalat	2021	2020
BN Ingatlanfejlesztő Kft.	Biggeorge Property Zrt.	100,00%	100,00%
Quick-Béta Kft.	Biggeorge Property Zrt.	100,00%	100,00%
Emerald Hotel Management Kft.	Biggeorge Property Zrt.	100,00%	100,00%
BGP Investment Vagyonkezelő Zrt.	Biggeorge Property Zrt.	100,00%	-
BG 30 Alap	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%
Wersic Kft.	Biggeorge Property Zrt.	74,00%	-
Biggeorge Alapkezelő Zrt.	Biggeorge Property Zrt.	100,00%	100,00%

2021. és 2020. december 31-én a Cégcsoport a következő társult és közös vállalatokkal rendelkezett:

Társult/Közös vállalat	Anyavállalat	2021	2020
Bécsi Corner Zrt.	Biggeorge Property Zrt.	30,00%	30,00%
NYNProperty Kft.	Biggeorge Property Zrt.	50,00%	50,00%
QH Kft.	Quick-Béta Kft.	50,00%	50,00%
Illatos Office Kft.	Biggeorge Property Zrt.	50,00%	50,00%
SPDM Kft.	Biggeorge Property Zrt.	50,00%	50,00%
Roham 5 Ingatlan Kft.	Biggeorge Property Zrt.	50,00%	50,00%

adatok ezer forintban

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

5.2. A Kibocsátó konszolidált mérlegére vonatkozó megjegyzések

A befektetett és a forgóeszközökre vonatkozó megjegyzések

A befektetett eszközök értéke a 2020. évi 5.497 millió forintról 9.780 millió forintra nőtt 2021-ra, amely változás meghaladja az 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 Ingatlanfejlesztési Alapban, amelynek december 31-i valós értéke 1.203 millió forint volt, továbbá a Bécsi Corner Zrt.-ben meglévő részesedés értéke is jelentősen emelkedett.

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 Ingatlanfejlesztési 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.

A forrásokra vonatkozó megjegyzések

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.

5.3. Konszolidált 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

5.4. Az eredménykimutatásra vonatkozó megjegyzések

Az árbevétellel kapcsolatos megjegyzések

2021-ben az értékesítés árbevételének legjelentősebb részét a Biggeorge Alapkezelő Zrt. és a BN Zrt. által elért bevétel szolgáltatta. Mindkét társaság az Biggeorge Alapkezelő által kezelt alapoknak – ahol az egyes lakófejlesztések és jövedelemtermelő ingatlanok vannak – nyújt szolgáltatásokat.

A BN Zrt. 2020-as évben 1.911 millió forint, 2021-ben 2.387 millió forint árbevétellel járult hozzá a konszolidált eredményhez, míg a Biggeorge Alapkezelőnél ezek az összegek 2020-ban 875 millió Ft, 2021-ben 678 millió Ft.

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

Működési ráfordításokkal kapcsolatos megjegyzések

Az árbevételnél jelzett szolgáltatásokhoz a BN Zrt. 2021-ben 893 millió forint összegben vett igénybe külső vállalkozók által nyújtott szolgáltatásokat, amely 303 millió forinttal kevesebb az előző évben ilyen jogcímen elszámolt összegnél.

A személyi jellegű ráfordítások szintén e két társasághoz köthetők 2021-ben és a 2020. évi 634 millió forintról 952 millió forintra nőttek. Ez a teljes ilyen címen elszámolt összeg közel 92%-át teszik ki 2021-ben, míg 97%-át 2020-ban.

Üzleti tevékenység eredménye, EBITDA

A Kibocsátó konszolidált működési eredménye a 2020. évi 537 millió forintról közel megnégyszereződött és 2.107 millió forintra nőtt 2021-re. A növekedésből 1.401 millió forintot tesz ki a befektetési célú ingatlanok valós értékének a növekedése.

A 2020. évi EBITDA 757 millió Ft, míg a 2021. évi 2.379 millió forint, a növekedés több, mint 210%-os.

A pénzügyi eredménnyel kapcsolatos megjegyzések

A pénzügyi bevételek növekedésének legfontosabb okai, hogy 2021-ben mintegy a megelőző évinél 421 millióval több osztalékot, mindösszesen 584 millió forintot kapott a Cégcsoport, illetve a Biggeorge 4 Ingatlanfejlesztési Alapon elszámolt 208 millió forintnyi valós értékelési különbözet.

Az adózott eredményre vonatkozó megjegyzések

Az adózott eredmény 2021-ben 2.908 millió forint volt a 2020. évi 998 millió forinttal szemben. Közel háromszorosára nőtt az adózott eredmény.

5.5. Konszolidált Cash Flow kimutatás

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	-

Működő tőke változásai

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
----------------------	----------	---------

Működési tevékenységből származó nettó cash flow

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

Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow

-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

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	631.202	848.510

Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege

1.679.372 **631.202**

5.6. A Cash flow-hoz kapcsolódó megjegyzések

A konszolidált pénzeszköz 2021-ben 1.048 millió forinttal nőtt, míg 2020-ban 217 millió forinttal csökkent. 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 meghiúsult ingatlanbeszerzéshez kapcsolódott. A finanszírozási tevékenységből származó cash flowt 2020-ban csökkentette 4.894 millió Ft összegű hitelvisszafizetés, és az osztalékfizetesként 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.

5.7. A Kibocsátó hitelállománya

A Kibocsátó az alábbi hitelből származó kötelezettségekkel rendelkezik az alábbi harmadik személyek felé (tőke + kamat) 2021.12.31-én:

- Biggeorge Holding Kft. felé fennálló 1.524.905.871 Ft összegű kölcsöntartozás;
- Biggeorge Holding Kft. felé fennálló 247.788.249 Ft összegű, euró alapú kölcsöntartozás;
- Emerald Hotel Management Kft. felé fennálló 13.186.201 Ft összegű kölcsöntartozás;
- BG Finance Zrt. felé fennálló 46.471.819 Ft összegű kölcsöntartozás;
- BG Finance Zrt. felé fennálló 46.471.819 Ft összegű kölcsöntartozás.

5.8. Üzletrészeket terhelő jelzálogjogok

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 járulécai 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 járulécai 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 járulékai biztosítása erejéig.

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

- (i) 1. ranghelyen jelzálogjog került megalapításra 14.000.000 euró és járulékai biztosítása erejéig,
- (ii) 2. ranghelyen jelzálogjog került megalapításra 5.252.560 euró és járulékai biztosítása erejéig.

6. TULAJDONOSOK, TISZTSÉGVISELŐK, MUNKAVÁLLALÓK

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

Az Információs Dokumentum aláírásának napján Nagygyörgy Tibor János a Biggeorge Holding Kft.-n keresztül 99,995% közvetett részesedéssel, Nagygyörgy Tamás László a Biggeorge Holding Kft.-n keresztül 0,005% közvetett részesedéssel rendelkezik a Kibocsátóban.

6.2. Ügyvezetés és Kulcsmunkavállalók

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 Cégcsoportjába tartozó társaságoknál dolgozó munkatársak a Kibocsátó eredményességére közvetetten hatással vannak, így az alábbi személyeket azonosította kulcsmunkavállalóként:

6.2.1. Nagygyörgy Tibor János alapító, vezérigazgató



Végzettség: közgazdász, MBA, okleveles ingatlanszakértő

Szakmai gyakorlat: 30 év, Biggeorge Holding

- Biggeorge Holding alapító és vezérigazgató (1991)
- Otthon Centrum Holding alapító (2000)
- BN Ingatlanfejlesztési alapító és tulajdonos (2004)
- BG Hitel és Lízing alapító (2006)

- Biggeorge Property alapító (2015)

6.2.2. Nagygyörgy Tamás László

társtulajdonos, vezérigazgató-helyettes (Biggeorge Property Zrt. 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

6.2.3. Bozsovcics Zsolt

vezérigazgató-helyettes – Ingatlanfejlesztés (Biggeorge Property Zrt. igazgatósági tag)



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

6.2.4. Farkas Dávid
pénzügyi igazgató (Biggeorge Property Zrt. pénzügyi igazgató)



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

6.2.5. 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

6.2.6. Vas László
vagyonkezelési igazgató (Biggeorge Property Zrt. vagyongazdálkodási igazgató)



Végzettség: Közgazdász

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

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

6.2.7. 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

6.2.8. Szuda János

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



Végzettség: Közgazdász

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 Söröző tulajdonos és ügyvezető igazgató 2018 óta
- Biggeorge Alapkezelő Befektetési kapcsolatok igazgató 2021 óta

6.2.9. Szegedi Zoltán

operációs igazgató (Biggeorge Alapkezelő Zrt. operatív igazgató)



Végzettség: Közgazdász

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

7. 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.

8. 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.

9. 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 Kötvények értékelése szempontjából.

A Kibocsátónak nincs tudomása a szokásos üzleti tevékenységen kívül kötött olyan lényeges szerződésről, amely alapján a Cégcsoport bármelyik tagját olyan kötelezettség terhelné, illetve olyan jogosultsággal rendelkezne, ami jelentőséggel bír abból a szempontból, hogy a

Kibocsátó teljesíteni tudja a Kötvények tekintetében a Befektetőkkel szembeni kötelezettségeit.

10. INFORMÁCIÓ A KIBOCSÁTÁSRÓL

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 5,7 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.

11. EGYÉB, KULCSFONTOSÁGÚNAK ÍTÉLT INFORMÁCIÓK

11.1. Kibocsátó közvállalkozási státusza

A Kibocsátó az Európai Unió Tanácsának 3603/93/EK rendelete alapján közvállalkozásnak nem minősülő társaság, amely nem áll a közszektor meghatározó befolyása alatt sem közvetve, sem közvetlenül, és ezen kijelentésért felelősséget is vállal a Kibocsátó.

A Kibocsátó felügyelt hitelintézetnek, pénzügyi vállalkozásnak (Az Európai Parlament és a Tanács 575/2013/EU rendeletének 4. cikk (1) bekezdésében meghatározott fogalmak szerint), befektetési vállalkozásnak (A 2014/65/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv 4. cikk (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározottak szerint), valamint kollektív befektetési forma alapkezelőjének (Az Európai Parlament és a Tanács 575/2013/EU rendeletének 4. cikk (1) bekezdésében meghatározott fogalom), ezek fióktelepének nem minősülő gazdasági társaság, vagyis a Kibocsátó nem-pénzügyi vállalat.

11.2. 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 újjépítésű 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.

11.3. Second Party Opinion

Az ISS ESG, amely a Kibocsátó Zöld Kötvény Keretrendszerének a fenntarthatósági kritériumoknak való megfeleléseit 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.

12. ÉRTÉKPAPÍROKHOZ KAPCSOLÓDÓ INFORMÁCIÓK, KÖTVÉNYFELTÉTELEK

Kötvény elnevezése:	Biggeorge Property NKP 2032/I Kötvény
Kötvény rövid elnevezése:	BGP2032
Kibocsátó:	Biggeorge Property Zrt.
Forgalmazó:	OTP Bank Nyrt. Székhely: 1051 Budapest, Nádor utca 16. Cégjegyzékszám: 01-10-041585
Fizető Bank:	OTP Bank Nyrt. Székhely: 1051 Budapest, Nádor utca 16. Cégjegyzékszám: 01-10-041585
Aukciós Ügynök:	OTP Bank Nyrt. Székhely: 1051 Budapest, Nádor utca 16. Cégjegyzékszám: 01-10-041585
A Kibocsátás jellege:	Az MNB által indított Növekedési Kötvényprogram keretében történő, a Prospektus Rendelet 1. cikk (4) bekezdésének a), és c) pontjai szerint nyilvánosnak minősülő forgalomba hozatal, amelynek lezárását követő 90 napon belül a Kötvény regisztrálásra kerül az XBond Piacra (a BÉT által működtetett XBond multilaterális kereskedési rendszerbe). A Kibocsátás 2022. február 18-i értéknappal megtörtént.
A Kibocsátás helye:	Magyarország
Felhatalmazás a Kibocsátásra:	A Kibocsátó egyedüli részvényesének 1/2022. (01.18.) számú határozata.
Össznévérték:	7.000.000.000 HUF
Futamidő:	10 év
ISIN azonosító:	HU0000361365
Kötvény pénzneme:	Magyar forint (HUF)
Névérték Kötvényenként:	50.000.000 HUF
Kötvények darabszáma:	140 darab
Jegyzési garancia:	A Kötvényekre vonatkozóan jegyzési garancia vállalására nem került sor.
A Kötvények típusa:	Névre szóló dematerializált kötvények.
A Kötvények megjelenési formája:	Dematerializált Kötvények, illetve az ezek feltételeit összefoglaló, a Tpt. 7. § (2) bekezdése szerinti Okirat.

Központi értékpapírszámla vezető:	KELER Központi Elszámolóház és Értéktár Zrt. Székhelye: 1074. Budapest, Rákóczi út 70-72.
Jóváírás:	A Befektetők által megadott értékpapír-számlavezetők által vezetett értékpapírszámlán.
Sorozatok:	Az Információs Összeállítás alapján kibocsátott Biggeorge Property NKP 2032/I Kötvények teljes mennyisége azonos jogokat és kötelezettségeket megtestesítő értékpapírok, azok egy sorozatot alkotnak.
A forgalomba hozatal helye:	Magyarország.
A forgalomba hozatal típusa:	A Tájékoztató Rendelet 1. cikk (4) bekezdés a), c) és d) pontjának is megfelelő nyilvános ajánlattétellel történt nyilvános forgalomba hozatal (mely a Prospektus Rendelet alapján mentes a tájékoztató készítési kötelezettség alól).
Kibocsátás és elszámolás napja (értéknap):	2022. február 18.
Kamatszámítási Kezdőnap:	2022. február 18.
Lejárat Nap:	2032. február 18.
Kamatozás módja:	Fix kamatozás
Kamatláb (kupon):	5,1 % p.a.
Kamatfizetési Napok:	A Kötvények 2022. február 18. napjától (a Kamatszámítás Kezdőnapja, ezt a napot is beleértve) kamatoznak. A Kamatösszeg a Kötvények futamideje alatt utólag fizetendő minden év február 18. napján, valamint lejáratkor. Az első Kamatfizetési Nap 2023. február 18. Az utolsó Kamatfizetési Nap 2032. február 18. ami egyben a Lejárat Nap is.
Kamatbázis:	Tényleges/tényleges (ISMA).
Kamatbázis megállapítási napok:	Minden év február 18. napja. Az egy évre eső kamatbázis megállapítási napok száma 1.
Beváltási (törlesztési) időpontok és feltételek:	A Kötvények tőkeösszege az alábbiak szerint amortizálódóan kerül törlesztésre 1 darab 50.000.000 Ft Névértékű Kötvényre vonatkozóan: 2027. február 18.: a Névérték 10%-a, azaz 5.000.000 Ft 2028. február 18.: a Névérték 10%-a, azaz 5.000.000 Ft 2029. február 18.: a Névérték 10%-a, azaz 5.000.000 Ft

	<p>2030. február 18.: a Névérték 10%-a, azaz 5.000.000 Ft</p> <p>2031. február 18.: a Névérték 10%-a, azaz 5.000.000 Ft</p> <p>2032. február 18.: a Névérték 50%-a, azaz 25.000.000 Ft</p>																														
<p>Kamatfizetési Napokon kifizetésre kerülő kamat mértéke és fix kamatösszege:</p>	<p>A Kötvények kamatfizetése évente történik. A futamidő alatt az egyes Kamatfizetési Napokon a Kötvény 50.000.000 forint Névértékére vetítve (a Kötvények tőketörlesztését is figyelembe véve) a kamatok az alábbi mértékben fizetendők 1 darab Kötvényre vonatkozóan:</p> <table> <tr> <td>2023. február 18.:</td> <td>5,1%</td> <td>2.550.000 Ft</td> </tr> <tr> <td>2024. február 18.:</td> <td>5,1%</td> <td>2.550.000 Ft</td> </tr> <tr> <td>2025. február 18.:</td> <td>5,1%</td> <td>2.550.000 Ft</td> </tr> <tr> <td>2026. február 18.:</td> <td>5,1%</td> <td>2.550.000 Ft</td> </tr> <tr> <td>2027. február 18.:</td> <td>5,1%</td> <td>2.550.000 Ft</td> </tr> <tr> <td>2028. február 18.:</td> <td>5,1%</td> <td>2.295.000 Ft</td> </tr> <tr> <td>2029. február 18.:</td> <td>5,1%</td> <td>2.040.000 Ft</td> </tr> <tr> <td>2030. február 18.:</td> <td>5,1%</td> <td>1.785.000 Ft</td> </tr> <tr> <td>2031. február 18.:</td> <td>5,1%</td> <td>1.530.000 Ft</td> </tr> <tr> <td>2032. február 18.:</td> <td>5,1%</td> <td>1.275.000 Ft</td> </tr> </table>	2023. február 18.:	5,1%	2.550.000 Ft	2024. február 18.:	5,1%	2.550.000 Ft	2025. február 18.:	5,1%	2.550.000 Ft	2026. február 18.:	5,1%	2.550.000 Ft	2027. február 18.:	5,1%	2.550.000 Ft	2028. február 18.:	5,1%	2.295.000 Ft	2029. február 18.:	5,1%	2.040.000 Ft	2030. február 18.:	5,1%	1.785.000 Ft	2031. február 18.:	5,1%	1.530.000 Ft	2032. február 18.:	5,1%	1.275.000 Ft
2023. február 18.:	5,1%	2.550.000 Ft																													
2024. február 18.:	5,1%	2.550.000 Ft																													
2025. február 18.:	5,1%	2.550.000 Ft																													
2026. február 18.:	5,1%	2.550.000 Ft																													
2027. február 18.:	5,1%	2.550.000 Ft																													
2028. február 18.:	5,1%	2.295.000 Ft																													
2029. február 18.:	5,1%	2.040.000 Ft																													
2030. február 18.:	5,1%	1.785.000 Ft																													
2031. február 18.:	5,1%	1.530.000 Ft																													
2032. február 18.:	5,1%	1.275.000 Ft																													
<p>Kamatfizetési Időszak:</p>	<p>A Kamatszámítási Kezdőnapon (ezt a napot is beleértve) kezdődő időszak, amely az első Kamatfizetési Napon (ezt a napot nem beleértve) ér véget és minden következő időszak, amely a Kamatfizetési Napon (ezt a napot is beleértve) kezdődik és az azt követő Kamatfizetési Napon (ezt a napot nem beleértve) ér véget, azzal a kikötéssel, hogy az utolsó Kamatfizetési Nap a Lejárati Nap.</p>																														
<p>Munkanapszabály:</p>	<p>Amennyiben bármely Kötvény alapján teljesítendő kifizetés esedékes időpontja nem Munkanapra esik, a kifizetést az esedékességi időpontot követő Munkanapon kell a Kötvénytulajdonos részére teljesíteni és a Kötvénytulajdonos nem tarthat igényt az ilyen késedelem miatt felmerülő kamatra vagy egyéb más kifizetésre.</p>																														
<p>Munkanap:</p>	<p>Minden olyan nap, amikor a hitelintézetek, valamint a pénz- és devizapiacok Budapesten forint kifizetéseket, illetve elszámolásokat hajtanak végre, ha az ilyen nap a</p>																														

	Kibocsátónál és a Fizető Banknál is Munkanapnak számít, és a KELER pénzáttalásokat és értékpapír transzfereket hajt végre.
A Kötvények átlaghozama:	5,0106 % p.a
A Kötvények kibocsátási ára:	A névérték 100,6017%-a
A forgalomba hozatal menete:	A Kötvények fogalomba hozatalára aukció útján került sor, a Budapesti Értéktőzsde Zrt.-nek az MMTS1 Kereskedési Rendszerében, az Aukciós Értékpapírtáblán történő aukciós kereskedés, és azon belül a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett Növekedési Kötvény Program keretében lebonyolított aukció speciális szabályai szerint, nem nyilvános ajánlati könyves aukciós értékesítési eljárás keretében, a Kibocsátó és a Budapesti Értéktőzsde Zrt. közötti aukciós szerződés alapján.
Kibocsátás napja, Elszámolási Nap (értéknap)	2022. február 18.
A Lejárat Nap előtti visszavásárlás a Kibocsátó döntése alapján:	<p>A Kibocsátó a Kötvények egészét, vagy egy részét a Lejárat Nap előtt másodpiaci műveletek során visszavásárolhatja, azzal, hogy a Kötvénytulajdonosokat nem terheli eladási kötelezettség. A Kötvények egy részének a Lejárat Nap előtti visszavásárlása esetén a Kibocsátó az MNB Növekedési Kötvényprogramjának visszavásárláskor hatályos feltételei szerint, de legalább olyan arányban vásárol vissza a kötvényekből az MNB-től, mint amilyen arányban az MNB az adott értékpapírsorozatból értékpapírral rendelkezik a visszavásárlás időpontjában.</p> <p>A visszavásárlási ár meghatározása a Kötvénytulajdonosok előzetes megkeresését követően, a Kötvénytulajdonosi Gyűlés egyetértésével történhet.</p>
A Lejárat Nap előtti visszaváltás a Kibocsátó döntése alapján:	Nem alkalmazandó.
A Kibocsátót a Lejárat Napot megelőzően terhelő visszaváltási kötelezettség (Rendkívüli Visszaváltási Esemény):	A Kibocsátó az alábbi esetek bármelyikének bekövetkezése esetén a bekövetkezéstől – vagy amennyiben orvoslásra lehetőség van, az orvoslásra nyitva álló határidő eredménytelen elteltétől – számított 30 naptári napon belül – köteles a

	<p>Kötvényeket a Lejárati Nap előtti visszaváltani és kezdeményezni a Kötvények teljes sorozatának törlesztését a központi értéktárnál:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nemfizetés: a Kibocsátó bármely, a Kötvényre vonatkozóan esedékes tőke- vagy kamatösszeg fizetése tekintetében több mint 30napotári napos késedelembe esik; vagy 2. Fizetéseképtelenség: a Kibocsátó legfőbb szerve döntést hoz csődeljárás, felszámolási eljárás vagy végelszámolás elhatározásáról, vagy fizetéseképtelenségét vagy kényszertörlesztését jogerősen elrendelik, vagy a Kibocsátó a gazdasági tevékenységét megszünteti vagy felfüggeszti; vagy 3. Cross default: a Kibocsátó legalább 30 naptári napos késedelembe esik 1.000.000 EUR-t meghaladó összegű, bármely más kötvénykibocsátásból vagy egyéb Pénzügyi Adósságból eredő pénzügyi kötelezettségének teljesítésével, és ezt további 30 naptári napon belül nem teljesíti; vagy 4. Negative pledge: a Kibocsátó a jelenlegi vagy jövőbeli eszközeit vagy bevételeit részben vagy egészben terhelő biztosítékot alapít bármely más kötvénye biztosítására és az erre irányuló felszólítástól számított 3 hónapon belül ezen biztosítékot nem szünteti meg, kivéve, ha az ilyen biztosítékot alapításával egyidejűleg, vagy azt követően a Kötvénytulajdonosok többségének előzetes hozzájárulása alapján a Kötvényekből származó kötelezettségek hasonló módon és mértékben biztosítottak; vagy 5. Change of control: <ol style="list-style-type: none"> (i) a Kibocsátó tulajdonosi szerkezete akként változik meg, hogy Nagygyörgy Tibor János és közeli hozzátartozói összesített és egybeszámított – közvetlen és a Ptk. 8:2. § (4) bekezdése alapján számított közvetett – szavazati joga 50% + 1 szavazat mérték alá csökken – ide nem értve (i) a Ptk. 8.§ (1) bekezdés 2. pontja szerinti hozzátartozóik javára bekövetkező; és (ii) az öröklésre vagy
--	---

	<p>más, a halálra tekintettel bekövetkező jogutódlás nyomán bekövetkező változásokat a tulajdoni struktúrában – és az erre okot adó körülmény bekövetkezésétől számított 30 naptári napon belül Nagygyörgy Tibor János és közeli hozzátartozói összesített és egybeszámított – közvetlen és a Ptk. 8:2. § (4) bekezdése alapján számított közvetett – befolyása nem éri el legalább az 50% + 1 szavazatot; vagy</p> <p>(ii) az Alapkezelő tulajdonosi szerkezete akként változik meg, hogy a Kibocsátó szavazati joga 50% + 1 szavazat mérték alá csökken, és az erre okot adó körülmény bekövetkezésétől számított 30 naptári napon belül a Kibocsátó befolyása nem éri el legalább az 50% + 1 szavazatot; vagy</p> <p>6. Rating romlás: (i) ha a Kötvény hitelminősítése B vagy B- minősítésre romlik, és a Kötvény a leminősítés közzétételét követő két éven (azaz kétszer 365 napon) belül nem ér el legalább B+ hitelminősítést, vagy (ii) a Kötvény vagy a Kibocsátó minősítése CCC besorolásra vagy az alá romlik; vagy</p> <p>7. Osztalékfizetési korlát: a Kötvény futamideje alatt</p> <p>(i) a) a Kibocsátó 500 millió forintot meghaladó összegű osztalék kifizetésére vonatkozó döntést hoz vagy b) a kifizetési és akvizíciós kötelezettségvállalása sérelmével Részvényesi Kifizetést eszközöl 2022 december 31-ig, vagy</p> <p>(ii) a Kibocsátó 2022. december 31. napját követően bármely üzleti évben a) az adózott eredmény 35 százalékát meghaladó mértékű osztalék kifizetésére vonatkozó döntést hoz vagy b) a kifizetési és akvizíciós kötelezettségvállalása sérelmével Részvényesi Kifizetést eszközöl, azzal, hogy minden esetben kivételt</p>
--	---

	<p>képeznek a rendes üzletmenet keretében a konszolidált eredmény 8%-át meg nem haladó mértékben a BGP Csoport munkavállalói és munkatársai részére vagy javára nyújtott juttatások, osztalék, osztalékelőleg, nyereségrészesedés, opció és részesedési programok, feltéve, hogy munkavállalók vagy munkatársak nem a Befolyásoló Részvényes tényleges tulajdonosai vagy a Befolyásoló Részvényesnek a Polgári Törvénykönyv 8:1.§ (1) bek. 1. pontja szerinti közeli hozzátartozói,</p> <p>(iii) a Kibocsátó osztalék kifizetésére vonatkozó döntést hoz olyan időpontban, amikor a Kötvény hitelminősítése nem éri el B+ minősítést,</p> <p>és ezt a döntést 30 naptári napon belül nem vonja vissza, vagy ez idő alatt egyéb módon nem orvosolja az így keletkező helyzetet. A Kötvények futamideje alatt az ezen korlátozás alá eső összeg az eredménytartalék csökkentése útján sem fizethető ki (a szabad eredménytartalék azonban felhasználható a jegyzett tőke felemelésére); vagy</p> <p>8. Pari passu: a Kibocsátó vállalja, hogy a Kötvényeken alapuló kötelezettsége mindenkor legalább azonos rangsorban áll a Kibocsátó egyéb, nem biztosított, nem alárendelt kötvényeiből származó kötelezettségeivel (kivéve a jogszabály alapján elsőbbséget élvező kötelezettségeket).</p> <p>9. Hitelfelvételi korlát: A Kibocsátó vállalja, hogy a Kibocsátó és Leányvállalatai nem vesznek fel a IFRS szerint konszolidált saját tőke 10%-át meghaladó olyan új hitelt, ami a Scope Ratings GmbH részére korábban szolgáltatott üzleti tervben ne szerepelt volna, kivéve, ha a hitelfelvételt megelőzően előzetesen egyeztetést kezdeményez a hitelfelvételről és az üzleti terv változásáról a Scope Ratings GmbH-val, és az egyeztetés</p>
--	---

	<p>alapján a Kötvények hitelminősítése a Kibocsátó és Leányvállalatai hitelfelvétele eredményeképpen sem romlik B+ alá.</p> <p>10. A Kibocsátó kifizetési és akvizíciós kötelezettségvállalásai:</p> <p>A. A Kibocsátó nem teljesíthet Részvényesi Kifizetést és nem hajthat végre Új Akvizíciót amennyiben az alábbi feltételek – a Kibocsátó legutóbb közzétett pénzügyi beszámolóiban szereplő adatok alapulvételével számítva – nem teljesülnek:</p> <p>(i) a Konszolidált Tőkeáttételi Mutató nem haladja meg a 65 %-ot, és</p> <p>(ii) a Kibocsátó Nettó Adóság–Saját Tőke Aránya nem haladja meg az 1 értéket.</p> <p>A fenti korlátozás azon pénzügyi beszámolók közzétételének napjától alkalmazandó, amelyben szereplő adatok alapján számítva a fenti feltételek nem teljesülnek és azon pénzügyi beszámolók közzétételének napjáig alkalmazandók, amely alapján mindkét fenti feltétel teljesül.</p> <p>B. Ezen túlmenően, a fenti A.(i) és A.(ii) pontban foglalt feltételek teljesülése mellett is, a következő korlátozás alkalmazandó:</p> <p>A Részvényesi Kifizetésre oly módon nem eszközölhető, amelynek eredményeként a Kibocsátó legutolsó pénzügyi beszámolójának napját követően eszközölt Részvényesi Kifizetések együttes összege meghaladná azon kifizetések maximális összegét, amelyek a legutolsó pénzügyi beszámoló napján eszközölhetők anélkül, hogy a kifizetés sértené a fenti A.(i) és A.(ii) pontokban meghatározott és a ezen legutolsó pénzügyi beszámoló alapján kiszámított Konszolidált Tőkeáttételi Mutatót vagy Kibocsátó Nettó Adóság–Saját Tőke Arányt.</p> <p>Jelen korlátozás a Kibocsátó legutolsó pénzügyi beszámolója közzétételének</p>
--	---

napjától az új pénzügyi beszámoló közzétételének napjáig alkalmazandó, amely időpontban ezen korlátozás új mértéke kiszámítandó és alkalmazandó.

Mind a Konszolidált Tőkeáttételi Mutató, mind a Kibocsátói Nettó Adósság – Saját Tőke Arányt a Kibocsátó által legutoljára közzétett pénzügyi beszámoló alapján számítandó (a Konszolidált Tőkeáttételi Mutató esetén a konszolidált pénzügyi beszámoló, a Kibocsátói Nettó Adósság – Saját Tőke Arány esetében pedig a Kibocsátó önálló, egyedi pénzügyi beszámolójának alapul vételével). A fenti vállalások közzététele és kiszámítása a Kibocsátó pénzügyi beszámolóinak szerves részét képezi.

A kifizetési és akvizíciós kötelezettségvállalás, valamint az osztalékfizetési korlát céljára az alábbi definíciók alkalmazandók:

BGP Csoport: jelenti a Kibocsátót és Leányvállalatait.

Befolyásoló Részvényes jelenti azt a részvényt, aki a Kibocsátó által kibocsátott részvények több, mint 50%-át tulajdonolja, vagy képes és/vagy jogosult a Kibocsátó ügyeinek, eszközeinek, menedzsmentjének és/vagy szabályzatainak a befolyásolására, és/vagy a Kibocsátó igazgatósága összetételének meghatározására, akár szavazati jogokat megtestesítő részvényeken, szavazati jog birtoklása révén, szerződés alapján.

Kapcsolt Fél jelent bármely társaságot, amelyben a Befolyásoló Részvényes közvetlenül vagy közvetve 50%-ot meghaladó mértékű részesedéssel vagy szavazati jogokkal rendelkezik.

Leányvállalatok jelenti a Kibocsátó által (közvetlenül vagy közvetve) befolyásolt és (közvetlenül vagy közvetve, teljes mértékben vagy részben) tulajdonolt jogalanyokat, azzal, hogy „befolyás” jelenti (i) egy jogalany tekintetében a szavazati jogok több mint 50%-ának megszerzése vagy befolyásolása,

	<p>vagy (ii) a jogalany igazgatósága vagy felügyelő bizottsága összes tagjának vagy tagjai többségének a kinevezéséhez/megbízásához vagy elmozdításához való jog, akár részvények tulajdonlásán keresztül, akár megállapodás alapján, vagy (iii) a jogalany Kibocsátó auditált IFRS szerinti konszolidált pénzügyi beszámolójában konszolidációs körbe teljes körű módszerrel történt bevonása egyéb okból.</p> <p>Részvényes(ek) jelenti a Kibocsátó részvényesé(ei)t, amely a Kibocsátás Napján a Biggeorge Holding Korlátolt Felelősségű Társaság.</p> <p>Részvényesi Kifizetés jelent</p> <p>(i) Bármilyen a Kibocsátó által Részvényesek részére, illetve javára teljesített osztalék vagy osztalékelőleg fizetését, részvény visszavásárlást, tőke leszállítást vagy hasonló tranzakciót; és/vagy</p> <p>(ii) kölcsön nyújtása vagy kölcsönök visszafizetése (beleértve a tőkét és a kamatot is) a Befolyásoló Részvényesek vagy azok olyan Kapcsolt Felei részére, amelyek nem részei a BGP Csoportnak, azzal, hogy minden esetben kivételt képeznek a rendes üzletmenet keretében a konszolidált eredmény 8%-át meg nem haladó mértékben a BGP Csoport munkavállalói és munkatársai részére vagy javára nyújtott juttatások, osztalék, osztalékelőleg, nyereségrészesedés, opció és részesedési programok, feltéve, hogy munkavállalók vagy munkatársak nem a Befolyásoló Részvényes tényleges tulajdonosai vagy a Befolyásoló Részvényesnek a Polgári Törvénykönyv 8:1.§ (1) bek. 1. pontja szerinti közeli hozzátartozói.</p> <p>Új Akvizíció jelenti a BGP Csoport bármely tagjának bármely új kötelezettségvállalását, amely a BGP Csoporton kívüli harmadik személyek felé 1.000.000 EUR összeget meghaladó pénzkidadásokat eredményez ingatlan, részvény vagy üzletrész megszerzése érdekében, és amely új</p>
--	---

	<p>kötelezettségvállalásra a Kibocsátó vonatkozó pénzügyi beszámolójának utolsó közzététele óta került sor kivéve (i) ügyletek, amelyek a napi működéshez, meglévő projektek/telkek befejezéséhez vagy fejlesztéséhez szükségesek; és (ii) a Kötvénytulajdonosi Gyűlés által kifejezetten jóváhagyott ügyletek.</p> <p>A Konszolidált Tőkeáttételi Mutató az alábbi formula alkalmazásával kapott eredményt jelöli:</p> <p>Konszolidált Tőkeáttételi Mutató = (Nettó Konszolidált Adósság) / (Pénzeszközökkel & Vevői Előlegekkel csökkentett Teljes Konszolidált Eszközállomány)</p> <p><i>ahol</i></p> <p>Nettó Konszolidált Adósság = KA – P – EP</p> <p><i>és</i></p> <p>Pénzeszközökkel & Vevői Előlegekkel csökkentett Teljes Konszolidált Eszközállomány = TE – VE – P – EP</p> <p><i>ahol</i></p> <p>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> <p>P = Pénzeszközök és Pénzeszköz-Egyenértékesek;</p> <p>EP = Elkülönített Pénzeszköz</p> <p>(i) a BGP Csoport projektjeiben ingatlanokat vásárló ügyfelek által letétbe helyezett elkülönített pénzeszköz (kizárólag abban az esetben, ha a Kibocsátó legalább BB minősítést szerez),</p> <p>valamint</p>
--	--

	<p>(ii) a Konszolidált Adósság egy részének biztosítása céljára letétbe helyezett elkülönített pénzeszköz (ide nem értve a fenti (i) pont szerinti pénzeszközöket) amely a Kötvényeknek nem alárendelt;</p> <p>TE = Teljes Eszközállomány jelenti a BGP Csoport teljes konszolidált eszközállományát csökkentve (i) a használatijog-eszköz (ROU) (IFRS 16) és (ii) a halasztott adókövetelésekkel;</p> <p>VE = Vevői előlegek jelenti a BGP Csoport részére az ügyfelek által az eszközök értékesítése kapcsán megfizetett előlegek teljes összege, amelyeket még nem kerültek bevételként elszámolásra.</p> <p>A Kibocsátói Nettó Adósság – Saját Tőke Arány az alábbi formula alkalmazásával kapott eredményt jelenti: Kibocsátói Nettó Adósság – Saját Tőke Arány = (Nettó Kibocsátói Adósság) / (Kibocsátói Saját Tőke) amelyben</p> <p>Alárendelt Tulajdonosi Kölcsönök jelentik a Kibocsátó által a Befolyásoló Részvényessel vagy annak Kapcsolt Feleivel szemben felmerült adósságát, amelyek teljes mértékben alárendelésre kerültek a Kötvényeknek.</p> <p>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> <p>Kibocsátói Saját Tőke jelenti a Kibocsátó teljes saját tőkéjét (a Kibocsátó önálló pénzügyi beszámolójában foglaltak szerint), valamint az Alárendelt Tulajdonosi Kölcsönöket.</p>
--	---

	<p>Nettó Kibocsátói Adósság jelenti a Kibocsátói Adósságot (a Kibocsátó önálló pénzügyi beszámolójában foglaltak szerint) csökkentve (i) a Pénzeszközökkel és Pénzeszköz-Egyenértékesekkel és (ii) a Meghatározott Célra Elkülönített Pénzeszközökkel.</p> <p>Meghatározott Pénzeszközök jelentik a Kibocsátói Adósságot biztosító pénzeszközöket, amelyek a Kötvényeknek nem alárendeltek.</p> <p>Pénzeszközök és Pénzeszköz-Egyenértékesek jelentik a Kibocsátó pénzeszközeit és pénzeszköz-egyenértékeseit.</p> <p>Orvoslás külső rating romlás esetén: Amennyiben</p> <p>A. a „rating romlás” (i) pont alatti esetben, amennyiben a 2 év elteltét követő 30 naptári napon belül a Kibocsátó alszámlán elkülönít és folyamatosan fenntart a Kötvényből eredő, valamennyi jövőben esedékessé váló tőke- és kamatfizetési kötelezettség teljesítéséhez szükséges összeget; vagy</p> <p>B. a „rating romlás” (ii) pont alatti eset bekövetkezését követő 30 naptári napon belül a Kibocsátó alszámlán elkülönít és folyamatosan fenntart a Kötvényből eredő, valamennyi jövőben esedékessé váló tőke- és kamatfizetési kötelezettség teljesítéséhez szükséges összeget</p> <p>úgy a Kibocsátót nem terheli visszaváltási kötelezettség, azzal, hogy amennyiben a Kötvény hitelminősítése ismét eléri a B+, vagy annál magasabb hitelminősítést, úgy ez automatikus orvoslást eredményez, melynek következtében a Kibocsátót nem terheli a jelen bekezdés szerinti orvoslási kötelezettség, illetve az így elkülönített összeg a Kibocsátó részére visszajár. A Kibocsátó köteles 30 naptári napon belül a jövőben esedékessé váló tőke- és kamatfizetési kötelezettsége teljesítéséhez szükséges összeg alszámlán történt elhelyezéséről – fedezetigazolás mellett – írásban tájékoztatni a Kötvénytulajdonosokat, ennek elmaradása esetén a Kibocsátónak</p>
--	--

	<p>automatikusan azonnali visszaváltási kötelezettsége keletkezik.</p> <p>A Kibocsátó kizárólag abban az esetben jogosult jelen pont szerinti orvoslási mechanizmusok alkalmazására, amennyiben a fent hivatkozott 30 naptári napon belül</p> <p>A. az elkülönített alszámlát vezető pénzügyi intézménnyel (számlavezető bankkal) kötött szerződésben</p> <p>i. rögzítésre kerül, hogy a pénzügyi átutalási megbízás teljesítési határideje T+2 banki munkanap (T egyenlő az átutalási megbízás benyújtásának napjával); és</p> <p>ii. a számlavezető bank vállalja, hogy amennyiben a Kibocsátó az alszámlát érintő átutalási megbízást ad (ide nem értve az olyan, számlavezető bank részére fizetendő díjakra és jutalékokra, illetve a pénzügyi tranzakciós illetékre vonatkozó utalási megbízásokat, amelyek nem vonják el a Kötvényből eredő, valamennyi jövőben esedékessé váló tőke- és kamatfizetési kötelezettség teljesítéséhez szükséges összeg fedezetét) a számlavezető bank részére, úgy a számlavezető bank köteles haladéktalanul, de legkésőbb a pénzügyi átutalási megbízás benyújtásától számított 2 banki munkanapon belül (azaz T+2 banki munkanapon belül) a Kötvénytulajdonosokat értesíteni egy nyilvános elérhető weboldalon, vagy közvetlenül a Kötvénytulajdonosok részére írásban küldött tájékoztatással; továbbá</p> <p>B. ezen szerződés megkötéséről és a számlavezető bank tájékoztatásának módjáról a Kibocsátó hitelt érdemlő módon nyilvános közzétételben tájékoztatja a Kötvénytulajdonosokat.</p> <p>A fentiek szerint alszámlán elkülönített összegből a Kibocsátó jogosult az esedékessé váló tőke- és kamatfizetési kötelezettsége teljesítésére, melynek következtében az elkülönített összeg a teljesített tőke- és kamatfizetési kötelezettségekkel csökken. A Kibocsátó az alszámlán elhelyezett összeget kizárólag tőke- és kamatfizetési kötelezettsége teljesítésére használhatja (ide nem értve az olyan, számlavezető bank részére fizetendő díjakra és jutalékokra, illetve a pénzügyi tranzakciós illetékre vonatkozó átutalási megbízásokat, amelyek nem csökkentik a Kötvényből</p>
--	---

	<p>eredő valamennyi jövőben esedékessé váló tőke- és kamatfizetési kötelezettség teljesítéséhez szükséges összeg fedezetét), ellenkező esetben a Kibocsátónak automatikusan azonnali visszaváltási kötelezettsége keletkezik. A Kibocsátó köteles az alszámla mindenkori egyenlegéről – fedezetigazolás mellett – az elhelyezést követő 30. napon, majd ezt követően havonta (30 naponként) írásban tájékoztatni a Kötvénytulajdonosokat, ennek elmaradása esetén a Kibocsátónak automatikus, azonnali visszaváltási kötelezettsége keletkezik.</p> <p>Orvoslás a Kibocsátó kifizetési és akvizíciós kötelezettségvállalásainak megszegése esetén:</p> <p><i>Orvoslás módja</i></p> <p>A Kibocsátó jogosult orvosolni bármely fenti mulasztást az alábbi módon:</p> <p>(A) Részvényesi Kifizetések esetén (ide nem értve az osztalék vagy osztalékkelőleg fizetését, vagy a tőkeleszállítás esetét) Kibocsátó részére tőkeemelés vagy tulajdonosi kölcsön formájában a fizetett összeg olyan mértékben, amilyen összegben a Részvényesi Kifizetés nem felelt meg a fenti kötelezettségvállalásoknak.</p> <p>(B) Új Akvizíciók esetén, (x) az eredeti állapot helyreállításával, vagy (y) a fenti kötelezettségvállalásoknak nem megfelelően megszerzett eszköz BGP Csoporton kívüli harmadik személy részére történő újra-értékesítésével olyan eladási áron, amely nem kevesebb, mint az eredeti vételár és a kapcsolódó költségek összege és ezen eladási ár Kibocsátó részére megfizetésre került, vagy (z) a Kibocsátó részére tőkeemelés vagy tulajdonosi kölcsön nyújtása az érintett eszköz vételárával megegyező összegben.</p> <p><i>(b) Orvoslási időszak</i></p> <p>A Kibocsátó jogosult orvosolni bármely fenti kötelezettségvállalás megszegését azon időszakon belül, amely a Kötvénytulajdonosi Gyűlés működési szabályzata alapján hozott határozatának napján kezdődik és ezen határozatot hozó Kötvénytulajdonosi Gyűlés napjától számított kilencvenedik (90.) napon végződik,</p> <p>A visszaváltás a Kötvények teljes Sorozatát érinti. A felszámolási eljárás kivételével a visszaváltás napját a Kibocsátó külön közleményben határozza meg és teszi</p>
--	---

	<p>közzé azzal, hogy az nem lehet korábbi, mint a kibocsátói közzététel napja, továbbá nem lehet későbbi, mint a közzétételt követő 10. Munkanap. A Kibocsátó a visszaváltási napon a Kötvényeket a visszaváltás napjáig (de ezt a napot nem beleértve) a felhalmozott kamatok és esetleges késedelmi kamatok, valamint a visszaváltásra kerülő Kötvényeknek a visszaváltás napjáig meg nem fizetett tőkeösszegének megfizetése mellett visszaváltja. Ezen összeg kifizetésére pénzben, banki átutalás útján, a Fizető Bankon, a Kötvények törlésére a központi értéktáron keresztül kerül sor, a Kibocsátó által adott utasítás és a Fizető Bank, illetve a központi értéktár vonatkozó szabályzata alapján.</p> <p>A visszaváltás teljesítésére azon személy részére kerül sor, aki/amely a kibocsátói közzétételben meghatározott napon Kötvénytulajdonosnak minősül.</p> <p>Felszámolási eljárás esetén a Kötvénytulajdonosok kielégítésére a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény szerinti eljárás keretében és időpontban kerül sor.</p>
<p>A kibocsátásból származó bevétel felhasználása:</p>	<p>A Kötvények kibocsátásából származó nettó bevételt 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.</p> <p>A Kibocsátó az MNB Növekedési Kötvényprogramban való részvétellel vállalta és vállalja, hogy az Információs Összeállítás tartalmaz majd minden olyan információt, ideértve a Kibocsátó közvállalkozásnak minősülésére, illetve a közszeaktor befolyásoló részesedésének fennállására vonatkozó információkat is, ami annak</p>

	<p>megítélése szempontjából jelentőséggel bír, hogy a Kibocsátó Kötvényének MNB általi vásárlása a monetáris finanszírozás tilalmára vonatkozó követelményrendszerrel és a MNB Növekedési Kötvényprogram Terméktájékoztatója szerinti követelményekkel összhangban áll-e. A Kibocsátó ezen információk valódiságáért és teljességéért felelősséget vállal. A Kibocsátó az MNB Növekedési Kötvényprogramban való részvételével vállalta és vállalja, hogy az MNB kérésére haladéktalanul rendelkezésre bocsát minden további ezzel kapcsolatos információt.</p>
<p>A Kötvényeken alapuló kötelezettségek teljesítésének pénzügyi fedezete:</p>	<p>A Kötvényen alapuló kötelezettségek teljesítésének tervezett fedezetét a Kibocsátó jogszabályok által nem korlátozott saját bevétele képezi, többek között, de nem kizárólagosan a Kibocsátó leányvállalataitól kapott osztalék, pénzügyi befektetések, részvényesi kölcsönök kamatai, valamint a leányvállalatok esetleges jövőbeli értékesítésekből befolyó vételár.</p>
<p>Forgalmazás kereskedési helyszínén:</p>	<p>A Kibocsátó a kötvényeket legkésőbb a forgalomba hozataluk lezárását követő 90 napon belül a Budapesti Értéktőzsde XBond kereskedési rendszerébe bevezeti, és azokat a Lejárat Napig ott forgalomban tartja. A Kötvényekkel a jelen Információs Dokumentum közzétételének időpontjában nem kereskednek egyetlen szabályozott vagy azzal egyenértékű piacon sem.</p> <p>A Kötvények Xbond piacra történő bevezetésével összefüggésben a Kibocsátó vállalja, hogy legalább egy árjegyző a Kötvények teljes futamidejére az Xbond multilaterális kereskedési rendszerben a Lejárat Napig kötelező érvényű árjegyzést végez, amelynek keretében:</p> <ul style="list-style-type: none"> • az árjegyző minden kereskedési napon saját számlás kétoldali ajánlatokat tesz (egyidejű vételi és eladási ajánlat), amelyeket legalább 15 percen keresztül fenntart, • az ajánlat névértéke a vételi és az eladási oldalon is egyaránt eléri a legalább 100 ezer eurónak megfelelő forintösszeget vagy legalább 1 darab értékpapírra vonatkozik, • a vételi és eladási árfolyamhoz tartozó, az árjegyzés napját követő második kereskedési napra számított

	<p>hozamok közötti különbség nem haladja meg a 200 bázispontot.</p>
Kötvénytulajdonosok tájékoztatása:	<p>A forgalomba hozatal céljából készített Információs Összeállítást a meghívott Befektetők részére a Kibocsátó/Forgalmazó az Aukció napja előtt legalább 7 (hét) nappal e-mailben megküldte.</p> <p>A Kibocsátó az első XBond kereskedési napot legalább két kereskedési nappal megelőzően közzéteszi a jelen Információs Dokumentumot.</p> <p>A Kötvénytulajdonosoknak a Kibocsátó az általuk megadott email címekre (az MNB esetében: nkp@mnk.hu) elektronikus úton ad tájékoztatást.</p> <p>A Kötvények a Budapesti Értéktőzsde Zrt. XBond multilaterális kereskedési rendszerre történő bevezetését követően éves és féléves jelentést tesz közzé a Tpt., illetve a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló miniszteri rendelet szerinti tartalommal (egyidejűleg közvetlenül is megküldi a jelentéseket azon Kötvénytulajdonosok részére, amelyek elérhetőségét ismeri, az MNB esetében az nkp@mnk.hu email címre), valamint a Kötvénytulajdonosoknak a Kibocsátó a Budapesti Értéktőzsde Zrt. XBond multilaterális kereskedési rendszer működtetésére vonatkozó mindenkori szabályzata szerint ad értesítést, továbbá tájékoztatást ad a vonatkozó következő közzétételi helyeken is: kozvetetelek.mnk.hu, www.bet.hu, a Kibocsátó mindenkori honlapja (jelenleg: https://www.biggeorgeproperty.hu/kotveny/).</p> <p>A fenti tájékoztatás mellett azon Kötvénytulajdonosokat, amelyeknek a kapcsolattartási adatait (ideértve az e-mailt, MNB esetében az nkp@mnk.hu e-mail címet) a Kibocsátó ismeri, a Kibocsátó a vonatkozó jogszabályi előírások által lehetővé tett módon és mértékben haladéktalanul, de legkésőbb 3 (három) Munkanapon belül közvetlenül is értesíti minden olyan eseményről, amely veszélyezteti a Kibocsátó Kötvényen alapuló kötelezettségeinek teljesítését. Ezen tájékoztatásban a Kibocsátó a vonatkozó jogszabályi előírások által lehetővé tett módon és mértékben ismerteti legalább az (i) az adott eseményt, (ii) arra a Kibocsátó által megtett vagy</p>

	<p>megtételre kerülő intézkedéseket, valamint (iii) ezen intézkedések várható időigényét.</p> <p>Minden, a Kötvényekkel kapcsolatos értesítés érvényesnek, hatályosnak és a Kötvénytulajdonosokkal közöltnek tekintendő, ha azt a Kibocsátó vagy megbízásából a Fizető Bank a Kötvénytulajdonosok Kibocsátó felé bejelentett vagy cégjegyzék szerinti székhelyére postán, ajánlott küldeményként juttatja el.</p> <p>A hitelminősítés felülvizsgálatát és annak eredményét a Kibocsátó haladéktalanul és teljeskörűen közzéteszi, amelyet egyidejűleg közvetlenül is megküld azon Kötvénytulajdonosok részére, amelyek elérhetőségét ismeri (az MNB esetében: nkp@mnb.hu).</p> <p>A Kötvénytulajdonosoktól származó értesítéseket vagy nyilatkozatokat cégszerűen aláírva, írásban, magyar nyelven kell elkészíteni és – eltérő rendelkezés hiányában – a Kibocsátó részére, ajánlott postai küldemény, személyes kézbesítés útján a Kibocsátó mindenkori székhelyére (jelen Információs Dokumentum napján: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32.), vagy hiteles elektronikus aláírással ellátott elektronikus dokumentum formájában a nagygyorgy.tibor@biggeorge.hu és admin@biggeorge.hu e-mail címre együttesen megküldeni, amely értesítéshez vagy nyilatkozathoz csatolásra került a KELER vagy a vonatkozó Értékpapír-számlavezető által kiállított tulajdonosi igazolás, amely igazolás legalább a Kötvénytulajdonos tulajdonosi jogcímet igazolja (a „Tulajdonosi Igazolás”). Nem a jelen bekezdésben foglaltakkal összhangban tett értesítésekkel kapcsolatban a Kibocsátót felelősség nem terheli.</p>
<p>Értesítés a kamat- és tőkefizetés összegéről:</p>	<p>A Kibocsátó a Kötvények alapján kamatfizetés és tőketörlesztés jogcímén fizetendő összegeket a Fizető Bank útján, a hatályos adószabályok szerint adólevonás nélkül teljesíti.</p> <p>Minden olyan pénzüsszeget, amelyet a Kibocsátó átutal a Fizető Banknak a Kötvényeken alapuló tőketörlesztési és kamatfizetési kötelezettség teljesítése céljából, s amelyet azok esedékességétől számított egy év elteltéig a Kötvénytulajdonosok részére a Fizető Bank kifizetni nem tudott, a Fizető Bank az egyéves határidő elteltét követő banki napon visszautal a Kibocsátóhoz,</p>

	és ezt követően az ilyen pénzüsszegek kifizetését közvetlenül a Kibocsátónál kell kezdeményezni.
A Kötvényhez kapcsolódó jogosultságok:	<p>A Kötvény alapján a Kötvény által jogosított személy részére a Kibocsátó köteles a jelen Információs Dokumentumban és a Kötvényben meghatározott módon és időben, az ott írt feltételek szerint megfizetni a Kötvény után esedékessé vált kamatot, esetleges késedelmi kamatot, valamint a Kötvény tőkeösszeget (a Kötvény névértékének megfelelő összeget).</p> <p>A Kötvény tulajdonosa jogosult a Kötvényeket értékesíteni a Kötvény átruházására vonatkozó esetleges korlátozások figyelembevételével. A Kötvény átruházásával a Kötvényből eredő valamennyi jog átszáll az új Kötvénytulajdonosra.</p> <p>A Kötvény átváltás útján, vagy az általa megtestesített jog gyakorlásával nem ad jogot más értékpapír vagy egyéb pénzügyi eszköz megszerzésére.</p>
Késedelmi kamat:	<p>A Kötvények a Lejárat Naptól kezdve nem kamatoznak. Abban az esetben, ha a Kibocsátó a Kötvényeken alapuló bármely fizetési kötelezettségét késedelmesen teljesíti (jogellenességtől függetlenül), az esedékességkor meg nem fizetett tőkerész, illetve kamatösszeg után a Kötvény tulajdonosa a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:155. § rendelkezései szerinti mértékű késedelmi kamatra jogosult az esedékesség napja (ezt a napot nem beleértve) és az esedékességkor meg nem fizetett összeg megfizetésének napja (ezt a napot is beleértve) közötti időszakra.</p>
Adózás:	<p>A Kibocsátó és a Fizető Bank a Kötvények kibocsátása, másodlagos forgalma és beváltása, illetve a Kötvényen alapuló fizetési kötelezettségek teljesítése során a kifizetés időpontjában hatályos magyar adójogszabályoknak megfelelően köteles eljárni.</p> <p>Sem a Kibocsátó, sem a Fizető Bank nem vállal semmilyen felelősséget a Kötvények vonatkozásában a Kötvénytulajdonosokra háruló adófizetési kötelezettségek teljesítéséért. A Kötvények megvásárlásával, tartásával és értékesítésével kapcsolatos adózási kérdések tekintetében a befektetők nem hagyatkozhatnak a jelen Információs Dokumentumra, a Kibocsátó és a Forgalmazók javasolják, hogy a befektetők konzultáljanak</p>

	adótanácsadójukkal a Kötvényekkel összefüggő befektetési döntés meghozatala előtt.
Elévülés:	A jelen Információs Dokumentum elfogadásakor hatályos magyar jogszabályok értelmében a Kötvényen alapuló követelés a Kibocsátóval szemben nem évül el.
Kibocsátási dokumentumok:	A Kibocsátás feltételeit, a Kibocsátó bemutatását, valamint mindazt az információt, amelynek közzététele, illetve nyújtása a magyar jogszabályok és a Budapesti Értéktőzsde Zrt. XBond Általános Üzletszabályzata szerint kötelező, a jelen Információs Dokumentum tartalmazza.
Irányadó jog és illetékesség:	<p>A Kötvényekre, valamint a Kötvényekre vonatkozó feltételek értelmezése tekintetében a magyar jog irányadó.</p> <p>A Kibocsátó, a Forgalmazó és a Kötvénytulajdonosok között a Kötvényekkel kapcsolatban keletkező vagy abból származó bármely jogvita eldöntésére az általános hatásköri szabályoknak megfelelően a hatáskörrel rendelkező magyar bíróság rendelkezik illetékességgel.</p>
Hitelkockázati besorolás:	<p>A Kibocsátó kijelenti, hogy a Kötvényt a Scope Ratings GmbH (székhely: Lennéstraße 5., 10785 Berlin, Németország) hitelminősítő társaság az NKP Tájékoztató feltételeinek megfelelő, B+ kategóriába sorolta.</p> <p>A Kötvények minősítését azok futamideje alatt a Minősítő évente felülvizsgálja. Ezzel összefüggésben a Kibocsátó vállalta és vállalja, hogy a hitelminősítés éves felülvizsgálataihoz szükséges minden dokumentumot és információt a megfelelő időben a Minősítő rendelkezésére bocsát és a minősítések során vele mindenben együttműködik. A Kötvények és a Kibocsátó hitelminősítésének felülvizsgálata a kapcsolódó minősítési riportokkal együtt közzétételre kerül az MNB és a Minősítő honlapján, amelyhez a Kibocsátó hozzájárult. Emellett, a Kibocsátó kötelezettséget vállalt és vállal arra, hogy a felülvizsgálatról és annak eredményéről haladéktalanul és teljeskörűen tájékoztatja a Kötvénytulajdonosokat a megfelelő közzétételi helyeken, továbbá azon Kötvénytulajdonosokat, amelyek kapcsolattartási adatait a Kibocsátó ismeri (az MNB esetében az nkp@mnbb.hu), a Kibocsátó közvetlenül is</p>

	haladéktalanul és teljeskörűen értesíti az éves felülvizsgálatról és annak eredményéről.
Kötvénytulajdonosi Gyűlés	A Kötvénytulajdonosi Gyűlés jogait és kötelezettségeit a jelen Információs Összeállítás 3. számú melléklete tartalmazza. Kötvénytulajdonosi Gyűlés összehívására kerül sor (a) a Kötvényfeltételek módosítása végett (amennyiben és ahogyan azt a vonatkozó jogszabályok lehetővé teszik); vagy (b) Rendkívüli Visszaváltási Eseménnyel kapcsolatos bármely intézkedés esetén (ideértve a Rendkívüli Visszaváltási Esemény jogkövetkezményeinek alkalmazása alóli felmentést).

13. MEGTEKINTHETŐ DOKUMENTUMOK

A jelen Információs Dokumentum hatályossága alatt a Kibocsátó mindenkor honlapján (jelenleg: www.biggeorgeproperty.hu/kotveny/), a kozzetetelek.mnb.hu továbbá a www.bet.hu honlapokon megtekinthetők a Kibocsátó következő dokumentumai:

- (i) a Kibocsátó létesítő okirata;
- (ii) a Kibocsátóra vonatkozó korábbi pénzügyi információk a jelen Információs Dokumentum közzétételét megelőző két pénzügyi év vonatkozásában.

14. FELELŐS SZEMÉLYEK – FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT

A Biggeorge Property Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32., cégjegyzékszám: 01-10-048468) mint Kibocsátó ezennel kijelenti az alábbiakat.

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

A Kibocsátó legjobb tudása szerint a jelen Információs Dokumentumban közölt adatok, adatszoportosítások, állítások, elemzések a valóságnak megfelelőek, helytállóak, és lehetővé teszik a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint a Kötvényekhez 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 Kötvényhez kapcsolódó jogoknak a befektető részéről történő megalapozott megítélését.

A fentiekkel összhangban a Kibocsátó alulírott képviselője a Kibocsátó képviseletében kijelenti, hogy a jelen Információs Dokumentum a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, és az nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Kötvények, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

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

Az Információs Dokumentum vagy az Információs Dokumentum bármely kiegészítésének félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával a Kötvények tulajdonosainak okozott kár megtérítéséért a felelős személy az Információs Dokumentum keltétől számított 5 (öt) évig felel, amely felelősség nem zárható ki és nem korlátozható.

A Forgalmazó a jelen Információs Dokumentumban szereplő információk valóságáért nem tartozik felelősséggel.

Kelt: Budapest, 2022. május 12.



Nagygyörgy Tibor János
vezérigazgató
Biggeorge Property Zrt.

Mellékletek

Mellékletek felsorolása:

1. sz. melléklet: A Kibocsátó két utolsó üzleti évére vonatkozó könyvvizsgált éves beszámolója
2. sz. melléklet: A Kibocsátó Zöld Kötvény Keretrendszere és a Second Party Opinion
3. sz. melléklet: A Kötvénytulajdonosi Gyűlés működésének szabályai

**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 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 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 könyvvizsgálati 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 mértelegése, 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 közvégtelgye 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 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

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 megfelelésről

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 tényezőt 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 megszerzéstől 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 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-különbségeket, 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 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 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) kötelmek 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 kötelmet 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 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.

2.1.14 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 hasznót 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 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 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
Iparűzési 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
Iparűzési 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	Vagyongkezelés		
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
<i>Közvetlen költségek</i>	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	Vagyonkezelés	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 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 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 lízingkötelezettségek		47.281		47.281
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	189.017			189.017
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	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 lízingkötelezettségek		78.145		78.145
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	4.707.480			4.707.480
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	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 érték helyesbítése			
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 érték helyesbítése			
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 érték helyesbítése			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

Statisztikai 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.	Értékcsökkenési 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

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 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, 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 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	Értékhelyesbített 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 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 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 beszámolóért 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 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 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 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 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 lényegesen 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 lényegesen 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 könyvvizsgálataért 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.

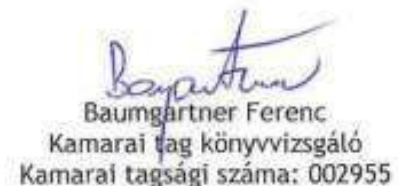
- A konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó vélemény nyilvánításához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a Csoporton belüli gazdálkodó egységek vagy üzleti tevékenységek pénzügyi információiról. Felelősek vagyunk a csoportaudit irányításáért, felügyeletéért és elvégzéséért. 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 lízingkötelezettségek	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 lízingkötelezettségek	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	18			-	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	9.149.092	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 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 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 bevételt, amikor a teljesítési kötelezettségeinek eleget tett, azaz, 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 ingatlanokként 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:

Vagyoni 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 hatáskörébe 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 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.

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 használnák, 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 adókövetéseit 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
Konzolidációs 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
Konzolidációs 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
Konzolidációs kör változása		-397	-397
Éves leírás	26.205	102	26.307
Csökkenés és átsorolás			-
2020. december 31-én	124.425	50.638	175.063
Konzolidációs 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	121.408
Ingyatlanok, gépek és berendezések	551.229	0	0	11.621	117.868	680.718
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	1.945.979	0	0	856.754	12.733.231	13.921.654
Eszközök összesen	2.605.617	0	0	874.993	12.857.480	14.723.780
Kötelezettségek összesen						3.866.436
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	2.387.142	0	0	678.121	179.009	3.223.620
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	0	0	0	0	0	0
Értékesítés nettó árbevétele összesen	2.387.142	0	0	678.121	179.009	3.223.620
Közvetlen költségek	0	0	0	-687	-43.434	-80.814
Bruttó fedezet	2.387.142	0	0	677.434	135.575	3.142.806
Értékcsokkenés és értékvésztés	-225.216	0	0	-14.419	-31.673	-271.308
Közvetett működési költségek és egyéb bevétel	-1.690.985	0	0	-258.194	1.091.991	-764.224
Működési eredmény (EBIT)	470.941	0	0	404.821	1.195.893	2.107.274

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
Ingatlanok, 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 befektetéseknek 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 igyekezik 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 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 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 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 hívni 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, 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.	Ingtalanok 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, csekkok	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

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: 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 törzsrészből 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 elhasználnak, 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 tárgyévét 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	Műnt. 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 berakt. (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
Elnélés			0			0		0	0			0	0
Apportba átadás				0		0			0			0	0
Egyéb csökkenés					0	0					0	0	0
Beflén berakt. (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	2 624	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	18 480	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	Korrekciók 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 HELYZET1. Vagyoni helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Saját tőke aránya %	<u>Saját tőke</u> Idegen tőke	415,71	518,11
2	Tőkefeszültségi mutató %	<u>Idegen tőke</u> Saját tőke	24,06	19,30
3	Eladósodottsági mutató %	<u>Kötelezettségek</u> Saját tőke	23,87	19,19
4	Tőkeerősség %	<u>Saját tőke</u> Összes forrás	80,61	83,82
5	Befektetett eszközök aránya %	<u>Befektetett eszközök</u> Összes eszköz	71,91	71,94
6	Forgóeszközök aránya %	<u>Forgóeszközök</u> 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 %	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú köt.	273,88	183,33
3	Likviditási gyorsráta %	<u>Forgóeszk. -készletek</u> Rövid lejáratú köt.	273,88	182,91

3. Jövedelmezőség

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Árbevétel arányos jövedelmezőség %	<u>Adózott erdmény</u> Nettó árbevétel	1904,16	2205,24
2	Eszközarányos jövedelmezőség %	<u>Adózott erdmény</u> Eszközök összesen	0,30	0,30
3	Tőkearányos jövedelmezőség %	<u>Adózott erdmény</u> saját tőke	11,43	11,66
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

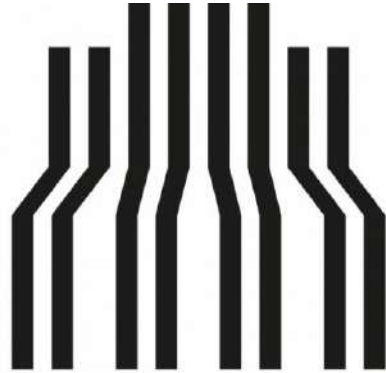
A környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközök nem rendelkezett a Társaság. A veszélyes hulladékok, környezetre káros anyagok nincsenek a Társaságnál
A környezetvédelemmel kapcsolatos egyéb adatai Társaságunknak nincsenek.

Budapest, 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
<p>Green buildings</p>	<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>Energy efficiency</p>	<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 	

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 sage 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	
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

A KÖTVÉNYTULAJDONOSI GYŰLÉS MŰKÖDÉSÉNEK SZABÁLYAI

A jelen feltételek a Kötvények kapcsán összehívott Kötvénytulajdonosi Gyűlésekre alkalmazandók.

A nagy kezdőbetűvel jelölt, a jelen mellékletben külön nem definiált kifejezések a jelen Információs Összeállításban meghatározott jelentéssel bírnak.

1. A Kötvénytulajdonosi Gyűlés összehívásának esetei

A Kötvénytulajdonosi Gyűlés összehívására kerülhet sor (a) a Kötvényfeltételek módosítása céljából (amennyiben és ahogyan azt a vonatkozó jogszabályok lehetővé teszik), vagy (b) a Rendkívüli Visszaváltási Eseménnyel kapcsolatos bármely intézkedés esetén (ideértve a Rendkívüli Visszaváltási Esemény következményeinek alkalmazása alóli felmentést).

A Kötvénytulajdonosi Gyűlést saját kezdeményezésére vagy a Kötvénytulajdonosok kérésére – amennyiben legalább a Kötvények 15 %-ával bíró Kötvénytulajdonosok indítványozzák – a Kibocsátó hívja össze. A Kötvénytulajdonosi Gyűlés összehívására irányuló kérelmet a Kibocsátóhoz írásban kell benyújtani, indokolással ellátva, a javasolt napirenddel együtt. A Kibocsátó a Kötvénytulajdonosi Gyűlést legkésőbb 5 (öt) Munkanappal azt követően hívja össze, hogy kézhez kapta a fenti követelményeknek megfelelő, Kötvénytulajdonosi Gyűlés tartására irányuló kérelmet. A Kötvénytulajdonosi Gyűlést az ülés tervezett időpontját legalább 20 (húsz), de legfeljebb 30 (harminc) naptári nappal megelőzően a Kibocsátó a saját honlapján (www.biggeorgeproperty.hu), a Kötvényeknek az Xbond piacra történő regisztrációját követően a BÉT (www.bet.hu) és az MNB (www.kozzetelek.hu) honlapján is (továbbiakban: Közzétételi Helyeken) közzétett, a Kötvénytulajdonosi Gyűlés időpontját, helyét (elektronikusan megtartásra kerülő Gyűlés esetén a megtartás módjára történő utalást) és napirendjét tartalmazó meghívó útján hívja össze. A meghívót a Kibocsátó közvetlenül elektronikus úton is megküldi azon Kötvénytulajdonosoknak, amelyek elektronikus elérhetőségét ismeri (az MNB esetében az nkp@mnb.hu e-mail címre). A meghívó a fentiek mellett egyéb információkat is tartalmazhat, amelyek a Kötvénytulajdonosok számára szükségesek annak az eldöntéséhez, hogy részt vegyenek-e a Kötvénytulajdonosi Gyűlésen.

2. A Kötvénytulajdonosi Gyűlés alapvető szabályai

A Kötvénytulajdonosi Gyűlés helyszíne Budapest, azzal, hogy az azt összehívó személy választása alapján a Kötvénytulajdonosi Gyűlés elektronikus úton is megtartható. A Kötvénytulajdonosi Gyűlés pontos helyszínét (elektronikusan megtartásra kerülő Gyűlés esetén a megtartás részleteit) az azt összehívó személy határozza meg a Kötvénytulajdonosi Gyűlés összehívásáról szóló meghívójában. A Kötvénytulajdonosi Gyűlés kezdő időpontja nem lehet korábbi, mint délelőtt 11 óra (budapesti idő szerint).

Az adott Kötvénytulajdonosi Gyűlésen való részvételre jogosult Kötvénytulajdonosok listáját a Kibocsátó közzéteszi a Közzétételi Helyen, legalább 3 (három) Munkanappal a Kötvénytulajdonosi Gyűlést megelőzően. A Kötvénytulajdonosok listája tartalmazza a Kötvény tulajdonosának nevét és székhelyét, valamint a Kötvény tulajdonosának birtokában lévő Kötvények és kapcsolódó szavazatok számát.

A Kötvénytulajdonos felülvizsgálhatja a Kötvénytulajdonosok listáját, kérheti a Kötvénytulajdonosok listájának másolatát, valamint a Kötvénytulajdonosok listájának részére elektronikus úton történő költségmentes megküldését az általa megadott e-mail címre. Valamennyi Kötvénytulajdonos jogosult másolatokat kérni az adott Kötvénytulajdonosi Gyűlésen napirendre kerülő bármely kérdésről. Ezeket a másolatokat a Kötvénytulajdonos erre vonatkozó kérésének kézhezvételétől számított 2 (két) Munkanapon belül a Kötvénytulajdonos rendelkezésére kell bocsátani.

A Kötvénytulajdonosokat a Kötvénytulajdonosi Gyűlésen képviselő személy képviseleti jogát úgy bizonyítja, hogy a képviselet alapjául szolgáló dokumentumokat legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalva, eredeti vagy hiteles másolatban átadja.

A Kötvénytulajdonos a Kötvénytulajdonosi Gyűlésen meghatalmazottja útján képviseltetheti magát teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás alapján. Bármely Kötvénytulajdonos meghatalmazottként járhat el egy másik Kötvénytulajdonos nevében.

A Kötvénytulajdonos Kötvénytulajdonosi Gyűlésen való részvételi joga magában foglalja különösen, de nem kizárólagosan:

- (i) a szavazati jog gyakorlását; és
- (ii) a felszólalási jogot.

A Kibocsátó viseli a Kötvénytulajdonosi Gyűlés összehívásával és megtartásával kapcsolatos észszerű, indokolt és dokumentált költségeket és kiadásokat, kivéve az adott Kötvénytulajdonos, illetve a Kötvénytulajdonos képviselőjének, meghatalmazottjának vagy tanácsadójának a Kötvénytulajdonosi Gyűlésen való részvételével kapcsolatosan felmerült költségeit és kiadásait.

3. Részvétel a Kötvénytulajdonosi Gyűlésen

A Kötvénytulajdonosi Gyűlésen részt vehet és felszólalhat:

- (a) a Kötvénytulajdonos, valamint meghatalmazottja;
- (b) a levezető elnök;
- (c) a Kibocsátó ügyvezetésének bármely tagja;
- (d) a Kibocsátó bármely képviselője, pénzügyi, jogi és egyéb szakmai tanácsadója;
- (e) a Kibocsátó által előzetesen írásban jóváhagyott bármely más személy.

A fenti (a)-(e) felsorolásban szereplő személyeken kívül a Kötvénytulajdonosi Gyűlésen más személy nem jogosult részt venni és felszólalni.

4. Levezető Elnök

A Kötvénytulajdonosi Gyűlés levezető elnökének személyére a Kibocsátó írásban javaslatot tehet a Kötvénytulajdonosi Gyűlést megelőzően. Amennyiben Kibocsátó nem él ezen javaslattételi jogával vagy az általa javasolt személy a Kötvénytulajdonosi Gyűlés kezdő időpontjától számított 15 percen belül nem jelenik meg a Kötvénytulajdonosi Gyűlésen, a jelenlevő Kötvénytulajdonosok egyszerű többséggel választhatnak levezető elnököt a jelenlevő személyek közül. Ennek hiányában a Kötvénytulajdonosi Gyűlés levezető elnökét a Kibocsátó jelöli ki. A megismételt Kötvénytulajdonosi Gyűlés levezető elnöke nem lehet ugyanaz a személy mint, aki az eredeti időpontban megtartott Kötvénytulajdonosi Gyűlés levezető elnöke lett volna.

A Kötvénytulajdonosi Gyűlés levezető elnökének feladatai a következők:

- (a) a jelenléti ív ellenőrzése és aláírása, a jelenléti ív helyességének ellenőrzése, valamint a határozatképesség teljesülésének ellenőrzése;
- (b) a Kötvénytulajdonosi Gyűlés hatékony és megfelelő lefolyásának biztosítása;
- (c) a Kötvénytulajdonosi Gyűlés vezetése, napirendi pontok tárgyalásának biztosítása;
- (d) elnapolás;
- (e) a szavazás levezetése és annak megfelelő lefolyásának biztosítása;
- (f) annak biztosítása, hogy az összes napirendi pont tárgyalásra kerüljön;
- (g) a leadott szavazatok számlálása (vagy a szavazatok számlálásának felügyelete);
- (h) a Kibocsátó rendelkezésére bocsátja az ülésről készült jegyzőkönyv eredeti példányát és az összes kapcsolódó dokumentumot a jelen mellékletben foglalt szabályok szerint; illetve
- (i) vonatkozó utasítások kiadása a fent jelzett feladatok ellátása céljából.

5. A Kötvénytulajdonosi Gyűlés megtartása

A Kötvénytulajdonosi Gyűlést a Kibocsátó ügyvezetésének tagja vagy a Kibocsátó szabályszerűen meghatalmazott képviselője nyitja meg.

A Kötvénytulajdonosi Gyűlés megnyitását követően a Kötvénytulajdonosi Gyűlés levezető elnökét kell megválasztani a jelen mellékletben foglalt szabályok szerint. A Kötvénytulajdonosi Gyűlés levezető elnökének megválasztását követően a Kötvénytulajdonosi Gyűlés jelenléti íve kerül felvételre. A jelenléti ívnek tartalmaznia kell: (i) a Kötvénytulajdonosok azonosító adatait, (ii) az adott Kötvénytulajdonos tulajdonában álló Kötvények számát, (iii) a jelen lévő Kötvénytulajdonos tulajdonában álló Kötvények összesített Névértékét, (iv) azon szavazatok számát, amelyekre az adott Kötvénytulajdonos jogosult, valamint (v) a részvétel módját (személyesen vagy képviselő útján). Amennyiben a Kötvénytulajdonost meghatalmazott vagy egyéb képviselő képviseli, úgy a meghatalmazott vagy az egyéb képviselő ilyen minőségét és azonosító adatait is tartalmaznia kell a jelenléti ívnek.

A Kötvénytulajdonosi Gyűlésen a jelenléti ívet a levezető elnök és minden jelenlévő Kötvénytulajdonos aláírja.

A Kötvénytulajdonosi Gyűlés időtartama alatt a jelenléti ív áttekinthető.

A Kötvénytulajdonosi Gyűlés napirendjének bemutatását követően a levezető elnök megnyitja a vitát, majd a résztvevőknek átadja a szót abban a sorrendben, ahogyan a kérelmek benyújtásra kerültek. A résztvevők csak a napirenden szereplő kérdések tekintetében szólalhatnak fel. A napirendi pontok sorrendjét a levezető elnök a Kötvénytulajdonosi Gyűlés résztvevőinek beleegyezésével módosíthatja. A Kibocsátó képviselői soron kívül felszólalhatnak.

A Kötvénytulajdonosi Gyűlés minden résztvevője jogosult kérdéseket feltenni a napirenden szereplő valamennyi üggyel kapcsolatban.

A Kötvénytulajdonos kérheti, hogy a Kibocsátó a Kötvénytulajdonos költségére a határozatok hiteles másolatát kiadja részére.

6. Határozatképesség és elnapolás

A Kötvénytulajdonosi Gyűlés akkor határozatképes, ha azon a Kötvények egyszerű többségét (a Kibocsátott Kötvények 50%-a + 1 Kötvény) képviselő Kötvénytulajdonosok részt vesznek. A Kibocsátó ügyvezetése köteles a Kötvénytulajdonosi Gyűlésen írásbeli nyilatkozatot benyújtani a Kötvények számáról, amelyet a levezető elnök a Kötvénytulajdonosi Gyűlésen felolvas, majd csatol a Kötvénytulajdonosi Gyűlés jegyzőkönyvéhez.

A Kötvénytulajdonosi Gyűlésen (ide nem értve a levezető elnök választását) mindaddig nem hozható határozat, ameddig a határozatképessége megállapításra nem kerül. Amennyiben a Kötvénytulajdonosi Gyűlés a Kötvénytulajdonosi Gyűlés kezdő időpontjaként kitűzött 15 perc elteltével nem határozatképes – feltéve, hogy azt a Kötvénytulajdonosok indítványára hívták össze – azt eredménytelennek kell nyilvánítani és fel kell oszlatni. Minden más esetben a Kötvénytulajdonosi Gyűlést el kell halasztani, legalább 15 (tizenöt) naptári nappal, de legfeljebb 30 naptári nappal, továbbá a megismételt Kötvénytulajdonosi Gyűlést a levezető elnök által meghatározott időpontban és helyen kell megtartani. A megismételt Kötvénytulajdonosi Gyűlés a jelenlévő Kötvénytulajdonosok által képviselt Kötvények számára tekintet nélkül határozatképes. A félreértések elkerülése végett, a Kötvénytulajdonosi Gyűlés eredménytelenné nyilvánítását és felosztatását követően a Kötvénytulajdonosi Gyűlés elnapolásáról, valamint elhalasztásáról nem lehet dönteni, ilyen esetekben az érintetteknek új Kötvénytulajdonosi Gyűlés tartását kell indítványozniuk.

A levezető elnök az összes jelenlévő Kötvénytulajdonos jóváhagyásával elnapolhatja a Kötvénytulajdonosi Gyűlést. A megismételt Kötvénytulajdonosi Gyűlés az eredeti napirendre felvett kérdésekben hozhat határozatot.

A határozatképesség hiánya miatt elnapolt és megismételt Kötvénytulajdonosi Gyűlést úgy kell összehívni, hogy a kitűzött új időpont előtt legalább 10 (tíz) Munkanappal értesíteni kell a Kötvénytulajdonosokat ugyanolyan módon, ahogyan az eredeti Kötvénytulajdonosi Gyűlés tartása esetében, továbbá a meghívóban fel kell tüntetni a Kötvénytulajdonosi Gyűlésen a

határozatképeség megállapításának feltételeit. A jelen pontban meghatározottakon kívül a megismételt Kötvénytulajdonosi Gyűlés kapcsán egyéb értesítést nem szükséges közzétenni.

7. Szavazás

A Kötvénytulajdonosi Gyűléshez benyújtott minden kérdésben szavazás útján kell dönteni. A szavazás módja a nyílt, kézfeltétellel történő szavazás, kivéve, ha a Kötvénytulajdonosok többségi szavazással ettől eltérő határozathozatali módot állapítanak meg.

Minden Kötvény egy szavazatra jogosítja a Kötvénytulajdonost a Kötvénytulajdonosi Gyűlésen, ideértve a megismételt Kötvénytulajdonosi Gyűlést is. A meghatalmazottak kötelezettségének sérelme nélkül, azon személy, aki egynél több szavazatra jogosult, nem köteles valamennyi szavazatát felhasználni vagy valamennyi szavazatát ugyanúgy leadni, azonban ugyanazon Kötvénytulajdonos minden Kötvénye után ugyanúgy köteles szavazni.

8. Határozathozatal

A Kötvénytulajdonosi Gyűlés kizárólag a napirenden szereplő kérdések tárgyában fogadhat el határozatot.

A Kötvénytulajdonosi Gyűlés határozatát a jelenlevő Kötvénytulajdonosok egyszerű többségének szavazatával (a Kibocsátott Kötvények 50%-a + 1 Kötvény) hozza meg, azzal, hogy a határozat elfogadásához legalább két Kötvénytulajdonos támogató szavazata szükséges.

Amennyiben a Kötvénytulajdonosi Gyűlés nem szabályszerűen kerül összehívásra, a Kötvénytulajdonosi Gyűlés határozatot hozhat, feltéve, hogy az összes Kötvénytulajdonos jelen van és a Kötvénytulajdonosok nem emelnek kifogást a határozathozatal ellen.

A szabályszerűen összehívott és megtartott Kötvénytulajdonosi Gyűlésen hozott határozat kötelező érvényű valamennyi Kötvénytulajdonos tekintetében, beleértve azon Kötvénytulajdonosokat is, akik nem vettek részt a Kötvénytulajdonosi Gyűlésen, vagy a meghozott határozat ellen szavaztak.

9. Jegyzőkönyv

Minden, a Kötvénytulajdonosi Gyűlésen az (üléssel vagy ülés tartása nélkül) hozott határozatról és a megtörtént eseményekről jegyzőkönyvet kell készíteni.

Az ülés tartásával hozott Kötvénytulajdonosi Gyűlésen készült Jegyzőkönyvet a Kötvénytulajdonosi Gyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá, az ülés tartása nélküli Kötvénytulajdonosi Gyűlésről készült Jegyzőkönyvet a Kibocsátó cégjegyzésre jogosult képviselője írja alá.

Az ellenkező bizonyításig minden olyan Kötvénytulajdonosi Gyűlést, ahol a jegyzőkönyv az előírásokkal összhangban készült el és került aláírásra, megfelelően összehívottnak kell tekinteni, valamint az ott meghozott minden határozatot, illetve eseményt megfelelően meghozottnak és lezajlottnak kell tekinteni.

A jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell – legalább – (i) a megerősítést a Kötvénytulajdonosi Gyűlés összehívásának szabályszerűségéről, (ii) megerősítést a Kötvénytulajdonosi Gyűlés határozatképességéről, (iii) a Kötvénytulajdonosi Gyűlésen mérlegelt javaslatok megjelölését, valamint az egyes határozatok tartalmát, (iv) minden határozat esetében a leadott érvényes szavazatok teljes számát, az érvényes szavazatokhoz tartozó Kötvények százalékos arányát a Kötvények számához képest, a támogató és ellenszavazatok számát, a szavazástól tartózkodókat, illetve a felvetett kifogásokat. Az ülés tartásával történt Kötvénytulajdonosi Gyűlés jegyzőkönyv mellékletét képezi a Kötvénytulajdonosi Gyűlés jelenléti íve, amely tartalmazza a Kötvénytulajdonosi Gyűlésen résztvevők aláírását.

A Kötvénytulajdonosi Gyűlésen készült Jegyzőkönyvet a Közzétételi Helyeken közzé kell tenni, illetve a Kibocsátó ezzel egyidejűleg közvetlenül is megküldi azon Kötvénytulajdonosok részére, amelyek elérhetőségét ismeri (az MNB esetében: nkp@mnk.hu) a jegyzőkönyv aláírásától számított tizenöt (15) napon belül. A Kötvénytulajdonosi Gyűlések jegyzőkönyveinek eredeti példányai, valamint kivonatai a Kibocsátó által vezetett jegyzőkönyvi gyűjteményben megőrzendők. A Kötvénytulajdonosi Gyűlés megfelelő összehívására vonatkozó igazolások, valamint a Kötvénytulajdonosok által adott meghatalmazások szintén a jegyzőkönyvi gyűjteményben tartandók. A Kötvénytulajdonosi Gyűlés levezető elnöke, a Kötvénytulajdonosi Gyűlést követő 3 (három) Munkanapon belül a Kibocsátó rendelkezésére bocsátja a Kötvénytulajdonosi Gyűlésről készült jegyzőkönyv eredeti példányát annak összes mellékletével együtt.

A Kibocsátó jogosult a Kötvénytulajdonosi Gyűlés rögzítésére, amennyiben a Kötvénytulajdonosi Gyűlésen jelenlévő Kötvénytulajdonosokat tájékoztatja a rögzítés tényéről és annak módjáról. A felvétel készítéséhez szükséges a jelenlévő Kötvénytulajdonosok kifejezett hozzájárulása.

10. A Kötvénytulajdonosi Gyűlés elektronikus úton való megtartása

A Kibocsátó saját belátása szerint dönthet úgy, hogy a Kötvénytulajdonosok Gyűlését elektronikus hírközlő eszköz használatával hívja össze. A Kötvénytulajdonosok Gyűlését elektronikus hírközlő eszköz útján kell megtartani a Kötvénytulajdonosok kérésére. Az említett esetekben a Kibocsátó a Kötvénytulajdonosi Gyűlés meghívójában köteles feltüntetni az alkalmazandó elektronikus kommunikációs eszközzel és csatornával kapcsolatos adatokat.

Ha a Kötvénytulajdonosi Gyűlést elektronikus kommunikációs eszköz használatával tartják, a jelen szabályzat rendelkezései az irányadók.

Az elektronikus hírközlő eszköz használatával tartott Kötvénytulajdonosi Gyűlést a levezető elnök rögzíti és a Kibocsátó szerverein legalább öt évig megőrzi, amennyiben a Kötvénytulajdonosok a rögzítéshez és a megőrzéshez kifejezetten hozzájárultak. A Kötvénytulajdonosi Gyűlés jegyzőkönyve jelen szabályzat 9. (Jegyzőkönyv) pontja szerint készül és kerül közzétételre.

11. A Kötvénytulajdonosi Gyűlés határozathozatala ülés tartása nélkül (írásbeli szavazással)

A Kibocsátó saját belátása szerint vagy a Kötvénytulajdonosi Gyűlés összehívására jogosult Kötvénytulajdonosok indítványára dönthet úgy, hogy ülés tartása nélküli szavazást hív össze. Ez esetben a Kötvénytulajdonosok Gyűlését írásbeli határozathozatallal kell megtartani. Írásbeli szavazás esetében a határozati javaslatokat a Kibocsátó a Közzétételi Helyeken teszi közzé, illetve ezzel egyidejűleg közvetlenül is megküldi azon Kötvénytulajdonosok részére, amelyek elérhetőségét ismeri (az MNB esetében: nkp@mnb.hu). A Kötvénytulajdonosok észrevételeiket, szavazatukat a határozati javaslatban foglalt módon (írásban és/vagy e-mailen) kötelesek megküldeni a Kibocsátó részére, szavazás esetén szavazatukat a Kötvénytulajdonos cégképviselőjére jogosult személy(ek) fokozott biztonságú vagy minősített elektronikus aláírásával ellátva.

Az írásbeli szavazás esetén a szavazás határidejét a Kibocsátó határozza meg azzal, hogy az nem lehet rövidebb 15 munkanapnál. Ha valamennyi határozat a határidő lejártát megelőzően beérkezik a Kibocsátóhoz, úgy a Kibocsátó jogosult az írásbeli szavazást lezárni és eredményét megállapítani. A Kibocsátó által megadott határidőt elmulasztó Kötvénytulajdonost úgy kell kezelni, mint aki nem vett részt a szavazásban.

Az írásbeli szavazás érvényes, ha a 7. pont szerinti határozatképességhez szükséges szavazatok a határozati javaslatban jelölt módon és formában beérkeztek. Az írásbeli szavazás döntéshozatalának időpontja a szavazás lezárásának időpontja, vagy ennek hiányában a határidő utolsó napja.

Az írásbeli szavazás eredményét, így különösen a meghozott határozatokat a Kibocsátó a 9. pont szerinti Jegyzőkönyvben állapítja meg, és azt a 9. pont szerint közzéteszi.

Az írásbeli szavazás útján történő döntéshozatalra egyebekben az ülés tartásával történő döntéshozatal szabályai megfelelően alkalmazandók.