



Biggeorge Property Nyrt. és leányvállalatainak (BGP Cégcsoport)
2025. év első félévére vonatkozó, nem auditált

Vezetőségi és Üzleti Jelentése

Közzététel: 2025. szeptember 30.

Mérlegfordulónap: 2025. június 30.

Beszámoló időszak: 2025.01.01. - 2025.06.30.

Tartalom

1. A Biggeorge Property Cégcsoport bemutatása	3
1.1 Céginformációk az Anyavállalatról, a Biggeorge Property Nyrt.-ről	3
1.2 Az Anyavállalat, a Biggeorge Property Nyrt. bemutatása	5
1.3 A konszolidációba teljeskörűen bevont entitások bemutatása	7
1.4 A konszolidációba arányosan (tőke módszerrel) bevont társaságok bemutatása	22
1.5 A BGP Cégcsoport egyéb részesedéseinek bemutatása	27
1.6.1 A Vezetőség, az Igazgatóság bemutatása	43
1.6.2 A Felügyelőbizottság bemutatása	47
1.6.3 Az Auditbizottság bemutatása	48
1.6.4 A Könyvvizsgáló bemutatása	50
2. Vezetői összefoglaló és elemzés a 2025. üzleti év első félévének pénzügyi adatairól	52
3. A mérlegfordulónapot követően történt, az évközi időszak kimutatásban nem tükröződő események	62
3.1 Rendkívüli Közgyűlés összehívása új könyvvizsgáló megválasztása céljából	63
3.2 B-Six Kft.-nek a B-TWENTY-TWO Investment Kft.-ben lévő 12.6%-os részesedésének értékesítése	63
3.3 A Pro-Centoquaranta leányvállalat által tulajdonolt telekingatlant érintő M200-as autót végleges nyomvonalának hatása és várható következményei	63
3.4 Vezetői ügyletek – Biggeorge REIT Nyrt. törzsrészcsevény értékesítése	64
4. A gazdasági környezet ismert és várható fejlődése, a belső döntések várható hatása függvényében	64
5. Kutatás és a kísérleti fejlesztés	67
6. Telephelyek, fióktelepek bemutatása	67
7. A vállalkozó által folytatott foglalkoztatáspolitiká	67
8. Környezetvédelem	68
9. A pénzügyi instrumentumok hasznosítása	69
10. Az ár-, hitel-, kamat-, likviditás- és cash-flow kockázat	70
10.1 Inflációból eredő kockázat	70
10.2 Likviditási kockázat	71
10.3 Eladósodottság és finanszírozási kockázatok	71
10.4 A Biggeorge Property NKP 2032/I kötvénnyel összefüggő kockázatok	71
10.5 Devizaárfolyamok változásának kockázata	72
11. A kockázatkezelési politika és a fedezeti ügylet politika	72
12. Az orosz-ukrán háború hatása	75
13. A Féléves Jelentés közzétételre való engedélyezése	76
14. A Társaság nyilatkozatai	76

1. A Biggeorge Property Cégcsoport bemutatása

1.1 Céginformációk az Anyavállalatról, a Biggeorge Property Nyrt.-ről

A Társaság neve:	Biggeorge Property Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (2022.08.18-át megelőzően Biggeorge Property Zártkörűen Működő Részvénytársaság)
A Társaság rövidített neve:	Biggeorge Property Nyrt.
A Társaság cégbejegyzésének helye:	Magyarország, Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
A Társaság cégjegyzékszáma:	01-10-048468
A Társaság adószáma:	25297078-2-41
A Társaság közösségi adószáma:	HU25297078
A Társaság statisztikai számjele:	25297078-6811-114-01
A Társaság székhelye:	1023 Budapest, Lajos utca 28-32.
A Társaság cégbejegyzésének időpontja:	2015.06.03.
A Társaság tevékenységének időtartama:	Határozatlan
A Társaság jogi formája:	Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
A Társaság működésére irányadó jog:	Magyar jog
A Társaság fő tevékenységi köre:	6811 '25 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
A Társaság telefonos elérhetősége:	+36 1 225-2525

A Társaság elektronikus
elérhetősége:

A Társaság honlapja:
<http://www.biggeorgeproperty.hu>

A Társaság kézbesítési címe:
cegugyek@biggeorge.hu

Hirdetmények közzétételének
helye:

A Társaság a szabályozott információkra
vonatkozó hirdetményeit a
<http://www.biggeorgeproperty.hu> című
honlapján, a BÉT www.bet.hu című
honlapján és az MNB által üzemeltetett
<https://kozzetetelek.mnb.hu/> című
honlapon jelenti meg, illetve, ha
vonatkozó jogszabály kifejezetten így
rendelkezik, akkor közzétételre kerül a
Cégközlönyben is.

A Társaság alaptőkéje:

258.350.000 HUF

Részvények tőzsdei bevezetése:

A Társaság 25.835.000 darab, egyenként 10
HUF névértékű, HU0000201678 ISIN kódú,
dematerializált úton előállított „A” sorozatú
törzsrészvénye bevezetésre került a BÉT
Xtend elnevezésű multilaterális kereskedési
platformra.

Az értékpapírok első kereskedési napja:
2022. szeptember 5.

5%-ot meghaladó részesedéssel
rendelkező részvényesek:

Nagygyörgy Tibor János
Születési hely, idő: Budapest, 1972.
szeptember 5.

Anyja neve: Dr. Moskovits Katalin
Lakóhely: 1025 Budapest, Verecke út 140.

Kötvények:

Biggeorge Property NKP 2032/I Kötvény: a Társaság által a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett Növekedési Kötvényprogram keretén belül 2022.02.18-án kibocsátott, 140 darab, egyenként 50.000.000 forint névértékű, fix kamatozású kötvény („Kötvény”), futamideje 10 év, össznévértéke 7.000.000.000 Ft. A Kötvények zöld kötvénynek minősülnek. A Kötvények bevezetésre kerültek a BÉT által működtetett Xbond elnevezésű multilaterális kereskedési platformjára, amelyek ezzel nyilvánosan forgalomba hozott Kötvényeknek minősülnek. A Kötvények Xbond piacon történő első kereskedési napja: 2022. május 19.

1.2 Az Anyavállalat, a Biggeorge Property Nyrt. bemutatása

A Biggeorge Property Nyrt. (továbbiakban: „Társaság” vagy „Anyavállalat” vagy „Kibocsátó” vagy „BGP Nyrt.”) egyik részvényese a Biggeorge Holding Kft., amely Magyarország vezető, vertikálisan integrált ingatlanfejlesztő és üzemeltető cégcsoportját tulajdonolja. A Társaság további részvényesei magyarországi magánszemélyek, Nagygyörgy Tibor János, a Biggeorge Holding Kft. 99%-os tulajdonosa, továbbá Nagygyörgy Tamás László.

A Társaság jogelődje, a Biggeorge's Property Korlátolt Felelősségű Társaság 2007. július 15-én alakult - BG Franchising Tanácsadó Kft. cégnév alatt -, amelyből 2015. március 20-án átalakulással jött létre a Társaság. Az átalakulás bejegyzésének napja 2015. június 3. volt.

A Társaság az egyik legnagyobb magyar ingatlanfejlesztő társaság, amely (ideértve a jogelődnek nem minősülő egyéb vállalatokban végzett tevékenységet is) már több, mint húsz éve foglalkozik ingatlanfejlesztéssel, befektetéssel és üzemeltetéssel.

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

A Társaság fő feladata a BGP Cégcsoportba tartozó leányvállalatok irányításával a lakó-, a logisztikai- és egyéb ingatlan fejlesztések, és a projektek megvalósításához és hasznosításához

kapcsolódó szinte minden tevékenységnek a támogatása különböző szolgáltatásokon keresztül, melyek közül a legfontosabbak:

- vagyonkezelés;
- potenciális befektetési lehetőségek felkutatása és üzleti elemzése, a piac feltérképezése és folyamatos figyelemmel kísérése;
- telek akvizíciós és projektelőkészítési tevékenységek;
- alapkezelési tevékenység;
- a fejlesztésekhez kapcsolódó, szerteágazó projektmenedzsment feladatok elvégzése, amibe beletartozik többek között a fejlesztési telkekhez kapcsolódó jogi, szabályozási és fizikai környezet feltérképezése; a telek fizikai előkészítése a kivitelezésre (pl. bontás, kármentesítés, régészeti stb.), a projekt döntéselőkészítéséhez, illetve külső partnerek számára szükséges üzleti tervezés;
- a fejlesztések generálkivitelezéséhez kapcsolódó műszaki ellenőrzések elvégzése;
- értékesítés és marketing feladatok ellátása, elsősorban a fejlesztések lakásainak és egyéb ingatlanainak (garázs, tároló, üzlethelyiségek...);
- befektetési célú ingatlanok bérbeadása és üzemeltetése, a potenciális bérlők felkutatása, szerződéskötés és a bérlői együttműködés menedzselése; a bérleti konstrukciók és a kapcsolódó árazás kialakítása, valamint az ingatlanok üzemeltetése, ideértve az ügyfelek felé vállalt szolgáltatások megvalósítását, valamint az ingatlanokon végzett felújítási, illetve fejlesztési munkák koordinálását;
- kontrolling és pénzügyi tevékenységek, a központi iroda, illetve a BGP Cégcsoporthoz tartozó cégek adminisztrációjához kapcsolódó feladatok, valamint a humán erőforrás jellegű feladatok ellátása;
- egyéb, ingatlanfejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó feladatok ellátása és irányítása.

1.3 A konszolidációba teljeskörűen bevont entitások bemutatása

A Kibocsátó az alábbi vállalatokat („Leányvállalat”) és alapokat konszolidálta teljeskörűen („Alap” vagy „Konszolidált Alap” vagy „Alapok”, a továbbiakban együttesen: „BGP Cégcsoport” vagy „Cégcsoport”):

Leányvállalat / Konszolidált Alap elnevezése	Társaság főtevékenysége, tevékenységi köre	A Társaság tulajdoni hányada / a Társaság által a Konszolidált Alapban tulajdonolt befektetési jegyek névértéke által megtestesített tőke aránya		
		2025.06.30.	2024.12.31.	2024.06.30.
Biggeorge Alapkezelő Zrt.	Alapkezelés	100,00%	100,00%	100,00%
BN Ingatlanfejlesztő Zrt.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	100,00%	100,00%
Biggeorge Commercial Kft. (korábbi nevén: LogStar Holding Kft.)	Vagyonkezelés	100,00%	100,00%	100,00%
Biggeorge Hospitality Kft. (korábbi nevén: Quick-Béta Ingatlanforgalmazó Kft.)	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	100,00%	100,00%
Biggeorge REIT Nyrt. (korábbi néven BGP Investment Vagyonkezelő Zrt.)	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	74,87%	74,87%	74,87%
Biggeorge Homes Magyarország Zrt.	Ingatlanügyletek közvetítése	100,00%	100,00%	-
Biggeorge Homes International Zrt. (korábbi nevén Biggeorge Homes Zrt.)	Vagyonkezelés	100,00%	100,00%	100,00%
GroundUp Kft.	Lakó- és nem lakó épület építése	100,00%	100,00%	5,00%
LogStar Property Management Kft. ¹ (korábbi nevén: UrbanRent Management Kft.)	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása,	100,00%	100,00%	100,00%
WFC Invest Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	100,00%	100,00%
Wersic Kft.	Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás	74,00%	74,00%	74,00%
B-SIX Kft.	Vagyonkezelés	100,00%	100,00%	100,00%
Emerald Hotel Management Kft. ²	Szállodai szolgáltatás	100,00%	100,00%	100,00%
Pro-Centoquaranta Kft. ³	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	74,87%	74,87%	74,87%
Biggeorge Homes Poland S.A. ⁴	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	100,00%	-
Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	83,84%	5,00%	5,00%
Biggeorge 5. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ⁵	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	83,84%	- (indirekt 5,00%)	- (indirekt 5,00%)
Biggeorge 7. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ⁵	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	83,84%	- (indirekt 5,00%)	- (indirekt 5,00%)

Leányvállalat / Konszolidált Alap elnevezése	Társaság főtevékenysége, tevékenységi köre	A Társaság tulajdoni hányada / a Társaság által a Konszolidált Alapban tulajdonolt befektetési jegyek névértéke által megtestesített tőke aránya		
		2025.06.30.	2024.12.31.	2024.06.30.
Biggeorge 8. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ⁵	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	65,39%	- (indirekt 3,90%)	- (indirekt 3,90%)
Biggeorge 14. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ⁵	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	83,84%	- (indirekt 5,00%)	- (indirekt 5,00%)
Biggeorge 17. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ⁵	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	67,33%	- (indirekt 4,02%)	- (indirekt 4,02%)
Biggeorge 21. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ⁵	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	75,60%	- (indirekt 4,51%)	- (indirekt 4,51%)
Biggeorge 32. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	100,00%	100,00%	100,00%
Biggeorge 43. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ⁵	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	83,84%	- (indirekt 5,00%)	- (indirekt 28,53%)
Biggeorge 45. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ⁶	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	100,00%	100,00%	- (indirekt 12,83%)
Biggeorge 47. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ⁷	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	56,43%	- (indirekt 5,00%)	-
Biggeorge 48. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ⁷	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	63,68%	- (indirekt 16,22%)	-
Biggeorge 49. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ⁵	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	83,84%	-	-
Biggeorge 53. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ⁵	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	83,84%	-	-
Biggeorge 54. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ⁵	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	83,84%	-	-
Biggeorge 55. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	100,00%	-	-
Biggeorge 1. Magántőkealap ⁵	Magántőkealap	83,84%	-	-

¹ A Társaság 100%-os közvetlen tulajdonában álló Biggeorge Commercial Kft.-n keresztül kerül konszolidálásra.

² A Társaság 100%-os közvetlen tulajdonában álló Biggeorge Hospitality Kft.-n keresztül kerül konszolidálásra.

³ A Társaság 74,87%-os közvetlen tulajdonában álló Biggeorge REIT Nyrt.-n (korábbi elnevezése BGP Investment Vagyongazdálkodó Zrt.) keresztül kerül konszolidálásra

⁴ A Társaság 100%-os közvetlen tulajdonában álló Biggeorge Homes International Zrt.-n keresztül kerül konszolidálásra.

⁵ A Társaság 83,84%-os közvetlen tulajdonában álló Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapon keresztül kerül konszolidálásra.

⁶ A Társaság 100%-os közvetlen tulajdonában álló Biggeorge 32. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapon keresztül kerül konszolidálásra.

⁷ A Társaság 65,58%-os közvetlen tulajdonában álló Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapon és a 100%-os közvetlen tulajdonában álló Biggeorge 32. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapon keresztül kerül konszolidálásra.

Biggeorge Alapkezelő Zrt.

A BGP Cégcsoport értékláncának egyik kiemelkedően fontos tagjaként működő Biggeorge Alapkezelő Zrt. magán és intézményi befektetők részére nyújt ingatlanhoz kapcsolódó befektetési lehetőségeket. A Cégcsoport ingatlanbefektetéseinek többsége külső befektetők bevonásával, Biggeorge ingatlanfejlesztő, illetve ingatlanforgalmazó ingatlanbefektetési alapokon keresztül kerül megvalósításra, amelyek alapkezelési tevékenységét a Biggeorge Alapkezelő Zrt. látja el. Tevékenysége a BGP Cégcsoport növekedésének köszönhetően az elmúlt évek folyamán kiugróan gyorsan növekedett, 2025. első felében már 47 befektetési alap alapkezelési tevékenységét látta el, a kezelt alapok összesített nettó eszközértéke pedig 2025.06.30-án meghaladta a 160 milliárd Ft-ot.

A Biggeorge Alapkezelő Zrt. 2007.12.12. óta a Magyar Nemzeti Bank (továbbiakban „MNB”) által felügyelt befektetési alapkezelőként működik, a kezelése alatt álló ingatlanbefektetési alapok minden esetben az MNB általi nyilvántartásba vétellel jöttek létre.

További információk elérhetők a Biggeorge Alapkezelő

Zrt. weboldalán, melynek elérhetősége:

<https://bgalapkezelzo.hu/hu>

BN Ingatlanfejlesztő Zrt.

A BN Zrt. a BGP Cégcsoport egyik meghatározó tagja és egyben a BGP Cégcsoport egyik legnagyobb létszámú munkáltatója is, amely 2024.12.31-ig ingatlanfejlesztő és ingatlanforgalmazó ingatlanbefektetési alapokban és a leányvállalatokon keresztül megvalósított fejlesztések és projektek megvalósításának és hasznosításának szinte minden tevékenységét támogatta különböző szolgáltatásokon keresztül.

2025.01.01-től a Társaság a BGP Cégcsoporton belüli működés átszervezéséből adódóan elsősorban az alábbi tevékenységekkel támogatja a Cégcsoport működését, míg a fentiekben bemutatott további szolgáltatásokat ettől az időponttól kezdődően a 2024-es év folyamán

létrehozott üzletág specifikus csoporttagok végzik, amelyek a következő pontokban kerülnek bemutatásra:

- Marketing szolgáltatások (a Cégcsoport elsősorban lakóingatlan fejlesztéseinek, értékesítésének támogatása, illetve a Biggeorge Property brand építése, a Cégcsoport értékeinek és küldetésének kommunikálásával kapcsolatos tevékenységek, szolgáltatások nyújtása)
- HR szolgáltatások
- Pénzügyi, kontrolling és adminisztrációs szolgáltatások
- IT fejlesztési és support szolgáltatások
- Egyéb adminisztratív, támogató szolgáltatások

Biggeorge Commercial Kft.

A Biggeorge Commercial Kft. a BGP Cégcsoporton belüli működés átszervezéséből adódóan holding társaságként működik, elsődleges feladata a hozamtermelő logisztikai és irodai ingatlanokat tulajdonló és üzemeltető projekt cégek és ingatlanbefektetési alapok támogatása és felügyelete különböző szolgáltatásokon keresztül, a telek megvásárlásától kezdve az ingatlanok fejlesztésének műszaki és projekt menedzsmentjén át egészen a bérbeadásig és üzemeltetésig vagy értékesítésig.

Logisztikai fejlesztés esetén az iparágban ismert és népszerű konstrukciókkal élhetnek a leendő beruházók: a BTS (Build to Suit) és a BTO (Build to Own) konstrukciók lehetőséget adnak arra, hogy a beruházó az ügyfél egyedi igényei szerint építse meg az adott csarnoképületet, melyet akár tovább bérelhet (Build to Suit – BTS konstrukció) vagy megvásárolhat (Build to Own – BTO konstrukció) az ügyfél az ingatlanfejlesztőtől. A már elkészült projektek közül kiemelhető a Budapesten található LogStar Park Városkapu, amely három spekulatív módon épített csarnoképületből, és egy speciálisan a DPD igényei szerint tervezett build-to-suit (BTS) épületből áll. A park 2022-2023 során került kiépítésre zöldmezős beruházásként.

A Társaság kiemelt célja a hozamtermelő ingatlanok értékének és jövedelmezőségének maximalizálása, miközben biztosítja a zavartalan és hatékony működést.

Ezen tevékenységeket a BGP Cégcsoporton belüli átszervezések eredményeként a Biggeorge Commercial Kft. látja el 2025. január 1. napjától.

Biggeorge Hospitality Kft.

A Biggeorge Hospitality Kft. a BGP Cégcsoportot az átszervezések eredményeként elsősorban szálloda, kollégium és egyéb turisztikai célú ingatlanfejlesztési és üzemeltetési projektek területén támogatja szolgáltatásaival 2025. január 1. naptól. A társaság átfogó megoldásokat kínál az ingatlanfejlesztéstől kezdve az üzemeltetésen át a vendégélmény biztosításáig, miközben stratégiai tanácsadást is nyújt a fenntartható működéshez és befektetésekhez.

Biggeorge REIT Nyrt.

A Biggeorge REIT Nyrt. a Budapesti Értéktőzsdén a Standard kategóriában jegyzett társaság, részvényeivel 2023.11.22. napjától lehet kereskedni, valamint 2023.12.12 óta az adóhatóság által bejegyzett szabályozott ingatlanbefektetési társaságként működik.

A Biggeorge Property Nyrt. 2021. március 19-én, azzal a céllal hozta létre a társaságot, hogy a cégcsoport szakmai tapasztalatát, piaci jelenlétét és a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokra (SZIT) vonatkozó kedvező szabályozás előnyeit kiaknázva, kedvező hozamot biztosító ingatlanbefektetési konstrukciót hozzon létre a BGP Cégcsoportához tartozó Biggeorge Alapkezelő Zrt. által kezelt ingatlanbefektetési alapok mellett.

A Biggeorge REIT Nyrt. a saját tulajdonú ingatlanok adásvétele és fejlesztése mellett ingatlankezeléssel és vagyionkezeléssel foglalkozik, továbbá holdingtársaságként összefogja a portfóliójába tartozó projektársaságok működését.

A Biggeorge REIT Nyrt. 2025.06.30-án egyetlen leányvállalattal, projektársasággal rendelkezett, amely a 100%-os tulajdonában álló Pro-Centoquaranta Kft.

Biggeorge Homes Magyarország Zrt.

A Biggeorge Homes Magyarország Zrt. a BGP Cégcsoport hazai lakóingatlan fejlesztéseinek megvalósításáért felelős. A társaság számos kiemelten fontos szolgáltatást nyújt a Cégcsoport befektetési alapjainak részére: az egyes lakóprojektek menedzselésétől kezdve egészen a lakóingatlanok értékesítéséig. Ezen tevékenységeket a BGP Cégcsoporton belüli átszervezések eredményeként a Biggeorge Homes Magyarország Zrt. látja el 2025. január 1. napjától.

Biggeorge Homes International Zrt.

A Biggeorge Homes International Zrt. 2024. február 1-én jött létre. Főtevékenysége a lakóingatlanokhoz kapcsolódó vagyonkezelés. A jövőben a cég fókusza a tervek szerint a külföldi ingatlanfejlesztésekbe történő befektetések megvalósítása és menedzselése lesz, azonban a jelentés beszámolási időszakában nem végzett jelentős tevékenységet, egyelőre kizárólag a potenciális befektetési célpontok felkutatásával, kiértékelésével és előkészítésével kapcsolatos teendőket látott el.

GroundUp Kft.

A GroundUp Kft. tevékenysége lakó és nem lakó épületépítési projektek szervezése és széleskörű, kulcsrakész kivitelezési szolgáltatás nyújtása minősített alvállalkozókkal, beszállítókkal együttműködve. A GroundUp Kft. a BGP Cégcsoporthoz kapcsolódó Biggeorge ingatlanbefektetési alapok által fejlesztett, elsősorban lakó ingatlan fejlesztési projektek sikeres megvalósítását lehetővé tevő, szakmailag képzett, elkötelezett és megbecsült kollégákból álló, digitális platformokat magas szinten alkalmazó, professzionális generálkivitelező cég, amely a munkája révén elősegíti és lehetővé teszi a BGP Cégcsoport növekedési céljainak elérését.

További információk elérhetők a GroundUp Kft. weboldalán, melynek elérhetősége:

<https://groundup.hu/>

LogStar Property Management Kft.

A LogStar Property Management Kft. a Biggeorge Commercial Kft. 100%-os leányvállalata, a jelentés beszámolási időszakában nem végzett jelentős tevékenységet.

WFC Invest Kft.

A WFC Invest Kft. főtevékenysége saját tulajdonú ingatlanok adásvétele. A jelentés időszakában a kivitelezés alatt álló, több ütemből álló lakóingatlan fejlesztési beruházáson, a Waterfront City projekten látott el magánterülethez, magánutakhoz kapcsolódóan üzemeltetési feladatokat.

Wersic Kft.

A Wersic Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Kft. telek akvizíciós és projektelőkészítési tevékenységet végez a BGP Cégcsoportban. 2023. év decemberében került értékesítésre külső, harmadik fél felé, piaci árnak megfelelő vételár mellett a korábban tulajdonában álló, Budapest, 4. kerület, József Attila utca 92. és Árpád út 100. szám, 71662 helyrajzi szám alatti építési telek, amely egy 28 db lakást és 2 db intézmény rendeltetést magába foglaló lakóépület építésére rendelkezett engedéllyel. 2025. első félévében nem történt jelentős gazdasági esemény.

B-SIX Kft.

A B-SIX Kft. holding társaságként működik, melynek főtevékenysége a vagyonkezelés. 12,6%-os közvetlen tulajdonosi részesedése van a B-TWENTY-TWO Investment Kft.-ben, amely a LogStar Park Győr elnevezésű logisztikai ingatlan tulajdonosa és működtetője.



A LogStar Park Győr, Győr ipari övezetében, a belvárostól 3 km-re, az Audi gyár közvetlen közelében, az M19 autópályától 1,5 km-re és az M1 autópályától 8 km-re található. Közvetlen környezetében az Audi gyárhoz kapcsolódó beszállítók és egyéb logisztikai és gyártóvállalatok telephelyei találhatók, ezért a környéket aktív üzleti élet jellemzi.



Az ingatlant 2013. óta 100%-ban egy bérlő bérlí.

A B-SIX Kft. a fenti befektetésen kívül más befektetéssel 2025. I. félévében nem rendelkezett.

Az ingatlanhoz kapcsolódó property menedzsment tevékenységet a BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge Commercial Kft. végzi.

További információk elérhetők a BGP Cégcsoport logisztikai fejlesztésekért és üzemeltetéséért felelős üzletágának, a LogStar weboldalán, melynek elérhetősége:

<https://logstar.hu/hu/portfolio-gyor>

Emerald Hotel Management Kft.

Az Emerald Hotel Management Kft. 2021. szeptember óta bérlő, üzemeltető és működtető a BigGeorge 18. Alap tulajdonában álló Emerald Residence & Hotel szállodát és a hozzá tartozó 16 apartmant, illetve bérel további, magánszemélyek tulajdonában álló apartmanokat az Emerald Residence épületben.



A négy csillagos Emerald Hotel & Suites butikhotel 2022. év tavaszán nyitotta meg kapuját a Budapest szívében, a Szervita tér szomszédságában, néhány lépésre a híres Váci utcától található. Az épületegyüttes a Belvárosi Szent Anna templom köré épült, mely egyedülálló, s különleges hangulatot kölcsönöz a szállodának. A legtöbb szoba hatalmas ablakaiból a szálloda vendégei az egyedi, belvárosi látképet élvezhetik. Szállóvendégeit finn szauna és fitnessz terem, valamint kávé- és teasarok várja, mely szolgáltatások térítésmentesen igénybe vehetők.



Az épületben egy exkluzív reggeliző is kialakításra került, mely délután a szálloda bárjává átalakulva ideális üzleti megbeszélések, baráti találkozók, vagy akár családi összejövetelek alkalmával.



További információk elérhetők az Emerald Hotel & Suites weboldalán, melynek elérhetősége:

<https://emeraldhotel.hu>

Pro-Centoquaranta Kft.

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 Pro-Centoquaranta Kft. ingatlanportfoliójának részét képezi a Szabadbattyán területén található, a telekértékesítés megkezdése előtt összesen több, mint 100 hektár területű telek, melyen a LogStar Park Fehérvár elnevezésű projekt keretében ipari-logisztikai park fejlesztést készít elő.

Az ingatlanok Székesfehérvár közigazgatási határa mellett helyezkednek el, a város központjától 5 km távolságra, Budapeستől pedig 70 km távolságra. A környéket aktív üzleti élet jellemzi, számos logisztikai, kereskedelmi és szolgáltató vállalat működik a környéken.

2025. első félévében a Társaság folytatta az ipari-logisztikai park fejlesztési projekthez kapcsolódó telekrendezési, és infrastruktúra fejlesztési tevékenységet, és az ehhez kapcsolódó költségeket, ráfordításokat beruházásként számolta el. Ezen felül, a meglévő ingatlanok mellett, Szabadbattyán területén a Társaság megvásárolt további 8.048 m² telket. További információk elérhetők a BGP Cégcsoport logisztikai fejlesztésekért és üzemeltetéséért felelős üzletága, a LogStar weboldalán, melynek elérhetősége:

<https://logstar.hu/hu/portfolio-fehervar>



Biggeorge Homes Poland S.A.

A Biggeorge Homes Poland S.A. a Biggeorge Homes International Zrt. 100%-os leányvállalata, amely a BGP Cégcsoport potenciális lengyel terjeszkedését hivatott támogatni a jövőben.

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

A Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban Biggeorge 4. Alap) egy holding alap, amely közvetlenül vagy más ingatlanbefektetési alapokba történő befektetéseken (befektetési jegyek jegyzésén vagy megvásárlásán) keresztül végez ingatlanfejlesztési, vagy ingatlanüzemeltetési beruházást. Továbbá a tulajdonában álló telekingatlanokon fejlesztéseket készít elő, majd értékesíti őket a fejlesztéseket megvalósító projektalapok részére.

A Biggeorge 4. Alap portfóliójában lakossági, kereskedelmi és logisztikai ingatlanokat tulajdonló ingatlanbefektetési alapok befektetési jegyei egyaránt megtalálhatóak.

A Biggeorge 4. Alap 100%-os tulajdonában áll továbbá az óbudai Waterfront City lakóingatlan fejlesztési projekt déli területén található munkásszálló, amelyet 100%-ban bérel egy külső, harmadik fél. Az ingatlanhoz kapcsolódó property menedzsment tevékenységet 2025. első félévében a Biggeorge Commercial Kft. végezte.

A Biggeorge 4. Alap a mérlegfordulónapon, 2025.06.30-án a következő befektetésekkal rendelkezett:

- a Biggeorge 5. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 5. Alap) 1.015.000 db „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyet tulajdonolt, amely révén 100%-os részesedést szerzett az alapban. A Biggeorge 5. Alapban került megfejlesztésre az Elisabeth Residence elnevezésű lakóprojekt. Jelenleg a Biggeorge 5. Alapban nincs tervezett beruházás, megszűnés alatt áll.
- a Biggeorge 7. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 7. Alap) 326.395 db „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyet tulajdonolt, amely révén 100%-os részesedést szerzett az alapban. A Biggeorge 7. Alapban valósult meg a Sasad Liget lakóprojekt 5. üteme. Jelenleg a Biggeorge 7. Alapban nincs tervezett beruházás, megszűnés alatt áll.

- a Biggeorge 8. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 8. Alap) 229.866 db „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyet tulajdonolt, amely révén 78%-os részesedést szerzett az alapban, amely a Dagály Residence elnevezésű lakóprojekt megvalósításáért jött létre. Jelenleg a Biggeorge 8. Alapban nincs tervezett beruházás, megszűnés alatt áll.
- a Biggeorge 12. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 12. Alap) 1.109.595 db „A” sorozatú, hozammaximalizált befektetési jegyet tulajdonolt, amely révén 12,18%-os részesedést szerzett az alapban. A Biggeorge 12. Alapnak 70%-os tulajdonosi részesedése van a Bécsi Corner Zrt.-ben, ami tulajdonosa és üzemeltetője a Budapest, 2. kerület, Lajos u 28-32. szám alatti Bécsi Corner Irodaháznak, amely többek között a BGP Cégcsoport és a Biggeorge ingatlanbefektetési alapok székhelyeül is szolgál. További információk a Bécsi Corner Zrt. bemutatásánál, a 29. oldalon találhatók.
- a Biggeorge 14. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 14. Alap) 232.687 db „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyet tulajdonolt, amely révén 100%-os részesedést szerzett az alapban. A Biggeorge 14. Alapban került megfejlesztésre a Sasad Liget lakóprojekt 6. és 7. üteme. Jelenleg a Biggeorge 14. Alapban nincs tervezett beruházás.
- a Biggeorge 15. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 15. Alap) 51.004 db „C” sorozatú, hozammaximalizált befektetési jegyet tulajdonolt, amely révén 10,95%-os részesedése van a Biggeorge 15. Alapban. Az Alap a Tata, Barina utca 1. szám LogStar Park Tata logisztikai ingatlan tulajdonosa és üzemeltetője. További információk a LogStar Park Tata bemutatásánál, a 32. oldalon találhatók.
- a Biggeorge 17. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 17. Alap) 472.046 db „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyet tulajdonolt, amely révén 80,31%-os részesedése van a Biggeorge 17. Alapban. Az Alap a Westside Residence elnevezésű lakóprojekt megvalósítására jött létre. Jelenleg a Biggeorge 17. Alapban nincs tervezett új beruházás.
- a Biggeorge 20. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 20. Alap) 381.399 db „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyet tulajdonolt, amely révén 1,72%-os részesedése van a Biggeorge 20. Alapban. A Biggeorge 20. Alapban

valósul meg a budapesti Waterfront City elnevezésű lakóingatlan projekt 5. üteme.

- a Biggeorge 21. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 21. Alap) 2.055.846 db „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyet tulajdonolt, amely révén 90,17%-os részesedése van a Biggeorge 21. Alapban, amely Alapban került megfejlesztésre a Waterfront City lakóprojekt 2. üteme. Jelenleg a Biggeorge 21. Alapban nincs tervezett beruházás.
- a Biggeorge 43. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 43. Alap) 5.000.000 db „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyet tulajdonolt, amely révén 100%-os részesedése van a Biggeorge 43. Alapban, amely jelenleg üres alap.
- a Biggeorge 46. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 46. Alap) 1.500.000 db „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyet tulajdonolt, amely révén 5,78%-os részesedése van a Biggeorge 46. Alapban. A Biggeorge 46. Alap a budapesti XI. kerületben található Budafoki úti telken megvalósuló lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre.
- a Biggeorge 47. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 47. Alap) 5.000.000 db „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyet tulajdonolt, amely révén 50,74%-os részesedése van a Biggeorge 47. Alapban, amely Alapban kerül megfejlesztésre a Madeira Residence lakóprojekt.
- a Biggeorge 48. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 48. Alap) 29.278.840 db „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyet tulajdonolt, amely révén 57,96%-os részesedése van a Biggeorge 48. Alapban. A Biggeorge 48. Alap a budapesti III. kerületben található Bogdáni úti telken megvalósuló lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre.
- a Biggeorge 49. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 49. Alap) 5.000.000 db befektetési jegyet tulajdonolt, amely révén 100%-os részesedése van a Biggeorge 49. Alapban. Az alapban jelenleg nincs ingatlanprojekt tervezve.
- a Biggeorge 50. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 50. Alap) 5.000.000 db befektetési jegyet tulajdonolt, amely révén 10,40%-os részesedése van a Biggeorge 50. Alapban. Az alapban jelenleg nincs ingatlanprojekt tervezve.
- a Biggeorge 53. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 53.

Alap) 10.008.467 db befektetési jegyet tulajdonolt, amely révén 100%-os részesedése van a Biggeorge 53. Alapban. A Biggeorge 53. Alapban a budapesti XIII. kerületben található Capri Residence lakóingatlan fejlesztési projekt valósul meg.

- a Biggeorge 54. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 54. Alap) 5.000.000 db befektetési jegyet tulajdonolt, amely révén 100%-os részesedése van a Biggeorge 54. Alapban. Az alapban jelenleg nincs ingatlanprojekt tervezve.
- a Biggeorge 1. Magántőkealapban 750.000 db befektetési jegyet tulajdonolt, amely révén 100%-os részesedése van a Biggeorge 1. Magántőkealapban.

Biggeorge 32. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

A Biggeorge 32. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban Biggeorge 32. Alap) egy holding alap, amely közvetlenül és/vagy más ingatlanbefektetési alapokba történő befektetéseken (befektetési jegyek jegyzésén vagy megvásárlásán) keresztül végez ingatlanfejlesztési vagy ingatlanüzemeltetési beruházást.

A mérlegforduló napján a Biggeorge 32. Alap a következő alapokban rendelkezik befektetési jegyekkel:

- a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 4. Alap) 11.000.000 db „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyet vásárolt, amely révén 18,26%-os részesedést szerzett az alapban. A Biggeorge 4. Alap egy holding alap, amely közvetlenül vagy más ingatlanbefektetési alapokba történő befektetéseken (befektetési jegyek jegyzésén vagy megvásárlásán) keresztül végez ingatlanfejlesztési, vagy ingatlanüzemeltetési beruházást.
- a Biggeorge 12. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 12. Alap) 50.000 db „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyet vásárolt, amely révén 0,55%-os részesedést szerzett az alapban. A Biggeorge 12. Alapnak 70%-os tulajdonosi részesedése van a Bécsi Corner Zrt.-ben, ami tulajdonosa és üzemeltetője a Budapest, 2. kerület, Lajos u 28-32. szám alatti Bécsi Corner Irodaháznak, amely többek között a BGP Cégcsoport és a Biggeorge ingatlanbefektetési alapok székhelyül is szolgál. További információk a Bécsi Corner Zrt. bemutatásánál, a 29. oldalon találhatók.

- a Biggeorge 19. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 19. Alap) 3.918.372 db „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyet vásárolt, amely révén 19,08%-os részesedést szerzett az alapban. A Biggeorge 19. Alapban valósul meg a budapesti Újbuda Residence elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt.



- a Biggeorge 20. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 20. Alap) 63.786 db „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyet vásárolt, amely révén 0,29%-os részesedést szerzett az alapban. A Biggeorge 20. Alapban valósul meg a budapesti Waterfront City elnevezésű lakóingatlan projekt 5. üteme.
- a Biggeorge 24. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 24. Alap) 245.000 db „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyet vásárolt, amely révén 27,17%-os részesedést szerzett az alapban. A Biggeorge 24. Alapnak 74,4%-os tulajdonosi részesedése van a B-TWENTY-TWO Kft.-ben, amely társaság a 13. oldalon már bemutatott LogStar Park Győr elnevezésű logisztikai ingatlan tulajdonosa.
- a Biggeorge 27. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 27. Alap) 1.447.922 db „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyet vásárolt, amely révén 3,81%-os részesedést szerzett a Biggeorge 27. Alapban. A Biggeorge 27. Alap a budapesti Westside Grand I. elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre.
- a Biggeorge 29. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 29. Alap) 2.080.818 db „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyet vásárolt, amely révén 5%-os részesedést szerzett a Biggeorge 29. Alapban, amely Alap a budapesti Újbuda Garden elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre.
- a Biggeorge 34. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 34. Alap) 2.468.172 db „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyet vásárolt, amely révén 4,92%-os részesedést szerzett a Biggeorge 34. Alapban. A Biggeorge 34. Alapban valósul meg a Cosmo Residence elnevezésű lakóprojekt.

- a Biggeorge 39. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 39. Alap) 2.011.656 db „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyet vásárolt, amely révén 15,75%-os részesedést szerzett az alapban. A Biggeorge 39. Alap a budapesti Béke Garden elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre.



- a Biggeorge 44. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 44. Alap) 4.174.381 db „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyet vásárolt, amely révén 19,65%-os részesedést szerzett a Biggeorge 44. Alapban. A Biggeorge 44. Alapban valósul meg a budapesti Westside Grand II. elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt.



- a Biggeorge 45. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 45. Alap) 1.500.000 db befektetési jegyet vásárolt, amely révén 100,00%-os részesedést szerzett a Biggeorge 45. Alapban. Az alapban jelenleg nincs ingatlanprojekt tervezve.
- a Biggeorge 48. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 48. Alap) 6.016.200 db „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyet vásárolt, amely révén 11,91%-os részesedést szerzett az alapban. A Biggeorge 48. Alap a budapesti III. kerületben található Bogdáni úti telken megvalósuló lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre.

1.4 A konszolidációba arányosan (tőke módszerrel) bevont társaságok bemutatása

Társult / Közös vezetésű vállalkozás neve	Társaság főtevékenysége, tevékenységi köre	A Társaság tulajdoni / szavazati hányada		
		2025.06.30.	2024.12.31.	2024.06.30.
Illatos Office Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	50,00%	50,00%	50,00%
SPDM Ingatlan Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	50,00%	50,00%	50,00%
Roham 5 Ingatlan Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	50,00%	50,00%	50,00%
QH Ingatlanfejlesztő Kft. ¹	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	50,00%	50,00%	50,00%
QH Üzemeltető Kft. ¹	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	50,00%	-	-
NYNPROPERTY Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	50,00%	50,00%	50,00%

¹ A Biggeorge Property Nyrt. 100%-os tulajdonában álló Biggeorge Hospitality Kft.-n keresztül

Illatos Office Kft.

Az Illatos Office Kft. 100%-os tulajdonában és üzemeltetése alatt áll a Budapest 9. kerületében elhelyezkedő Illatos Office Center, amely egy pince + földszint + 2 emelet szintelosztású irodaházból és a hozzá közvetlenül kapcsolódó raktárépületből áll. Az ingatlan az Illatos útról kiváló láthatósággal rendelkezik. Az ingatlan közvetlen környezetében jellemzően ipari, logisztikai és kereskedelmi funkciójú ingatlanok találhatók. Az ingatlan jó elhelyezkedésének köszönhetően megközelítése számos útvonal igénybevételével lehetséges. Közvetlen közelében több nagy kapacitású út húzódik - Határ út, Soroksári út, Nagykőrösi út, Könyves Kálmán körút - melyek a főváros legkülső, összefüggő, nagy kapacitású útvonalának a Hungária gyűrűnek a része. A Lágymányosi híd biztosítja a város budai oldalának könnyű elérhetőségét.



Az ingatlanhoz kapcsolódó property menedzsment tevékenységet 2025.01.01-től a BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge Commercial Kft. végzi.

Az Illatos Office Kft. a mérlegfordulónapon 50%-ban az anyavállalat, a Biggeorge Property Nyrt. és 50%-ban egy külső befektető tulajdonában állt.

SPDM Ingatlan Kft.

2024. januárban értékesítésre került a korábban az SPDM Ingatlan Kft. tulajdonában és üzemeltetésében álló két kiskereskedelmi egységként, DM üzletként működő ingatlan, egyik Bükön, másik Ócsán, piaci áron harmadik fél felé.

2025.06.30-án az SPDM Ingatlan Kft. 50%-ban az anyavállalat, a Biggeorge Property Nyrt. és 50%-ban egy külső befektető tulajdonában állt. A jelentés beszámolási időszakában nem végzett jelentős tevékenységet a tulajdonában lévő ingatlanok év elején történő értékesítésén kívül.

Roham 5 Ingatlan Kft.

A Roham 5 Ingatlan Kft. tulajdonában és üzemeltetésében áll Budapesten, a Roham és a Pauler utca sarkán található exkluzív „A” kategóriás irodaház, a Pauler Office, klimatizált irodákkal és üzlethelyiségekkel. Az épület egy háromszintes mélygarázzsal rendelkező földszint plusz három emelet és tetőtér beépítésű vegyes rendeltetésű irodaépület. Az épület tűzfalal csatlakozik a mellette lévő Pauler, illetve Roham utcai épületekhez. A földszinten helyezkedik el a recepció, illetve az étterem. Az emeleten több bérlő által használt irodaterületek találhatók. A tetőtérben az épületgépészeti berendezések kerültek elhelyezésre.

Az ingatlan tömegközlekedéssel is egyszerűen megközelíthető: busszal: 5, 105, 178; villamossal: 56, 56A; metróval: M2.



Az ingatlanhoz kapcsolódó property menedzsment tevékenységet a BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge Commercial Kft. végzi.

Mérlegfordulónapon, 2025.06.30-án a Roham 5 Ingatlan Kft. 50%-ban az anyavállalat, a Biggeorge Property Nyrt. és 50%-ban egy külső befektető tulajdonában állt.

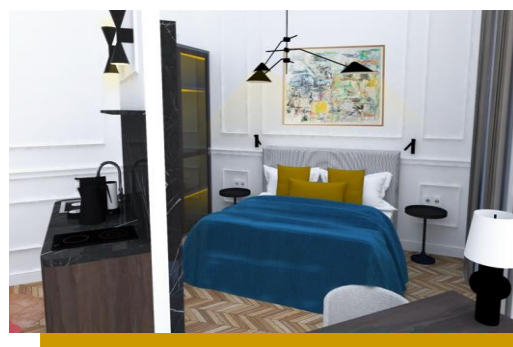
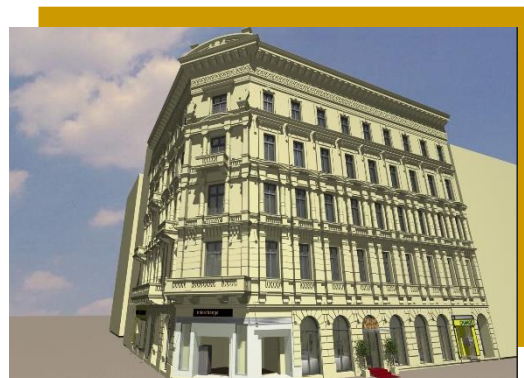
QH Ingatlanfejlesztő Kft.

A QH Ingatlanfejlesztő Kft. a Budapest, V. kerület, Kígyó utca 2. sz. alatti ingatlanon végez szállodaprojekt előkészítést.

Az ingatlanon a meglévő épület átépítésével és további 2 szint ráépítésével egy 99 szobás, négycsillagos, étteremmel, fitness és wellness részleggel is ellátott szálloda épül.

A meglévő pince + fölszint + 4 emelet szintszámú, magastetős saroképület 1871-ben épült Diescher József tervei szerint eklektikus stílusban, jelenleg használaton kívüli, romos állapotú.

A szálloda építése 2024. II. félévében elkezdődött, a kivitelezés várható vége 2026. július.



Mérlegfordulónapon, 2025.06.30-án a QH Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonosa 50%-ban a Biggeorge Hospitality Kft. volt, amely a BGP Cégcsoport 100%-os tulajdonában álló leányvállalat. A társaság másik fele külső, harmadik fél tulajdonában áll.

QH Üzemeltető Kft.

A QH Üzemeltető Kft. a Budapest, V. kerület, Kígyó utca 2. sz. alatti ingatlanon fejlesztett 4 csillagos szálloda elkészültét követő üzemeltetésre létrejött Társaság, amely a beszámolás időszakában jelentős tevékenységet nem végzett.

Mérlegfordulónapon, 2025.06.30-án a QH Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonosa 50%-ban a Biggeorge Hospitality Kft. volt, amely a BGP Cégcsoport 100%-os tulajdonában álló leányvállalat. A társaság másik fele külső, harmadik fél tulajdonában áll.

NYNPROPERTY Kft.

A NYNPROPERTY Kft. jelenleg a Budaörs, Iparos út 3-5. szám alatti raktár és irodaház tulajdonosa és működtetője. Az ingatlan egy földszint + 3 emeletes irodaházból és egy egyszintes raktárépületből áll, ami Budaörs dél-keleti részén, az M7-es és a 7-es út által határolt területen helyezkedik el.



Közvetlen környezetében jellemzően raktárak, alacsonyabb kategóriás irodaházak, kereskedelmi egységek és a Budaörsi reptér található.

Tömegközlekedéssel a 87, 87A és 88-as jelzésű busszal és a 41-es villamossal, pár száz méteres gyaloglással közelíthető meg az ingatlan.



Az ingatlanhoz kapcsolódó property menedzsment

tevékenységet a BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge Commercial Kft. végzi.

Mérlegfordulónapon, 2025.06.30-án az NYNPROPERTY Kft. 50%-ban az anyavállalat, a Biggeorge Property Nyrt. és 50%-ban egy külső befektető tulajdonában állt.

1.5 A BGP Cégcsoport egyéb részesedéseinek bemutatása

Vállalkozás neve	Társaság főtevékenysége, tevékenységi köre	A Társaság tulajdoni / szavazati hányada		
		2025.06.30.	2024.12.31.	2024.06.30.
B-Twenty Two Kft. ¹	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	12,60%	12,60%	12,60%
B-TEN Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	6,00%	6,00%	6,00%
Biggeorge 12. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap ²	Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap	28,10%	17,89%	17,35%
Biggeorge 15. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap ³	Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap	9,18%	- (indirekt 7,54%)	- (indirekt 4,02%)
Biggeorge 18. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap	20,97%	20,97%	- (indirekt 1.42%)
Biggeorge 19. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ⁴	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	19,08%	24,37%	- (indirekt 5,00%)
Biggeorge 20. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ²	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	1,73%	- (indirekt 4,58%)	- (indirekt 4,58%)
Biggeorge 24. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap ⁴	Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap	27,17%	6,46%	6,46%
Biggeorge 25. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	24,44%	24,44%	12,22%
Biggeorge 27. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ⁴	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	3,81%	3,81%	- (indirekt 22,82%)
Biggeorge 29. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ⁴	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	5,00%	- (indirekt 46,83%)	- (indirekt 37,15%)
Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	36,53%	49,50%	39,20%
Biggeorge 34. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ⁴	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	4,92%	- (indirekt 32,75%)	- (indirekt 26,13%)
Biggeorge 39. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ⁴	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	15,75%	15,75%	- (indirekt 23,65%)

Vállalkozás neve	Társaság főtevékenysége, tevékenységi köre	A Társaság tulajdoni / szavazati hányada		
		2025.06.30.	2024.12.31.	2024.06.30.
Biggeorge 40. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	26,66%	28,53%	28,53%
Biggeorge 44. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ⁴	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	19,65%	51,80%	- (indirekt 28,53%)
Biggeorge 46. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ³	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	4,85%	- (indirekt 12,22%)	- (indirekt 12,22%)
Biggeorge 50. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ³	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	8,72%	-	-

¹ A Társaság 100%-os közvetlen tulajdonában álló leányvállalatán, a B-SIX Kft. társaságon keresztül.

² A Társaság 100%-os közvetlen tulajdonában álló leányalapon, a Biggeorge 32. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapon keresztül és a Társaság 83,84%-os közvetlen tulajdonában álló leányalapon, a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapon keresztül, valamint a Biggeorge Property Nyrt. közvetlen részesedésén keresztül.

³ A Társaság 83,84%-os közvetlen tulajdonában álló leányalapon, a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapon keresztül.

⁴ A Társaság 100%-os közvetlen tulajdonában álló leányalapon, a Biggeorge 32. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapon keresztül.

B-Twenty Two Kft.

A B-TWENTY-TWO Investment Kft 12,6%-os közvetlen tulajdonosi részesedése a holding társaságként működő B-SIX Kft. tulajdonában van. A Cég a LogStar Park Győr elnevezésű logisztikai ingatlan tulajdonosa és működtetője, amely korábban a 13. oldalon került bemutatásra.

B-TEN Kft.

A B-TEN Kft. 2024. évben értékesítette a tulajdonában állt budapesti, 13. kerületben lévő Szabolcs utcai telket, ahol a BGP Cégcsoport Westside Grand II. elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projektje fog megvalósulni a jövőben a Biggeorge 44. Alapban. A Westside Grand I-II. projektek a Cégcsoport Westside fejlesztés sorozatának legújabb tagjai - a Westside Residence és a Westside Gardent projekteket követően.

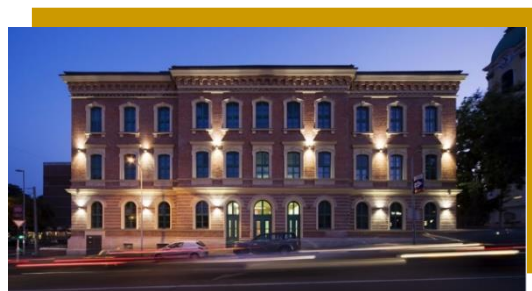
Mérlegfordulónapon, 2025.06.30-án a B-TEN Kft. 74%-os, többségi tulajdonosa a Biggeorge 30. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap, további 6% részesedést a Biggeorge Property Nyrt., a fennmaradó 20% részesedést pedig külső, harmadik fél tulajdonolta.

Biggeorge 12. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap

A Biggeorge 12. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap 70%-os tulajdonosa a Bécsi Corner Zrt.-nek, amely a Bécsi Corner irodaház tulajdonosa és üzemeltetője.

A Bécsi Corner Zrt. tulajdonában áll a Budapest, 2. kerület, Lajos u 28-32. szám alatti Bécsi Corner Irodaház, amely a Cégcsoport és az Alapok székhelyül is szolgál.

A Bécsi Corner Irodaház a Bécsi út mentén, a Bécsi út – Sajka utca – Lajos utca – Szépvölgyi út által határolt területen, Budapest 2. kerületében található. A tömegközlekedés kiváló a környéken, az ingatlan mellett, a Bécsi út és a Szépvölgyi út sarkán található számos busz megállója. Továbbá



villamossal és HÉV-el is megközelíthető az irodaház. Az épület viszonylag közel van a belvároshoz és az Árpád híd, valamint a Margit híd közelsége miatt kitűnő tömegközlekedési kapcsolatokkal rendelkezik Pest irányában is. Az épületegyüttes 4 épületből áll: Iskola épület, Új iroda épület, Serház és Kis Házak.

Az Új iroda épület 5 szintes és 3 pince szinttel rendelkezik. Az Iskola épület 3 szintes, de ugyanolyan magasságú, mint az Új iroda épület és egy pince szinttel rendelkezik. Az önálló Serház egy 2 szintes, pincével kialakított 300 éves barokk épület, ami újonnan felújított állapotú. A Kis házak kis kereskedelmi egységként szolgálnak.



További információk elérhetők a Bécsi Corner weboldalán, melynek elérhetősége:

<https://www.becsicorner.hu/>

Az ingatlanhoz kapcsolódó property menedzsment tevékenységet 2025.01.01-től a BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge Commercial Kft. vette át.

Az alapon részesedéssel rendelkezik a Biggeorge Property Nyrt. két leányalapja is: a Biggeorge 4. és a Biggeorge 32. Alap, így összesen 28,1%-os tulajdoni hányaddal egyéb részesedésként kerül bemutatásra.

Biggeorge 15. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap

Az Alap a Tata, Barina utca 1. szám LogStar Park Tata logisztikai ingatlan tulajdonosa és üzemeltetője. További információk a LogStar Park Tata bemutatásánál, a 32. oldalon találhatók. A Biggeorge 15. Alap a Biggeorge Property Nyrt. 83,84%-os tulajdonában álló Biggeorge 4. Alapon keresztül kerül egyéb részesedésként bemutatásra, mivel a Biggeorge 4. Alap 10,95%-os részesedéssel rendelkezik.

Biggeorge 18. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap

A Biggeorge 18. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban: Biggeorge 18. Alap) tulajdonolja az Emerald Residence & Hotel szállodát és a hozzá tartozó 16 apartmant. A szállodát és az apartmanokat a BGP Cégcsoport 100%-os leányvállalata, az Emerald Hotel Management Kft. működteti, amely részletesen bemutatásra került a 14. oldalon. A Biggeorge 18. Alapban a Biggeorge Property Nyrt. közvetlen 20,97%-os részesedéssel rendelkezik, így egyéb részesedésként kerül bemutatásra.

Biggeorge 19. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

A Biggeorge 19. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban: Biggeorge 19. Alap) valósul meg a budapesti Újbuda Residence elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt, amely BGP Cégcsoport egyik innovatív fejlesztése. A Biggeorge 19. Alap a Társaság 100%-os közvetlen tulajdonában álló leányalapon, a Biggeorge 32. Alapon keresztül kerül egyéb



részesedésként bemutatásra. A Biggeorge 32. Alap tulajdonolja a Biggeorge 19. Alap 19,08%-át nem hozammaximalizált „B” sorozatú befektetési jegyeken keresztül.

Biggeorge 20. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

A Biggeorge 20. Alapban kerül fejlesztésre a budapesti Waterfront City elnevezésű lakóingatlan projekt 5. üteme, amely a Biggeorge csoport nagysikerű óbudai projektjének egyik üteme. Az alapban részesedéssel rendelkezik a Biggeorge Property Nyrt. két leányalapja is: a Biggeorge 4. és a Biggeorge 32. Alap, így összesen 1,73%-os tulajdoni hányaddal egyéb részesedésként kerül bemutatásra.

Biggeorge 24. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap

A Biggeorge 24. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap 74,4%-os tulajdonosa a B-TWENTY-TWO Kft.-nek, amely a győri LogStar Park Győr logisztikai ingatlan tulajdonosa és működtetője, amely ingatlan az előzőekben, a 13. oldalon került bemutatásra. A Biggeorge 32. Alap tulajdonolja a Biggeorge 24. Alap 27,17%-át nem hozammaximalizált „B” sorozatú befektetési jegyeiken keresztül, így egyéb részesedésként kerül bemutatásra.

Biggeorge 25. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

A Biggeorge 25. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban Biggeorge 25. Alap) egy holding alap, amely közvetlenül vagy más ingatlanbefektetési alapokba történő befektetéseken (befektetési jegyek jegyzésén vagy megvásárlásán) keresztül végez elsősorban logisztikai ingatlan fejlesztési és/vagy ingatlan üzemeltetési beruházásokat.

A Biggeorge 25. Alap közvetlen tulajdonában áll Budapesten a Városlapu utca 14. szám alatti telek, amelyen 2022. és 2023. év folyamán a BGP Cégcsoport logisztikai fejlesztésekért és üzemeltetéséért felelős üzletágának, a BN Ingatlanfejlesztő Zrt. LogStar divíziójának támogatásával logisztikai csarnok fejlesztést végzett két ütemben - LogStar Park Budapest Városlapu 14. projekt néven. Az elkészült



épületekhez kapcsolódó property menedzsment tevékenységet 2025.01.01-től a Biggeorge Commercial Kft. végzi.

További információk elérhetők a LogStar weboldalon:

<https://logstar.hu/hu/portfolio-budapest-varoskapu>

A Biggeorge 25. Alap a mérlegfordulónapon, 2025.06.30-án a következő befektetésekkel rendelkezett:

- Biggeorge 15. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban Biggeorge 15. Alap) „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyeinek 100%-át megvásárolta, amely révén a külső befektetők mellett 21,28%-os részesedést szerzett a Biggeorge 15. Alapban.



Az Alap a Tata, Barina utca 1. szám LogStar Park Tata logisztikai ingatlan tulajdonosa és üzemeltetője.



Az ingatlan a város dél-nyugati részében helyezkedik el, a Déli Ipari Parkban, mely ~3 km-re található a városközponttól, s az autópálya és a város közötti mintegy 130 hektáros területen létesült.

A LogStar Tata logisztikai csarnokok egy ipari/logisztikai fejlesztés, mely két főbb ütemben került megépítésre. Az ingatlan két logisztikai csarnokból és egy azokat kiszolgáló porta épületből áll. A csarnokokat jelenleg egy bérlő bérlő, 100%-ban.

Az ingatlanhoz kapcsolódó property menedzsment 2025.01.01-től a BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge Commercial Kft. végzi.

További információk elérhetők a LogStar weboldalon:

<https://logstar.hu/hu/portfolio-tata>

- Biggeorge 23. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban Biggeorge 23. Alap) „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyeinek 100%-át tulajdonolja.

Az Alap 100%-os tulajdonosa B-Five Kft.-nek, amely tulajdonában áll a 1044 Budapest, Megyeri út 51. szám alatti logisztikai ingatlan. Az ingatlan a Megyeri Temető és a Farkas erdő közti területen egy szupermarket szomszédságában helyezkedik el, Pest északi részén, Megyer városrészben. Az ingatlan Pest egyik forgalmas útjáról a Megyeri útról közvetlenül elérhető és gyorsan megközelíthető mind a város, mind az M0-ás körgyűrű irányából.



Az ingatlan elhelyezkedésből eredően könnyen megközelíthető tömegközlekedéssel (busz) illetve gépkocsival is több irányból,



köszönhetően a Megyeri út melletti elhelyezkedésének és az M0-ás közelségének.

Az ingatlanon jelenleg 3 épület található: Irodaház, Raktárépület és egy 2008-ban épült Új Raktárépület.

Az ingatlanhoz kapcsolódó property menedzsment 2025.01.01-től a BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge Commercial Kft. végzi.

- Biggeorge 24. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban Biggeorge 24. Alap) „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyeinek 71,13%-át tulajdonolja.

A Biggeorge 24. Alapnak 74,4%-os tulajdonosi részesedése van a B-TWENTY-TWO Kft.-ben, amely társaság a 13. oldalon már bemutatott LogStar Park Győr elnevezésű logisztikai ingatlan tulajdonosa és működtetője.

- a Biggeorge 31. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban Biggeorge 31. Alap) befektetési jegyeinek 100%-át tulajdonolta, amely alap a törökbálinti, Tópark utca 9. szám alatt található telek és ingatlanok, a LogStar Park West Gate elnevezésű projekt megvásárlására és további fejlesztések elvégzésére került létrehozásra. Az ingatlan Törökbálint északnyugati határán helyezkedik el, közvetlenül az M1-es autópálya mentén

a 14-es autópálya kijáratnál. Az ingatlan kiválóan megközelíthető gépkocsival melyet az M1-es autópálya biztosít közvetlenül, mindkét irányból. A Győr irányából érkező irány kijárata közvetlenül az ingatlan előtt található. Az ingatlan az M0 autóútról az M1-es autópályára áttérve szintén a 14-es kijárat segítségével közelíthető meg. Az M7-es autópálya irányából érkeve Törökbálinton keresztül vezet az út, a Bajcsy Zsilinszky utcán.

Az ingatlan továbbá tömegközlekedéssel megközelíthető. A Törökbálint vasútállomás 700m-re található az ingatlantól, valamint a 88, 88A, 172, 173, 272-es számú buszoknak a SPAR előtt van megállója, körülbelül 600m-re a tárgyi ingatlantól dél-keletre. A West Gate Üzleti Park 1999-2006 között épült, melynek területén



összesen 7 db külön álló, vegyes funkciójú (raktár, iroda) épület (A-G jelű). A „G” jelű irodaházat a Biggeorge 31. Alap 2023. évben egy 274 db férőhelyes munkásszállóvá alakította át, amelyet hosszútávon bérbe is adott egy munkásszállókat üzemeltető társaságnak.

A rendelkezésre álló közel 1,5 hektár területű beépítetlen fejlesztési területen pedig 2023. év végére a Biggeorge 31. Alap befejezte egy újabb csarnok („H” jelű) fejlesztését.



Az ingatlanhoz kapcsolódó property menedzsment 2025.01.01-től a BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge Commercial Kft. végzi.

További információk elérhetőek a LogStar weboldalán:

<https://logstar.hu/hu/portfolio-west-gate>

- a Biggeorge 41. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban Biggeorge 41. Alap) befektetési jegyeinek 100%-át tulajdonolta, amely alap 2023. januárban megvásárolta a BGP Cégcsoportba tartozó Pro-Centoquaranta Kft.-től a szabadbattyáni telekterületek egy részét, nagyságrendileg 20 hektárnyi területet, amelyen a jövőben logisztikai ingatlanfejlesztési beruházásokat tervez végrehajtani. Jelenleg a telek infrastrukturális fejlesztése és előkészítése zajlik.

- a Biggeorge 42. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban Biggeorge 42. Alap) befektetési jegyeinek 100%-át tulajdonolta.

A Biggeorge 42. Alap közvetlen tulajdonában áll Budapesten a Városcapu utca 6. szám alatti telek, amelyet a GroundUp Kft.-től vásárolt meg 2023. év elején, és amelyen 2023. év folyamán a BGP Cégcsoport logisztikai fejlesztésekért és üzemeltetéséért felelős üzletágának, a LogStar divíziójának támogatásával logisztikai csarnok fejlesztést végzett - LogStar Park Budapest Városcapu 6. projekt néven, amelynek keretében a meglévő csarnok mellé egy további logisztikai csarnok került megépítésre.

Az ingatlanhoz kapcsolódó property menedzsment 2025.01.01-től a BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge Commercial Kft. végzi.

További információk elérhetőek a LogStar weboldalon:

<https://logstar.hu/hu/portfolio-budapest-varoskapu>

A mérlegfordulónapon, 2025.06.30-án a Biggeorge 25. Alap befektetési jegyeinek több, mint 50%-a egy külső intézményi befektető tulajdonában állt.

Biggeorge 27. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

A Biggeorge 27. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban: Biggeorge 27. Alap) a budapesti Westside Grand I. elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre. A modern, egyedi megjelenésű épület a XIII. kerületben a megújuló Ferdinánd negyedben, a Westendtől és a Nyugati pályaudvartól pár percre valósul meg. A Biggeorge 27. Alap a Társaság 100%-os közvetlen tulajdonában álló leányalapon, a Biggeorge 32. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapon keresztül kerül egyéb részesedésként bemutatásra. A Biggeorge 32. Alap tulajdonolja a Biggeorge 27. Alap 3,81%-át nem hozammaximalizált „B” sorozatú befektetési jegyeken keresztül.

Biggeorge 29. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

A Biggeorge 29. Alap a budapesti Újbuda Garden elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre. A Biggeorge 32. Alap tulajdonolja a Biggeorge 29. Alap 5,00%-át nem hozammaximalizált „B” sorozatú befektetési jegyeken keresztül, így egyéb részesedésként kerül bemutatásra.

Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

A Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban Biggeorge 30. Alap) külső befektetők bevonásával működő holding alap, amely közvetlenül vagy más ingatlanbefektetési alapokba történő befektetéseken (befektetési jegyek jegyzésén vagy megvásárlásán) keresztül finanszíroz ingatlan fejlesztési és/vagy ingatlan üzemeltetési beruházásokat. A Biggeorge 30. Alap portfóliójában lakó, kereskedelmi és logisztikai ingatlanokat tulajdonló ingatlanbefektetési alapok befektetési jegyei egyaránt megtalálhatóak.

A mérlegfordulónapon, 2025.06.30-án a Biggeorge 30. Alap a következő alapokban és társaságokban, illetve ingatlanokban rendelkezett befektetésekkel:

- Biggeorge 16. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 16. Alap) nem hozammaximalizált „B” sorozatú befektetési jegyek 87,5%-át. A Biggeorge 16. Alap a budapesti Óbuda Garden elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre.
- Biggeorge 22. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 22. Alap) nem hozammaximalizált „B” sorozatú befektetési jegyek 90%-át. A Biggeorge 22. Alap a budapesti Waterfront City III. elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre.
- Biggeorge 24. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 24. Alap) nem hozammaximalizált „B” sorozatú befektetési jegyek 1,71%-át. A Biggeorge 24. Alapnak 74,4%-os tulajdonosi részesedése van a B-TWENTY-TWO Kft.-ben, amely társaság a 13. oldalon már bemutatott LogStar Park Győr elnevezésű logisztikai ingatlan tulajdonosa és működtetője.
- Biggeorge 27. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 27. Alap) hozammaximalizált „A” sorozatú befektetési jegyek 12,63%-át, amely alap a Westside Grand I. elnevezésű lakóprojekt megvalósítására jött létre.
- Biggeorge 28. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 28. Alap) nem hozammaximalizált „B” sorozatú befektetési jegyek 47,37%-át. A

Biggeorge 28. Alap a budapesti Spirit Residence elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projektre jött létre.

- Biggeorge 37. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 37. Alap) hozammaximalizált „A” sorozatú befektetési jegyek 100%-át. A Biggeorge 37. Alap a siófoki Silverbay Residence elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre.
- Biggeorge 38. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 38. Alap) hozammaximalizált „A” sorozatú befektetési jegyek 6,35%-át. A Biggeorge 38. Alap a balatonszemesi Szemesbay Resort elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre.
- Biggeorge 46. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 46. Alap) 12.868.004 db „A” sorozatú, hozammaximalizált befektetési jegyet vásárolt, amely révén 49,59%-os részesedést szerzett az alapban. A Biggeorge 46. Alap a budapesti XI. kerületben található Budafoki úti telken megvalósuló lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre.
- Biggeorge 48. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 48. Alap) 4.388.624 db „A” sorozatú, hozammaximalizált befektetési jegyet vásárolt, amely révén 8,69%-os részesedést szerzett az alapban. A Biggeorge 48. Alap a budapesti III. kerületben található Bogdáni úti telken megvalósuló lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre.
- Biggeorge 51. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 51. Alap) hozammaximalizált 100% részesedéssel rendelkezik. A Biggeorge 51. Alap a mérlegfordulónapon üres alapként működött.
- Biggeorge 52. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 52. Alap) hozammaximalizált 100% részesedéssel rendelkezik. A Biggeorge 52. Alapban jelenleg nincs projekt tervezve.
- a B-Ten Kft. 74%-os részesedése;
- Bécsi Corner Zrt. 30%-os részesedése;
- Amfi Holding Kft. 74%-os részesedése;

- Waterfront City elnevezésű lakóprojekt területén található helyi védett épület 100%-os tulajdonjoga;
- Debrecenben található Bethlen Irodaház 100%-os tulajdonjoga
- Budapesten a XIII. kerület Petneházy utcában található telek 100%-os tulajdonjoga

Biggeorge 34. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

A Biggeorge 34. Alap a budapesti Cosmo Residence elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre. A Biggeorge 34. Alap a Társaság 100%-os közvetlen tulajdonában álló leányalapon, a Biggeorge 32. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapon keresztül kerül egyéb részesedésként bemutatásra. A Biggeorge 32. Alap tulajdonolja a Biggeorge 34. Alap 4,92%-át nem hozammaximalizált „B” sorozatú befektetési jegyeken keresztül.

Biggeorge 39. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

A Biggeorge 39. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban: Biggeorge 39. Alap) fejleszti a budapesti Béke Garden elnevezésű lakóingatlan projektet, amely célja, hogy egy egyszerre modern és szerethető, minden generáció számára élhető életteret teremtsen. A Biggeorge 39. Alap a Társaság 100%-os közvetlen tulajdonában álló leányalapon, a Biggeorge 32. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési



Alapon keresztül kerül egyéb részesedésként bemutatásra. A Biggeorge 32. Alap tulajdonolja a Biggeorge 39. Alap 15,75%-át nem hozammaximalizált „B” sorozatú befektetési jegyeken keresztül.

Biggeorge 40. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

A Biggeorge 40. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban Biggeorge 40. Alap) egy holding alap, amely közvetlenül vagy más ingatlanbefektetési alapokba történő befektetéseken (befektetési jegyek jegyzésén vagy megvásárlásán) keresztül végez elsősorban lakóingatlan fejlesztési beruházásokat.

A mérlegfordulónapon, 2025.06.30-án a Biggeorge 40. Alap a következő alapokban és társaságokban, illetve ingatlanokban rendelkezett befektetésekkel:

- Biggeorge 19. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 19. Alap) 3.915.185 db „C” sorozatú, hozammaximalizált befektetési jegyet vásárolt, amely révén 19,07%-os részesedést szerzett az alapban. A Biggeorge 19. Alapban valósul meg a budapesti Újbuda Residence elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt.
- Biggeorge 20. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 20. Alap) 3.425.005 db „C” sorozatú, hozammaximalizált befektetési jegyet tulajdonolt, amely révén 15,43%-os részesedése van a Biggeorge 20. Alapban. A Biggeorge 20. Alapban valósul meg a budapesti Waterfront City elnevezésű lakóingatlan projekt 5. üteme.
- Biggeorge 26. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 26. Alap) nem hozammaximalizált „B” sorozatú befektetési jegyek 80%-át. A Biggeorge 26. Alap a budapesti Westside Garden elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre. A kivitelezés befejeződött, az értékesített lakások átadásra kerültek. 
- Biggeorge 28. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 28. Alap) nem hozammaximalizált „B” sorozatú befektetési jegyek 47,37%-át. A Biggeorge 28. Alap a budapesti Spirit Residence elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre. A kivitelezés befejeződött, az értékesített lakások átadásra kerültek. 
- Biggeorge 29. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 29. Alap) 5.923.061 db „A” sorozatú, hozammaximalizált befektetési jegyet vásárolt, amely

- révén 14,24%-os részesedét szerzett a Biggeorge 29. Alapban, amely Alap a budapesti Újbuda Garden elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre.
- Biggeorge 33. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 33. Alap) nem hozammaximalizált „B” sorozatú befektetési jegyek 100%-át. A Biggeorge 33. Alap a budapesti Kisdiófa utcában megvalósuló projekt fejlesztésére jött létre.
 - Biggeorge 34. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban: Biggeorge 34. Alap) hozammaximalizált „A” sorozatú befektetési jegyek 15,78%-át. A Biggeorge 34. Alap a budapesti Cosmo Residence elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre.
 - Biggeorge 36. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 36. Alap) a befektetési jegyek 94,75%-át. Az Alap a budapesti Waterfront City IV. elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre. A projekt kivitelezése befejeződött, a használatba vételi engedély megszerzését követően megkezdődött az ingatlanok átadása a vevők részére.
 - Biggeorge 37. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 37. Alap) 28,38%-os tulajdoni hányaddal rendelkezik nem hozammaximalizált, „B” sorozatú befektetési jegyek révén. Az Alap a siófoki Silverbay Residence elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre.
 - Biggeorge 38. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 38. Alap) 57,56%-os tulajdoni hányaddal rendelkezik nem hozammaximalizált, „B” sorozatú és hozammaximalizált, „A” sorozatú befektetési jegyek révén. Az Alap a balatonszemesi Szemesbay Resort elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre.



- Biggeorge 44. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 44. Alap) „A” sorozatú hozammaximalizált befektetési jegyet tulajdonol, amely révén 11,84%-os részesedést szerzett a Biggeorge 44. Alapban. A Biggeorge 44. Alapban valósul meg a budapesti Westside Grand II. elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt.



- Biggeorge 47. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 47. Alap) 4.853.324 db „A” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyet vásárolt, amely révén 49,26%-os részesedést szerzett a Biggeorge 47. Alapban, amely Alap a Madeira Residence megvalósítására jött létre.
- Budapest, Árnas úti 10875/4 helyrajzi szám alatt fekvő építési telek 100%-os tulajdonjoga, amelyen a Biggeorge 40. Alap az Árnas 40 Villa Suites lakóingatlan fejlesztési projektet tervezi megvalósítani. A projekt jelenleg kivitelezés alatt áll.



A mérlegfordulónapon, 2025.06.30-án a Biggeorge 40. Alap befektetési jegyeinek több, mint 50%-a egy külső intézményi befektető tulajdonában állt.

Biggeorge 44. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

A Biggeorge 44. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban valósul meg a budapesti Westside Grand II. elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt. A Biggeorge 44. Alap a Társaság 100%-os közvetlen tulajdonában álló leányalapon, a Biggeorge 32. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapon keresztül kerül egyéb részesedésként bemutatásra. A Biggeorge 32. Alap tulajdonolja a Biggeorge 44. Alap 19,65%-át nem hozammaximalizált „B” sorozatú befektetési jegyeken keresztül.

Biggeorge 46. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

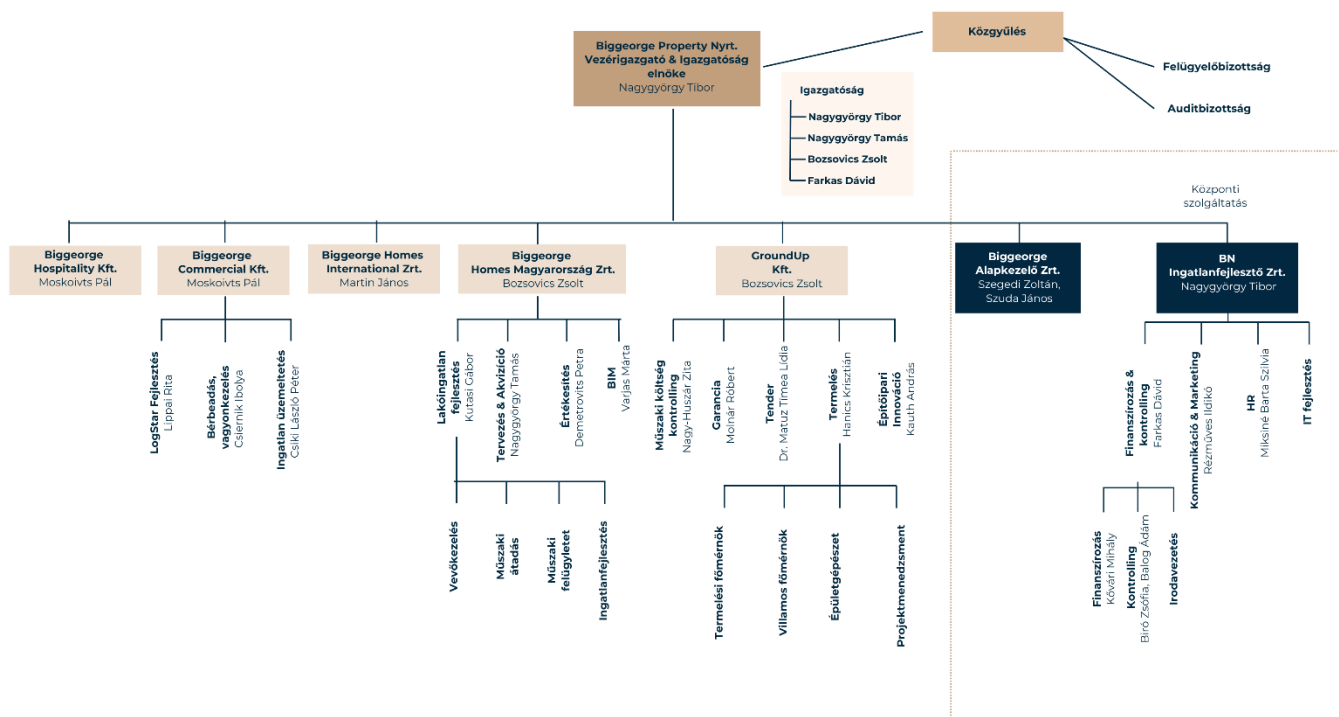
A Biggeorge 46. Alap a budapesti XI. kerületben található Budafoki úti telken megvalósuló lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre. A Biggeorge 46. Alap a Társaság

83,84%-os tulajdonában álló leányalapon, a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapon keresztül kerül egyéb részesedésként bemutatásra. A Biggeorge 4. Alap tulajdonolja a Biggeorge 46. Alap 5,78%-át nem hozammaximalizált „B” sorozatú befektetési jegyeken keresztül.

Biggeorge 50. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Az alap holdingalapként működik, a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapon keresztül kerül egyéb részesedésként bemutatásra, mivel a Biggeorge 4. Alap 10,40% részesedéssel rendelkezik.

1.6 Szervezeti felépítés



1. ábra: A Cégcsoport tevékenységirányítási ábrája

1.6.1 A Vezetőség, az Igazgatóság bemutatása

A Biggeorge Property Nyrt. ügyvezetéseként legalább három, legfeljebb tizenegy tagú igazgatóság működik, akiket a közgyűlés 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.

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.

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 nem kizárólagosan:

- a) a hatályos jogszabályok szerinti beszámoló és az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslat előterjesztése,
- b) közbenső mérleg jóváhagyása, osztalékfelőleg-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

Tisztsége: vezető tisztségviselő, a Társaság alapítója, az igazgatóság elnöke, vezérigazgató.

A megbízatás 2015. június 03. napjától határozatlan időre szól.

Az igazgatóság tagjai:



Nagygyörgy Tamás László

Tisztsége: vezető tisztségviselő, igazgatósági tag.

A megbízatás 2022. augusztus 18. napjától határozatlan időre szól.



Farkas Dávid

Tisztsége: vezető tisztségviselő, igazgatósági tag, pénzügyi vezérigazgató-helyettes.

A megbízatás 2022. május 13. napjától határozatlan időre szól.

**Bozsovcics Zsolt**

Tisztsége: vezető tisztségviselő, igazgatósági tag,
ingatlanfejlesztésért felelős vezérigazgató-helyettes.

A megbízatás 2017. január 30. napjától határozatlan időre szól.

Jelentős szervezeti változások 2025. első félévben:

A Cégcsoport gazdálkodásában jelentős változás történt, amellyel kapcsolatban az alábbi belső döntések születtek:

A Biggeorge Property Nyrt. 2024. február 7. napon közzétett rendkívüli tájékoztatása alapján a Társaság jelentős átalakításokat hajtott végre 2024. évben a BGP Cégcsoporton belül, amelynek keretében három, már meglévő, de a cégstruktúrában eddig nem elkülönítetten működő üzletágait – logisztikai és iroda, hospitality, lakóingatlan – egy-egy leányvállalat alá szervezte, ideértve az adott területen működő leányvállalatait és egyes befektetési alapjait.

A fentiek egyrészt a meglévő cégcsoport technikai átstrukturálásával jártak, amelynek során a Társaság közvetlen tulajdoni részesedései közvetettbe kerültek (valamint közvetett tulajdonlásból akár közvetlenbe is). Másrészt a Társaság 2024. decemberben megvásárolta a korábban a Biggeorge Holding Kft. közvetett többségi tulajdonában álló, a Cégcsoport stratégiai partnerének számító, generálkivitelezéssel foglalkozó GroundUp Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32.; cégjegyzékszám: 01-09-388873; adószám: 25565513-2-41) 95%-os üzletrészét, amely ezáltal a Társaság 100%-os tulajdonába került.

A szervezeti változások 2025. január 1-től léptek életbe, az üzletágak megkezdtek elkülönült működésüket, és az üzletágak vezetésére kijelölt vagy létrehozott holding társaságok átvették a tevékenységet végző munkavállalókat.

1.6.2 A Felügyelőbizottság bemutatása

A Társaságnál legalább három, legfeljebb tizenöt tagból álló felügyelőbizottság működik, akiket a közgyűlés legfeljebb öt 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.

A felügyelőbizottság a Társaság érdekeinek megóvása céljából ellenőrzi a Társaság ügyvezetését. A felügyelőbizottság jelentést készít a Társaság éves beszámolójáról a közgyűlés részére. A felügyelőbizottság a Társaság irataiba, számviteli nyilvántartásaiba, könyveibe betekinthesz, 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: 2024. május 1.

Jogviszony vége: 2026. április 30.

Nagy Kálmán

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

Anyja neve: Dr. Miskolczi Orsolya

Lakóhely: 1121 Budapest, Mártonhegyi út 11/A

Jogviszony kezdete: 2024. május 1.

Jogviszony vége: 2026. április 30.

Mészáros Katalin

Születési hely, idő: Marosvásárhely, 1987. szeptember 14.

Anyja neve: Balogh Lídia

Lakóhely: 2030 Érd, Luc utca 3.

Jogviszony kezdete: 2024. május 1.

Jogviszony vége: 2026. április 30.

1.6.3 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 összeférhetetlenségi 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: 2024. május 1.

Jogviszony vége: 2026. április 30.

Nagy Kálmán

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

Anyja neve: Dr. Miskolczi Orsolya

Lakóhely: 1121 Budapest, Mártonhegyi út 11/A

Jogviszony kezdete: 2024. május 1.

Jogviszony vége: 2026. április 30.

Mészáros Katalin

Születési hely, idő: Marosvásárhely, 1987. szeptember 14.

Anyja neve: Balogh Lídia

Lakóhely: 2030 Érd, Luc utca 3.

Jogviszony kezdete: 2024. május 1.

Jogviszony vége: 2026. április 30.

1.6.4 A Könyvvizsgáló bemutatása

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

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

A könyvvizsgáló adatai az alábbiak:

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

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:

2023.06.01. - 2025.10.31.

A könyvvizsgáló munkaszervezési okok miatt 2025. szeptember 29-én lemondott a könyvvizsgálói megbízatásáról, amely 2025. október 31. nappal ér véget. Az Igazgatóság a lemondásról szóló nyilatkozat átvételét követően haladéktalanul megkezdte az új könyvvizsgáló kiválasztására irányuló eljárás előkészítését, valamint intézkedett rendkívüli közgyűlés összehívásáról az új könyvvizsgáló megválasztása céljából.

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

2. Vezetői összefoglaló és elemzés a 2025. üzleti év első félévének pénzügyi adatairól

Az alábbiakban a BGP Cégcsoport 2024. és 2025. üzleti évek első félévére vonatkozó összehasonlító adatainak elemzése kerül bemutatásra:

Általános információk a 2025. első féléves jelentés pénzügyi adataihoz kapcsolódóan:

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

A 2025. üzleti év első félévre vonatkozó összevont / konszolidált, nem auditált eredménykimutatás főbb számai, összehasonlítva az előző év azonos időszakának számaival:

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

Konszolidált Átfogó eredménykimutatás	2025.01.01.- 2025.06.30. nem auditált	2024.01.01.- 2024.06.30. összehasonlító nem auditált	Változás	Változás %
Értékesítés nettó árbevétele	20 790 908	4 655 011	16 135 897	346.63%
Egyéb működési bevétel	309 174	11 093	298 081	2687.11%
Összes működési bevétel	21 100 082	4 666 104	16 433 978	352.20%
Anyagköltségek	2 632 026	145 178	2 486 848	1712.96%
Eladott áruk és szolgáltatások	8 419 611	25 528	8 394 083	32881.87%
Igénybevett szolgáltatások	3 708 613	1 614 132	2 094 481	129.76%
Személyi jellegű ráfordítások	2 236 415	1 082 487	1 153 928	106.60%
Értékcsökkenés és értékvesztés	89 059	149 254	-60 195	-40.33%
Egyéb működési ráfordítások	198 048	96 813	101 235	104.57%
Összes működési költség	17 283 772	3 113 392	14 170 380	455.14%
Pénzügyi műveletek és adófizetés előtti eredmény (EBIT)	3 816 310	1 552 712	2 263 598	145.78%
Pénzügyi műveletek bevételei	9 723 792	5 028 164	4 695 628	93.39%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 041 525	398 377	643 148	161.44%
Részesedés tőkemódszerrel elszámolt befektetésekből	-169 343	140 403	-309 746	-220.61%
Pénzügyi műveletek eredménye	8 512 924	4 770 190	3 742 734	78.46%
Adózás előtti eredmény	12 329 234	6 322 902	6 006 332	94.99%
Halasztott adó	703 856	351 111	352 745	100.47%
Adófizetési kötelezettség	646 559	249 656	396 903	158.98%
Nettó adózott eredmény	10 978 819	5 722 135	5 256 684	91.87%
Anyavállalatra jutó nettó adózott eredmény	10 901 193	5 728 363	5 172 830	90.30%
Nem ellenőrző részesedésre jutó nettó adózott eredmény	77 627	-6 228	83 855	1346.42%
EPS (alap és hígított) – Ft-ban	421.95	287.71	134.24	46.66%
EBITDA*	3 905 369	1 701 966	2 203 403	129.46%

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

Értékesítés nettó árbevétele

A BGP Cégcsoport nettó árbevétele az előző év azonos időszakához képest 346.63%-kal, 16.136 millió Ft-tal 20.791 millió Ft-ra növekedett, amelyet elsősorban a Cégcsoportba 2024. év végén bekerült új leányvállalat, a GroundUp Kft. nettó árbevétele okozott. A cégcsoport nettó árbevétele a következő tevékenységekből áll:

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

Megnevezés	2025.01.01.- 2025.06.30.	2024.01.01.- 2024.06.30.
Ingatlanfejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatások	5 789 249	2 702 226
Alapkezelési tevékenység	725 043	647 436
Szállodai szolgáltatások	1 436 748	1 271 791
Kivitelezési díj	12 765 208	0
Egyéb	74 660	33 558
Értékesítés nettó árbevétele összesen	20 790 908	4 655 011

Ingatlanfejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatások

2025. első félévben 5.789 millió Ft Ingatlanfejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatások nyújtásából származott, amely a következő díjakból állt:

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

Megnevezés	2025.01.01.- 2025.06.30.
Lakóingatlan fejlesztési szolgáltatási díjak	4 969 805
<i>ebből projekt menedzsment</i>	<i>2 148 699</i>
<i>ebből műszaki ellenőrzés</i>	<i>301 644</i>
<i>ebből marketing</i>	<i>581 376</i>
<i>ebből értékesítés</i>	<i>1 938 086</i>
Property & Asset menedzsment (üzemeltetési) szolgáltatási díjak	112 692
Külföldi Lakóingatlan fejlesztéssel kapcsolatos díjak	63 594
Egyéb bevételek (bérleti és üzemeltetési díjak, továbbszámlázott költségek...)	643 158
Ingatlanfejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatás árbevétele összesen	5 789 249

Az ingatlanfejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatásokat a BGP Cégcsoporton belül 2025.01.01. naptól kezdődően a magyarországi lakóingatlan fejlesztések esetében a Biggeorge Homes Magyarország Zrt., a külföldi lakóingatlan fejlesztések esetében Biggeorge Homes International Zrt., szállodafejlesztési projektek esetén a Biggeorge Hospitality Kft.,

ingatlanüzemeltetés és vagyonkezelés esetén pedig a Biggeorge Commercial Kft. nyújtja. A lakóingatlanok fejlesztésénél a BGP Cégcsoport 2024. és 2025. évek első félévében is projektmenedzsmentet, műszaki ellenőrzést, értékesítést és marketing tevékenységet végzett.

2025. első üzleti félévében 4.970 millió Ft árbevételt generált a kivitelezés alatt álló, futó lakóingatlan projektek műszaki ellenőrzése, projektmenedzselése és 741 db lakás után elszámolt értékesítési jutaléka.

Az ingatlan menedzsment (property menedzsment) szolgáltatásokhoz kapcsolódóan a csoportnak 113 millió forint árbevétele keletkezett, amely nagyságrendileg 122.000 négyzetméter összterületű ingatlanok üzemeltetési díjából származott.

További 64 millió Ft árbevétel keletkezett külföldi lakóingatlan projektekhez kapcsolódó átvilágítási és tanácsadási díjbevételből.

A Cégcsoportnak 2025. üzleti első félév során további 643 millió Ft árbevétele származott ingatlanértékesítésből és ingatlanbérbeadásból.

Alapkezelési tevékenység

2025. első félévben 725 millió Ft árbevétel származott a Biggeorge Alapkezelő Zrt. által végzett alapkezelési tevékenységből. Az Alapkezelő összesen 47 db befektetési alapot kezelt. Az alapkezelési díj alapjául szolgáló kezelt vagyon nettó eszközértéke, a holding alapokkal együttesen, duplikációkat is tartalmazva 2025. félév végén 230 milliárd forint volt.

Szállodai szolgáltatások

A Cégcsoporton belül az Emerald Hotel Management Kft. által üzemeltetett Emerald Hotel & Suites által nyújtott szállodai szolgáltatásokból származó árbevétele 1.272 millió Ft-ról 2025. év első félévében 1.437 millió Ft-ra emelkedett.

Egyéb bevételek

A Cégcsoportnak 2025. üzleti év első félévében 75 millió Ft árbevétele keletkezett egyéb irodai, adminisztratív és tanácsadási tevékenységből.

Egyéb működési bevétel

A Cégcsoportnak 2025. első félévben 309 millió Ft egyéb működési bevétele származott bankgarancia érvényesítésből, illetve céltartalék feloldásból.

Anyagköltségek, eladott áruk és egyéb igénybevett szolgáltatások

Anyagköltségek, eladott áruk és egyéb igénybevett szolgáltatások arányosan nőttek az árbevétellel. Mind az árbevétel, mint a költségek tekintetében a növekedés elsősorban a generálkivitelező cég, a GroundUp Kft. 2024. év végi Cégcsoportba kerülésével magyarázható.

Személyi jellegű ráfordítások

A személyi jellegű ráfordítások 2025. üzleti év első félévben az előző időszakhoz képest 106.6%-kal emelkedtek, ami 1.154 millió Ft-os növekedést jelent. A személyi jellegű ráfordítások növekedését egyrészt a Cégcsoportba 2024. év végén bekerülő generálkivitelező cég, a GroundUp Kft. miatti létszámnövekedés, másrészt a 2025. évi projektek megvalósításához szükséges létszámnövekmény és a béremelés okozta. A Cégcsoport átlagos statisztikai létszáma a 2024. első félévi 129 főről 2025. első félévben 244 főre emelkedett, ami körülbelül 89%-os növekedésnek felel meg.

Értékcsökkenés és értékvesztés

Az értékcsökkenés és értékvesztés 60 millió Ft összegű csökkenése 2025. első félévben az előző évhez képest nem jelentős.

Egyéb működési ráfordítások

2025. első félévben 101 millió Ft-tal több egyéb működési ráfordítás merült fel, ami 104.57%-os növekedést jelent az előző évhez képest.

Pénzügyi műveletek és adófizetés előtti eredmény (EBIT) és EBITDA

A BGP Cégcsoport 2025. első félévet 3.816 millió Ft pénzügyi műveletek és adófizetés előtti eredménnyel (EBIT) és 3.905 millió Ft EBITDA eredménnyel zárta, amely nagyságrendileg 2.2 milliárd Ft növekedést jelent 2025. első félévhez képest. A növekedést elsősorban a lakóingatlan fejlesztéshez kapcsolódó szolgáltatási díjakból származó árbevétel és eredmény növekedés, valamint a GroundUp Kft. konszolidációs körbe kerüléséhez kapcsolódóan keletkező fedezet okozta.

Pénzügyi műveletek eredménye

A pénzügyi műveletek bevételei 4.696 millió Ft-tal nőttek, melyet elsősorban a Társaság befektetési tevékenységei (lásd 1.4. és 1.5. pontban részesedések, befektetések) által 2025. első félév során megtermelt hozam, valós értékelés növekménye magyaráz.

A pénzügyi műveletek ráfordításai az előző évhez képest 643 millió Ft-tal nőttek 2025. első félévben, amely növekedés elsősorban a 2025. első félévben elszámolt árfolyamveszteségekkel magyarázható. A Cégcsoport a pénzügyi ráfordítások között, a fizetett kamatok soron szerepelteti kimutatásaiban a 2022. februárban kibocsátott 7 milliárd Ft össznévértékű Kötvény kamatráfordítását is, amely évente nagyságrendileg 357 millió Ft (kamatfizetés évente történik, minden év február hónapjában, első kamatfizetés 2023. február hónapban történt).

A részesedés tőkemódszerrel elszámolt befektetésekből származó pénzügyi eredmény 2025. első félévben 310 millió Ft-tal csökkent az előző év összehasonlítható időszakához képest. A BGP Cégcsoportra jutó részesedések értéke az alábbiak szerint alakult:

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

Megnevezés	2025.01.01.- 2025.06.30.	2024.01.01.- 2024.06.30.	Változás
NYNProperty Kft.	- 1 297	16 660	-17 957
QH Üzemeltető Kft.	- 650	0	-650
Illatos Office Kft.	- 58 350	24 210	-82 560
QH Kft.	- 22 314	-3 419	-18 895
SPDM Kft.	- 92 510	95 764	-188 274
Roham 5 Ingatlan Kft.	5 778	7 188	-1 410
Részesedés tőkemódszerrel elszámolt befektetésekből	-169 343	140 403	-309 746

Adózás előtti eredmény

A BGP csoport 2025. első félév alatt megtermelt adózás előtti eredménye 12.329 millió Ft, ami 6.006 millió Ft-os és 94.99%-os növekedés jelent az előző év első félévéhez képest.

Nettó adózott eredmény

A BGP Cégcsoport adózás utáni, azaz nettó adózott eredménye 2025. első félévében 10.979 millió Ft, ami az összehasonlítható időszakhoz, az előző év első félévéhez képest 91.87%-os, 5.257 millió Ft növekményt jelentett.

2025. első félév gazdálkodása a terveknek megfelelően teljesült az árbevétel, a pénzügyi befektetések, az igénybe vett szolgáltatások költségei, továbbá az adózott eredmény tekintetében. A jelen pénzügyi jelentés által felölelt beszámolási időszak gazdálkodása a várakozásoknak megfelelő jövedelmezőség mellett alakult.

Nem ellenőrző részesedésre jutó nettó adózott eredmény

A nem ellenőrző részesedésre jutó nettó adózott eredmény, illetve annak változása nem volt jelentős 2025. első félévben az előző év azonos időszakához képest.

Egy részvényre jutó alap és hígított nyereség számítása

$EPS = \text{Nettó adózott eredmény} / \text{Kibocsátott törzsrészvény éves átlagos darabszáma}$

A Részvényszám EPS-hez és a Részvényszám hígított EPS mutató számítása 2024. első félévben 19.910.000 db „A” sorozatú törzsrészvény, míg 2025. első félévben 25.835.000 db „A” sorozatú törzsrészvény mellett történt, tekintettel arra, hogy 2024. év második félévben a Kibocsátó több lépcsőben tőkeemelést hajtott végre, új részvényeket bocsátott ki és vezetett tőzsdére. Az EPS azt mutatja meg, hogy 1 db részvény mennyi jövedelmet termelt.

Az EPS értéke 287.71 Ft-ról 421,95 Ft-ra emelkedett.

A 2025.06.30. fordulónapra vonatkozó összevont / konszolidált nem auditált mérleg főbb számai:

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

ESZKÖZÖK	2025.06.30. nem auditált	2024.12.31 összehasonlító auditált	Változás ezer Ft
Immateriális javak	88 729	81 117	7 612
Befektetési célú ingatlanok	7 205 138	6 406 274	798 864
Ingatlanok	141 510	145 205	-3 695
Gépek és berendezések	234 282	138 246	96 036
Egyéb részesedések	53 001 742	40 453 000	12 548 742
Halasztott adó követelések	7 461	7 441	20
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések	679 821	238 038	441 783
Egyéb befektetett eszközök	0	1 362 336	-1 362 336
Eszköz használati jog	70 367	100 597	-30 230
Goodwill	500 064	500 064	0
Éven túli eszközök összesen	61 929 114	49 432 318	12 496 796
Készletek	7 638 190	1 057 720	6 580 470
Vevőkövetelések	5 177 556	1 704 341	3 473 215
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	677 555	662 471	15 084
Egyéb rövid lejáratú követelések	11 652 210	2 438 649	9 213 561
Jövedelem adó követelések	18 630	42 635	-24 005
Aktív időbeli elhatárolások	1 447 867	2 039 783	-591 916
Értékpapírok	8 655 654	9 431 416	-775 762
Pénzeszközök és pénzeszköz- egyenértékesek	4 741 821	10 045 466	-5 303 645
Forgóeszközök összesen	40 009 483	27 422 481	12 587 002
Eszközök összesen	101 938 597	76 854 799	25 083 798

FORRÁSOK	2025.06.30. nem auditált	2024.12.31 összehasonlító auditált	Változás ezer Ft
Jegyzett tőke	258 350	258 350	0
Visszavásárolt saját részvény	0	0	0
Tőketartalék	20 724 556	20 724 556	0
Eredménytartalék	34 225 057	23 390 236	10 834 821
Tárgyévi eredmény	10 901 193	10 834 821	66 372
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	66 109 156	55 207 963	10 901 193
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	6 415 743	2 048 837	4 366 906
Saját tőke összesen	72 524 899	57 256 800	15 268 099
Tartozások kötvénykibocsátásból	7 027 950	7 034 257	-6 307
Hosszú lejáratú hitelek	0	1 500 000	-1 500 000
Céltartalékok várható kötelezettségekre	1 548 942	995 173	553 769

FORRÁSOK	2025.06.30. nem auditált	2024.12.31 összehasonlíto auditált	Változás ezer Ft
Halasztott adó kötelezettségek	1 683 827	979 999	703 828
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	127 071	203 034	-75 963
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	35 857	41 703	-5 846
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	1 226 173	-1 226 173
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	10 423 647	11 980 339	-1 556 692
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	5 799 107	309 205	5 489 902
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	39 831	66 658	-26 827
Szállítók	3 845 567	2 138 265	1 707 302
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	15 962	56 850	-40 888
Egyéb kötelezettségek	4 622 227	2 876 937	1 745 290
Jövedelem adó kötelezettségek	106 924	97 015	9 909
Passzív időbeli elhatárolások	4 560 433	2 072 730	2 487 703
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	18 990 051	7 617 660	11 372 391
Kötelezettségek és saját tőke összesen	101 938 597	76 854 799	25 083 798

Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanok értékének 799 millió Ft-os növekedése 2025. első félévében egyrészt a Pro-Centoquaranta Kft. leányvállalat által tulajdonolt telekingatlanokon végzett, az ingatlan értékét növelő tételként elszámolt beruházási költségekből és a beruházásokra fizetett előlegekből származik, másrészt pedig a Cégcsoport konszolidációs körébe bekerülő Biggeorge 4. Alap által tulajdonolt, 614 millió Ft értékű befektetési célú ingatlanok megszerzéséből származik.

Egyéb részesedések

2025. üzleti évben a Cégcsoport részesedést, befektetési jegyet vásárolt több, az 1. pontban részletezett ingatlanbefektetési alapban, illetve befektetéseinek valós értéke növekedett, amely mindösszesen 12.549 millió Ft-tal növelte a mérlegben szereplő részesedések értékét.

Hosszú lejáratú kapcsolt követelések

442 millió Ft-tal növekedett a hosszú lejáratú kapcsolt követelések értéke 2024. december 31. naphoz képest, amelynek oka a közös vezetésű vállalkozásoknak nyújtott (lásd 1.4 pontban A konszolidációba arányosan (tőke módszerrel) bevont társaságok bemutatása) kölcsönök növekedése. A QH Ingatlanfejlesztő Kft. 2024. üzleti év közepén elindította szállodafejlesztési

beruházását, melyet bankhitelből fog várhatóan finanszírozni, és a hitelhez szükséges önerőt hosszú lejáratú tagi kölcsönökkel biztosította a BGP Cégcsoport.

Egyéb befektetett, éven túli eszközök

Az egyéb befektetett, éven túli eszközök értéke 2024. év végén 1.362 millió Ft volt. A BGP Cégcsoport 2024. évben megvásárolt leányvállalata, a GroundUp Kft. generálkivitelezési projektjeihez kapcsolódóan 2024. december 31-én 1.362 millió Ft hosszú lejáratú garanciális követeléssel rendelkezett a megbízóival szemben, amelyet az építetők szerződés alapján biztosítékként visszatartanak. A GroundUp Kft. nagyságrendileg hasonló összegű, 1.226 millió Ft összegű hosszú lejáratú garanciális kötelezettséggel rendelkezett 2024. év mérlegfordulónapján, amelyet alvállalkozóival szemben, megállapodás alapján szintén biztosítékként tart vissza. 2025. első félévben a garanciális követelések nem kerültek megosztásra hosszú és rövid lejáratú követelések között, a garanciális követelések teljes összege az egyéb rövid lejáratú követelések között szerepel.

Készletek

A készletek értékének jelentős, 6.580 millió Ft-os növekedését a 2025. év 1. félévben konszolidációs körbe kerülő Biggeorge 47. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési alap és Biggeorge 48. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési alap (lásd 1.3. pontban Konszolidációs körbe tartozó entitások bemutatása) készleteinek bekerülése okozta.

Vevőkövetelések

A vevőkövetelések állománya 2025. első félévében 3.473 millió forinttal emelkedett a 2024. év végi értékhez képest. A jelentős állománynövekedés háttérében egyrészt a 2024. év végén teljes egészében a Cégcsoport tulajdonába került generálkivitelező társaság, a GroundUp Kft. vevőivel szemben fennálló, 3.191 millió forint összegű követelés áll. Másrészt, további emelkedést eredményezett, hogy 2025. január 1-jétől a BN Zrt.-től átvett lakóingatlan fejlesztési üzletághoz kapcsolódóan a Biggeorge Homes Magyarország Zrt.-nél megjelenő, kiszámlázott szolgáltatási díjakból származó vevőkövetelések 1.524 millió forintra növekedtek.

Rövid lejáratú kapcsolt követelések

2024. év végéhez képest a rövid lejáratú kapcsolt követelések értéke nem változott jelentősen.

Egyéb rövid lejáratú követelések

Az egyéb rövid lejáratú követelések értéke 9.214 millió Ft-tal emelkedett, amelyet egyrészt a 2024. év végén a BGP Cégcsoport konszolidációs körébe kerülő GroundUp Kft. megbízóival szemben fennálló rövid lejáratú garanciális visszatartási követelése magyaráz, melyet szerződés alapján biztosítékként tartanak vissza. A GroundUp Kft. szerződés alapján nagyságrendileg hasonló összegben tart vissza biztosítékot alvállalkozóival szemben, amely rövid lejáratú kötelezettségként jelenik meg. 2025.06.30-án a GroundUP Kft. nyilvántartott garanciális visszatartás összege 3.551 millió Ft volt.

Az egyéb rövid lejáratú követelések egyenlegét növelte másrészt a Biggeorge Homes International Zrt. által egy befektetési lehetőséghez kapcsolódóan letéti számlán elhelyezett 6.229 millió Ft.

Értékpapírok

Az értékpapírok, a szabad pénzeszközök államkötvényekben való elhelyezése 2024. év végéhez viszonyítva 776 millió forinttal csökkent 2025. első félévében.

Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolás összege 592 millió Ft-tal, 1.448 millió Ft-ra csökkent 2025. első félévben. A változás elsődlegesen a GroundUp Kft. leányvállalat által teljesített, azonban a tárgyidőszak végéig ki nem számlázott szolgáltatási díjbevételek elhatárolásának csökkenésére vezethető vissza.

Anyavállalatra jutó saját tőke összesen

Az Anyavállalatra jutó Saját tőke 2025. üzleti év első félévében az Anyavállalatra jutó nettó adózott eredménnyel, 10.901 millió Ft-tal nőtt 2024. év végéhez képest.

Nem ellenőrzésre jogosító részesedés

A nem ellenőrzésre jogosító részesedés értéke 2025 első félévében 4.367 millió Ft-tal emelkedett, amely elsősorban annak tudható be, hogy a Cégcsoportba ebben az időszakban bevont leányvállalatokban az anyavállalat nem rendelkezik 100%-os tulajdoni hányaddal, így a fennmaradó részesedések a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosokhoz kerültek kimutatásra.

Hosszú lejáratú kötelezettségek

A hosszú lejáratú kötelezettségek 1.500 millió Ft-tal csökkentek 2024. év végéhez képest, amelyet elsősorban a GroundUp Kft. leányvállalat 1.500 millió Ft összegű hiteltartozásának rövid lejáratú kötelezettségekbe történő átsorolása magyaráz. További csökkenést okozott 2024. év végéhez képest, hogy a garanciális visszatartásokból származó kötelezettségek 2025. első félévében nem kerültek megbontásra, hanem teljes összegben a rövid lejáratú kötelezettségek között szerepelnek.

Rövid lejáratú kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettségek összege 2025 első félévének végére 11.372 millió Ft-tal emelkedett 2024 év végéhez képest. A növekedés egyrészt a GroundUp Kft. által felvett, korábban hosszú lejáratú kötelezettségek között kimutatott 1.500 millió Ft hitel rövid lejáratú kötelezettségek közé történő átsorolásából adódik. Másrészt a garanciális visszatartások összege teljes egészében a rövid lejáratú kötelezettségek között került kimutatásra, azaz a féléves beszámolóban nem történt bontás hosszú és rövid lejárat között. A rövid lejáratú kötelezettségeket tovább növelte a 2025. első félévben a Biggeorge Holding Kft.-től kapott 4.170 millió Ft kölcsöntartozás összege is.

3. A mérlegfordulónapot követően történt, az évközi időszak kimutatásban nem tükröződő események

E szakasz ismerteti azokat 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 a mérlegfordulónapot követően történtek, ezért az időszak kimutatásaiban nem tükröződnek.

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

3.1 Rendkívüli Közgyűlés összehívása új könyvvizsgáló megválasztása céljából

A Biggeorge Property és a Biggeorge REIT Csoport könyvvizsgálója munkaszervezési okokra hivatkozva 2025. szeptember 29-én lemondott könyvvizsgálói megbízatásáról, könyvvizsgálói feladatait 2025. október 31. napig látja el.

Az Igazgatóság a lemondásról szóló nyilatkozat átvételét követően haladéktalanul megkezdte az új könyvvizsgáló kiválasztására és díjazásának elfogadására irányuló eljárás előkészítését, valamint intézkedett a rendkívüli közgyűlés összehívásáról az új könyvvizsgáló megválasztása céljából. A Biggeorge Property Nyrt. és leányvállalata, a Biggeorge REIT Nyrt. rendkívüli közgyűlése a Kibocsátó székhelyén kerül megtartásra, időpontja 2025. október 27. 10:00, illetve 11.00 óra kezdettel.

3.2 B-Six Kft.-nek a B-TWENTY-TWO Investment Kft.-ben lévő 12.6%-os részesedésének értékesítése

A B-Six Kft. a mérlegfordulónapot követően döntött a Biggeorge 25. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alappal a B-TWENTY-TWO Investment Kft.-ben lévő 12.6%-os részesedésének értékesítéséről.

3.3 A Pro-Centoquaranta leányvállalat által tulajdonolt telekingatlant érintő M200-as autótűt végleges nyomvonalának hatása és várható következményei

Az M200 autótűt Komárom és Sárbogárd közötti szakasza, melynek kivitelezése a tervek szerint 2027.09.01.-2029.08.31. között valósul meg várhatóan a Biggeorge REIT Csoport tulajdonában álló telekingatlant, illetve a Cégcsoport által a Biggeorge 41. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap részére értékesített telekingatlant is érinteni fogja. A telekterület nyugati részén halad majd át, melynek következtében elsősorban a Biggeorge 41. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap részére értékesített telekterületből:

- nagyságrendileg 18 000 m² része kisajátítás eljárás alá vonása várható, valamint az ingatlan további, mintegy 20 000 m² része a gyorsforgalmi út védőtávolságába fog esni;

- nagyságrendileg 2 525 m² telekterület alakja és megközelíthetősége miatt fejlesztésre alkalmatlanná fog válni, ami befolyásolja az ingatlan beépíthetőségét

A területszerzéssel és kártalanítással kapcsolatos egyeztetések a mérlegfordulónapot követően és jelen beszámoló, illetve üzleti jelentés elkészítésekor is folyamatban voltak.

3.4 Vezetői ügyletek – Biggeorge REIT Nyrt. törzsrészcvény értékesítése

A Fortinceptum Kft. – mint a Kibocsátó Igazgatóságának tagjaival, Bozsovcics Zsolttal, az Európai Parlament és a Tanács piaci visszaélésekről szóló 596/2014/EU rendelet (MAR Rendelet) szerinti szoros kapcsolatban álló személy – által 2025.07.11. napján megküldött tájékoztatása szerint a Fortinceptum Kft. 2025. július 9. napján 170.000 db „A” sorozatú, HU0000194964 ISIN kódú névre szóló, dematerializált úton előállított Biggeorge REIT Nyrt. törzsrészcvcnyrt értékesített adásvétel jogcímén. A részvények értékesítésével a Fortinceptum Kft. (és Bozsovcics Zsolt) tulajdonában lévő részvények darabszáma 0 (nulla) darabra csökkent.

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

4. A gazdasági környezet ismert és várható fejlődése, a belső döntések várható hatása függvényében

Üzletmenet bemutatása

A BGP Cégcsoport fő tevékenysége a kereskedelmi és lakóingatlanok fejlesztése, a befektetési célú ingatlanok kezelése és az alapkezelés, melyet a következő jelentősebb tevékenységeket végző csoporttagok közreműködésével végez: projektmenedzsment és ingatlanfejlesztési szolgáltatások (Biggeorge Homes Magyarország Zrt., Biggeorge Commercial Kft., Biggeorge Hospitality Kft., Biggoerge Homes International Zrt.), alapkezelés (Biggeorge Alapkezelő Zrt.) és hozamtermelő ingatlanok projektársaságai (pl. Bécsi Corner Zrt.).

A BGP Cégcsoport tagvállalatai és a hozzájuk tartozó alapok eddig több, mint 3800 db lakást adtak át, valamint 162.000 négyzetméretnyi iroda-, ipari- és logisztikai épületet fejlesztettek. A BGP Cégcsoport 100%-os tulajdonában álló Biggeorge Alapkezelő Zrt. („Alapkezelő”) által kezelt befektetési alapok összesített, duplikáció mentes nettó eszközértéke már meghaladta a 160 milliárd Ft-ot. Az alapokban 2025. első félévének végén mintegy 1 649 db lakás (Árnyas 40 Villa Suites, Béke Garden, Újbuda Garden, Westside Grand I., Westside Grand II., Újbuda Residence, Cosmo Residence, Waterfront City V., Madeira Residence). A 2025-ös évben

várhatóan további 695 db lakás (Waterfront City VI. ütem, Capri Residence és Óbuda Garden) fejlesztése kezdődik meg, valamint a BGP Cégcsoport és az általa kezelt alapok további 2 983 db lakás építésére alkalmas telekkel rendelkeznek.

A Cégcsoport kínálatában már 2024-ben is elérhetőek voltak az Árnyas 40 Villa Suites, a Béke Garden, az Újbuda Garden és az Újbuda Residence, a Westside Grand I. és II., a Cosmo Residence és a Waterfront City V. lakóingatlan-fejlesztések. 2025 első félévében a portfólió tovább bővült a Capri Residence és a Madeira Residence projektekkel, így a Cégcsoport lakáskínálata tovább erősödött. Emellett sikeresen befejeződött és átadásra került a Balaton-parti Szemesbay Resort és Silverbay Residence fejlesztés is.

Jelen beszámoló mérlegfordulónapját követően, 2025. második felében tovább bővült az értékesítésre szánt lakáskínálat a III. kerületi Waterfront City VI. ütemével.

A Biggeorge Property Nyrt. logisztikai üzletága, a Logstar pedig jelenleg az M3 autópálya mellett a XV. Kerületben és Törökbálinton kínál bérelhető raktárakat, valamint Székesfehérvár környékén végez saját tulajdonú telkén infrastrukturális fejlesztéseket, továbbá a telkek értékesítése is elkezdődött.

Üzleti környezet

A gazdálkodás piaci környezete stabil, a BGP Cégcsoport tagjai a saját piacukon jelentős tapasztalattal és szakértelemmel bírnak.

Piaci Pozíció

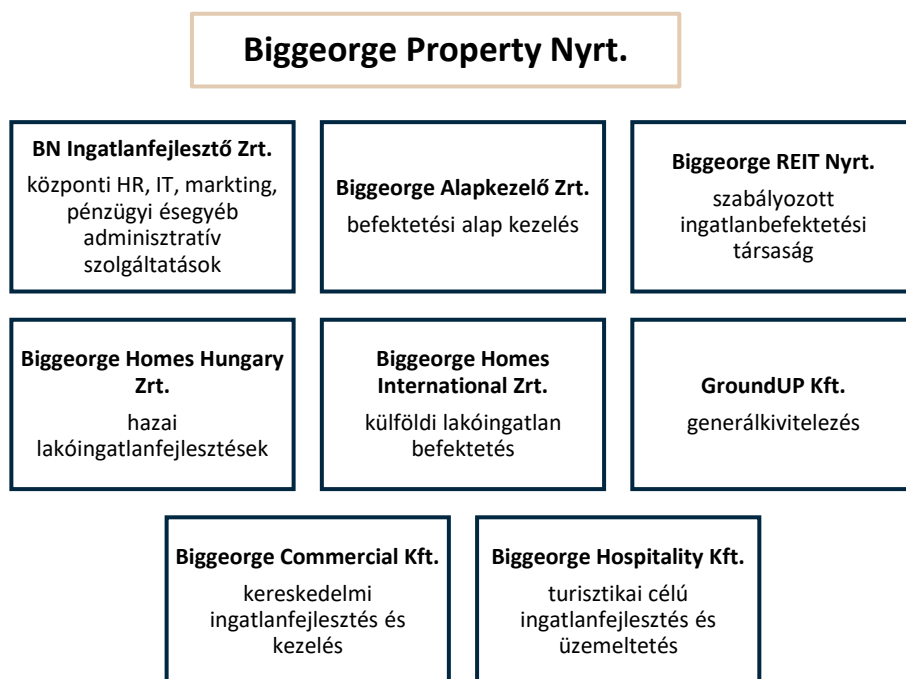
A BGP Cégcsoport piaci részesedése megbízhatóan nem mérhető, azonban Magyarország egyik vezető ingatlanfejlesztőjének minősül.

Jövőkép

A BGP Cégcsoport rövid és középtávú jövőképe pozíciójának megerősítése, piaci részesedésének növelése, mint Magyarország egyik legjelentősebb ingatlanfejlesztője, az általa tulajdonlott részesedések jövedelem termelő képességének biztosítása, magas szintű működtetésével, szinten tartásával, növelésével.

Szstrukturális átalakítások, új és meglévő üzletágak önálló működése

A BGP csoport 2024. évben a cégcsoporton belüli átalakításokat hajtott végre. Ennek keretében három már meglévő, de eddig nem elkülönítetten működő üzletágot – logisztikai és iroda, hospitality és lakóingatlan – külön leányvállalatok alá szervezett.



1. ábra: A Biggeorge Property Cégcsoport üzletágai 2025. január 1. naptól

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

Az elkülönítetten működő üzletági holding cégek létrehozása segíti az üzleti folyamatok hatékonyabb kezelését és felügyeletét, valamint növeli a felelősségi körök átláthatóságát. Emellett az átstrukturálás lehetővé teszi a vezetőség számára, hogy jobban koncentrálhasson az egyes üzletágak sajátos igényeire és lehetőségeire, ezáltal felgyorsítva a döntéshozatali folyamatokat és növelve a rugalmasságot a piaci változásokhoz való alkalmazkodásban. Összességében az átalakítások arra töreksenek, hogy erős alapot teremtsenek a BGP Cégcsoport jövőbeli sikereihez és fenntartható növekedéséhez. Az elkülönült működés 2025. január 1. napján indult el.

Várható fejlődés, célok

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

Üzleti Tervek, stratégia

A jelenlegi piaci környezetben a BGP Cégcsoport a befektetésekből adódó osztalék- és hozam bevételek növelésére, illetve a befektetések eladásából származó nyereségre törekszik, miközben próbálja a lehető legalacsonyabb szinten tartani a működési költségeket. A BGP Cégcsoport célja továbbá, hogy innovatív ingatlanfejlesztési és pénzügyi, finanszírozási megoldásaival a cég folyamatos vagyonosodását elősegítse.

5. Kutatás és a kísérleti fejlesztés

A BGP Cégcsoport kutatásra, kísérleti fejlesztésre irányuló célokat nem fogalmazott meg.

K+F tevékenység bemutatás

A BGP Cégcsoport kutatási, kísérleti tevékenységet nem végez.

6. Telephelyek, fióktelepek bemutatása

A Cégcsoport székhelye Budapest, a 1023 Budapest, Lajos utca 28-32. szám alatt a Bécsi Corner Irodaházban van.

7. A vállalkozó által folytatott foglalkoztatáspolitiká

A BGP Cégcsoport foglalkoztatáspolitikája nem körülhatárolt, azt a mindenkori gazdasági célok határozzák meg.

Foglalkoztatási helyzet:

2025. első félévben a Cégcsoport átlagos statisztikai létszáma 244 fő volt és 2025.06.30-án összesen 291 főt foglalkoztatott. A Cégcsoport átlagos statisztikai létszáma 2024. üzleti évben, ha a 2024. év decemberében a Cégcsoport által megvásárolt GroundUp Kft. létszámával is úgy számolunk, mintha teljes évben a Cégcsoport része lett volna, akkor 189 fő volt, 2024.12.31-én pedig összesen 253 főt foglalkoztatott.

A BGP Cégcsoport folyamatosan gondoskodik a munkavállalók megfelelő továbbképzéséről, emellett biztosítja részükre a mindenkori speciális munkavédelmi előírásoknak való

megfelelést. 2025. első félévében folytatódtak az előző üzleti évben elkezdődött képzések, amelyek során a munkavállalók nem csak elméleti, de gyakorlati ismeretekkel is gazdagodtak. A BGP Cégcsoport töretlen fejlődésének és az ügyfelek magas színvonalú kiszolgálásának egyik legfontosabb kulcsa emberi erőforrásaink hatékonysága. Jelenlegi és jövőbeni sikerei a munkatársak szaktudásán, ügyfélközpontú napi munkáján és pozitív emberi együttműködésén alapszik.

A BGP Cégcsoport a munkatársai számára versenyképes, teljesítmény-arányos jövedelmet, naprakész szakmai ismereteket, a folyamatos fejlődés lehetőségét és egy piacvezető vállalat stabilitását biztosítja.

Sokszínűség politika:

A 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 Cégcsoport kiemelt célja a munkahelyi diszkriminációmentesség és az esélyegyenlőség biztosítása a munkatársak körében, tekintetbe véve a kulturális és jogi sajátosságokat. A 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.

8. Környezetvédelem

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

A 2018. után indult lakóingatlanfejlesztéseknél geotermikus fűtésrendszerek kerültek kiépítésre a megújuló energetikai követelményeknek megfelelően, amelyek ökológiai lábnyoma így sokkal kisebb a hagyományos fosszilis energiahordozókat égetőknél, valamint mind a hőszigetelések, mind a zöldtetők további emelt szintű műszaki megoldásokként támogatták az egyes épületek energiahatékonyságát. A fenti műszaki megoldásokat alkalmazó, átadott épületek a követelményeknél magasabb, kiemelkedően nagy

energiahatékonyságú, AA+ energetikai besorolást kaptak. Emellett a zajvédelem, a csapadékvíz hasznosítás és a zöld felületek kialakításának vonatkozásában is megjelentek a hosszú távú környezeti szempontok.

A Cégcsoport által kibocsátott Kötvényekre a zöld kötvény keretrendszere vonatkozik, a kötvénykibocsátásból befolyt összeggel elsősorban a zöld céloknek megfelelő lakóingatlan fejlesztési projektjeit, illetve logisztikai projektjeit kívánja finanszírozni a Kibocsátó.

Minden projekten 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.

Több, a BGP Cégcsoportba tartozó, Biggeorge Alapkezelő Zrt. által kezelt alap által bérbeadott ingatlanban került sor a bérlőkkel közösen energetikai korszerűsítésre.

Továbbá a BGP Cégcsoport napi, operatív munkája során törekszik arra, hogy minél több újrahasznosítható anyagot használjon (papírbeszerzés, szelektív hulladékgyűjtés), és kiemelt figyelmet fordítunk arra, hogy minél több dokumentumot digitalizáljunk kerülve a felesleges nyomtatást.

9. A pénzügyi instrumentumok hasznosítása

Pénzügyi instrumentumnak minősülnek a vevőkövetelések, az adott kölcsönök, a részesedések és a pénzeszközök, valamint a felvett hitelek, kölcsönök és a szállítói kötelezettségek.

A pénzügyi instrumentumok használatából adódóan a Cégcsoport a következő főbb kockázatoknak van kitéve:

Hitelezési kockázat:

A hitelkockázat azt a potenciális kockázatot jelenti, hogy az üzleti partner nem teljesíti a fizetési kötelezettségeit, vagy nem időben teljesíti azokat, vagy csökken a követelések értéke az üzleti partner hitelminősítésének romlása miatt. A kapcsolódó vállalatoknak nyújtott hitelek, vagy más hiteljellegű kötelezettségvállalásokból származó kockázatok szintén szerepelnek a Cégcsoport hitelkockázat kezelő mechanizmusában.

Országkockázat:

Az országhoz tartozó kockázat általában olyan potenciális veszteséget jelöl, amelyet egy adott országban végbemenő olyan gazdasági, politikai vagy más esemény vált ki, amelyet a Cégcsoport nem tud irányítani, sem, mint hitelező, sem, mint befektető. Ilyen esemény(ek) következtében a kötelezett nem képes időben teljesíteni a kötelezettségeit, vagy egyáltalán nem tudja őket teljesíteni, vagy a Cégcsoport nem tudja érvényesíteni a jogait a kötelezettel szemben. Az országhoz tartozó kockázat komponensei a transzferkockázat, az állami kockázat és a kollektív adós kockázat.

Részesedési kockázat:

A részesedésekhez kapcsolódó kockázatok, a részesedés értékesítése során realizált, illetve egy esetleges csőd következtében előállt veszteség, a részesedések (részbeni) értékvesztése (ideértve az üzleti vagy cégértéket, a goodwill értékén elszámolt értékvesztést), vagyis a befektetés könyv szerinti értékén elszenvedett veszteség, valamint a részesedésekhez kapcsolódó egyéb pénzügyi kockázatokból, reputációs kockázatból, működés kockázatból, árfolyam kockázatból származó esetleges veszteségek.

A Cégcsoport kockázatkezelési mechanizmusai a 11. pontban kerülnek részletesen bemutatásra.

10. Az ár-, hitel-, kamat-, likviditás- és cash-flow kockázat

10.1 Inflációból eredő kockázat

Az infláció növekedése várhatóan hatást gyakorol a Cégcsoport költség-, ráfordítás- és bevételi oldalán, valamint a bérek fejlesztését is érinti. Az infláció növekedése pénzügyi kockázatot jelent a Cégcsoport számára.

Építési költségek emelkedése

A jelenlegi magas építési költségek esetleges további emelkedése mindenképpen hátrányosan érintheti az ingatlanpiacot, mivel az magasabb lakás vételárak meghatározását teheti szükségessé, amely csökkentheti a keresletet, amely érinti a Cégcsoport eredményességét, illetve a magasabb építési költségek csökkentik a Cégcsoport jövedelmezőségét. Az építési költségek jelentős emelkedése jelentősen csökkentheti egyes folyamatban levő projektek eredményét is.

10.2 Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Cégcsoport nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Cégcsoport 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 Cégcsoport hírnevét.

10.3 Eladósodottság és finanszírozási kockázatok

A Cégcsoport sok esetben él a hitel vagy kötvényfinanszírozás lehetőségével. Ezért a finanszírozási lehetőségek hozzáférhetőségének, árazásának és biztosítéki rendszerének változása hatással lehet a Cégcsoport stratégiájának megvalósítására, illetve eredményének alakulására. A hitelfelvétel a Cégcsoport által várhatóan elérhető hozamot és kockázatait egyaránt növelheti. A hitelek lejáratát és a befektetések időtávja közötti összhang esetleges hiánya a Cégcsoport likviditási helyzetét akár jelentős mértékben is befolyásolhatja.

A Cégcsoportba tartozó Alapkezelőn keresztül a Cégcsoport külső befektetőket is bevon fejlesztései megvalósításába. A befektetők befektetési hajlandósága, az általuk elvárt hozam nagysága a piaci helyzet függvényében lényegesen változhat. Ezen befektetői források elérhetősége jelentősen befolyásolhatja, hogy a Cégcsoport milyen volumenben képes fejlesztéseit megvalósítani és milyen saját tőkére jutó megtérülést tud elérni.

Nincs kizárva, hogy a jövőben a Cégcsoportnak szüksége lehet további külső finanszírozásra. Amennyiben a jövőben drágulnak a piaci források, az negatív hatással lehet a Cégcsoport pénzügyi, jövedelmi helyzetére. Ebben az esetben az is előfordulhat, hogy a Cégcsoportnak változtatnia kell a piaci stratégiáján.

10.4 A Biggeorge Property NKP 2032/I kötvénnyel összefüggő kockázatok

A Cégcsoport 7 milliárd forint össznévértékű, forintban denominált Kötvényt hozott forgalomba a Magyar Nemzeti Bank által 2019. július 1-jén elindított Növekedési Kötvényprogram keretében. A Kötvény és a Kibocsátó hitelminősítését az Európai Értékpapírpiaci hatóság (ESMA) által nyilvántartásba vett, felügyelt és az MNB által a jegybanki

fedezetértékelés körében elfogadott hitelminősítő társaság végzi. A Kötvények forgalomba hozatala céljából készített, 2022. május 12. napján kelt Információs Dokumentum alapján amennyiben a Kötvények hitelkockázati besorolása a „B+” minősítéséről kedvezőtlenebb minősítésre romlik, akkor a minősítésromlás vagy lehetséges minősítésromlás azt eredményezheti, hogy a Cégcsoport jövőbeni finanszírozási lehetősége gyengül, és a Kibocsátót visszaváltási kötelezettség terhelheti a kötvényfeltételek szerint, amelyek lényeges hátrányos hatással lehetnek a Kibocsátóra és a Cégcsoport pénzügyi helyzetére.

10.5 Devizaárfolyamok változásának kockázata

A Cégcsoport működése során külföldi devizában denominált forgalmat is bonyolít, illetve az építési anyagok árát a devizaárfolyam is befolyásolja, így a Cégcsoport tulajdonában lévő ingatlanok hasznosításából vagy értékesítéséből származó bevételek és az ezekhez kötődő kiadások, illetőleg értékpapírok, valamint hitelek különféle devizákban lehetnek denominálva. Ennek következtében – mivel ezen bevételek, kiadások, értékpapírok és hitelek egyes devizákban kifejezett értéke forintra konvertálva az adott deviza és a forint közötti árfolyam ingadozásától függően változhat – az árfolyamváltozás hatással lehet a Cégcsoport üzleti tevékenységére és eredményességére. Tekintettel arra, hogy a Cégcsoport a különböző projekteken különböző deviza-pozíciókkal rendelkezik (amely lehet forint, vagy euró), bármilyen irányú devizaárfolyam elmozdulásnak lehet hatása. A Cégcsoport igyekszik fedezeti ügyleteket kötni a kockázatok kezelésére, azonban nem minden pénzügyi kockázat küszöbölhető ki teljes mértékben ilyen fedezeti ügyletekkel, illetve bizonyos esetekben nem áll rendelkezésre kereskedelmileg ésszerű feltételekkel fedezeti ügylet. Egy esetleges hátrányos árfolyam-elmozdulás pénzügyi veszteséget okozhat a Cégcsoport részére.

A Cégcsoport kockázatkezelési mechanizmusai a következő pontban kerülnek részletesen bemutatásra.

11. A kockázatkezelési politika és a fedezeti ügylet politika

A Cégcsoport a kockázatok kezelése során elsősorban azok elkerülésére, minimalizálásra törekszik. Olyan ingatlanokat kíván megszerezni, amelyek fejlesztési, valamint befektetési

és/vagy bérbeadási célra alkalmasak, illetve alkalmassá tehetők. A fejlesztés fogalma alatt – a Cégcsoport szempontjából – tudatos értéknövelő tevékenység értendő. A fejlesztés során a fejlesztő (a 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.

Továbbá a Cégcsoport vezetősége az árfolyamkockázatokat folyamatosan monitorozza. Ugyan az egyedi projektek túlnyomó részben természetes fedezettségűek, azonban a Cégcsoport szintjén, illetve szükség esetén az egyedi projektek szintjén is alkalmazza a rendelkezésére álló banki és treasury eszköztárat a kockázatok minimalizálásának érdekében.

Az elkerülhetetlen kockázatok kezelésénél az elsődleges szempont a gazdálkodás biztonsága.

A kockázatkezelési mechanizmusok bemutatása:

A kockázatkezelési elvek és folyamatok meghatározása az Igazgatóság feladata.

A Cégcsoport a belső, üzleti folyamataiból adódó kockázatokat a belső szabályzatok útján kívánja csökkenteni.

A Cégcsoport menedzsmentje 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 Cégcsoport rendszeres értekezleteket tart, amelyek során nem csak feltárásra és értékelésre kerülnek a Cégcsoport eredményességére ható lehetséges kockázatok, hanem vezetői döntés születik azok kezelési mechanizmusaira vonatkozóan is.

A Cégcsoport 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.

Az Alapkezelő saját kockázatkezelési szabályzattal, folyamatokkal, illetve személyzettel is rendelkezik a jogszabályi követelményeknek megfelelően, amely az Alapkezelő és az Alapok vállalatcsoportban betöltött szerepe miatt jelentős mértékben hozzájárul a Cégcsoport kockázatkezelésének eredményességéhez.

A Cégcsoport ezen túl, a Leányvállalatai útján mindent megtesz annak érdekében, hogy a kockázatokat mielőbb azonosítsa és kellő időben kezelje.

A jelen munkaerőpiaci helyzetben a Cégcsoport a munkaerő megszerzését, megtartását kockázatként azonosította, hiszen a Cégcsoport eredményessége függ attól, hogy a munkavállalók miként teljesítenek. A munkaerő hosszútávú biztosítását a Cégcsoport az utánpótlás kinevelésében is látja, így mindent megtesz annak érdekében, hogy a pályakezdő, junior munkatársak az évek folyamán elkötelezett és lojális munkavállalóvá váljanak, ezáltal a fluktuáció csökkenjen.

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

A Kibocsátóra, így közvetetten a Cégcsoportra vonatkozó kockázatkezelési folyamatot a nyilvános részvénytársasággá alakulás és a Részvényeknek az Xtend piacra történő bevezetése kapcsán felálló felügyelőbizottság és auditbizottság vonatkozó felügyeleti eljárásai egészítik ki. Tekintettel arra, hogy a Cégcsoport tevékenységének fontos része a Cégcsoport gazdasági tevékenysége eredményének kezelése és hatékony felhasználása, a Cégcsoport nagy hangsúlyt helyez a prudens és hatékony pénzügyi működésre, amely követelményeket a szervezetén belül elsősorban a felügyelőbizottság ellenőrzi. A felügyelőbizottság hatékony működését a tagok többségének függetlensége mellett az garantálja, hogy az igazgatóság a Cégcsoport vagyoni helyzetéről és üzletpolitikájáról legalább háromhavonta jelentést készít a felügyelőbizottság részére, így az igazgatóság tevékenysége fölötti folyamatos ellenőrzés valósul meg. A felügyelőbizottságot a pénzügyi beszámolórendszer ellenőrzésében, a könyvvizsgáló kiválasztásában és a könyvvizsgálóval való együttműködésben az auditbizottság is segíti.

A Cégcsoport egy világszerte elismert, nemzetközi könyvvizsgáló társaságot választott annak érdekében, hogy egy külső, független féltől kapjon visszajelzést azzal kapcsolatban, hogy beszámolója megfelel-e a jogszabályoknak és megbízható, valós képet ad-e a Cégcsoport vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, működésének gazdasági eredményeiről. A Cégcsoport könyveinek magas minőségű vizsgálata bizonyosságot nyújt a Cégcsoport

befektetőinek annak működésével kapcsolatban, valamint észrevételeik alapján a Cégcsoport igazgatósága folyamatosan igyekszik optimalizálni a Cégcsoport gazdálkodását.

A Cégcsoport jövedelemtermelő képessége kulcsfontosságú tényező. Erre tekintettel a Cégcsoportba tartozó társaságok stratégiai működésért felelős ügyvezetése folyamatosan szoros kooperációban végzi tevékenységét a Cégcsoportba tartozó gazdasági társaságok üzleti modelljének folyamatos értékelése és a Cégcsoport által meghatározott stratégia meghatározásában való tanácsadás során.

A kockázatok kezelése érdekében a Cégcsoporton belüli, ingatlannal rendelkező leányvállalatok és az Alapok az ingatlanokban esetlegesen bekövetkező károk enyhítésére kiterjedő „all risk” jellegű vagyonbiztosítással rendelkeznek, amelyek fedezetet nyújtanak az ingatlanokban bekövetkező bizonyos károkra, így minimalizálva az anyagi veszteségeket.

12. Az orosz-ukrán háború hatása

A jelenleg is zajló orosz-ukrán háború gazdasági hatásai (pl.: anyagellátási problémák, infláció, energiaárak volatilitása, ingatlanpiaci kereslet visszaesése tekintetében), illetve a negatív gazdasági hatások ellensúlyozása érdekében bevezetett számos jegybanki és kormányzati intézkedés hatásai továbbra is érzékelhetők. A háború esetleges eszkalálódása vagy más háborúk, fegyveres konfliktusok kialakulása negatív hatással lehetnek a gazdasági szereplők üzleti tevékenységére és eredményességére, azonban ennek hatása nem becsülhető. 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.

A Biggeorge REIT Csoport vezetése és a tulajdonosok eltökéltek aziránt, hogy a Cégcsoport folytassa vállalkozási tevékenységét, az ehhez szükséges esetleges intézkedéseket biztosítani fogja, ezért a konszolidált éves pénzügyi jelentés a vállalkozás folytatásának feltételezésével készült.

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.

13. A Féléves Jelentés közzétételre való engedélyezése

Jelen Féléves Jelentést a Kibocsátó Igazgatósága 2025. szeptember 30-án megtárgyalta és közzétételre engedélyezte.

14. A Társaság nyilatkozatai

A Társaság kijelenti, hogy a 2025. üzleti év első félévre vonatkozó összevont (konszolidált) időközi Pénzügyi kimutatásai és Féléves 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 Társaság kijelenti, hogy a 2025. első félévére vonatkozó összevont (konszolidált) Féléves 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 Társaság továbbá kijelenti, hogy jelen Féléves Jelentés adatait független könyvvizsgáló nem ellenőrizte.

Budapest, 2025. szeptember 30.

Az anyavállalat, a Biggeorge Property Nyrt. képviselőjében

Nagygyörgy Tibor János

Vezérigazgató, igazgatóság elnöke