



**Biggeorge REIT Nyrt. és leányvállalatainak
(Biggeorge REIT Csoport)
2025. év első félévére vonatkozó, nem auditált**

Üzleti és Vezetőségi jelentése

Közzététel: 2025. szeptember 30.

Mérlegfordulónap: 2025. június 30.
Beszámoló időszak: 2025.01.01. - 2025.06.30.

1. Bemutakozás

1.1 A Biggeorge REIT Csoport bemutatása

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

	Biggeorge REIT Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
A Társaság neve:	(korábbi elnevezése, 2023.10.27-ét megelőzően BGP Investment Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság)
A Társaság rövidített neve:	Biggeorge REIT Nyrt.
A Társaság cégbejegyzésének helye:	Magyarország, Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
A Társaság cégjegyzékszáma:	01-10-141300
A Társaság adószáma:	29188336-2-41
A Társaság statisztikai számjele:	29188336-6811-114-01
A Társaság székhelye:	1023 Budapest, Lajos utca 28-32.
A Társaság létesítő okiratának kelte:	2021.03.19.
A Társaság cégbejegyzésének időpontja:	2021.04.07.
A Társaság tevékenységének időtartama:	Határozatlan
A Társaság jogi formája:	Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
A Társaság működésére irányadó jog:	Magyar jog
A Társaság fő tevékenységi köre:	6811 '25 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
A Társaság elektronikus elérhetősége:	A Társaság honlapja: http://www.biggeorge-reit.hu A Társaság kézbesítési címe: biggeorgereit@bgcegugyek.hu

A Társaság alaptőkéje: 3.785.905.000 HUF

A részvények száma és névértéke: 3.785.905 darab, egyenként 1.000 HUF
névértékű „A” sorozatú tőzsrésztvény

5%-ot meghaladó részvényesek
adatai: Biggeorge Property Nyilvánosan Működő
Részvénytársaság
Székhelye: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32.
Cégjegyzékszám: 01-10-048468

Egyéb információ: A Társaság 2023. december 12. óta szabályozott
ingatlanbefektetési társaság (SZIT).

A konszolidációba teljeskörűen bevont entitások bemutatása

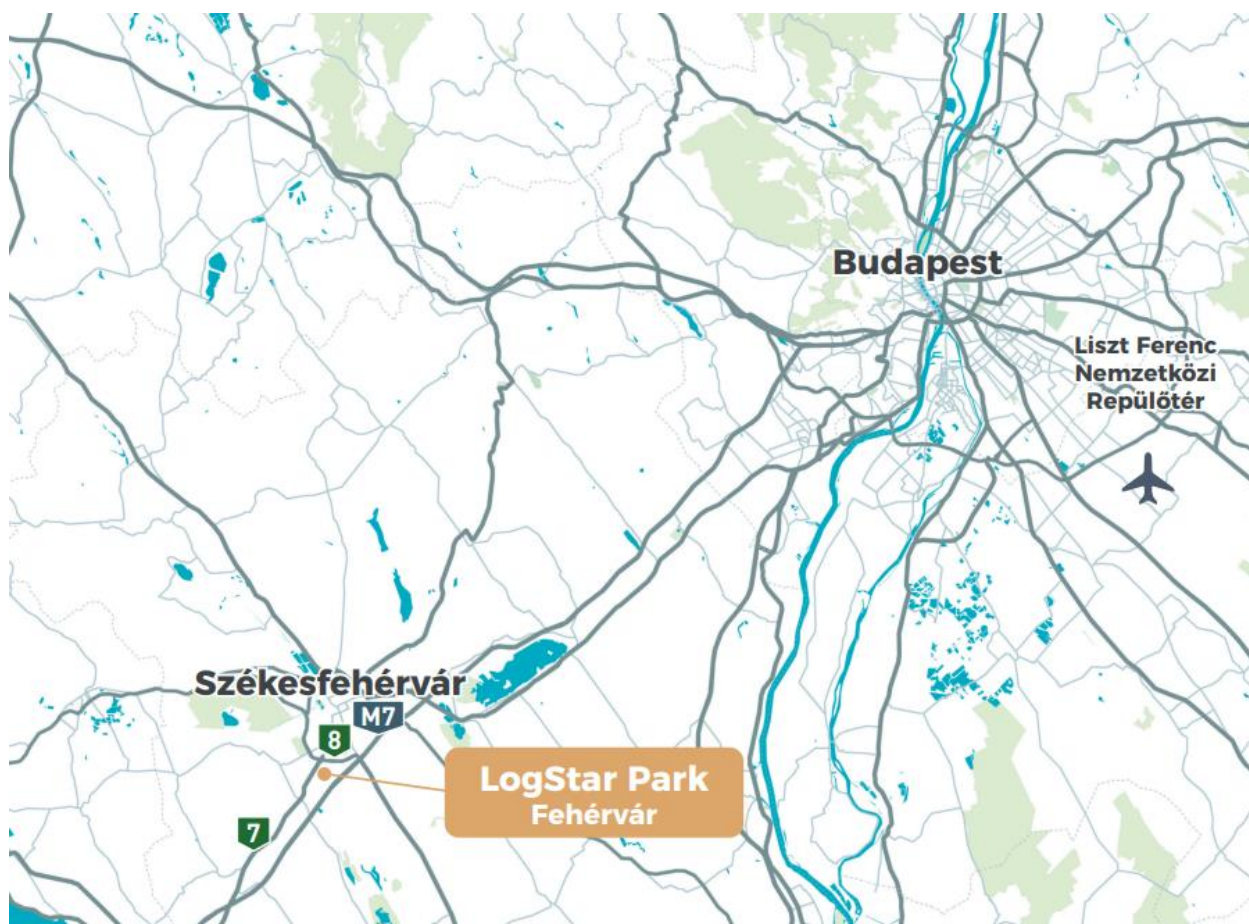
A Biggeorge REIT Nyrt., mint anyavállalat konszolidált pénzügyi kimutatást készít a nemzetközi pénzügyi beszámolóképzési standardoknak (IFRS) megfelelően, melybe az alábbi entitásokat vonja be teljeskörűen (továbbiakban „Társaság”, illetve leányvállalataival együttesen: „Biggeorge REIT Csoport” vagy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

Társaság neve	Társaság főtevékenysége, tevékenységi köre	A Cégcsoport tulajdoni hányada		
		2025.06.30.	2024.12.31.	2024.06.30.
Pro-Centoquaranta Kft.*	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	100,00%	100,00%

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

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

A leányvállalat ingatlanportfóliójának részét képezi a Szabadbattyán területén található, a telekértékesítések megkezdését megelőzően összesen több, mint 100 hektár területű telek, melyen ipari-logisztikai park fejlesztést készít elő. A tervek alapján a LogStar Park Fehérvár megaparkban modern raktár és ipari infrastruktúra valósul majd meg. A fejlesztések környezetbarát és modern raktárfejlesztési tervek mentén valósítják majd meg a beruházók elképzeléseit, amelyek így különösen ideálisak logisztikai, autóipari, élelmiszeripari, fémmegmunkálási, elektronikai gyártási vagy e-kereskedelmi területeken működő vállalkozások számára.



A LogStar Park Fehérvár lokációja

Az ingatlanok remek elhelyezkedése az M7 autópálya, a 7. sz. és 8. sz. főút közelségének köszönhető, amelyeken keresztül Magyarország bármelyik része autópályán keresztül megközelíthető. Az ingatlanok Székesfehérvár közigazgatási határa mellett helyezkednek el, Székesfehérvár központjától 5 km távolságra, Budapesttől pedig 70 km távolságra. A környéket aktív üzleti élet jellemzi, számos logisztikai, kereskedelmi és szolgáltató vállalat működik a környéken. Ezenkívül a régióban sokszínű képzett munkaerő áll rendelkezésre.

2023. év folyamán nagyságrendileg 20 hektár méretű telek terület értékesítésre került a fejlesztési projektet kivitelező befektetési alap, a Biggeorge 41. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap részére (amely Alap nem képezi a Biggeorge REIT Csoport részét).



LogStar Park Fehérvár projekt keretében megvalósuló logisztikai csarnok látványtervei

A LogStar Park Fehérvár több különböző lehetőséget kínál a terület hasznosítására: a telkek az infrastruktúra fejlesztést követően teljes infrastruktúrával fognak rendelkezni, és elérhetőek vásárlás vagy hosszú távú bérleti konstrukciók keretében 3.000 m² területtől.

Csarnoképítés esetén a logisztikai iparágban ismert és népszerű konstrukciókkal szintén 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.

2025. első félévben tovább folytatódott a telekrendezés és az infrastruktúra fejlesztés, illetve a telkek szennyvíz elvezetésének és ivóvíz ellátásának kivitelezése. A Pro-Centoquaranta Kft. a már meglévő ingatlanok mellett további telkeket is vásárolt 2025. első félévben Szabadbattyán területén, így 2025.06.30-án az általa tulajdonolt telkek mérete összesen 813 273 m² (Colliers Magyarország Kft., 2025. július 15-én készített értébecslése alapján).

1.2 Szervezet

Vezetés

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

Az ügyvezetés típusa: igazgatóság

A Biggeorge REIT Nyrt. cégjegyzésre önállóan jogosult képviselői:

Nagygyörgy Tibor János

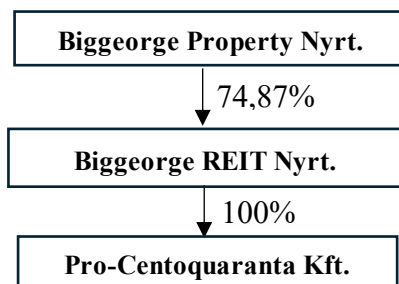
Lakhely: 1025 Budapest, Verecke út 140.

Jogviszony kezdete: 2021.03.19.

A képviselet módja: önálló

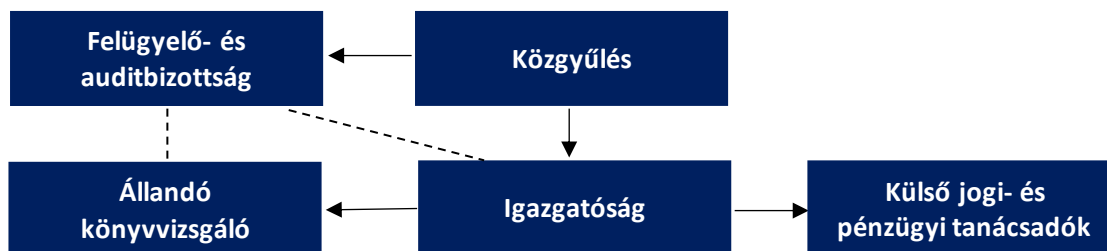
Szervezet felépítése

A Társaság tulajdonosa:



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

A Társaság szervezeti ábrája:



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

A Vezetőség, az Igazgatóság bemutatása

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) a hatályos jogszabályok szerinti beszámoló és az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslat előterjesztése,
- b) közbenső mérleg jóváhagyása, osztalékelőleg-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, az igazgatóság elnöke, vezérigazgató.
A megbízatás 2023. június 19. napjától határozatlan időre szól.

Az igazgatóság tagjai:



Nagygyörgy Tamás László

Tisztsége: vezető tisztségviselő, igazgatósági tag.
A megbízatás 2023. június 19. napjától határozatlan időre szól.



Bozsovcics Zsolt

Tisztsége: vezető tisztségviselő, igazgatósági tag
A megbízatás 2023. június 19. napjától határozatlan időre szól.

A Felügyelőbizottság bemutatása

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

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

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

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

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

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

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

A felügyelőbizottság elnöke:

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

A felügyelőbizottsági tagok adatai:

Dr. Gyulánszki Edit

Anyja neve: Fischer Mária

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

Jogviszony kezdete: 2025/05/01

Jogviszony vége: 2027/04/30

Nagy Kálmán

Anyja neve: Dr. Miskolczi Orsolya

Lakóhely: 1121 Budapest, Mártonhegyi út 11/A

Jogviszony kezdete: 2025/05/01

Jogviszony vége: 2027/04/30

Mészáros Katalin

Anyja neve: Balogh Lília

Lakóhely: 2030 Érd, Luc utca 3.

Jogviszony kezdete: 2025/05/01

Jogviszony vége: 2027/04/30

Az Auditbizottság bemutatása

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

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

- a) a számviteli törvény szerinti beszámoló véleményezése;
- b) javaslattétel a könyvvizsgáló személyére és díjazására;
- c) a könyvvizsgálóval megkötendő szerződés előkészítése;

-
- d) a könyvvizsgálóval szembeni szakmai követelmények és 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

Anyja neve: Fischer Mária

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

Jogviszony kezdete: 2025/05/01

Jogviszony vége: 2027/04/30

Nagy Kálmán

Anyja neve: Dr. Miskolczy Orsolya

Lakóhely: 1121 Budapest, Mártonhegyi út 11/A

Jogviszony kezdete: 2025/05/01

Jogviszony vége: 2027/04/30

Mészáros Katalin

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

Anyja neve: Balogh Lídia

Lakóhely: 2030 Érd, Luc utca 3.

Jogviszony kezdete: 2025/05/01

Jogviszony vége: 2027/04/30

Székhely:

A Biggeorge REIT Csoport az alábbi helyen végzi a működési tevékenységét:

Magyarország, 1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

Belső ellenőrzés

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

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

A könyvvizsgáló 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:

2023.06.19. – 2025.10.31.

A könyvvizsgáló munkaszervezési okok miatt 2025. szeptember 29-én lemondott a könyvvizsgálói megbízásáról, 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 2025. év első félévében nem végzett olyan tevékenységet, mely nem az auditálással kapcsolatos.

Piaci környezet

Tevékenység:

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

A Biggeorge REIT Nyrt. portfóliójába ingatlanok, ingatlant tulajdonló projektársaságok, továbbá a SZIT törvény által lehetővé tett egyéb eszközök (pl. nyilvános értékpapírok) tartoznak majd. A Társaság 2022. július 25-én megvásárolta a Biggeorge Property Nyrt. 100%-os tulajdonában álló Pro-Centoquaranta Kft.-t, amely tulajdonosa a Szabadbattyán területén található összesen

mintegy 81 hektár területű ingatlanportfóliónak, melyen ipari-logisztikai park fejlesztést készít elő, ezáltal jelentős szereplője a BGP Cégcsoport logisztikai üzletágának.

Piaci környezet

A gazdálkodás piaci környezete stabil. A Biggeorge REIT Csoporthoz tartozó kapcsolt vállalkozások a saját piacukon jelentős tapasztalattal és szakértelemmel bírnak, különösen az ingatlanfejlesztés (lakó- és nem lakó, pl. logisztikai ingatlanok) és ingatlanközvetítés piacokon jelentős piaci részesedéssel is rendelkeznek.

Piaci Pozíció

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

1.3 Jövőkép

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

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

Üzleti Tervek: A jelenlegi piaci környezetben a Biggeorge REIT Csoport a befektetésekből adódó osztalék bevételek növelésére, illetve a befektetések eladásából származó nyereségre törekszik, miközben próbálja a lehető legalacsonyabb szinten tartani a működési költségeket. Tekintettel arra, hogy az anyavállalat, a Biggeorge REIT Nyrt. ingatlanbefektetési társaság, célja, hogy a pénzügyi műveletekből, illetve a fejlesztett ingatlanok felértékelődéséből származó, azok értékesítésekor realizálódó nyereség fedezetet jelentsen a Társaság üzemi eredmény szintjén veszteséges működésére, illetve a cég folyamatos vagyonosodását elősegítse.

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

2. Üzletpolitika

2.1 Foglalkoztatáspolitiká

Foglalkoztatási helyzet:

A Biggeorge REIT Csoportnak jelenleg nincsenek munkavállalói, alkalmazotti létszáma a 2024. évben és 2025. első félévben is 0 fő volt.

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

Sokszínűség politika:

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

2.2 Kutatás, Fejlesztés

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

K+F tevékenység bemutatás

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

2.3 Környezetvédelem és társadalmi felelősségvállalás

A Biggeorge REIT Csoport tevékenységéből környezetkárosítás nem valószínűsíthető.

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

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

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

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

A 2018. után indult lakóingatlanfejlesztéseknél geotermikus fűtésrendszerek kerültek kiépítésre a megújuló energetikai követelményeknek megfelelően, amelyek 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 BGP Cégcsoport anyavállalata, a Biggeorge Property Nyrt. által kibocsátott kötvényekre a zöld kötvény keretrendszere vonatkozik, a kötvénykibocsátásból befolyt összeggel elsősorban a zöld céloknak megfelelő lakóingatlan fejlesztési projektjeit, illetve logisztikai projektjeit kívánja finanszírozni.

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

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

2.4 Kockázatkezelés

Tevékenység kockázatai és bizonytalanságai:

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

Pénzügyi kockázatok

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

Pénzügyi instrumentumok

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

Kockázatkezelési politika

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

Az elkerülhetetlen kockázatok kezelésénél az elsődleges szempont a gazdálkodás biztonsága.

A kockázatkezelési mechanizmusok bemutatása:

A kockázatkezelési elvek és folyamatok meghatározása a vezetőség feladata.

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

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

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

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

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

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

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

2.5 A tárgyévi gazdálkodás értékelése

2.6 Üzleti év értékelése

Üzletmenet bemutatása

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

Üzleti év értékelése

A jelen beszámoló által felölelt beszámolási időszak gazdálkodása a várakozásoknak megfelelően alakult, a fejlesztési időszak alatt keletkező veszteségeket a tervezett fejlesztésekből és az ingatlanértékesítésekből származó jövedelmek, hozamok várhatóan fedezni fogják.

Tervteljesülés értékelése

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

Éves beszámoló értékelése

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

Vezetői összefoglaló és elemzés a 2025. első félév pénzügyi adatairól

Az alábbiakban a Biggeorge REIT Csoport 2025. első féléves és a 2024. év azonos időszakra, első félévére vonatkozó összehasonlító adatainak elemzése kerül bemutatásra:

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

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

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

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

Konszolidált Átfogó eredménykimutatás	2025.06.30. nem auditált	2024.06.30. összehasonlító, nem auditált	Változás	Változás %
Értékesítés nettó árbevétele	0	0	0	n/a
Egyéb működési bevétel	49 405	530	48 875	9221.70%
Összes működési bevétel	49 405	530	48 875	9221.70%
Anyagköltségek	0	0	0	n/a
Eladott áruk és szolgáltatások	0	0	0	n/a
Igénybevett szolgáltatások	12 436	10 625	1 811	17.04%
Személyi jellegű ráfordítások	2 134	2097	37	1.76%
Értécsökkenés és értékvesztés	0	0	0	n/a
Egyéb működési ráfordítások	149	23 038	-22 889	-99.35%
Összes működési költség	14 719	35 760	-21 041	-58.84%
Pénzügyi műveletek és adófizetés előtti működési eredmény (EBIT)	34 686	-35 230	69 916	198.46%
Pénzügyi műveletek bevételei	183	14 673	-14 490	-98.75%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	10 232	1 277	8 955	701.25%
Pénzügyi műveletek eredménye	-10 049	13 396	-23 445	-175.01%
Adózás előtti eredmény	24 637	-21 834	46 471	212.84%
Halasztott adófizetési kötelezettség	0	0	0	n/a
Adófizetési kötelezettség	0	0	0	n/a
Nettó adózott eredmény	24 637	-21 834	46 471	212.84%
Anyavállalatra jutó nettó adózott eredmény	24 637	-21 834	46 471	212.84%
Nem ellenőrző részesedésre jutó nettó adózott eredmény	0	0	0	n/a
EPS (alap és hígított) – Ft/db	6,51	-5,77	12.27	212.84%
EBITDA*	34 686	-35 230	69 916	198.46%

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

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

Holding működését a Pro-Centoquaranta Kft. 100%-os üzletrészenek megvásárlásával kezdte meg 2022. üzleti év második félévében. A Biggeorge REIT Nyrt. leányvállalata, a Pro-Centoquaranta Kft. ipari-logisztikai park fejlesztési projekthez kapcsolódó telekrendezési, és infrastruktúra fejlesztési tevékenységet végzett 2024. és 2025. üzleti év első felében, és az ehhez kapcsolódó költségeket, ráfordításokat beruházásként számolta el.

A Biggeorge REIT Nyrt. leányvállalatának tulajdonában álló befektetési ingatlanok valós értéke a 2025. üzleti év első félévében 49.405 ezer forinttal nőtt az összehasonlító időszakhoz képest. Ezen felül 2025. első félévben ingatlanértékesítés nem történt, és más tevékenységből sem származott árbevétel, így a Biggeorge REIT Csoport konszolidált adózott eredménye a felmerülő költsége után 24.637 ezer forint nyereség volt.

2025. első félévében a működési költségek, az igénybevett szolgáltatások költsége nőtt az összehasonlító időszakhoz képest, összességében 1.811 ezer forinttal. Személyi jellegű ráfordításként jelent meg a Biggeorge REIT Nyrt. társasági forma váltásához kapcsolódó szervezeti változás miatt létrehozott felügyelőbizottság és audit bizottsági tagoknak járó megbízási díj. 2024. összehasonlító időszakában csökkent a Biggeorge REIT Nyrt. leányvállalatának, a Pro-Centoquaranta Kft.-nek a tulajdonában álló befektetési ingatlanok valós értéke, amely változás (23.031 ezer forint) egyéb működési ráfordításként került elszámolásra 2024. első félévben. 2025. első félévben a befektetési ingatlanok valós értéke nőtt, ezért ehhez kapcsolódóan egyéb működési ráfordítás nem keletkezett.

Pénzügyi műveletekből a Biggeorge REIT Csoport 2025. első félévben 10.049 ezer veszteséget realizált, amelyet elsősorban a Biggeorge Property Nyrt.-vel szemben fennálló kölcsöntartozás után elszámolt kamatráfordítás magyaráz. Az anyavállalati kölcsön nyújtott fedezetet a 2025. első félévben elvégzett infrastruktúra fejlesztésre.

A Biggeorge REIT Nyrt. élt a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként és annak 100%-os tulajdonában álló projektársaságként igénybe vehető társasági adókedvezménnyel, ezért 2025. első félévében a Biggeorge REIT Csoportnak nem keletkezett sem társasági adófizetési, sem halasztott adó kötelezettsége.

Egy részvényre jutó alap és hígított nyereség számítása

EPS = Nettó adózott eredmény / Kibocsátott törzsrészvény éves átlagos darabszáma

A Részvénytársaság EPS-hez és a Részvénytársaság hígított EPS mutató számításához 2025. és 2024. első félévben is: 3.785.905 db „A” sorozatú törzsrészvény. Az EPS azt mutatja meg, hogy 1 db részvény mennyi jövedelmet termelt.

Az EPS ráta számítása:

ESZKÖZÖK	2025.06.30. nem auditált	2024.06.30. összehasonlító, nem auditált
Adózott eredmény (ezer Ft-ban)	24 637	-21 834
Törzsrészvények súlyozott száma	3 785 905	3 785 905
EPS mutató (alap és hígított) – Ft-ban	6,51	-5,77

A 2025.06.30. fordulónapra vonatkozó összevont / konszolidált 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
Befektetési célú ingatlanok	6 590 967	6 406 274	184 693
Éven túli eszközök összesen	6 590 967	6 406 274	184 693
Készletek	0	0	0
Vevőkövetelések	279	0	279
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	0	0	0
Egyéb rövid lejáratú követelések	29 118	34 420	-5 302
Jövedelemadó követelések	144	144	0
Aktív időbeli elhatárolások	145	1	144
Értékpapírok	0	0	0
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	16 848	23 972	-7 124
Forgóeszközök összesen	46 534	58 537	-12 003
Eszközök összesen	6 637 501	6 464 811	172 690
FORRÁSOK	2025.06.30. nem auditált	2024.12.31. összehasonlító auditált	Változás ezer Ft
Jegyzett tőke	3 785 905	3 785 905	0
Tőketartalék	0	0	0
Eredménytartalék	2 457 985	2 487 572	-29 587
Tárgyévi eredmény	24 637	-29 587	54 224
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	6 268 527	6 243 890	24 637
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	0	0	0
Saját tőke összesen	6 268 527	6 243 890	24 637
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	0	0	0
Halasztott adó kötelezettségek	0	0	0

FORRÁSOK	2025.06.30. nem auditált	2024.12.31. összehasonlíto auditált	Változás ezer Ft
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	347 833	149 649	198 184
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	0	0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	347 833	149 649	198 184
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	0	0	0
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	0	0	0
Szállítók	11 859	41 816	-29 957
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	0	0	0
Egyéb kötelezettségek	5 057	24 231	-19 174
Jövedelemadó kötelezettségek	0	0	0
Passzív időbeli elhatárolások	4 225	5 225	-1 000
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	21 141	71 272	-50 131
Kötelezettségek és saját tőke összesen	6 637 501	6 464 811	172 690

Befektetési célú ingatlanok

A Biggeorge REIT Nyrt. 2022. üzleti évben a Pro-Centoquaranta Kft. 100%-os üzletrészenek megvásárlásával tulajdonjogot szerzett a Pro-Centoquaranta Kft.-ben lévő befektetési célú ingatlanok felett is, amelyek értéke 2024.12.31-én 6 406 274 ezer forint volt.

2025.06.30. fordulónapra a befektetési célú ingatlanoknak a beruházásokra adott előlegekkel növelt piaci, valós értéke 6 590 967 ezer forintra növekedett, amely növekedést elsősorban az infrastruktúra fejlesztéshez kapcsolódó közvetlen, az ingatlan értékét növelő beruházási költségek és beruházásra adott előlegfizetések okozták.

Egyéb rövid lejáratú követelések

Az egyéb rövid lejáratú követelések egyenlege 2025.06.30-án 29 118 ezer forintra csökkent, a 2024. év végi 34 420 ezer forinthez képest. Az egyéb követelések között elsősorban az adóhatósággal szemben fennálló, általános forgalmi adóból, valamint illetékből származó követelések szerepelnek.

Jövedelemadó követelések

A Biggeorge REIT Csoport 2025.06.30-án 144 ezer forint jövedelemadó követeléssel rendelkezett.

Aktív időbeli elhatárolások

Bevételek aktív időbeli elhatárolásaként került kimutatásra azok a költségek, szolgáltatási díjak, amelyek már felmerültek, de a tárgyidőszakot követő időszakra vonatkoznak.

Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

A Biggeorge REIT Csoport pénzeszköze 2024. év végéről 23.972 ezer forintról 2025. első félév végére 16.848 ezer forintra csökkent, amit elsősorban a Pro-Centoquaranta Kft. által tárgyévben megvalósított infrastruktúra fejlesztési beruházása magyaráz (közmű és infrastruktúra fejlesztési beruházások), amelyet a Biggeorge Property Nyrt. által nyújtott kapcsolt kölcsönből finanszírozott.

Anyavállalatra jutó saját tőke összesen

Az anyavállalatra jutó saját tőke változását a 2025. első félévében elért 24.637 ezer forint nettó adózott nyereség okozta.

Hosszú lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

2025. I. félév végére a hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek egyenlege 198.184 ezer forinttal nőtt az összehasonlító időszakhoz képest, amely változásnak jelentős része a Biggeorge Property Nyrt. felé fennálló kölcsöntartozás növekedéséből eredt, amely kölcsönt a Biggeorge REIT Csoport elsősorban a fejlesztési célú beruházásai finanszírozása érdekében vett igénybe.

Szállítói kötelezettségek

A szállító kötelezettségek értéke nem volt jelentős 2024. és 2025. I. félév végén sem. A szállító kötelezettségek értéke a 2024.12.31-ei 41.816 ezer forintról 2025.06.30-ra 11.859 ezer forintra csökkent, amelyet az infrastruktúra fejlesztését végző szállítók kifizetése okozott.

Egyéb kötelezettségek

A Biggeorge REIT Csoport egyéb kötelezettségének egyenlege a 2024 év végi 24.231 ezer forintról 2025.06.30-ra 5.057 ezer forintra csökkent, amelyet az infrastruktúra fejlesztéshez kapcsolódó garanciális visszatartások kifizetése magyaráz.

Passzív időbeli elhatárolások

A Biggeorge REIT Csoport passzív időbeli elhatárolásának egyenlege a 2024. év végi 5.225 ezer forintról 2025. első félév végére 4.225 ezer forintra csökkent, amely elsősorban a tárgyidőszakot érintő, de ki nem számlázott igénybe vett szolgáltatási díjak (könyvvizsgálati, könyvelési, beszámolóképzési és egyéb tanácsadási díjak, szolgáltatások költségei) elhatárolásából ered.

3. A mérlegfordulónapot követő, a féléves kimutatásban nem tükröződő események

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

Rendkívüli Közgyűlés összehívása új könyvvizsgáló megválasztása céljából

A Biggeorge REIT Csoport könyvvizsgálója munkaszervezési okokra hivatkozva 2025. szeptember 29-én lemondott a 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 rendkívüli közgyűlés a Kibocsátó székhelyén kerül megtartásra, időpontja 2025. október 27. 10:00 óra.

Vezetői ügyletek

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 törzsrészcémet értékesített adásvétel jogcímén. A

részvények értékesítésével a Fortinceptum Kft. (és Bozsovcics Zsolt) tulajdonában lévő részvények darabszáma 0 (nulla) darabra csökkent.

M200-as autóút végleges nyomvonalának hatása és várható következményei

Az M200 autóút 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.

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.

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 érzékelhetőek. 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.

4. A Konszolidált Üzleti és Vezetőségi Jelentés közzétételre való engedélyezése

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

5. A Társaság nyilatkozatai

A Biggeorge REIT Nyrt., mint anyavállalat kijelenti, hogy a 2025. év első félévére 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 Biggeorge REIT Nyrt. kijelenti, hogy a 2025. év 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 Biggeorge REIT Nyrt. továbbá kijelenti, hogy jelen Féléves Jelentés adatait független könyvvizsgáló nem ellenőrizte.

Budapest, 2025. szeptember 30.

Az anyavállalat, a Biggeorge REIT Nyrt. képviselőjében

Nagygyörgy Tibor János
Vezérigazgató, igazgatóság elnöke