



Biggeorge REIT Nyrt. és leányvállalatainak
(Biggeorge REIT Csoport)
2023. pénzügyi évre vonatkozó

Üzleti és Vezetőségi jelentése

Közzététel: 2024. április 9.

Mérlegfordulónap: 2023. december 31.
Beszámoló időszak: 2023.01.01. - 2023.12.31.

Bemutakozás

1.1 A Biggeorge REIT Csoport bemutatása

Céginformációk az Anyavállalatról, a Biggeorge REIT Nyrt.-ről:

| | |
|--|--|
| A Társaság neve: | Biggeorge REIT Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (korábbi elnevezése, 2023.10.27-ét megelőzően BGP Investment Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság) |
| A Társaság rövidített neve: | Biggeorge REIT Nyrt. |
| A Társaság cégbejegyzésének helye: | Magyarország, Fővárosi Törvényszék Cégbírósága |
| A Társaság cégjegyzékszám: | 01-10-141300 |
| A Társaság adószám: | 29188336-2-41 |
| A Társaság statisztikai számjele: | 29188336-6810-114-01 |
| A Társaság székhelye: | 1023 Budapest, Lajos utca 28-32. |
| A Társaság létesítő okiratának kelte: | 2021.03.19. |
| A Társaság cégbejegyzésének időpontja: | 2021.04.07. |
| A Társaság tevékenységének időtartama: | Határozatlan |
| A Társaság jogi formája: | Nyilvánosan Működő Részvénytársaság |
| A Társaság működésére irányadó jog: | Magyar jog |
| A Társaság fő tevékenységi köre: | 6810 '08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele |
| A Társaság elektronikus elérhetősége: | A Társaság honlapja: http://www.biggeorge-reit.hu |
| | A Társaság kézbesítési címe: biggeorgereit@bgcegugyek.hu |

| | |
|--------------------------------------|---|
| A Társaság alaptőkéje: | 3.785.905.000 HUF |
| A részvények száma és névértéke: | 3.785.905 darab, egyenként 1.000 HUF névértékű „A” sorozatú törzsrészvény |
| 5%-ot meghaladó részvényesek adatai: | Biggeorge Property Nyilvánosan Működő Részvénytársaság Székhelye: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32. Cégjegyzékszám: 01-10-048468 |
| Egyéb információ: | A Társaság 2023. december 12. óta szabályozott ingatlanbefektetési társaság. |

A konszolidációba teljeskörűen bevont entitások bemutatása

A Biggeorge REIT Nyrt., mint anyavállalat konszolidált pénzügyi kimutatást készít a nemzetközi pénzügyi beszámolóképzési standardoknak (IFRS) megfelelően, melybe az alábbi entitásokat vonja be teljeskörűen (továbbiakban „Társaság”, illetve leányvállalataival együttesen: „Biggeorge REIT Csoport” vagy „Cégcsoport”):

| Társaság neve | Társaság főtevékenysége, tevékenységi köre | A Cégcsoport tulajdoni hányada | |
|-------------------------|--|--------------------------------|-------------|
| | | 2022.12.31. | 2021.12.31. |
| Pro-Centoquaranta Kft.* | Saját tulajdonú ingatlan adásvétele | 100,00% | - |

** A Biggeorge REIT Nyrt. 2022. július 25-én megvásárolta a Biggeorge Property Nyrt.-től a Pro-Centoquaranta Kft.-ben lévő részesedésének 100%-át. A Cégcsoport a tranzakciót megvizsgálta és eszközvásárlásként azonosította és a konszolidációba teljeskörűen bevonta.*

A Biggeorge REIT Nyrt. 100%-os tulajdonában álló leányvállalata, a Pro-Centoquaranta Kft. fejlesztési telkek felkutatásával, megszerzésével és telekrendezéssel, illetve a telekfejlesztés megtervezésével foglalkozik, amelyhez alvállalkozókat vesz igénybe. Megtervezi a szükséges infrastrukturális fejlesztéseket annak érdekében, hogy a teljes ellátottság hiánya ne legyen akadálya a jövőben az adott telken tervezett ingatlanfejlesztésnek.

A leányvállalat ingatlanportfóliójának részét képezi a Szabadbattyan területén található összesen több, mint 100 hektár területű telek, melyen ipari-logisztikai park fejlesztést készít elő. Az ingatlanok remek elhelyezkedése az M7 autópálya, a 7. sz. és 8. sz. főút közelségének köszönhető, amelyeken keresztül Magyarország bármelyik része autópályán keresztül megközelíthető. Az ingatlanok Székesfehérvár közigazgatási határa mellett helyezkednek el, Székesfehérvár központjától 5 km távolságra, Budapesttől pedig 70 km távolságra. A környéket aktív üzleti élet jellemzi, számos logisztikai, kereskedelmi és szolgáltató vállalat működik a környéken. Ezenkívül a régióban sokszínű képzett munkaerő áll rendelkezésre. 2023. év folyamán nagyságrendileg 20 hektár méretű telek terület értékesítésre került a fejlesztési projektet kivitelező befektetési alap, a Biggeorge 41. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap részére.

1.2 Szervezet

Vezetés

A Biggeorge REIT Nyrt. és a Biggeorge REIT Csoport vezetését Nagygyörgy Tibor János látja el, mint a Biggeorge REIT Nyrt. önálló képviselőre jogosult vezető tisztségviselő, vezérigazgató, illetve az igazgatóság elnöke.

Az ügyvezetés típusa: igazgatóság

A Biggeorge REIT Nyrt. cégjegyzésre önállóan jogosult képviselői:

Nagygyörgy Tibor János

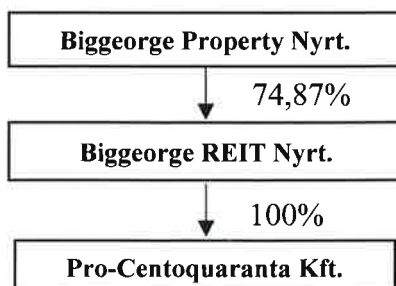
Lakhely: 1025 Budapest, Verecke út 140.

Jogviszony kezdete: 2021.03.19.

A képviselet módja: önálló

Szervezet felépítése

A Társaság tulajdonosa:



A Társaság közvetlen többségi tulajdonosa a Biggeorge Property Nyrt., amely, mint végső anyavállalat a saját, és leányvállalatai működéséről, együttesen a Biggeorge Property Cégcsoport működéséről konszolidált beszámolót készít, amelybe a Társaságot, és annak 100%-os tulajdonában álló leányvállalatát, a Pro-Centoquaranta Kft.-t is teljeskörűen bevonja.

A Társaság szervezeti ábrája:



A Társaság nyilvánosan működő részvénytársasággá alakulásával, 2023. október 27. nappal a szervezeti működése kiegészült egy három tagból álló Igazgatósággal, továbbá egy szintén három tagból álló auditbizottsággal és felügyelőbizottsággal.

A Vezetőség, az Igazgatóság bemutatása

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

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

Szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként, vagy szabályozott ingatlanbefektetési társaságként a működés időtartama alatt az igazgatóság tagjának az választható meg, aki

- o felsőfokú végzettséggel rendelkezik,
- o büntetlen előéletű,
- o a Szit. tv. szerinti legalább három év vezetői gyakorlattal rendelkezik, mely során a szabályozott ingatlanbefektetési társaság által végezhető tevékenységet végző gazdasági társaságnál, továbbá hitelintézetnél, befektetési vállalkozásnál, befektetési alapkezelőnél,

kockázati tőkealap-kezelőnél, biztosítónál, viszontbiztosítónál, más szabályozott ingatlanbefektetési társaságnál vezető tisztségviselőként eltöltött idő vehető figyelembe.

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

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

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

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

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

- k) döntés minden olyan ügyben, amely nem tartozik a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe,
l) döntés az igazgatóság, felügyelőbizottság, auditbizottság tagjain kívüli munkavállalók hosszú távú díjazásának és ösztönzési rendszere irányelveinek megállapításáról.

Az igazgatóság elnöke:

Nagygyörgy Tibor János

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

Anyja neve: Dr. Moskovits Katalin

Lakóhely: 1025 Budapest, Verecke út 140.

A megbízatás 2023. június 19. napjától határozatlan időre szól.

Tisztsége: vezető tisztségviselő, az igazgatóság elnöke, vezérigazgató.

Az igazgatóság tagjai:

Nagygyörgy Tamás László

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

Anyja neve: Dr. Moskovits Katalin

Lakóhely: 1037 Budapest, Haránt köz 3/B

A megbízatás 2023. június 19. napjától határozatlan időre szól.

Tisztsége: vezető tisztségviselő, igazgatósági tag.

Bozsovcics Zsolt

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

Anyja neve: Mészáros Margit

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

A megbízatás 2023. június 19. napjától határozatlan időre szól.

Tisztsége: vezető tisztségviselő, igazgatósági tag

A Felügyelőbizottság bemutatása

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

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

Szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként, vagy szabályozott ingatlanbefektetési társaságként a működés időtartama alatt a felügyelőbizottság tagjának az választható meg, aki

- o felsőfokú végzettséggel rendelkezik,
- o büntetlen előéletű,
- o a Szit. tv. szerinti legalább három év vezetői gyakorlattal rendelkezik, mely során a szabályozott ingatlanbefektetési társaság által végezhető tevékenységet végző gazdasági társaságnál, továbbá hitelintézetnél, befektetési vállalkozásnál, befektetési alapkezelőnél, kockázati tőkealap-kezelőnél, biztosítónál, viszontbiztosítónál, más szabályozott ingatlanbefektetési társaságnál vezető tisztségviselőként eltöltött idő vehető figyelembe.

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

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

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

A felügyelőbizottság elnöke:

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

A felügyelőbizottsági tagok adatai:

Dr. Gyulánszki Edit

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

Anyja neve: Fischer Mária

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

Jogviszony kezdete: 2023/10/27

Jogviszony vége: 2025/04/30

Nagy Kálmán

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

Anyja neve: Dr. Miskolczi Orsolya
Lakóhely: 1121 Budapest, Mártonhegyi út 11/A
Jogviszony kezdete: 2023/10/27
Jogviszony vége: 2025/04/30

Mészáros Katalin
Születési hely, idő: Marosvásárhely, 1987. szeptember 14.
Anyja neve: Balogh Lídia
Lakóhely: 2030 Érd, Luc utca 3.
Jogviszony kezdete: 2023/10/27
Jogviszony vége: 2025/04/30

Az Auditbizottság bemutatása

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

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

- a) a számviteli törvény szerinti beszámoló véleményezése;
- b) javaslattétel a könyvvizsgáló személyére és díjazására;
- c) a könyvvizsgálóval megkötendő szerződés előkészítése;
- d) a könyvvizsgálóval szembeni szakmai követelmények és összeférhetlenségi előírások érvényre juttatásának figyelemmel kísérése, a könyvvizsgálóval való együttműködéssel kapcsolatos teendők ellátása, valamint – szükség esetén – a felügyelőbizottság számára intézkedések megtételére való javaslattétel;
- e) a pénzügyi beszámolási rendszer működésének értékelése és javaslattétel a szükséges intézkedések megtételére;
- f) a felügyelőbizottság munkájának segítése a pénzügyi beszámolási rendszer megfelelő ellenőrzése érdekében;
- g) minden, amit a Ptk. és a tőkepiacról szóló törvény a hatás- és feladatkörébe utal.

Az auditbizottság ügyrendjét maga állapítja meg.

Az auditbizottsági tagok adatai:
Dr. Gyulánszki Edit

Születési hely, idő: Baja, 1958. szeptember 26.
Anyja neve: Fischer Mária
Lakóhely: 1011 Budapest, Vám utca 2. 5. em. 1.
Jogviszony kezdete: 2023/10/27
Jogviszony vége: 2025/04/30

Nagy Kálmán
Születési hely, idő: Budapest, 1969. május 19.
Anyja neve: Dr. Miskolczi Orsolya
Lakóhely: 1121 Budapest, Mártonhegyi út 11/A
Jogviszony kezdete: 2023/10/27
Jogviszony vége: 2025/04/30

Mészáros Katalin
Születési hely, idő: Marosvásárhely, 1987. szeptember 14.
Anyja neve: Balogh Lídia
Lakóhely: 2030 Érd, Luc utca 3.
Jogviszony kezdete: 2023/10/27
Jogviszony vége: 2025/04/30

Székhely:

A Biggeorge REIT Csoport az alábbi helyen végzi a működési tevékenységét:
Magyarország, 1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Belső ellenőrzés

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

A könyvvizsgáló köteles az éves rendes közgyűlésen részt venni. A könyvvizsgáló a felügyelőbizottság ülésén tanácskozási joggal részt vehet, a felügyelőbizottság felhívása esetén a könyvvizsgáló a felügyelőbizottság ülésén köteles részt venni. A felügyelőbizottság köteles napirendre tűzni a könyvvizsgáló által megtárgyalásra javasolt ügyeket.

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

A könyvvizsgáló adatai az alábbiak:

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

A könyvvizsgálatért személyében is felelős könyvvizsgáló:

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

A könyvvizsgáló az alábbi időszakokban látta/látja el könyvvizsgálatot:

2023.06.19 – 2025.04.30.

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

Vállalatirányítás

A Társaság követi és betartja a Ptk. felelős társaságirányítási jelentésre vonatkozó szabályait. A Társaság Alapszabályának rendelkezései szerint a Társaság társaságirányítási gyakorlatát bemutató, a Budapesti Értéktőzsde szereplői számára előírt módon elkészített jelentés előterjesztése az éves rendes Közgyűlés elé az Igazgatóság feladata. A jelentés elfogadásáról a Közgyűlés dönt. A Közgyűlés határozatát és az elfogadott jelentést a Kibocsátó a honlapján közzéteszi. A Felelős Társaságirányítási Jelentés (FTJ) összeállítása a Budapesti Értéktőzsde

Nyrt. Felelős Társaságirányítási Ajánlásaiban foglaltakkal összhangban történik. Az FTJ, az egyedi és konszolidált éves beszámoló, az üzleti jelentés, a javadalmazási jelentés együttesen tartalmazza a Számviteli törvény 95/A. és 95/B. § (2) bekezdése szerinti követelményeket azzal, hogy a Társaság részvényeinek szabályozott piacra történő bevezetésére 2023.10.27-én került sor. A Társaság Felelős Társaságirányítási Jelentése elérhető a közzétételi helyein.

Piaci környezet

Tevékenység:

A Biggeorge REIT Nyrt.-nek tevékenysége a saját tulajdonú ingatlanok adásvétele, az ingatlankezelés és a vagyonkezelés. A Társaság szabályozott ingatlanbefektetési előtársaságként került nyilvántartásba vételre 2022. március 7-én. A Társaság a Biggeorge Property Nyrt. többségi tulajdonában áll, amely anyavállalként összevont, konszolidált éves beszámolót készít, amelybe leányvállalként a Biggeorge REIT Nyrt.-t is teljeskörűen bevonja. A Biggeorge REIT Nyrt. a BGP Cégcsoport (Biggeorge Property Nyrt., mint anyavállalat és annak minden leányvállalatát magába foglaló csoporthoz tartozó társaságok) egyik meghatározó tagja és stratégiai célja az volt, hogy a SZIT törvényben meghatározott feltételeket a Biggeorge REIT Nyrt. legkésőbb 2023. december 31-ig teljesítse és szabályozott ingatlanbefektetési társaságként nyilvántartásba vegyék. A Társaság 2023. üzleti év folyamán teljesítette az előírt feltételeket, és a SZIT státusz 2023. december 12-ei megszerzésével a Biggeorge REIT Nyrt. és annak leányvállalatai kedvező feltételekkel adóznak, amely a Társaság számára versenyelőnyt biztosíthat a jövőben más szereplőkkel szemben.

A Biggeorge REIT Nyrt. portfóliójába ingatlanok, ingatlan tulajdonló projektársaságok, továbbá a SZIT törvény által lehetővé tett egyéb eszközök (pl. nyilvános értékpapírok) tartoznak majd. A Társaság 2022. július 25-én megvásárolta a Biggeorge Property Nyrt. 100%-os tulajdonában álló Pro-Centoquaranta Kft.-t, amely tulajdonosa a Szabadbattyán területén található összesen mintegy 70 hektár területű ingatlanportfóliónak, melyen ipari-logisztikai park fejlesztést készít elő, ezáltal jelentős szereplője a BGP Cégcsoport logisztikai üzletágának.

Piaci környezet

A gazdálkodás piaci környezete stabil. A Biggeorge REIT Csoporthoz tartozó kapcsolt vállalkozások a saját piacukon jelentős tapasztalattal és szakértelemmel bírnak, különösen az

ingatlanfejlesztés (lakó- és nem lakó, pl. logisztikai ingatlanok) és ingatlanközvetítés piacokon jelentős piaci részesedéssel is rendelkeznek.

Piaci Pozíció

A Biggeorge REIT Csoport piaci részesedése megbízhatóan nem mérhető, azonban a BGP Cégcsoport tagjaként Magyarország egyik vezető ingatlanfejlesztő cégcsoportjához tartozik, amely már több, mint húsz éve foglalkozik ingatlanfejlesztéssel, befektetéssel és üzemeltetéssel.

1.3 Jövőkép

A Biggeorge REIT Csoport rövid és középtávú jövőképe pozíciójának megerősítése, piaci részesedésének növelése (az adott részpiacon), mint Magyarország egyik legjelentősebb ingatlanfejlesztője, az általa az ingatlanokat tulajdonló projektársaságokban tulajdonolt részesedések jövedelem termelő képességének biztosítása, magas szintű működtetésével szinten tartásával, növelésével.

Várható fejlődés: A tulajdonolt projektársaságok és ingatlanok magasszintű működtetése, piaci részesedés növelése további fejlesztésekkel és akvizíciókkal, új befektetésekkel.

Üzleti Tervek: A jelenlegi piaci környezetben a Biggeorge REIT Csoport a befektetésekből adódó osztalék bevételek növelésére, illetve a befektetések eladásából származó nyereségre törekszik, miközben próbálja a lehető legalacsonyabb szinten tartani a működési költségeket. Tekintettel arra, hogy az anyavállalat, a Biggeorge REIT Nyrt. ingatlanbefektetési társaság, célja, hogy a pénzügyi műveletek eredménye biztosítsa a Társaság üzemi eredmény szintjén veszteséges működését, illetve a cég folyamatos vagyonosodását elősegítse.

A gazdálkodásban a közeljövőben jelentős változás nem várható, jelentős változást okozó belső döntések nem születtek.

2. Üzletpolitika

2.1 Foglalkoztatáspolitiká

Foglalkoztatási helyzet:

A Biggeorge REIT Csoportnak jelenleg nincsenek munkavállalói, alkalmazotti létszáma a 2022. és 2023. évben is 0 fő volt.

A Biggeorge REIT Csoport működését alapvetően szolgáltató cégekkel, illetve alvállalkozókkal való együttműködésekkel tervezi megoldani és jelenleg nincs tervben munkavállalók alkalmazása.

Sokszínűség politika:

A Biggeorge REIT Csoport és a többségi tulajdonos BGP Cégcsoport elutasítja mind a nemre, életkorra, fogyatékosagra, mind az etnikai eredetre, fajra, vallási és nemi beállítottságra vonatkozó bármilyen megkülönböztetést, valamint elutasítja a diszkrimináció minden formáját a munkahelyen. A BGP Cégcsoport kiemelt célja a munkahelyi diszkriminációmentesség és az esélyegyenlőség biztosítása a munkatársak körében, tekintetbe véve a kulturális és jogi sajátosságokat. A BGP Cégcsoport a működési célkitűzéseivel összhangban alakítja ki menedzsmentjét és a működésének ellenőrzésére hivatott szerveinek személyi összetételét. A humánpolitikai gyakorlata során törekszik arra, hogy a sokszínűségi politika elvi maximái minden tekintetben beteljesüljenek.

2.2 Kutatás, Fejlesztés

A Biggeorge REIT Csoport kifejezetten kutatásra, kísérleti fejlesztésre irányuló célokat nem fogalmazott meg.

K+F tevékenység bemutatás

A Biggeorge REIT Csoport kifejezetten kutatási, kísérleti fejlesztési tevékenységet nem végez.

2.3 Környezetvédelem és társadalmi felelősségvállalás

A Biggeorge REIT Csoport tevékenységéből környezetkárosítás nem valószínűsíthető.

A gazdálkodó engedélyhez kötődő veszélyes anyagokat nem alkalmaz, a meglévő környezetre esetleg ártalmasnak minősíthető anyagokat az előírásoknak megfelelően kezeli.

A Biggeorge REIT Csoport ingatlanportfoliójában levő telkek korábban mezőgazdasági művelés alatt álltak, a Biggeorge REIT Csoportnak nem áll rendelkezésére olyan információ, hogy bármilyen környezeti kár állna fent. A Biggeorge REIT Csoport a meglévő telekingatlanokat infrastruktúra fejlesztéssel kívánja ellátni, majd azokon logisztikai beruházásokat tervez megvalósítani a jövőben a BGP Cégcsoport érdekkörébe tartozó befektetési alapok és társaságok bevonásával. A logisztikai fejlesztések is csakúgy, mint minden más építőipari fejlesztés környezeti terheléssel jár. A BGP Cégcsoport logisztikai márkája a LogStar, mely már több, magas minőségű és energiahatékony logisztikai csarnok építésével is bizonyította, hogy elkötelezett a környezetvédelem és a fenntarthatóság mellett.

Az építési engedélykés és a majd elkészült épületekre kiadott használatbavételi engedélykés biztosítják, hogy az ingatlanok megfelelnek a hatályos környezetvédelmi és egyéb szabályozási követelményeknek is.

Továbbá a kapcsolt vállalkozások között az iparági adottságoknak megfelelően az elvárható magas szinten folyik a környezettudatos gazdálkodás. A Biggeorge REIT Csoport és anyavállalata, a BGP Cégcsoport minden üzletágában egyre kiemeltebb figyelmet fordít arra az utóbbi években, hogy tevékenysége során (ideértve az általa kezelt ingatlanalapokat) törekedjen az energiahatékonyaságra, a fenntarthatóságra és a társadalmi felelősségvállalásra.

A 2018. után indult lakóingatlanfejlesztéseknél geotermikus fűtésrendszerek kerültek kiépítésre a megújuló energetikai követelményeknek megfelelően, amelyek ökológia lábnyoma így sokkal kisebb a hagyományos fosszilis energiahordozókat égetőknél, valamint mind a hőszigetelések, mind a zöldtetők további emelt szintű műszaki megoldásokként

támogatták az egyes épületek energiahatékonyságát. A fenti műszaki megoldásokat alkalmazó, átadott épületek a követelményeknél magasabb, kiemelkedően nagy energiahatékonyságú, AA+ energetikai besorolást kaptak. Emellett a zajvédelem, a csapadékvíz hasznosítás és a zöld felületek kialakításának vonatkozásában is megjelentek a hosszú távú környezeti szempontok.

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

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

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

2.4 Kockázatkezelés

Tevékenység kockázatai és bizonytalanságai:

A Biggeorge REIT Csoport működése a piaci átlagtól jelentősen eltérő kockázatokat, bizonytalanságokat nem rejt.

Pénzügyi kockázatok

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

Pénzügyi instrumentumok

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

Kockázatkezelési politika

A Biggeorge REIT Csoport a kockázatok kezelése során elsősorban azok elkerülésére, minimalizálásra törekszik. Ennek érdekében a Biggeorge REIT Csoport anyavállalatát, a BGP Cégcsoportot olyan ingatlanok megszerzésében igyekszik támogatni, amelyek fejlesztési, valamint befektetési és/vagy bérbeadási célra alkalmasak, illetve alkalmassá tehetők. A fejlesztés fogalma alatt tudatos értéknövelő tevékenység értendő. A fejlesztés során a fejlesztő (a BGP Cégcsoport adott leányvállalata vagy alap) viseli többek között a tervezési kockázatokat, a műszaki kockázatokat, a szerződéses kockázatokat és az engedélyezési eljárás során jelentkező kockázatokat, továbbá költség-, határidő- és értékesítési kockázatokat.

Az elkerülhetetlen kockázatok kezelésénél az elsődleges szempont a gazdálkodás biztonsága.

A kockázatkezelési mechanizmusok bemutatása:

A kockázatkezelési elvek és folyamatok meghatározása a vezetőség feladata.

A Biggeorge REIT Csoport a belső, üzleti folyamataiból adódó kockázatokat a belső szabályzatok útján kívánja csökkenteni.

A Biggeorge REIT Csoport igazgatósága, ügyvezetése tudomással bír a kockázatokról, és a kockázatokat folyamatosan figyelemmel kíséri és szükség szerint nemzetközi szabványoknak megfelelő és a legjobb iparági gyakorlatokon alapuló belső kockázatkezelési eljárásokat tart fenn és alkalmaz.

A kockázatkezelés hatékony és gyors megvalósítása érdekében a Biggeorge REIT Csoport tulajdonosának, a Biggeorge REIT Nyrt.-nek az Igazgatósága rendszeres értekezleteket tart, amelyek során nem csak feltárássra és értékelésre kerülnek a Biggeorge REIT Csoport eredményességére ható lehetséges kockázatok, hanem vezetői döntés születik azok kezelési mechanizmusaira vonatkozóan is.

A Biggeorge REIT Csoport kockázatkezelése körében igyekszik üzleti partnereit gondosan megválogatni, ennek keretében valamennyi partnerével történő üzleti kapcsolat létesítést

megelőzően, illetve az üzleti kapcsolat időtartama alatt is, rendszeres átvilágításokat, illetve kockázatkezelési eljárásokat végez.

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

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

3. A tárgyévi gazdálkodás értékelése

3.1 Üzleti év értékelése

Üzletmenet bemutatása

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

Üzleti év értékelése

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

Tervteljesülés értékelése

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

Éves beszámoló értékelése

Jelen beszámoló a vállalkozás vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetéről és üzletmenetéről megbízható és valós képet nyújt. A beszámoló adatai megfelelőek, a gazdálkodás körülményeit elegendő és megfelelő módon mutatják be.

Vezetői összefoglaló és elemzés a 2023. üzleti év pénzügyi adatairól

Az alábbiakban a Biggeorge REIT Csoport 2023. üzleti évi és a 2022. év azonos időszakra vonatkozó összehasonlító adatainak elemzése kerül bemutatásra:

Általános információk a 2023. év éves jelentés pénzügyi adataihoz kapcsolódóan:

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

A 2023. üzleti évre vonatkozó összevont / konszolidált, auditált eredménykimutatás főbb számai, összehasonlítva az előző év azonos időszakának számaival:

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

| Konszolidált Átfogó eredménykimutatás | 2023. auditált | 2022. összehasonlító, auditált | Változás | Változás % |
|---|------------------|--------------------------------|------------------|------------------|
| Értékesítés nettó árbevétele | 3 565 | 964 | 2 601 | 269.8% |
| Egyéb működési bevétel | 2 840 681 | 74 | 2 840 607 | 3838658.1% |
| Összes működési bevétel | 2 844 246 | 1 038 | 2 843 208 | 273912.1% |
| Anyagköltségek | 15 | - | 15 | - |
| Eladott áruk és szolgáltatások | - | - | - | - |
| Igénybevett szolgáltatások | 25 021 | 6 416 | 18 605 | 290.0% |
| Személyi jellegű ráfordítások | 806 | - | 806 | - |
| Értékcsökkenés és értékvesztés | - | - | - | - |
| Egyéb működési ráfordítások | 80 642 | 248 904 | -168 262 | -67.6% |
| Összes működési költség | 106 484 | 255 320 | -148 836 | -58.3% |
| Pénzügyi műveletek és adófizetés előtti működési eredmény (EBIT) | 2 737 762 | -254 282 | 2 992 044 | 1176.7% |
| Pénzügyi műveletek bevételei | 43 301 | 7 986 | 35 315 | 442.2% |
| Pénzügyi műveletek ráfordításai | 38 882 | 7 881 | 31 001 | 393.4% |
| Pénzügyi műveletek eredménye | 4 419 | 105 | 4 314 | 4108.6% |
| Adózás előtti eredmény | 2 742 181 | -254 177 | 2 996 358 | 1178.8% |
| Halasztott adófizetési kötelezettség | - | - | - | - |
| Adófizetési kötelezettség | - | 66 | -66 | -100.0% |
| Nettó adózott eredmény | 2 742 181 | -254 243 | 2 996 424 | 1178.6% |
| Anyavállalatra jutó nettó adózott eredmény | 2 742 181 | -254 243 | 2 996 424 | 1178.6% |
| Nem ellenőrző részesedésre jutó nettó adózott eredmény | - | - | - | - |
| EPS (alap és hígított) – Ft/db | 724.31 | -67.16 | 791.47 | 1178.6% |
| EBITDA* | 2 737 762 | -254 282 | 2 992 044 | 1176.7% |

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

A Biggeorge REIT Nyrt. konszolidált eredménykimutatása tartalmazza a Biggeorge REIT Csoport, azaz a Biggeorge REIT Nyrt., mint anyavállalat és a 100%-os tulajdonában álló Pro-Centoquaranta Kft., mint leányvállalat konszolidált eredményét.

Holding működését a Pro-Centoquaranta Kft. 100%-os üzletrészének megvásárlásával kezdte meg 2022. üzleti év második félévében. A Biggeorge REIT Nyrt. leányvállalata, a Pro-Centoquaranta Kft. ipari-logisztikai park fejlesztési projekthez kapcsolódó telekredezési, és infrastruktúra fejlesztési tevékenységet végzett 2022. és 2023. üzleti években, és az ehhez kapcsolódó költségeket, ráfordításokat beruházásként számolta el.

2022. évben a Biggeorge REIT Csoport konszolidált adózott eredménye 254.243 ezer forint veszteség volt, amit elsősorban a Biggeorge REIT Nyrt. leányvállalatának tulajdonában álló befektetési ingatlanok év végi valós értékelési különbözete okozott.

2023. évben a Biggeorge REIT Nyrt. és leányvállalatának konszolidált adózott eredménye 2.742.181 ezer forint nyereség volt, amit elsősorban a Biggeorge REIT Nyrt. leányvállalatának, a Pro-Centoquaranta Kft.-nek a tulajdonában álló befektetési ingatlanok év végi valós értékelési különbözete okozott, amely az egyéb működési bevétel soron jelenik meg 2.840.649 ezer forint összegben. Ezt csökkentette a 2023. évben megnövekedett igénybevett és egyéb szolgáltatásokból származó költségek értéke, valamint a befektetési célú ingatlanok egy részének az értékesítésén realizált 80.621 ezer forint veszteség, amely utóbbi egyéb működési ráfordításként került elszámolásra. Személyi jellegű ráfordításként jelent meg 2023. évben a Biggeorge REIT Nyrt. társasági forma váltásához kapcsolódó szervezeti változás miatt létrehozott felügyelőbizottság és audit bizottsági tagoknak járó megbízási díj.

2023. évben további 4.419 ezer forint nyereség keletkezett a pénzügyi műveletekből, amelyet elsősorban a szabad likviditás lekötéséből és értékpapírba történő befektetéséből származó kamatbevétel és árfolyamnyereség magyaráz, amely ellensúlyozni tudta a forint EUR-val szembeni erősödése miatti devizás (EUR) pénzeszközökön elszámolt árfolyamveszteséget.

A Biggeorge REIT Nyrt. élt a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként és annak 100%-os tulajdonában álló projektársaságként igénybe vehető társasági adókedvezménnyel, ezért 2023-ban a Biggeorge REIT Csoportnak nem keletkezett sem társasági adófizetési, sem halasztott adó kötelezettsége.

Egy részvényre jutó alap és hígított nyereség számítása

EPS = Nettó adózott eredmény / Kibocsátott törzsrészvény éves átlagos darabszáma

A Részvénytársaság EPS-hez és a Részvénytársaság hígított EPS mutató számításához 2023. üzleti évben: 3.785.905 db „A” sorozatú törzsrészvény.

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

A 2023.12.31. fordulónapra vonatkozó összevont / konszolidált auditált mérleg főbb számai:

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

| ESZKÖZÖK | 2023.12.31 auditált | 2022.12.31 összehasonlító auditált | Változás ezer Ft |
|---|------------------------|--|---------------------|
| Befektetési célú ingatlanok | 5 552 519 | 4 135 676 | 1 416 843 |
| Éven túli eszközök összesen | 5 552 519 | 4 135 676 | 1 416 843 |
| Készletek | 71 751 | - | 71 751 |
| Vevőkövetelések | - | - | - |
| Rövid lejáratú kapcsolt követelések | - | - | - |
| Egyéb rövid lejáratú követelések | 20 784 | 390 238 | -369 454 |
| Jövedelemadó követelések | 59 | - | 59 |
| Aktív időbeli elhatárolások | 3 797 | 2 161 | 1 636 |
| Értékpapírok | - | - | - |
| Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek | 664 285 | 1 564 939 | -900 654 |
| Forgóeszközök összesen | 760 676 | 1 957 338 | -1 196 662 |
| Eszközök összesen | 6 313 195 | 6 093 014 | 220 181 |
| FORRÁSOK | 2023.12.31 auditált | 2022.12.31 összehasonlító auditált | Változás ezer Ft |
| Jegyzett tőke | 3 785 905 | 3 785 905 | - |
| Visszavásárolt saját részvény | - | - | - |
| Tőketartalék | - | - | - |
| Eredménytartalék | -254 609 | -366 | -254 243 |
| Tárgyévi eredmény | 2 742 181 | -254 243 | 2 996 424 |
| Anyavállalatra jutó saját tőke összesen | 6 273 477 | 3 531 296 | 2 742 181 |
| Nem ellenőrzésre jogosító részesedés | - | - | - |
| Saját tőke összesen: | 6 273 477 | 3 531 296 | 2 742 181 |
| Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök | - | - | - |
| Halasztott adó kötelezettségek | - | - | - |
| Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek | 16 176 | - | 16 176 |
| Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek | - | - | - |
| Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek | - | - | - |
| Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen | 16 176 | - | 16 176 |
| Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök | - | - | - |
| Rövid lejáratú lízingkötelezettségek | - | - | - |
| Szállítók | 2 299 | 39 256 | -36 957 |
| Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek | - | 641 908 | -641 908 |

| FORRÁSOK | 2023.12.31 auditált | 2022.12.31 összehasonlító auditált | Változás ezer Ft |
|--|------------------------|--|---------------------|
| Egyéb kötelezettségek | 8 577 | 1 875 870 | -1 867 293 |
| Jövedelemadó kötelezettségek | - | 21 | -21 |
| Passzív időbeli elhatárolások | 12 666 | 4 663 | 8 003 |
| Rövid lejáratú kötelezettségek összesen | 23 542 | 2 561 718 | -2 538 176 |
| Kötelezettségek és saját tőke összesen | 6 313 195 | 6 093 014 | 220 181 |

Befektetési célú ingatlanok

A Biggeorge REIT Nyrt. 2022. üzleti évben a Pro-Centoquaranta Kft. 100%-os üzletrészenek megvásárlásával tulajdonjogot szerzett a Pro-Centoquaranta Kft.-ben lévő befektetési célú ingatlanok felett is, amelyek piaci, valós értéke 2022.12.31-én 4.098.000 ezer forint volt. A befektetési célú ingatlanoknak a beruházásokra adott előlegekkel növelt piaci, valós értéke növelt értéke 2022.12.31-én 4.135.676 ezer forint volt.

2023.12.31 fordulónapra a befektetési célú ingatlanoknak a beruházásokra adott előlegekkel növelt piaci, valós értéke 5.552.519 ezer forintra növekedett.

Készletek

A készletek értéke 2022.12.31-ről 2023.12.31-re 71.751 ezer forintra nőtt, amelyet a 2023. januárban értékesített telekingatlanokhoz kapcsolódó járulékos költségek beruházásról készletre történő átsorolása magyaráz, melyet a Biggeorge REIT Csoport várhatóan a vevőre tovább fog terhelni.

Egyéb rövid lejáratú követelések

Az egyéb követelések között 2022. év végén a legjelentősebb tétel a 336.991 ezer forint összegű, adóhatósággal szemben fennálló követelés volt, amely 2023.12.31-re 13.943 ezer forintra csökkent. Az egyéb követelések fennmaradó értéke elsősorban adott kaució, foglaló, ügyvédi letét miatti követelésből származik.

Jövedelemadó követelések

A Biggeorge REIT Csoport 2023.12.31-én 59 ezer forint jövedelemadó követeléssel rendelkezett.

Aktív időbeli elhatárolások

Bevételek aktív időbeli elhatárolásaként került kimutatásra a tárgyévekre vonatkozó földterület bérleti díjából származó árbevétel, amelyek évente, a tárgyévet követő évben kerülnek kiszámlázásra, továbbá a tárgyévre járó, de pénzügyileg a tárgyévet követő évben befolyt kamatbevételek.

Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

A Biggeorge REIT Csoport pénzeszköze 2022. év végéről 1.564.939 ezer forintról 2023. év végére 900.654 ezer forinttal csökkent 664.285 ezer forintra, amit elsősorban a Pro-Centoquaranta Kft. által 2023. évben 580.246 ezer forint összegű beruházása magyaráz (új telekingatlanok vásárlása és infrastruktúra fejlesztési beruházások).

Anyavállalatra jutó saját tőke összesen

Az anyavállalatra jutó saját tőke értékének a növekedését egyrészt a Biggeorge REIT Nyrt. apporttal történő tőkeemelése (3.780.905 ezer forint összegben), másrészt a Biggeorge REIT Csoport által a 2022. évben elért, az anyavállalatra jutó 254.243 ezer forint veszteség okozta. 2023. évben a Biggeorge REIT Csoport 2.742.181 ezer forint eredménnyel növelte az anyavállalatra jutó saját tőke értékét.

Szállítói kötelezettségek

A szállító kötelezettségek értéke nem volt jelentős 2022. és 2023. év végén sem. A szállító kötelezettségek értéke a 2022.12.31-ei 39.256 ezer forintról 2023.12.31-re 2.299 ezer forintra csökkent.

Hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A Biggeorge REIT Csoport 641.908 ezer forint összegű kapcsolt felekkel szemben fennálló kötelezettséggel rendelkezett 2022.12.31-én, amelynek jelentős összege a Biggeorge Property Nyrt. felé fennálló kölcsöntartozásból eredt. 2023. évben ezen kölcsöntartozás jelentős része törlesztésre került a beruházási ingatlan / telek egy részének értékesítéséből

származó bevételből, így 2023.12.31-én 16.176 ezer forintra csökkent a kötelezettség összege, amely hosszú lejáratú kötelezettségként került kimutatásra.

Egyéb kötelezettségek

A Biggeorge REIT Csoport egyéb kötelezettségének egyenlege a 2022. év végi 1.875.870 ezer forintról jelentősen lecsökkent 2023. év végére, 8.577 ezer forintra, amelyet elsősorban a már említett befektetési célú ingatlan értékesítéshez kapcsolódóan a vevőtől kapott előleg kötelezettség megszűnése (1.560.975 ezer forint), illetve az adóhatósággal szemben fennálló ÁFA fizetési kötelezettség 312.215 ezer forintról 8.577 ezer forintra csökkenése magyaráz.

Jövedelem adó kötelezettségek

A Biggeorge REIT Csoport jövedelemadó kötelezettsége nem jelentős, 21 ezer forint volt 2022.12.31-én. 2023. év végén nem volt ilyen jellegű kötelezettsége a Biggeorge REIT Csoportnak.

Passzív időbeli elhatárolások

A Biggeorge REIT Csoport passzív időbeli elhatárolásának egyenlege a 2022. év végi 4.663 ezer forintról 2023. év végére 12.666 ezer forintra növekedett, amelyet elsősorban a megnövekedett, tárgyévet érintő, de ki nem számlázott igénybe vett szolgáltatási díjak magyaráznak.

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

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

BGP Cégcsoport szervezeti átalakítása

A Biggeorge REIT Csoport többségi tulajdonosa, és egyben a BGP Cégcsoport anyavállalata, a Biggeorge Property Nyrt. 2024. február 7-én közzétett rendkívüli tájékoztatása alapján a Biggeorge Property Nyrt. a BGP Cégcsoporton belül jelentős átalakításokat tervez végrehajtani, melynek keretében működését a jövőben három, már meglévő, de a cégstruktúrában eddig nem elkülönítetten működő üzletágait (logisztikai, hospitality, lakóingatlan üzletágak) egy-egy leányvállalat alá kívánja szervezni. Az átszervezés a Biggeorge REIT Csoport működését várhatóan nem befolyásolja jelentősen, továbbra is elsősorban a logisztikai üzletág tevékenységét fogja támogatni. Ugyanakkor a Biggeorge Property Nyrt. közvetlen tulajdona a Társaságban várhatóan közvetett tulajdonná fog válni az átszervezés következményeként.

A mérleg fordulónapját követően a fenti kivételével egyéb olyan lényeges esemény nem következett be, mely a tényleges körülmények megítélését befolyásolná, arra a beszámoló megfelelő alapot nyújt.

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

5. A Konszolidált Üzleti és Vezetőségi Jelentés közzétételre való engedélyezése

Jelen Konszolidált Üzleti és Vezetőségi Jelentést a Kibocsátó Igazgatósága 2024. április 9-én megtárgyalta és az Éves Rendes Közgyűlés elé terjesztését elfogadta.

6. A Társaság nyilatkozatai

A Biggeorge REIT Nyrt., mint anyavállalat kijelenti, hogy a 2023. üzleti évre vonatkozó összevont (konszolidált) éves Pénzügyi kimutatásai és Éves Jelentése az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban, a Társaság legjobb tudása szerint készült, valós és megbízható képet ad a Társaság, mint kibocsátó és a

konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről.

Továbbá a Biggeorge REIT Nyrt. kijelenti, hogy a 2023. üzleti évre vonatkozó összevont (konszolidált) Éves Jelentése megbízható képet ad a kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, valamint ismerteti a pénzügyi év hátralévő időszaka tekintetében valószínűsíthető kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

A Biggeorge REIT Nyrt. továbbá kijelenti, hogy jelen Éves Jelentés adatait független könyvvizsgáló ellenőrizte.

Budapest, 2024. április 9.

Az anyavállalat, a Biggeorge REIT Nyrt. képviselőjében



Nagygyörgy Tibor János
Vezérigazgató, igazgatóság elnöke