



B

BAYER CONSTRUCT ZRT.

KONSZOLIDÁLT FÉLÉVES JELENTÉS

2023

Tartalom

1.	Piaci környezet	3
2.	Cégcsoport helyzete	4
3.	Árbevétel és eredmény	5
a	Árbevétel	5
b	EBITDA	6
c	Adózott eredmény	6
4.	Adósság szerkezet	7
5.	Szerződés állomány	8
6.	Nem gazdasági jellegű információk	9
a	Felügyelőbizottság	9
b	Munkaerő piaci kilátásokra	10
c	ESG	11



1. Piaci környezet



Az építőipar helyzetének dinamikus változása a COVID-19 járvány megjelenése óta rendszeresen, az elmúlt évtizedekben nem tapasztalt természetű kihívások elé állítja a piac szereplőit, amely környezetben az iparágon belül betöltött pozíció megőrzéséhez kulcsfontosságú az adaptáció és a megújulás képessége. A világjárvány óta fennálló inflációs nyomás, melyet az orosz-ukrán háború kitérőse is tovább súlyosbított, a termelő társaságok számára tartós terhet jelent az operatív működésben és a jövedelmezőség fenntartásában.

Magyarországon az építőipari termelői árak 17,2%-kal nőttek, a hó végi szerződésállomány volumene pedig 26,1%-kal csökkent az előző év első félévi adataihoz képest, míg az építőipari termelés volumenindexe 2023 első félévében 7%-kal csökkent.

Az iparág összteljesítményén túl a cégcsoportunk számára az utóbbi években központi szerepet betöltő lakásépítési piac termelésében és tendenciáiban is jelentős visszaesés figyelhető meg az idei év adatai alapján. 2023 első félévében a kiadott építési engedélyek és egyszerű bejelentések alapján építendő lakások száma 39%-kal, a megépült lakásoké pedig száma 19%-kal maradt el az előző év azonos időszakához képest. A negatív folyamatok háttérben legfőképpen az alapanyagok beszerzési áraiban mért növekedés és kedvezőtlen finanszírozási környezet állnak, mely tényezők egymástól elválaszthatatlanul érintik a beruházó, fejlesztő társaságokat és az épített lakások végső vevőit is.

2. Cégcsoport helyzete

A kedvezőtlen iparági légkör ellenére a BAYER cégcsoport történetének eddig legsikeresebb első félévét tudhatja maga mögött.

A korábbi években megkezdett ingatlan-fejlesztések mellett ebben az időszakban jelentős volumennel nőtt a piaci megrendelések állománya javítva ezzel a diverzifikációs elvárásokat. Sikeres közbeszerzési eljárást követően megkezdődött az MTK Sportpark építése, de kiemelhetjük a Waberer's csoport ecseri központjának kivitelezését is amely munkával a logisztikai referenciáink köre bővülni.

Az előző évben megkezdett a Zugló Városközpont iroda, kereskedelmi- és lakóingatlan komplexum munkálatai az eddigieknél is gyorsabb kivitelezési fázisba kerültek, köszönhetően a koncepcióváltásnak és az elfogadott ütemterveknek. A cégcsoport kiemelt projektje komoly kihívások elé állítja a termelő osztályainkat, egyúttal biztosítva ezzel a további fejlődési lehetőségeket a hatékonyságnövelés területén. A közel 7 hektáron

történő fejlesztés megadja a lehetőséget a csoport szinte összes tagjának az általa nyújtott termékértékesítés és szolgáltatásnyújtás integrálására, támogatva ezzel a lehető legmagasabb arányú hozzáadott érték előállítását

A magyarországi piaci tevékenységen túl, a BAYER Construct Zrt. romániai leányvállalata, a BAYER Strada SRL generálkivitelezői szerepe élelmiszeripari üzemek és idegenforgalmi létesítmények építésében további lehetőségeket kínál cégcsoportunk szakmai profiljának bővítéséhez és egyben külpiazi pozícióink erősítéséhez, ezzel is új távlatokat nyitva a folyamatos növekedés előtt.

A cégcsoport fókuszában a megelőző évekkel összhangban a megrendelőink, üzleti partnereink maradéktalan kiszolgálása áll, kifogásolhatatlan minőség és kivitelezési idők nyújtása mellett.



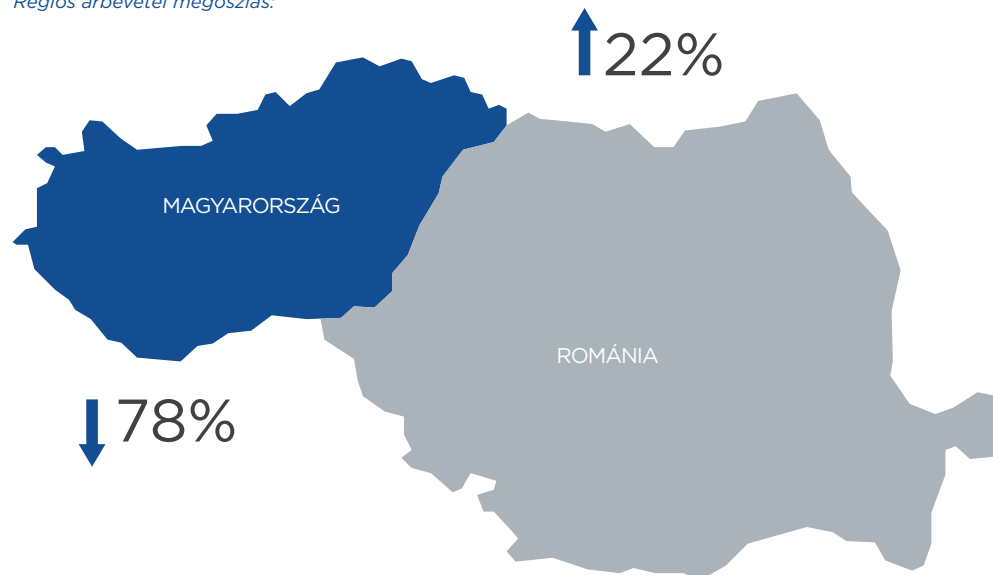
3. Árbevétel és eredmény

a) Árbevétel

A konszolidált nettó árbevétel 2023 első félévében meghaladta 56,76 milliárd forintos összeget, ami 56%-kos növekedést jelent az előző évhez képest. Javulás tapasztalható a regionális megoszlásban is, míg az előző év hasonló időszakában az árbevétel 86%-a származott Magyarországról, addig ebben az évben 78%-22% a hazai és külföldi piac aránya.

A Magyarországról külföldre exportált termékeink mellett elsősorban Románia területén nőtt jelentősen a kitétségszámunk mind építőipari tevékenységeknek mind pedig termékértékesítésnek köszönhetően.

Régiós árbevétel megoszlás:



Az árbevételek üzletág alapú megoszlását az alábbi táblázat mutatja be:

KATEGÓRIA	ÉRTÉKESÍTÉS ÁRBEVÉTELE (M FT)	%
Kivitelezés	42 617	75,08%
Ingyanfejlesztői értékesítések	8 801	15,51%
Bányászat	1 853	3,26%
Építési anyag értékesítése	1 525	2,69%
Ingyanfejlesztői szolgáltatások	1 072	1,89%
Egyéb	893	1,57%
Összesen	56 761	100%

Üzletági megoszlást tekintve továbbra is dominál cégcsoportunk fő tevékenysége: a kivitelezési és generálkivitelezési munkák végzése. Jelentősen javult az ingatlanértékesítésből származó árbevételünk is, míg a 2022 évi teljes üzleti évben 9,8 Mrd Ft származott ebből a tevékenységből, az idei év első felében már megközelítettük a 9 Mrd Ft-ot. Szintén meg kell említenünk a bányászati üzletágot, a tavaly induló tevékenység idén már az első félév során 52%-kal haladta meg az előző évi adatot.

b) EBITDA

A konszolidált üzemi eredmény szintjének jelentős mértékű növekedése kisebb mértékben a forgalomnövekedésnek (+56%), nagyobb mértékben a termelékenység javulásának köszönhető. 2023 első félévében 11,4 Mrd Ft EBITDA képződött, ami megközelítőleg 2,5-szerese a múlt évi azonos időszaki adatnak. Jelentős eredmény, hogy az extrém inflációs környezetben is 20% felett maradt az EBITDA margin mutató értéke annak ellenére, hogy az első félévi adatok a téli időszak miatt jellemzően alacsonyabb tartományban mozognak (2022 Q2: 12,9%). Míg az árbevétel 75%-a származik a kivitelezési üzletágból, addig EBITDA szinten 68% az arány. Az eltérések fő oka az ingatlanfejlesztési üzletág magasabb fedezeti mutatója, a teljes EBITDA 23%-a köthető ehhez a divízióhoz.

2022 | 06 | 30

4 688
MILLIÓ FORINT12,9%
EBITDA MARGIN

2023 | 06 | 30

11 458
MILLIÓ FORINT20,2%
EBITDA MARGIN

*az EBITDA értékek meghatározásánál a jelentésben a Scope Ratings Gmbh nemzetközi hitelminősítő által használt módszertan alapelveit alkalmaztuk.

c) Adózott eredmény

A kedvező termelési fedezet mutatók az adózott eredmény szintjén is éreztetik hatásukat. Az adózott eredmény értéke eléri 8,8 Mrd Ft, ami közel 4,5-szerese az előző évi féléves adatnak. Az adózott eredmény árbevételhez viszonyított aránya pedig 5,5%-os értékről 15,5%-ra növekedett 2023 első félévének végére.

Időszak	2022.06.30	2023.06.30
Értékesítés nettó árbevétel (mió Ft)	36 353	56 761
Adózott eredmény (mió Ft)	1 998	8 824
Arány (%)	5,5%	15,5%

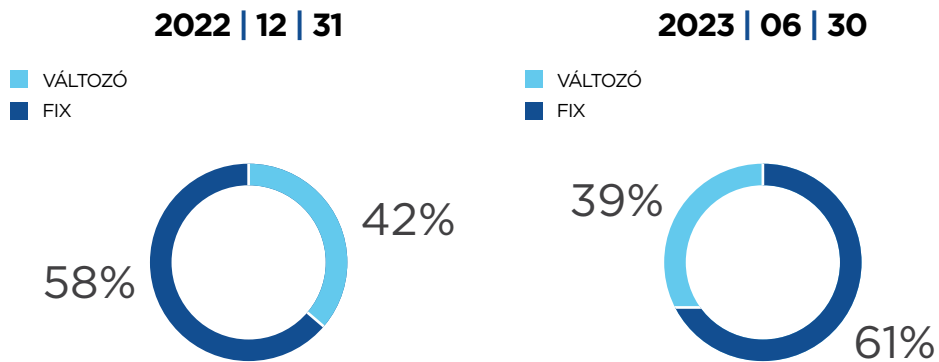


4. Adósság szerkezet

Az elmúlt években különös hangsúly helyeződött külső finanszírozás (nettó adósság) szinten tartására, annak érdekében, hogy a finanszírozási környezetből adódó kockázatok hatását a cégcsoportunk minimalizálhassa és megőrizhesse likviditási és jövedelmezőségi helyzetét.

Jelentős árbevétel és CAPEX növekedés mellett az egy évvel ezelőtti nettó adósság állomány csupán 1,5%-kal emelkedett. Ezenfelül a BAYER csoport meglévő kötelezettségeinek szerkezetében kedvező változás állt be a vizsgált időszakban. Korábbi hitelek kiváltásával csökkent a változó kamatozású kötelezettségek aránya az adósság összetételében, ezzel kiszámíthatóbb környezetet teremtve a pénzügyi költségek tervezéséhez. A változó és nem fix kamatozású kötelezettségeink aránya a következő módon alakult 2023 első félévében:

Nettó adósságállomány megoszlása kamat típusonként

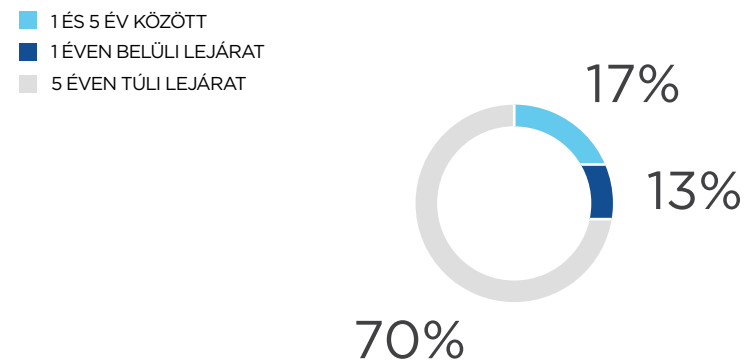


Lejáratú struktúráját tekintve is kedvező az adósságszerkezet. A kötelezettségek mintegy 70%-a 5 éven túli lejáratú, ami nélkülözhetetlen a csoport növekedési és beruházási elképzeléseinek a megvalósításához.



A nettó adósságállomány összetétele lejárat szempontjából pedig a következő:

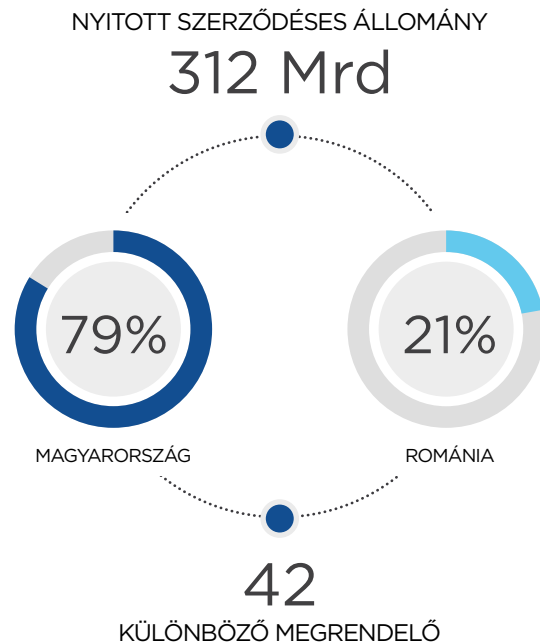
ÖSSZEG / AKTUÁLIS ÉRTÉK



Az adósság nagyobb részben fix kamatozású 3-3,5%-os kamat tartományban és csak kisebb részben változó kamatozású, így az elmúlt évek legnehezebb kamatkörnyezete sem okozott olyan mértékű pénzügyi veszteséget, ami likviditási gondokat okozott volna. Az elemzői várakozások és az MNB kommunikációja alapján a második félévre javuló kamatkörnyezettel számolhatunk, így az az éves nettó kamatkidadások várhatóan a tervezett sávban maradhatnak.

5. Szerződéses állomány

Kihasználva a csoporttagok közötti sinergiákat, az idei évben robbanásszerűen nőtt a csoport nyitott szerződésállománya. Az évről-évre nagyobb vertikumú értéklánc, a bevezetett új építési technológiák és innovatív ötletek mind hozzájárultak ahhoz, hogy a BAYER-brand erősebb és komplexebb legyen, javítva ezáltal a pozíciót a versenyzetési eljárásokban. A növekvő építőipari árak ellenére van mozgáster a cégcsoport árképzésében. Mindezt jól szemléltetik az elmúlt időszakban megkötött szerződések, amelynek köszönhetően cégcsoport szinten 312 Mrd Ft-ra emelkedett a megrendelésállomány értéke.



Az építőipari szerződésállomány 2022 decembere óta zuhanórepülésben van és a közeljövőre vonatkozó kilátások sem túlságosan biztatók. A Bayer csoport ebben a gazdasági környezetben jelentősen tudja növelni piaci részesedését és hosszú távon meghatározó és piac formáló szereplőjévé akar válni mind a magyarországi mind a régiós építőipari szegmensben.

6. Nem gazdasági jellegű információk

a.) Felügyelő bizottság

A cégcsoport méretének elmúlt években tanúsított drasztikus növekedésével párhuzamosan a vezetőség részéről kialakult az igény a megfelelő és arányos kontroll biztosítására, melyet egy felügyelő bizottság felállításával valósított meg a BAYER Construct Zrt.

A bizottsági tagok kimagasló szakmai háttérére és több évtizedes nemzetközi tapasztalataira alapozva az irányítási rendszerben új pillért emelt cégcsoportunk, melyre nagyban támaszkodhat működésünk a jövőben.



A felügyelőbizottság tagjai és szakmai előéletük:



Ulrich Shiessi

2021 óta független pénzügyi tanácsadóként és vállalati menedzsment tanácsadóként dolgozik különböző nemzetközi vállalati ügyfelek számára. Mielőtt új szerepkörre helyezte át munkássága hangsúlyát, Ulrich figyelemre méltó karriert futott be a pénzügyi szolgáltatási és M&A szektorban. Több multinacionális vállalatnál dolgozott különböző vezetői pozíciókban Európában, Afrikában, a Közel-Keleten és Ázsiában.

Rendszeres előadó a pénzügyi iparág eseményein, és tagja különböző szakmai szervezeteknek, mint például az Institute of Leadership and Management-nek vagy a Worship Company of International Bankers társaságnak. Ulrich BBA diplomát szerzett pénzügy és bankügy területén a Dubaji Amerikai Egyetemen az Egyesült Arab Emírségekben. Beszél angolul, németül és arabul.



Michel Caillard

Michel üzleti jogász, aki több mint 50 évnyi széleskörű tapasztalattal rendelkezik a határon átváltozó vállalatfelvásárlások, vállalati átstrukturizációk és stratégiai szövetségek terén. Pályafutását 1971-ben New Yorkban kezdte a White&Case ügyvédi irodánál. Később saját jogi irodát alapított, majd 1982-ben a Klein&Partners pártoló ügyvédjévé vált Párizsban. 1995-ben csatlakozott a PriceWaterhouseCoopers-hez (akkoriban még C&L) jogi vezetőként és szerepét kibővítette a C&L és a PwC egyesülése után, amikor a M&A jogi részleg globális vezetőjévé és a PwC Vezető Bizottságának tagjává vált.

2004-ben Michel visszavonult a PwC-től, és saját magánpraktizálását folytatta. Eközben nem-végrehajtó igazgatósági tagként szolgált a luxembourgi TrustConsult Group-nál, valamint a jól ismert magántőkevállalat, a TC Advisory Services vezérigazgatójaként is tevékenykedett.

2016 óta már nem aktív ügyvédként nyugdíjba vonult, és Franciaországon kívül Magyarországon is részesül a lakos, ahol tanácsadóként szolgál vállalati ügyfeleknek, és ingatlanberuházásokban szerepel befektetőként.



Kalapács Kornél

Jelenleg a Codic Group vezérigazgatójaként dolgozik, mely feladatkörben számos különböző méretű iroda és lakóépület fejlesztés menedzsmentjéért felel Magyarországon és Románia területén.

Pályafutását Németországban kezdte, majd csatlakozott a Bouyuges csoporthoz, amely lehetőséget adott számára nagyvolumenű építkezések helyszíni menedzsmentjére Franciaországban, az Egyesült Arab Emírségekben, Türkmenisztánban, az Egyesült Királyságban és Tahitin. 2007-ben kezdett dolgozni Magyarországon, főként a helyi ingatlanfejlesztési piacon.

Az Orco Group országos igazgatójaként számos történelmi épület felújítását és zöldmezős fejlesztési projektek levezényléséért felelhetett, valamint egy ingatlanbefektetési alap portfólióját kezelte Budapest tizenegy épületével.

2014-ben csatlakozott a BAYER csoporthoz vezető fejlesztési igazgatóként, és kulcsszerepet játszott a csoport tevékenységének fejlesztésében és bővítésében.

Erős C-szintű vezető, kiváló ismeretekkel a helyi piacról és széles kapcsolati hálójával rendelkezik a magyar építőiparban és ingatlanfejlesztési szektorban. Beszél franciául, angolul és magyarul.

b.) Munkaerő piaci kilátások

A munkaerőpiac is komoly kihívásokkal nézett szembe az elmúlt időszakban. A magas foglalkoztatottság és a fizikai munkavégzés negatív megítélése mind közrejátszottak abban, hogy a növekedési időszakokat átélő cégek komplex módszerek megvalósítását dolgozzák ki. Cégcsoportunk élen jár az innovatív megoldások alkalmazásában, gyártócsarnokaink technológiai gépei, megújult eszközparkunk egyaránt magas színvonalú munkakörülményeket biztosítanak vonzóvá téve ezáltal a csoportnál történő elhelyezkedést.

Piaci partnereinkkel együttműködve létrehoztuk a Tudásépítő-Team Ágazati Képzőközpontot, amely hosszú távú képzési programot fogalmaz meg a szakképzett munkavállalók körében.

Eredményes humán erőforrás programunknak köszönhetően, ebben az évben több mint 100 fővel tudtuk bővíteni munkavállalóink körét, biztosítva ezáltal a megrendelői szerződéseinkben vállalt kötelezettségeinket.



c.) ESG

A BAYER Construct Zrt. a transzparencia és a környezettudatosság nevében a 2023-as év első félévében elkészítette első ESG jelentését. A társaság filozófiájában az innováció és a hatékonyságnövelés meghatározó elemek, azonban ez nem csak a termelésben igaz, hanem jelenlétünk egyéb területein, nevezetesen a környezetvédelemben is. A működésünk során használt anyagok előállításából, felhasználásából származó kibocsátás mértéke, továbbá a megvalósított fejlesztések során kiépített energetikai rendszerek környezetre gyakorolt hatása kiemelt szerepet kapott szemléletrendszerünkben az elmúlt időszakban.

A csoport a 2022-es év energiapiaci extrém ármozgásaiból kiindulva erőteljes hangsúlyt kíván fektetni a geotermikus energia alkalmazási lehetőségeinek kiaknázására és célul tűzte ki sóskúti székhelyének és az azon elhelyezkedő ipari csarnokainak geotermikus energiával való ellátását, melyet jelentős értékű beruházás keretén belül valósít meg

az anyavállalat. A konszolidációs kör energiámixében ily módon növelhető a megújuló erőforrások mértéke és egyben kiszámíthatóbb költségek mellett tartható fenn a mindennapi működés.

A cégcsoporton belüli fejlesztésen túl lényegi információ, hogy a Zugló Városközpont fejlesztés során Magyarországon egyedülálló kapacitással bíró geotermikus fűtésrendszer kivitelezésében vesz részt a BAYER Construct Zrt., mellyel példát kíván mutatni a piaci szereplők számára és elősegíteni ezen technológia elterjedt alkalmazását az itthoni piacon.

Ezenfelül a kivitelezés során alkalmazott anyagok hőtartási képességét, az előállítás során felmerülő karbonlábnyomát és a különböző zöld minősítésekhez szükséges tulajdonságait is kiemelt figyelemmel követjük, és integráljuk működésünkbe, annak érdekében, hogy a cégcsoport által megvalósuló építmények méltán viselhessék a zöld jelzöt.

A cégcsoport ESG stratégiájáról és szemléletéről az alábbi linken tájékozódhat bővebben:

