



**Biggeorge Property Nyrt. és leányvállalatainak (BGP Cégcsoport)
2024. év első félévére vonatkozó, nem auditált**

Vezetőségi és Üzleti Jelentése

Közzététel: 2024. szeptember 30.

Mérlegfordulónap: 2024. június 30.

Beszámoló időszak: 2024.01.01. - 2024.06.30.

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	21
1.5 A BGP Cégcsoport egyéb részesedéseinek bemutatása	27
1.6 Szervezeti felépítés	40
1.6.1 A Vezetőség, az Igazgatóság bemutatása	40
1.6.2 A Felügyelőbizottság bemutatása	44
1.6.3 Az Auditbizottság bemutatása	45
1.6.4 A Könyvvizsgáló bemutatása	47
2. Vezetői összefoglaló és elemzés a 2024. üzleti év első félévének pénzügyi adatairól	49
3. A mérlegfordulónapot követően történt, az évközi időszak kimutatásban nem tükröződő események	58
3.1 BGP Cégcsoporton belül tervezett átalakítások	59
3.2 A Pro-Centoquaranta leányvállalat által tulajdonolt telekingatlant érintő M200-as autótól végleges nyomvonalának hatása és várható következményei	59
4. A gazdasági környezet ismert és várható fejlődése, a belső döntések várható hatása függvényében	60
5. Kutatás és a kísérleti fejlesztés	62
6. Telephelyek, fióktelepek bemutatása	63
7. A vállalkozó által folytatott foglalkoztatáspolitikája	63
8. Környezetvédelem	64
9. A pénzügyi instrumentumok hasznosítása	65
10. Az ár-, hitel-, kamat-, likviditás- és cash-flow kockázat	66
10.1 Inflációból eredő kockázat	66
10.2 Likviditási kockázat	66
10.3 Eladósodottság és finanszírozási kockázatok	66
10.4 A Biggeorge Property NKP 2032/I kötvénnyel összefüggő kockázatok	67
10.5 Devizaárfolyamok változásának kockázata	67
11. A kockázatkezelési politika és a fedezeti ügylet politika	68
12. Az orosz-ukrán háború hatása	71
13. A Féléves Jelentés közzétételre való engedélyezése	71
14. A Társaság nyilatkozatai	72

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 cégjegyzékszám:	01-10-048468
A Társaság adószáma:	25297078-2-41
A Társaság közösségi adószáma:	HU25297078
A Társaság statisztikai számjele:	25297078-6810-114-01
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:	6810 '08 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://kozvetetelek.mnb.hu/ című honlapon jelenti meg, illetve, ha vonatkozó jogszabály kifejezetten így rendelkezik, akkor közzétételre kerül a Cégközlönyben is.
A Társaság alaptőkéje:	199.100.000 HUF
Részvények tőzsdei bevezetése:	A Társaság 19.910.000 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:	Biggeorge Holding Korlátolt Felelősségű Társaság Székhelye: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32. Cégjegyzékszám: 01-09-696808 Nagygyörgy Tibor János Születési hely, idő: Budapest, 1972. szeptember 5. Anyja neve: Dr. Moskovits Katalin Lakóhely: 1025 Budapest, Verecke út 140.

<p>Kötvények:</p>	<p><u>Biggeorge Property NKP 2032/I Kötvény:</u> 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.</p>
-------------------	--

1.2 Az Anyavállalat, a Biggeorge Property Nyrt. bemutatása

A Biggeorge Property Nyrt. (továbbiakban: „Társaság” vagy „Anyavállalat” vagy „Kibocsátó” vagy „BGP Nyrt.”) egyik 5%-ot meghaladó részesedéssel rendelkező 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 megvalósításhoz 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 (Biggeorge Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapok és Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alapok);
- 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, régészet 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 Cégcsoportba 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 „Konzolidált Alap” vagy „Alapok”, a továbbiakban együttesen: „BGP Cégcsoport” vagy „Cégcsoport”):

Leányvállalat / Konzolidált Alap elnevezése	Társaság főtevékenysége, tevékenységi köre	A Társaság tulajdoni hányada / a Társaság által a Konzolidált Alapban tulajdonolt befektetési jegyek névértéke által megtestesített tőke aránya		
		2024.06.30.	2023.12.31.	2023.06.30.
Biggeorge Alapkezelő Zrt.	Alapkezelés	100,00%	100,00%	100,00%
BN Ingatlanfejlesztő Zrt.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	100,00%	100,00%
B-SIX Kft.	Vagyonkezelés	100,00%	100,00%	100,00%
Emerald Hotel Management Kft.	Szállodai szolgáltatás	100,00%	100,00%	100,00%
Biggeorge REIT Nyrt. (korábbi néven BGP Investment Vagyonkezelő Zrt.)	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	74,87%	74,87%	100,00%
Pro-Centoquaranta Kft. ¹	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	74,87%	74,87%	100,00%
Quick-Béta Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	100,00%	100,00%
UrbanRent Béta Zrt. ² (korábbi nevéen: Pasaréti Projekt Zrt.)	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása	100,00%	-	-
Wersic Kft.	Ingatlankezelés	74,00%	74,00%	74,00%
WFC Invest Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	100,00%	100,00%
Biggeorge 32. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	100,00%	100,00%	100,00%
LogStar Holding Kft. (korábbi nevéen: Emerald Residence Management Kft.)	Vagyonkezelés	100,00%	-	-
LogStar Property Management Kft. ³ (korábbi nevéen: UrbanRent Management Kft.)	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása	100,00%	-	-

Leányvállalat / Konzolidált Alap elnevezése	Társaság főtevékenysége, tevékenységi köre	A Társaság tulajdoni hányada / a Társaság által a Konzolidált Alapban tulajdonolt befektetési jegyek névértéke által megtestesített tőke aránya		
		2024.06.30.	2023.12.31.	2023.06.30.
Biggeorge Homes International Zrt.	Vagyonkezelés	100,00%	-	-

¹ A Társaság 74,87%-os közvetlen tulajdonában álló Biggeorge REIT Nyrt.-n (korábbi elnevezése BGP Investment Vagyonkezelő Zrt.) keresztül kerül konszolidálásra.

² A Társaság 100,00%-os közvetlen tulajdonában álló Quick-Béta Kft.-n keresztül kerül konszolidálásra.

³ A Társaság 100,00%-os közvetlen tulajdonában álló LogStar Holding Kft.-n 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 ingatlanbefektetései többsége külső befektetők bevonásával Biggeorge ingatlanfejlesztő, illetve ingatlanforgalmazó ingatlanbefektetési alapokon keresztül kerülnek megvalósításra, amelyek alapkezelési tevékenységét a Biggeorge Alapkezelő Zrt. látja el. Tevékenysége a BGP Cégcsoport növekedésének köszönhetően az elmúlt évek folyamán kiugróan gyorsan növekedett, 2024. első felében már 39 befektetési alap alapkezelési tevékenységét látta el, a kezelt alapok összesített nettó eszközértéke pedig 2024.06.30-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://bgalapkezelo.hu/hu>

BN Ingatlanfejlesztő Zrt.

A BN Ingatlanfejlesztő Zrt. a teljes BGP Cégcsoport számára nyújt különböző támogatói szolgáltatásokat a Leányvállalatokon és Alapokon keresztül megvalósított fejlesztésekhez és tulajdonolt projektekhez, kiemelten, de nem kizárólagosan:

- akvizíció támogatásához kapcsolódó szolgáltatások: befektetési lehetőségek feltérképezése, megvalósíthatósági esettanulmányok és elemzések készítése, pénzügyi tanácsadás külső jogi szakértők bevonásával;
- projektmenedzsment szolgáltatás: ingatlanfejlesztési projektek támogatása, üzleti tervezéstől az előkészítésen és a projektfinanszírozás előkészítésén és engedélyeztetésén át egészen a projekt befejezéséig;
- ingatlanfejlesztési projektekhez kapcsolódó műszaki ellenőrzési szolgáltatás folyamatos biztosítása;
- értékesítési és marketing szolgáltatás nyújtása elsősorban a Cégcsoport által fejlesztett ingatlanokhoz kapcsolódóan;
- PR tevékenység ellátása a teljes BGP Cégcsoportra vonatkozóan;
- a logisztikai és hozamtermelő ingatlanok esetében teljeskörű property management szolgáltatás nyújtása, amely magába foglalja az új bérlők felkutatását, szerződéskötést, illetve a bérleti időszak alatt az üzemeltetési feladatok ellátását;
- a BGP Cégcsoport tagjainak operatív szintű támogatása, az egyes vállalatok pénzügyi és kontrolling tevékenységének támogatása, valamint a humán erőforrás jellegű feladatok ellátása.

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 2024. I. félévében nem rendelkezik.

Az ingatlanhoz kapcsolódó property menedzsment tevékenységet a BGP Cégcsoportba tartozó BN Ingatlanfejlesztő Zrt. 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 teaszerek 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>

Biggeorge REIT Nyrt.

A BGP Cégcsoport jelenleg 74,87%-os tulajdonában álló Biggeorge REIT Nyrt. (korábbi elnevezésén BGP Investment Vagyonkezelő Zrt., illetve Biggeorge REIT Zrt.) 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 REIT Nyrt. a saját tulajdonú ingatlanok adásvétele és fejlesztése mellett ingatlankezeléssel és vagyonkezeléssel foglalkozik, továbbá holdingtársaságként összefogja a portfóliójába tartozó projektársaságok működését.

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 Cégcsoporthoz tartozó Biggeorge Alapkezelő Zrt. által kezelt ingatlanbefektetési alapok mellett. A társaság szabályozott ingatlanbefektetési előtársaságként került nyilvántartásba vételre 2022. március 7-én. A Cégcsoport stratégiai célja az volt, hogy a SZIT törvényben meghatározott feltételeket a Biggeorge REIT Nyrt. legkésőbb 2023. december 31-ig teljesítse és szabályozott ingatlanbefektetési társaságként (továbbiakban „SZIT”) nyilvántartásba vegyék. A folyamat részeként a Biggeorge REIT Zrt. nyilvánosan működő részvénytársasággá, Biggeorge REIT Nyrt.-vé alakult 2023. október 27. nappal, és ennek megfelelően szervezeti működése kiegészült egy három tagból álló Igazgatósággal, továbbá egy szintén három tagból álló auditbizottsággal és felügyelőbizottsággal.

Továbbá 2023. évben a Biggeorge REIT Nyrt. részvényeinek összesen 25,13%-a értékesítésre került harmadik fél személyek részére. A részvények eladásával a Cégcsoport célja az volt, hogy a Biggeorge REIT Nyrt. eleget tegyen a szabályozott ingatlanbefektetési társasági minősítés megszerzéséhez szükséges, a Szit. tv.-ben foglalt egyes feltételeknek ahhoz, hogy 2023. év végéig szabályozott ingatlanbefektetési társasággá válhasson, a Biggeorge Property Nyrt., a Kibocsátó Információs Dokumentumában is jelzett terveinek megfelelően.

A Biggeorge REIT Nyrt. 2023. üzleti év folyamán teljesítette az előírt feltételeket, és a SZIT státusz 2023. december 12-ei megszerzésével a Biggeorge REIT Nyrt. és annak leányvállalatai,

projekttársaságai kedvező feltételekkel adóznak, amely mind a Társaság, mind a BGP Cégcsoport számára versenyelőnyt biztosíthat a jövőben más szereplőkkel szemben.

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

A Cégcsoport tervei szerint a Biggeorge REIT Nyrt. portfoliójába ingatlanok, ingatlant tulajdonló projekttársaságok, továbbá a SZIT törvény által lehetővé tett egyéb eszközök (pl. nyilvános értékpapírok) tartoznak majd.

Ennek megfelelően a Cégcsoport dönthet úgy, hogy bizonyos meglévő vagy tervezett projektek, Leányvállalatok, Alapok a Biggeorge REIT Nyrt. portfoliójába fognak tartozni.

A jövőre vonatkozóan az sem kizárt, hogy a Biggeorge REIT Nyrt. újonnan alapított projekttársaságokat fog tulajdonolni. Továbbá nem kizárt, hogy a Cégcsoporton belül átstrukturálások fognak történni, azonban a Cégcsoport stratégiai tervei szerint a Biggeorge REIT Nyrt. továbbra is a Cégcsoport része marad, és a Biggeorge Property Nyrt. vagy annak valamelyik Leányvállalata, Alapja többségi részesedéssel fog benne rendelkezni.

Minderről az anyavállalat, a Biggeorge Property Nyrt. megfelelő időben a tőkepiaci és Xtend Üzletszabályzatban előírt tájékoztatási előírásoknak megfelelően tájékoztatja a nyilvánosságot.

A Biggeorge REIT Nyrt. 2024.06.30-án egyetlen leányvállalattal, projekttársasággal rendelkezett, amely a 100%-os tulajdonában álló Pro-Centoquaranta Kft.

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

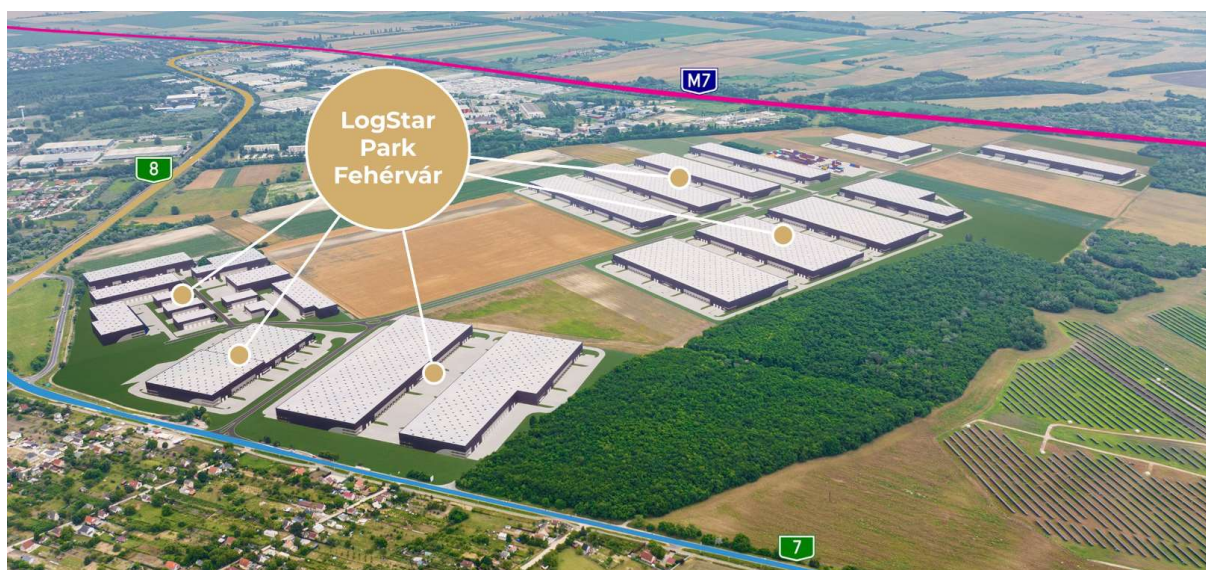
érdekében, hogy a teljes ellátottság hiánya ne legyen akadálya a jövőben az adott telken tervezett ingatlanfejlesztésnek.

A Pro-Centoquaranta Kft. ingatlanportfóliójának részét képezi a Szabadbattyán területén található összesen több, mint 100 hektár területű telekből nagyságrendileg 75 hektár, melyen a LogStar Park Fehérvár elnevezésű projekt keretében ipari-logisztikai park fejlesztést készít elő.

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

2023. év folyamán nagyságrendileg 20 hektár méretű telek terület értékesítésre került a fejlesztési projekt egy részét kivitelező befektetési alap, a BigGeorge 41. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap részére. Az első ütem infrastruktúrájának kiépítése elkészült, és elkezdődött a telkek értékesítése is. Az ipari területen a közművek kiépítése új stádiumba jutott 2024. év első félévében. A bekötő út az első fejlesztési ütem részeként már elkészült, a vízvezeték és elektromos hálózat csatlakozása befejeződött, ami lehetővé teszi a gyors csarnoképítést. Az első épület már az építési engedélyt is megkapta.

A LogStar Park Fehérvár projekt látványtervei:





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

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

Quick-Béta Kft.

A Quick-Béta Kft. a QH Ingatlanfejlesztő Kft. 50%-os tulajdonosi részesedése felett gyakorolja a tulajdoni jogokat, amely utóbbi társaság így a BGP Cégcsoport által társult vállalkozásként tőke módszerrel konszolidációra kerül.

A QH Ingatlanfejlesztő Kft. 100%-os tulajdonában áll a Budapest, V. kerület, Kígyó utca 2. szám alatti ingatlan, amelyen szállodafejlesztési projektet készít elő. Az ingatlan a Váci utca, Kígyó utca sarkán helyezkedik el, előtte a város egyik legforgalmasabb sétálóutcája húzódik, amely jelentős gyalogosforgalmat bonyolít. Az ingatlan közvetlen környezetében jellemzően kiskereskedelmi egységek, szállodák, irodák és lakóépületek találhatók.

A szállodafejlesztési projekt kivitelezéséhez már rendelkezésre áll a szálloda megvalósítására szóló jogerős építési engedély. A kivitelezés 2024. év második felében kezdődött meg, a várható átadás 2026. július hónap.

UrbanRent Béta Zrt.

Az UrbanRent Béta Zrt. a Quick-Béta Kft. 100%-os tulajdonában álló leányvállalat. Az UrbanRent brand bérbeadási tevékenységgel segíti azokat az ügyfeleket, akik befektetési céllal vásárolnak lakást a BGP Cégcsoport portfoliójából. Az UrbanRent teljeskörű szolgáltatást nyújt a lakástulajdonosoknak az állapot felméréstől egészen a komplett üzemeltetésig. A Cégcsoport tagjaként több mint 20 éves ingatlanpiaci tapasztalattal rendelkezik az ingatlan bérbeadás és üzemeltetés területén. Az UrbanRent Béta Zrt. hosszútávú lakáskiadással foglalkozik, jelenleg Budapest belvárosában több lokáción is foglalhatóak a magas minőségben berendezett és felszerelt ingatlanok.

További információk elérhetők az UrbanRent weboldalán, melynek elérhetősége:

<https://urbanrent.hu/hu>



Wersic Kft.

A Wersic 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.

WFC Invest Kft.

A WFC Invest Kft. főtevékenysége saját tulajdonú ingatlanok adásvétele, azonban a jelentés beszámolási időszakában nem végzett jelentős tevékenységet.

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 12. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alapban 50.000 db „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyet vásárolt, amely révén 0,55%-os részesedést szerzett az alapban. Az 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 székhelyéül is szolgál. További információk a Bécsi Corner Zrt. bemutatásánál, a 25-26. oldalon található.
- a Biggeorge 24. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alapban 245.000 db „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyet vásárolt, amely révén 6,46%-os részesedést szerzett az alapban. Az alapnak 74,4%-os tulajdonosi részesedése van a B-TWENTY-TWO Kft.-ben, amely társaság a 10. oldalon már bemutatott LogStar Park Győr elnevezésű logisztikai ingatlan tulajdonosa és működtetője.

LogStar Holding Kft.

A LogStar Holding Kft. a BigGeorge Property logisztikai fejlesztésekért felelős üzletága, amely a közelmúltban került létrehozásra önálló divízióként. A Cég tevékenysége az ingatlanfejlesztéshez kapcsolódó szolgáltatások minden ágát lefedi. A telekfejlesztés során építési területek kerülnek előkészítésre teljes infrastruktúrával és építési engedéllyel.



Csarnoképítés esetén a logisztikai 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.

További információk elérhetők a LogStar weboldalán, melynek elérhetősége:

<https://logstar.hu/hu>

LogStar Property Management Kft.

A LogStar Property Management Kft. főtevékenysége a vagyonkezelés, amelynek kiemelt fókuszja a BGP csoport által fejlesztett logisztikai csarnokok értékének megóvása, valamint növelése. A társaság hatékony és felhasználóbarát üzemeltetési szolgáltatása minden LogStar portfólióba tartozó ingatlanon elérhető. Cél a hosszú távú bérlői kapcsolatok építése a kölcsönös elégedettség értékteremtő erejére alapozva.

A vagyonkezelési tevékenység során kiemelt fontosságú a környezetvédelem és az energiahatékonyság. A Cégcsoport által fejlesztett logisztikai csarnokok vagy megújuló energiaforrásokkal, napelemekkel kerülnek fejlesztésre, vagy nemzetközi BREEAM very good minősítést szereznek, ezáltal biztosítva ügyfeleink részére a leghatékonyabb energiafelhasználást és a fenntartható épített környezetet.

Biggeorge Homes International Zrt.

A Biggeorge Homes International Zrt. 2024. első félévében alakult társaság, amelynek főtevékenysége a lakóingatlanokhoz kapcsolódó vagyonkezelés. A jövőben a cég fókuszja a tervek szerint a külföldi ingatlanfejlesztésekbe történő befektetések megvalósítása és menedzselése lesz, azonban a jelentés beszámolási időszakában nem végzett jelentős tevékenységet.

2024. I. félévben konszolidációs körbe tartozó leányvállalatoknál történt főbb szervezeti változások:

A Biggeorge Property Nyrt. 2024. február 7. napon közzétett rendkívüli tájékoztatása alapján a Társaság jelentős átalakításokat kezdett meg a BGP Cégcsoporton belül, melynek következtében az alábbi társaságok kerültek megalapításra, illetve megvásárlásra:

- **UrbanRent Béta Zrt. (korábbi nevén: Pasaréti Projekt Zrt.)**

A BGP Cégcsoport 100%-os tulajdonában álló Quick-Béta Kft. 2024.02.21-én külső féltől megvásárolta az UrbanRent Béta Zrt. részesedésének 100%-át.

- **LogStar Holding Kft. (korábbi nevén: Emerald Residence Management Kft.)**

A BGP Cégcsoport anyavállalata, a BigGeorge Property Nyrt. 2024.02.13-án külső féltől megvásárolta a LogStar Holding Kft. részesedésének 100%-át.

- **LogStar Property Management Kft. (korábbi nevén: UrbanRent Management Kft.)**

A BGP Cégcsoport 100%-os tulajdonában álló LogStar Holding Kft. 2024.02.14-én külső féltől megvásárolta a LogStar Property Management Kft. részesedésének 100%-át.

- **BigGeorge Homes International Zrt.**

A BGP Cégcsoport anyavállalata, a BigGeorge Property Nyrt. 2024.02.08-án megalapította a BigGeorge Homes Zrt.-t, amelynek nevét 2024.07.22-én BigGeorge Homes International Zrt.-re változtatta.

1.4 A konszolidációba arányosan (tőke módszerrel) bevont társaságok bemutatása

Társult / Közös vezetésű vállalkozás neve	Társaság főtevékenysége, tevékenységi köre	A Társaság tulajdoni / szavazati hányada		
		2024.06.30.	2023.12.31.	2023.06.30.
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%
NYNPROPERTY Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	50,00%	50,00%	50,00%
Bécsi Corner Zrt. ²	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	- (indirekt 25,05%)	- (indirekt 25,05%)	30,00%

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

² 2023. évben a Bécsi Corner Zrt. kikerült a Cégcsoport társult vállalkozási köréből, tekintettel arra, hogy a Bécsi Corner Zrt. 30%-os tulajdonát birtokló Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban a Biggeorge Property Nyrt. közvetlen és közvetett részesedése is lecsökkent 100%-ról 50% alá.

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 találhatóak. 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 a BGP Cégcsoportba tartozó BN Ingatlanfejlesztő Zrt. 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.

2024.06.30-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 találhatóak. 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 BN Ingatlanfejlesztő Zrt. végzi.

Mérlegfordulónapon, 2024.06.30-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.

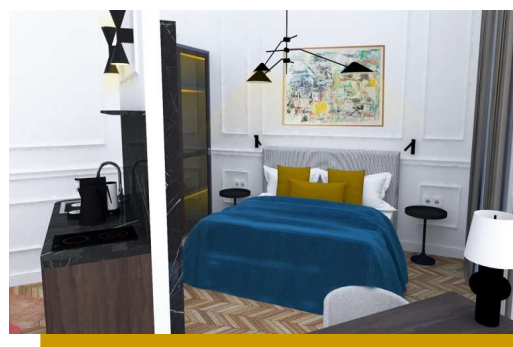
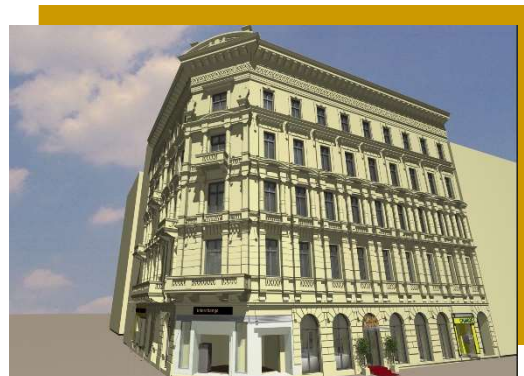
A meglévő pince + fölszint + 4 emelet szintszámú, magastetős saroképület 1871-ben épült Diescher József tervei szerint eklektikus stílusban, jelenleg használaton kívüli, romos állapotú.

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

Mérlegfordulónapon, 2024.06.30-án a QH Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonosa 50%-ban a Quick-Béta 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.



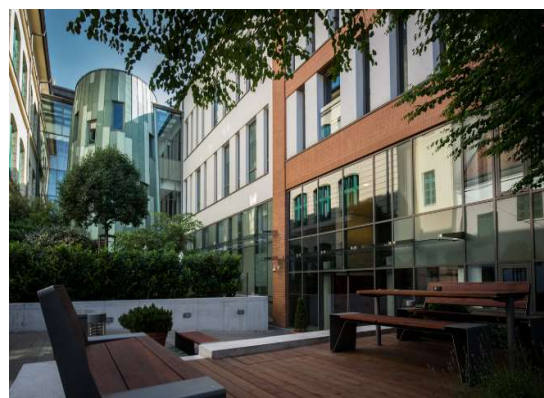
Az ingatlanhoz kapcsolódó property menedzsment tevékenységet a BGP Cégcsoportba tartozó BN Ingatlanfejlesztő Zrt. végzi.

Mérlegfordulónapon, 2024.06.30-án az NYNPROPERTY Kft. 50%-ban az anyavállalat, a Biggeorge Property Nyrt. és 50%-ban egy külső befektető tulajdonában állt.

Bécsi Corner Zrt.

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 a BGP Cégcsoportba tartozó BN Ingatlanfejlesztő Zrt. végzi.

Mérlegfordulónapon, 2024.06.30-án a Bécsi Corner Zrt. tulajdonosa 70%-ban a Biggeorge 12. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap és 30%-ban a Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap.

1.5 A BGP Cégcsoport egyéb részesedéseinek bemutatása

Vállalkozás neve	Társaság főtevékenysége, tevékenységi köre	A Társaság tulajdoni / szavazati hányada		
		2024.06.30.	2023.12.31.	2023.06.30.
GroundUp Kft.	Lakó- és nem lakó épület építése	5,00%	5,00%	5,00%
B-Twenty Two Kft. ¹	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	12,60%	12,60%	12,60%
B-TEN Kft. ²	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	6,00%	6,00%	59,38%
Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	5,00%	5,00%	5,00%
Biggeorge 12. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap	17,35%	17,35%	17,90%
Biggeorge 25. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	12,22%	12,22%	12,83%
Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ³	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	39,20%	39,20%	72,14%
Biggeorge 40. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ⁴	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	28,53%	38,74%	100,00%

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

² A Biggeorge Property Nyrt. 2023. évben értékesítette 80%-os részesedésének 74%-át a B-TEN Kft.-ben a Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap részére, mely utóbbi 2022. év végén még 100%-os tulajdonában állt. 2023. évben azonban a BGP Cégcsoport részesedése a Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban 50% alá csökken, ezáltal a Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap és a B-TEN Kft. is kikerült a BGP Cégcsoport konszolidációs köréből.

³ A Biggeorge Property Nyrt. 2022. évben 132.759.519 db befektetési jegyet jegyzett a Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban. 2023. évben a Biggeorge Property Nyrt. értékesítette a Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban tulajdonolt befektetési jegyeinek egy részét, továbbá 2023. évben a Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban további befektetési jegyeket jegyzett egy külső befektető mindösszesen 6.4 milliárd Ft értékben, melynek eredményeképpen a BGP Cégcsoport részesedése 50% alá csökkent a Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban, és ezáltal kikerült a konszolidációs körből

⁴ A Biggeorge 40. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban 2023. év folyamán több körben került sor tőkeemelésre, illetve külső befektető is bevonásra került, melynek következtében a BGP Cégcsoport tulajdonosi hányada 50% alá csökkent, és ezáltal 2023. év második félévében kikerült a Cégcsoport konszolidációs köréből.

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/>

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 10. oldalon került bemutatásra.

B-TEN Kft.

A B-TEN Kft. tulajdonában álló budapesti, 13. kerületben lévő Szabolcs utcai telken a BGP Cégcsoport a jövőben a Westside Grand II. elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projektet tervezi megvalósítani. A Westside Grand I-II. projektek a Cégcsoport Westside fejlesztés sorozatának legújabb tagja - a Westside Residence és a Westside Gardent projekteket követően. A projektek fejlesztése ingatlanbefektetési alapokban valósul meg, emiatt a B-TEN tulajdonában álló telek a mérlegfordulónapot követően értékesítésre került a fejlesztést megvalósító Alap részére.

A projekt Budapest egyik leggyorsabban fejlődő kerületének központi területén, a XIII. kerületben, a Városligettől és a megújuló Nyugati pályaudvartól sétatávolságra épül. A Nyugati pályaudvar környéke az elkövetkezendő években szinte teljesen megújul, a XIII. kerületben elhelyezkedő Szabolcs utcában, illetve közvetlen környezetében számos új építésű ingatlan épült, melyek jelentős értéknövekedést kínálnak a környéken ingatlant vásárlóknak. A több ütemben megvalósuló lakóingatlanfejlesztések hatalmas zöld parkot ölelnek körül, így a lakók akár az erkélyen ülve is élvezhetik a csendet, nyugalmat és zöld környezetet egy központi, belvárosi környezetben is.



Mérlegfordulónapon, 2024.06.30-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 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 lakó, 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 a BGP Cégcsoportba tartozó BN Ingatlanfejlesztő Zrt. végzi.

Biggeorge 12. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap

A Biggeorge 12. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap 70%-os tulajdonosa az előzőekben, a 25-26. oldalon bemutatott Bécsi Corner Zrt.-nek, amely a Bécsi Corner irodaház tulajdonosa és üzemeltetője.

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 Városkapu 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 Városkapu 14. projekt néven. Az elkészült épületekhez kapcsolódó property menedzsment tevékenységet szintén a BN Ingatlanfejlesztő Zrt. végzi.



További információk elérhetőek a LogStar weboldalán:

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

A Biggeorge 25. Alap a mérlegfordulónapon, 2024.06.30-án a következő befektetésekkel rendelkezett:

- 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 közelíthető meg. 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) helyezkedett el. 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 épületekhez kapcsolódó property menedzsment tevékenységet a BGP Cégcsoportba tartozó BN Ingatlanfejlesztő Zrt. 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. 2024. első félévében a Biggeorge 41. Alap tulajdonában lévő telkek közmű és infrastruktúra fejlesztése zajlott.

- 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 BN Ingatlanfejlesztő Zrt. 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 épületekhez kapcsolódó property menedzsment tevékenységet a BGP Cégcsoportba tartozó BN Ingatlanfejlesztő Zrt. végzi.

További információk elérhetőek a LogStar weboldalán:

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

- a BigGeorge 15. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban BigGeorge 15. Alap) „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyeinek 100%-át tulajdonolta, amely révén a külső befektetők mellett 28.84%-os részesedése van 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 épületekhez kapcsolódó property menedzsment tevékenységet a BGP Cégcsoportba tartozó BN Ingatlanfejlesztő Zrt. végzi.

További információk elérhetőek a LogStar weboldalán:

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

- a BigGeorge 23. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban BigGeorge 23. Alap) „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyeinek 95%-át tulajdonolta, valamint 2024 első felében megvásárolta az „A” sorozat 11.97%-át, amely révén a külső befektetők mellett 29.55%-os részesedése van a BigGeorge 23. Alapban. 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 supermarket 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 épület környezetében kereskedelmi és ipari ingatlanok, köztemető, illetve a Megyeri út másik oldalán lakóingatlanok találhatóak. Az ingatlan elhelyezkedéséből 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 épületekhez kapcsolódó property menedzsment tevékenységet a BGP Cégcsoportba tartozó BN Ingatlanfejlesztő Zrt. végzi.

- a Biggeorge 45. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban Biggeorge 45. Alap) befektetési jegyeinek 100%-át tulajdonolta. Az Alap mérlegfordulónapon nem rendelkezett ingatlan tulajdonnal, jövőbeli projekt lehetőségek megvalósítására, üres alapként került létrehozásra.
- a Biggeorge 46. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban Biggeorge 46. Alap) befektetési jegyeinek 100%-át tulajdonolta. Az Alap mérlegfordulónapon nem rendelkezett ingatlan tulajdonnal, jövőbeli projekt lehetőségek megvalósítására, üres alapként került létrehozásra.

A mérlegfordulónapon, 2024.06.30-án a Biggeorge 25. Alap befektetési jegyeinek több, mint 50%-a egy külső intézményi befektető tulajdonában állt.

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, 2024.06.30-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. Ingatlanalap 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 28. Ingatlanalap 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. A kivitelezés befejeződött, 2023. decemberében a használatba vételi engedély átvételét követően megkezdődött az értékesített lakások átadása.
- Biggeorge 29. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 29. Alap) nem hozammaximalizált „B” sorozatú befektetési jegyek 94%-át. A Biggeorge 29. Alap a budapesti Újbuda Garden elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre.
- Biggeorge 34. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 34. Alap) nem hozammaximalizált „B” sorozatú befektetési jegyek 64,26%-át. A

Biggeorge 34. Alap a budapesti Cosmo Residence elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre.

- Biggeorge 37. Ingatlanalap 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. Ingatlanalap 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.
- a B-Ten Kft. 74%-os részesedését 2023. évben megvásárolta a Biggeorge Property Nyrt.-től. A mérlegfordulónapon a társaság tulajdonában áll a 29. oldalon bemutatott budapesti, 13. kerületben lévő Szabolcs utcai telek, amelyen a BGP Cégcsoport a jövőben a Westside Grand II. elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projektet tervezi megvalósítani. A telek a mérlegfordulónapot követően értékesítésre került a projektet megvalósító Alap számára.
- Bécsi Corner Zrt. 30%-os részesedése;
- Waterfront City elnevezésű lakóprojekt területén található helyi védett épület 100%-os tulajdonjoga;
- Budapest 11. kerületében található Barázda, Szerémi utcai építési telek ingatlan, amelyen a BGP Cégcsoport az Újbuda Residence elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projektet tervez indítani a jövőben. A mérlegfordulónapot követően az ingatlan értékesítésre került a projektet megvalósító projektalap számára.

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, 2024.06.30-án a Biggeorge 40. Alap a következő alapokban és társaságokban, illetve ingatlanokban rendelkezett befektetésekkel:

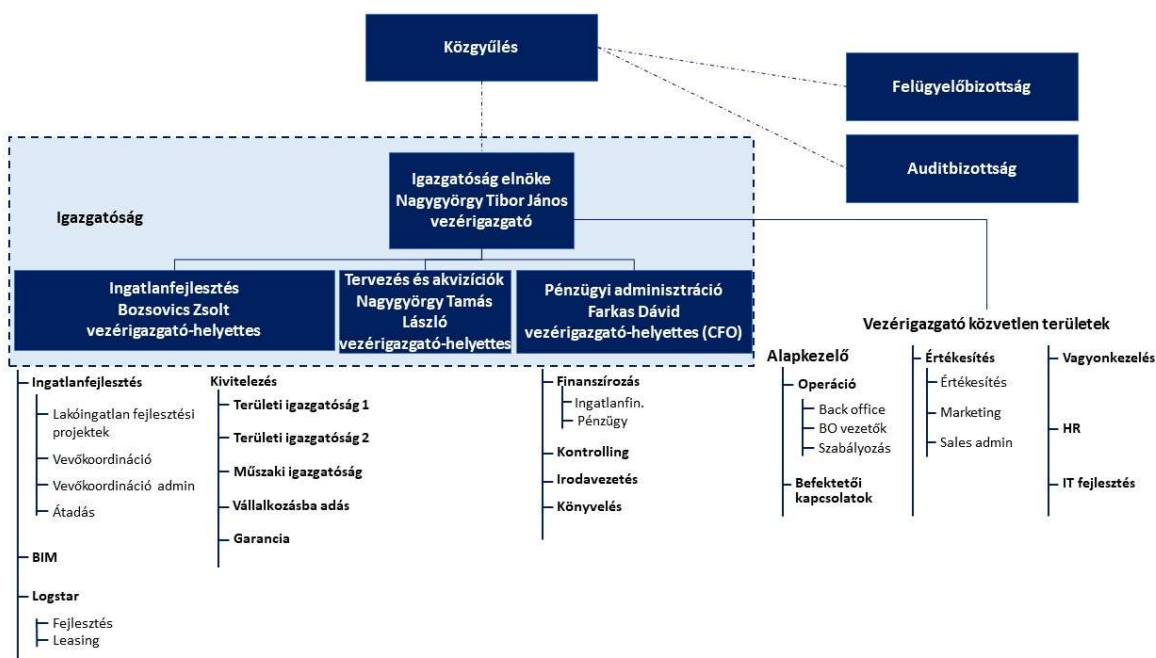
- Biggeorge 26. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 26. Alap) nem hozammaximalizált „B” sorozatú befektetési jegyek 80%-át. A Biggeorge 26. Alap a budapesti Westside Garden elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre. A kivitelezés befejeződött, 2023. decemberében a használatba vételi engedély átvételét követően megkezdődött az értékesített lakások átadása.
- Biggeorge 27. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban Biggeorge 27. Alap) nem hozammaximalizált „B” sorozatú befektetési jegyek 80%-át. A Biggeorge 27. Alap a budapesti a Westside Grand I. elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására 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 projekt végrehajtására jött létre. A kivitelezés befejeződött, 2023. decemberében a használatba vételi engedély átvételét követően megkezdődött az értékesített lakások átadása.
- Biggeorge 33. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 33. Alap) befektetési jegyek 100%-át. 2024.06.30-án a Biggeorge 33. Alap nem rendelkezett ingatlantulajdonnal, azonban 2024. januárban adásvételi szerződést kötött a Budapest 7. kerületében a Kisdiófa u. 5., 14. és 16. (34123, 34133 és 34134 helyrajzi szám) alatt fekvő ingatlanok megvásárlására, amelyen ingatlanfejlesztési projektet tervez a jövőben megvalósítani. Az adásvétel a mérlegfordulónapot követően lezárult.
- Biggeorge 36. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 36. Alap) hozammaximalizált „A” sorozatú befektetési befektetési jegyek 38,19%-át, valamint a nem hozammaximalizált „B” sorozatú befektetési jegyek 94,75%-át. Az Alap a budapesti Waterfront City IV. elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre. A projekt jelenleg kivitelezés alatt áll.
- Biggeorge 37. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 37. Alap) nem hozammaximalizált „B” sorozatú befektetési jegyek 100%-át. Jelenleg építés

alatt álló projektje a Siófok, Deák Ferenc utca 8. szám alatt található, közvetlen vízparti kapcsolattal rendelkező Silverbay Residence projekt.

- Biggeorge 38. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 38. Alap) nem hozammaximalizált „B” sorozatú befektetési jegyek 100%-át. A Biggeorge 38. Alap a balatonszemesi Szemesbay Resort elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre. A projekt jelenleg kivitelezés alatt áll.
- Biggeorge 39. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 39. Alap) nem hozammaximalizált „B” sorozatú befektetési jegyek 82,90%-át. A Biggeorge 39. Alap a budapesti Béke Garden elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre. A projekt jelenleg kivitelezés alatt áll.
- Biggeorge 43. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegyeinek 100%-át. Mérlegfordulónapon nem rendelkezett ingatlan tulajdonnal, jövőbeli projekt lehetőségek megvalósítására, üres alapként került létrehozásra.
- Biggeorge 44. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegyeinek 100%-át. Mérlegfordulónapon nem rendelkezett ingatlan tulajdonnal, jövőbeli projekt lehetőségek megvalósítására, üres alapként került létrehozásra.
- Budapest, Árnyas úti 10875/4 helyrajzi szám alatt fekvő építési telek 100%-os tulajdonjoga, amelyen a Biggeorge 40. Alap az Árnyas 40 Villa Suites lakóingatlan fejlesztési projektet tervezi megvalósítani. A projekt jelenleg kivitelezés alatt áll.
- Budapest, Mérnök utcai 3533/50 helyrajzi szám alatt fekvő építési telek 100%-os tulajdonjoga.

A mérlegfordulónapon, 2024.06.30-án a Biggeorge 40. Alap befektetési jegyeinek több, mint 50%-a egy külső intézményi befektető tulajdonában állt.

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.



Bozsovics Zsolt

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

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

Társaság szervezeti változások 2024. első félévében:

Gárdai János vezető tisztségviselői megbízatása 2024. július 6-án megszűnt, új igazgatósági tag (vezető tisztségviselő) nem került kinevezésre ezt követően.

Jelentős szervezeti változások 2024. első félévben:

A Cégcsoport gazdálkodásában a közeljövőben jelentős változás várható, amellyel kapcsolatban az alábbi belső döntések születtek:

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

A fentiek egyrészt a meglévő cégcsoport technikai átstrukturálásával járnak, amelynek során a Társaság közvetlen tulajdoni részesedései közvetettbe kerülhetnek (valamint közvetett tulajdonlásból akár közvetlenbe is). Másrészt a Társaság tárgyalásokat kezdett a Társaság 30,3%-os szavazati joggal rendelkező részvényesével, a Biggeorge Holding Kft.-vel (a továbbiakban: „BGH”) abból a célból, hogy a Társaság – vagy annak meglévő vagy leendő leányvállalatai – részére ellenérték fejében átruházásra kerüljenek egyes, a BGH közvetlen vagy közvetett tulajdonában álló társasági részesedések. Ezek a tárgyalások jelenleg különösen, de nem kizárólag a cégcsoport stratégiai partnerének, a generálkivitelezéssel foglalkozó GroundUp Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaságnak (székhely: 1023 Budapest,

Lajos utca 28-32.; cégjegyzékszám: 01-09-388873; adószám: 25565513-2-41) a BGH 95%-os közvetett tulajdonában álló üzletrészére vonatkoznak, valamint az UrbanRent Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaságnak (székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32.; cégjegyzékszám: 01-10-048804; adószám: 25532850-2-41) a B-FOURTEEN Befektető Korlátolt Felelősségű Társaság 100%-os közvetlen tulajdonában álló részvényeire vonatkoznak.

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 betekinhet, 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 összeférhetlenségi előírások érvényre juttatásának figyelemmel kísérése, a könyvvizsgálóval való együttműködéssel kapcsolatos teendők ellátása, valamint – szükség esetén – a felügyelőbizottság számára intézkedések megtételére való javaslattétel;
- e) a pénzügyi beszámolási rendszer működésének értékelése és javaslattétel a szükséges intézkedések megtételére;
- f) a felügyelőbizottság munkájának segítése a pénzügyi beszámolási rendszer megfelelő ellenőrzése érdekében;
- g) minden, amit a Ptk. és a tőkepiacról szóló törvény a hatás- és feladatkörébe utal.

Az auditbizottság ügyrendjét maga állapítja meg.

Az auditbizottsági tagok adatai:

Dr. Gyulánszki Edit

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

Anyja neve: Fischer Mária

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

Jogviszony kezdete: 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. - 2025.05.31.

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

2. Vezetői összefoglaló és elemzés a 2024. üzleti év első félévének pénzügyi adatairól

Az alábbiakban a BGP Cégcsoport 2023. és 2024. üzleti évek első félévére vonatkozó összehasonlító adatainak elemzése kerül bemutatásra:

Általános információk a 2024. első féléves jelentés pénzügyi adataihoz kapcsolódóan:

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

A 2024. 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 más másképp van feltüntetve)

Konzolidált Átfogó eredménykimutatás	2024.01.01.- 2024.06.30. nem auditált	2023.01.01.- 2023.06.30. összehasonlító nem auditált	Változás	Változás %
Értékesítés nettó árbevétele	4 655 011	2 987 322	1 667 689	55.83%
Egyéb működési bevétel	11 093	2 631 182	-2 620 089	-99.58%
Összes működési bevétel	4 666 104	5 618 504	-952 400	-16.95%
Anyagköltségek	145 178	136 791	8 387	6.13%
Eladott áruk és szolgáltatások	25 528	17 977	7 551	42.00%
Igénybevett szolgáltatások	1 614 132	1 391 640	222 492	15.99%
Személyi jellegű ráfordítások	1 082 487	891 933	190 554	21.36%
Értékcsökkenés és értékvesztés	149 254	133 340	15 914	11.93%
Egyéb működési ráfordítások	96 813	453 644	-356 831	-78.66%
Összes működési költség	3 113 392	3 025 325	88 067	2.91%
Pénzügyi műveletek és adófizetés előtti eredmény (EBIT)	1 552 712	2 593 179	-1 040 467	-40.12%
Pénzügyi műveletek bevételei	5 028 164	3 581 226	1 446 938	40.40%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	398 377	1 527 843	-1 129 466	-73.93%
Részesedés tőkemódszerrel elszámolt befektetésekből	140 403	-261 115	401 518	153.77%
Pénzügyi műveletek eredménye	4 770 190	1 792 268	2 977 922	166.15%
Adózás előtti eredmény	6 322 902	4 385 447	1 937 455	44.18%
Halasztott adó	351 111	-140 988	492 099	349.04%
Adófizetési kötelezettség	249 656	385 031	-135 375	-35.16%
Nettó adózott eredmény	5 722 135	4 141 404	1 580 731	38.17%
Anyavállalatra jutó nettó adózott eredmény	5 728 363	3 319 424	2 408 939	72.57%
Nem ellenőrző részesedésre jutó nettó adózott eredmény	-6 228	821 980	-828 208	-100.76%
EPS (alap és hígított) – Ft-ban	287.71	166.72	120.99	72.57%
EBITDA*	1 701 966	2 726 519	-1 024 553	-37.58%

* 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 55,83%-kal, 1.668 millió Ft-tal 4.655 millió Ft-ra növekedett. A cégcsoport nettó árbevétele a következő tevékenységekből áll:

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

Megnevezés	2024.01.01.- 2024.06.30.	2023.01.01.- 2023.06.30.
Ingyanfejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatások	2 702 226	1 378 073
Alapkezelési tevékenység	647 436	450 429
Szállodai szolgáltatások	1 271 791	1 154 144
Egyéb	33 558	4 676
Értékesítés nettó árbevétele összesen	4 655 011	2 987 322

Ingyanfejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatások

2024. első félévben 2.702 millió Ft Ingyanfejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatások nyújtásából származott, amely a következő díjakból állt:

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

Megnevezés	2024.01.01.- 2024.06.30.
Lakóingatlan fejlesztési szolgáltatási díjak	2 531 884
<i>ebből projekt menedzsment</i>	<i>1 102 928</i>
<i>ebből műszaki ellenőrzés</i>	<i>164 699</i>
<i>ebből marketing</i>	<i>377 642</i>
<i>ebből értékesítés</i>	<i>886 615</i>
Property menedzsment (üzemeltetési) szolgáltatási díjak	45 338
Irodai adminisztrációs, pénzügyi és kontrolling szolgáltatási díjak	63 830
Egyéb bevételek (bérleti és üzemeltetési díjak, továbbszámított költségek...)	61 175
Ingyanfejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatás árbevétele összesen	2 702 226

Az ingatlanfejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatásokat a BGP Cégcsoporton belül a BN Zrt nyújtja. A lakóingatlanok fejlesztésénél a BGP Cégcsoport 2023. és 2024. évek első félévében is projektmenedzsmentet, műszaki ellenőrzést, értékesítést és marketing tevékenységet végzett.

2024. első üzleti félévében 2.532 millió Ft árbevételt generált a kivitelezés alatt álló, futó lakóingatlan projektek műszaki ellenőrzése, projektmenedzselése és 367 db lakás után elszámolt értékesítési jutaléka.

Az ingatlan menedzsment (property menedzsment) szolgáltatásokhoz kapcsolódóan a csoportnak 45 millió forint árbevétele keletkezett, amely nagyságrendileg 122.000 négyzetméter összterületű ingatlanok üzemeltetési díjából származott.

További 64 millió Ft az irodai adminisztrációs, pénzügyi és kontrolling szolgáltatások díjbevételéből származott, amely tevékenységet a BN Zrt. elsősorban a lakóingatlan fejlesztéseket kivitelező GroundUp Kft. felé végezte.

A Cégcsoportnak 2024. üzleti első félév során egyéb díjakból és tovább számlázásokból 61 millió Ft árbevétele származott.

Alapkezelési tevékenység

2024. első félévben 647 millió Ft árbevétel származott a BigGeorge Alapkezelő Zrt. által végzett alapkezelési tevékenységből. Az Alapkezelő összesen 39 db befektetési alapot kezelt. Az alapkezelési díj alapjául szolgáló kezelt vagyon nettó eszközértéke 2024. félév végén 160.8 milliárd forint volt.

Szállodai szolgáltatások

A Cégcsoporton belül az Emerald Hotel Management Kft. által üzemeltetett Emerald Hotel & Suites által nyújtott szállodai szolgáltatásokból származó árbevétele 1.154 millió Ft-ról 2024. év első félévében 1.271 millió Ft-ra emelkedett.

Egyéb bevételek

A Cégcsoportnak 2024. üzleti év első félévében 33 millió Ft árbevétele keletkezett egyéb irodai, adminisztratív és tanácsadási tevékenységből.

Egyéb működési bevétel

A Cégcsoportnak 2023. év első félévében 2.631 millió Ft egyéb működési bevétele keletkezett, amelyet elsősorban az egyik leányvállalat, a Pro-Centoquaranta Kft. tulajdonában álló befektetési célú ingatlanok valós piaci értékének növekedése generált. 2024. első félévben az ingatlan valós piaci értéke nem változott, ebből kifolyólag az egyéb működési bevétel 11 millió Ft-ra csökkent.

Anyagköltségek, eladott áruk és egyéb igénybevett szolgáltatások

Anyagköltségek, eladott áruk és egyéb igénybevett szolgáltatások összesen 15.42%-kal, 238 millió Ft-tal emelkedtek 2024. első félévben 2023. első félévhez képest, ami jelentősen alul maradt az árbevétel több, mint 55%-os növekedéséhez viszonyítva.

Személyi jellegű ráfordítások

A személyi jellegű ráfordítások 2024. üzleti év első félévben az előző időszakhoz képest 21,36%-kal emelkedtek, ami 222 millió Ft-os növekedést jelent. A személyi jellegű ráfordítások növekedését egyrészt a bővülő létszám, másrészt a 2024. évi béremelés okozta. A Cégcsoport átlagos statisztikai létszáma a 2023. első félévi 115 főről 2024. első félévben 129 főre emelkedett.

Értékcsökkenés és értékvesztés

Az értékcsökkenés és értékvesztés 15 millió Ft összegű növekedése 2024. első félévben az előző évhez képest nem jelentős.

Egyéb működési ráfordítások

2024. első félévben 357 millió Ft-tal kevesebb egyéb működési ráfordítás merült fel, ami 78.66%-os csökkenést jelent az előző évhez képest.

Pénzügyi műveletek és adófizetés előtti eredmény (EBIT) és EBITDA

A BGP Cégcsoport 2024. első félévet 1.553 millió Ft pénzügyi műveletek és adófizetés előtti eredménnyel (EBIT) és 1.702 millió Ft EBITDA eredménnyel zárta, amely nagyságrendileg 1 milliárd Ft csökkenést jelent 2023. első félévhez képest. Az egyéb működési bevételek 2.6 milliárd Ft összegű csökkenését részben ellensúlyozni tudta az értékesítés nettó árbevételének 1.7 milliárd Ft összegű növekedése.

Pénzügyi műveletek eredménye

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

Megnevezés	2024.01.01.- 2024.06.30.	2023.01.01.- 2023.06.30.	Változás
Valós értékelés eredménye	4 097 310	2 322 469	1 774 841
Egyéb pénzügyi műveletek bevétele (kapott osztalék, kamat, hozam, árfolyamnyereség)	930 854	1 258 757	-327 903
Pénzügyi műveletek bevétele összesen	5 028 164	3 581 226	1 446 938
Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	398 377	1 527 843	-1 129 466
Részesedés tőkemódszerrel elszámolt befektetésekből	140 403	-261 115	401 518
Pénzügyi műveletek eredménye	4 770 190	1 792 268	2 977 922

A pénzügyi műveletek bevételei 1.447 millió Ft-tal nőttek, melyet elsősorban a Társaság befektetési tevékenységei (lásd 1.4. és 1.5. pontban részesedések, befektetések) által 2024. első félév során megtermelt hozam, valós értékelés növekménye magyaráz.

A pénzügyi műveletek ráfordításai az előző évhez képest 1.129 millió Ft-tal csökkentek 2024. első félévben. 2023. év első felében a Cégcsoport konszolidációs körébe tartozott a Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap, amely körülbelül 596 millió Ft hozamot fizetett ki külső félnek, a konszolidációs körön kívül eső Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapnak, továbbá 2023. első félévben a Biggeorge Property Nyrt. értékesítette a Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban meglévő befektetési jegyeinek egy részét a konszolidációs körön kívül eső Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapnak, amelyen a BGP Cégcsoport számára nettósítva nagyságrendileg 500 millió Ft nyereség keletkezett 2023. első félévében (a pénzügyi műveletek bevételeinek 1.180 millió Ft-os, míg ráfordításainak nagyságrendileg 680 millió Ft összegű növekedését eredményezte ez a tranzakció). 2023. év végére a BGP Cégcsoport részesedése a Biggeorge

30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 50% alá csökkent, ezért kikerült a Cégcsoport konszolidációs köréből.

A Cégcsoport jelenleg 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 2024. első félévben 402 millió Ft-tal nőtt az előző év összehasonlítható időszakához képest. A BGP Cégcsoportra jutó részesedések értéke az alábbiak szerint alakult:

Megnevezés	2024.01.01.- 2024.06.30.	2023.01.01.- 2023.06.30.	Változás
NYNProperty Kft.	16 660	-15 395	32 055
Bécsi Corner Zrt.	-	-165 155	165 155
Illatos Office Kft.	24 210	-33 534	57 745
QH Kft.	-3 419	-21 131	17 712
SPDM Kft.	95 764	-4 455	100 219
Roham 5 Ingatlan Kft.	7 188	-21 444	28 632
Részesedés tőkemódszerrel elszámolt befektetésekből	140 403	-261 115	401 518

Adózás előtti eredmény

A BGP csoport 2024. első félév alatt megtermelt adózás előtti eredménye 6.323 millió Ft, ami 1.937 millió Ft-os és 44.18%-os növekedést jelent az előző év első félévéhez képest.

Nettó adózott eredmény

A BGP Cégcsoport adózás utáni, azaz nettó adózott eredménye 2024. első félévében 5.722 millió Ft, ami az összehasonlítható időszakhoz, az előző év első félévéhez képest 38.17%-os, 1.581 millió Ft növekményt jelentett.

2024. 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 2024. első félévben 6.2 millió Ft veszteség volt, ami az előző évhez képest 828 millió Ft csökkenést jelent. A SZIT törvénynek való megfelelés biztosítása miatt a Biggeorge Property Nyrt. 2023. első félév végén értékesítette a Biggeorge REIT Nyrt.-ben lévő részvényeinek a 25,13%-át külső, harmadik felek felé. A Biggeorge REIT Nyrt. és leányvállalata, a Pro-Centoquaranta Kft., együttesen a Biggeorge REIT Csoport együttesen 2023. első félévben több, mint 2.3 milliárd Ft nyereséget, nettó adózott eredményt realizált a Csoport által tulajdonolt befektetési célú ingatlan valós értékének növekedéséből, mely nyereségből több, mint 700 millió Ft a külső tulajdonosokra jutó eredmény. 2024. első félévben az ingatlan valós értéke jelentősen nem változott, és a Biggeorge REIT Csoport az első félévet 22 millió Ft veszteséggel zárta az ingatlanon jelenleg is folyamatban lévő infrastruktúra fejlesztések miatt (a fejlesztési időszakban várhatóan nem keletkezik a Biggeorge REIT Csoportnak eredménye), ezért a külső tulajdonosokra jutó eredmény negatív volt.

Egy részvényre jutó alap és hígított nyereség számítása

EPS = Nettó adózott eredmény / Kibocsátott törzsrészvény éves átlagos darabszáma

A Részvényszám EPS-hez és a Részvényszám hígított EPS mutató számítása 2023. és 2024. első félévben is 19.910.000 db „A” sorozatú törzsrészvény mellett történt. Az EPS azt mutatja meg, hogy 1 db részvény mennyi jövedelmet termelt.

Az EPS értéke 166.72 Ft-ról 287.71 Ft-ra emelkedett.

A 2024.06.30. fordulónapra vonatkozó összevont / konszolidált nem auditált mérleg főbb számai:

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

ESZKÖZÖK	2024.06.30. nem auditált	2023.12.31 összehasonlító auditált	Változás ezer Ft
Immateriális javak	75 268	83 645	-8 377
Befektetési célú ingatlanok	5 966 877	5 552 519	414 358
Ingatlanok	129 741	133 094	-3 353
Gépek és berendezések	55 521	54 321	1 200
Egyéb részesedések	28 839 686	26 316 137	2 523 549
Halasztott adó követelések	5 208	602	4606
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések	70 115	2 034	68 081
Egyéb befektetett eszközök	262 307	262 307	0
Eszköz használati jog	146 474	211 280	-64 806
Goodwill	500 064	500 064	0
Éven túli eszközök összesen	36 051 261	33 116 003	2 935 258
Készletek	40 532	109 469	-68 937
Vevőkövetelések	231 814	292 770	-60 956
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	624 208	735 243	-111 035
Egyéb rövid lejáratú követelések	615 774	284 300	331 474
Jövedelem adó követelések	7 051	7 656	-605
Aktív időbeli elhatárolások	2 540 600	1 666 005	874 595
Értékpapírok	900 047	755 113	144 934
Pénzeszközök és pénzeszköz- egyenértékesek	8 501 261	7 321 625	1 179 636
Forgóeszközök összesen	13 461 287	11 172 181	2 289 106
Eszközök összesen	49 512 548	44 288 184	5 224 364

FORRÁSOK	2024.06.30. nem auditált	2023.12.31 összehasonlító auditált	Változás ezer Ft
Jegyzett tőke	199 100	199 100	0
Visszavásárolt saját részvény	0	0	0
Tőketartalék	9 295 231	9 295 231	0
Eredménytartalék	23 390 236	15 018 035	8 372 201
Tárgyévi eredmény	5 728 363	8 372 201	-2 643 838
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	38 612 930	32 884 567	5 728 363
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	1 572 178	1 585 868	-13 690
Saját tőke összesen	40 185 108	34 470 435	5 714 673
Tartozások kötvénykibocsátásból	7 034 257	7 034 257	0
Halasztott adó kötelezettségek	668 355	312 637	355 718
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	204 421	117 839	86 582

FORRÁSOK	2024.06.30. nem auditált	2023.12.31 összehasonlító auditált	Változás ezer Ft
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	50 002	55 307	-5 305
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	7 957 035	7 520 040	436 995
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	129 730	309 074	-179 344
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	110 018	166 632	-56 614
Szállítók	101 970	56 387	45 583
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	25 526	16 574	8 952
Egyéb kötelezettségek	312 132	398 124	-85 992
Jövedelem adó kötelezettségek	75 488	589 350	-513 862
Passzív időbeli elhatárolások	615 541	761 568	-146 027
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	1 370 405	2 297 709	-927 304
Kötelezettségek és saját tőke összesen	49 512 548	44 288 184	5 224 364

Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanok értékének 414 millió Ft-os növekedése 2024. első félévében elsősorban a Pro-Centoquaranta Kft. leányvállalat által tulajdonolt telekingatlanokon végzett, az ingatlan értékét növelő tételként elszámolt beruházási költségekből és a beruházásokra fizetett előlegekből származik.

Egyéb részesedések

2024. üzleti év első félévében a Cégcsoport befektetéseinek valós értéke növekedett, amely mindösszesen 2.524 millió Ft-tal növelte a mérlegben szereplő részesedések értékét.

Egyéb rövid lejáratú követelések

Az egyéb rövid lejáratú követelések értéke 331 millió Ft-tal nőtt, amely a Cégcsoport által adott előlegek, valamint az adókövetelések (elsősorban beruházási, fejlesztési tevékenységhez kötődő visszaigényelhető áfa követelés) növekedésének hatása.

Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolás összege 875 millió Ft-tal, 2.541 millió Ft-ra nőtt 2024. első félévben, amely elsősorban a BN Ingatlanfejlesztő Zrt. leányvállalat által 2024. első félévben nyújtott, de ki nem számlázott szolgáltatási díjbevételek elhatárolásából származott.

Anyavállalatra jutó saját tőke összesen

Az Anyavállalatra jutó Saját tőke 2024. üzleti év első félévében az Anyavállalatra jutó nettó adózott eredménnyel, 5.728 millió Ft-tal nőtt 2023. év végéhez képest.

Nem ellenőrzésre jogosító részesedés

A nem ellenőrzésre jogosító részesedés értéke jelentősen nem változott, 14 millió Ft-tal csökkent 2024. első félévben.

Hosszú lejáratú kötelezettségek

A hosszú lejáratú kötelezettségek 437 millió Ft-tal növekedtek 2023. év végéhez képest, amelyet elsősorban a Biggeorge Property Cégcsoport befektetési tevékenységei (lásd 1.4. és 1.5. pontban részesedések, befektetések) által 2024. első félév során megtermelt 4.097 millió Ft összértékű hozam, valós értékelés növekményhez kapcsolódó halasztott adófizetési kötelezettség magyaráz.

Rövid lejáratú kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettségek 927 millió Ft-tal csökkentek 2023 év végéhez képest, melynek oka egyrészt a 2023. évben elért eredmény után előírt társasági adó fizetési kötelezettség teljesítése volt (584 millió forint), valamint a Biggeorge Property Nyrt. rövid lejáratú kölcsöntartozásainak törlesztése 179 millió forint összegben.

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 BGP Cégcsoporton belül tervezett átalakítások

A BGP Cégcsoport hatékonyságának növelése érdekében 2024. üzleti évben szervezeti átalakításokat kezdett végrehajtani, amelynek célja a már meglévő tevékenységek egy-egy leányvállalat alá történő szervezése. A szervezeti átalakítások jelen beszámoló elkészítésekor is folyamatban voltak.

A Cégcsoport technikai átstrukturálását követően három elkülönítetten működő üzletág jön létre: logisztika, hospitality és lakóingatlan. A folyamat eredményeként a Cégcsoport konszolidációs körébe tartozó generálkivitelezési, valamint rövid- és hosszútávú lakáskiadási tevékenységei bővülnek.

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

Az M200 autótút Komárom és Sárbogárd közötti szakasza, melynek kivitelezése 2027.09.01.-2029.08.31. között valósul meg, amely várhatóan a Biggeorge Property Cégcsoport egyik leányvállalatának, a Pro-Centoquaranta Kft. tulajdonában álló telekingatlant, illetve a Pro-Centoquaranta Kft. által egy külső, 3. fél felé, 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 folyamatban vannak.

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 (BN 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 3300 db lakást adtak át, valamint 162.000 négyzetméternyi iroda-, ipari- és logisztikai épületet fejlesztettek. A BGP Cégcsoport 100%-os tulajdonában álló Biggeorge Alapkezelő Zrt. („Alapkezelő”) által kezelt befektetési alapok összesített nettó eszközértéke már meghaladta a 160 milliárd Ft-ot. Az alapokban 2024. első félévének végén mintegy 1 223 db lakás (Szemesbay Resort, Silverbay Residence, Waterfront City IV. ütem, Újbuda Garden, Westside Grand I. ütem, Béke Garden, Árnyas 40 Villa Suites projekt) kivitelezése volt folyamatban és ebből a Waterfront City IV. ütemének várható befejezése a 2024-es év végére esik, ami további 253 db lakás átadásának megkezdését jelenti. A 2024-es évben várhatóan további 380 db lakás (Waterfront City V. ütem és Cosmo Residence) fejlesztése kezdődik meg, valamint a BGP Cégcsoport és az általa kezelt alapok további 1.373 db lakás építésére alkalmas telekkel rendelkeznek.

A Cégcsoport a kínálatában már 2023 folyamán is elérhető III. kerületi Waterfront City és két Balaton-parti projektjén, Siófokon és Balatonszemesen felül 2024. első félévben további lakóingatlan fejlesztésekkel bővítette a Cégcsoport lakás kínálatát: XII. kerületi Árnyas 40 Villa Suites, XIII. kerületi Westside Grand 1. ütem és Béke Garden, valamint a XI. kerületi Újbuda Garden. Jelen beszámoló mérlegfordulónapját követően, 2024. második felében tovább bővült az értékesítésre szánt lakáskínálat a III. kerületi Waterfront City 5. ütemével, a XIII. kerületi Westside Grand 2. ütemével, a XI. kerületi Újbuda Residence, valamint a XIII. kerületi Cosmo Residence projekttel.

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 telken 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

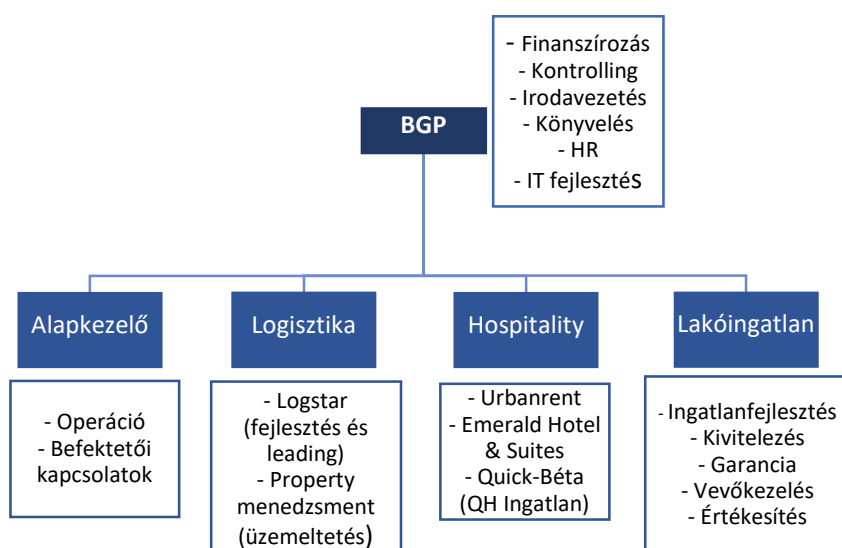
A BGP Cégcsoport piaci részesedése megbízhatóan nem mérhető, azonban Magyarország egyik vezető ingatlanfejlesztőjének minősül.

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.

Várható strukturális átalakítások

A BGP csoport a cégcsoporton belüli átalakításokat tervez. Ennek keretében három már meglévő, de eddig nem elkülönítetten működő üzletágot – logisztikai, hospitality és lakóingatlan – külön leányvállalatok alá tervezi szervezni.



Ez magában foglalja az adott területen működő leányvállalatokat és egyes 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 törekcszenek, hogy erős alapot teremtsenek a BGP Cégcsoport jövőbeli sikereihez és fenntartható növekedéséhez.

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 törekcszik, 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 foglalkoztatáspolitikája

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

Foglalkoztatási helyzet:

2024. első félévben a Cégcsoport átlagos statisztikai létszáma 129 fő volt és 2024.06.30-án összesen 165 főt foglalkoztatott. A Cégcsoport átlagos statisztikai létszáma 2023. üzleti évben 124 fő volt, 2023.12.31-én pedig összesen 146 főt foglalkoztatott.

A BGP Cégcsoport folyamatosan gondoskodik a munkavállalók megfelelő továbbképzéséről, emellett biztosítja részükre a mindenkori speciális munkavédelmi előírásoknak való megfelelést. 2024. 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 ökológia lábnyoma így sokkal kisebb a hagyományos fosszilis energiahordozókat égetőknél, valamint mind a hőszigetelések, mind a zöldtetők további emelt szintű műszaki megoldásokként támogatták az egyes épületek energiahatékonyságát. A fenti műszaki megoldásokat alkalmazó, átadott épületek a követelményeknél magasabb, kiemelkedően nagy energiahatékonyságú, AA+ energetikai besorolást kaptak. Emellett a zajvédelem, a csapadékvíz hasznosítás és a zöld felületek kialakításának vonatkozásában is megjelentek a hosszú távú környezeti szempontok.

A Cégcsoport 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 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 hitelminőségének romlása miatt. A kapcsolódó vállalatoknak nyújtott hitelek, vagy más hiteljellegű kötelezettségvállalásokból származó kockázatok szintén szerepelnek a Cégcsoport hitelkockázat kezelő mechanizmusában.

Országkockázat:

Az országkockázat 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 országkockázat 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 cégértéken, 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 lejáratára 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 tehető. 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 feltárára 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 Cégcsoport működését, gazdálkodását, likviditási és tőkehelyzetét az orosz-ukrán háború jelenleg közvetlenül nem érinti, közvetetten pedig elsősorban az építőanyagok költségén és Magyarország kockázati besorolásán keresztül befolyásolja. Az Európai Unió és az Amerikai Egyesült Államok által alkalmazott szankciók a jelen Jelentés keltének időpontjában sem a Cégcsoportra, sem a szerződéses partnereire nincsenek közvetlen hatással.

Nem zárható ki annak a kockázata, hogy a jövőben az orosz-ukrán háború, illetve a háború miatt alkalmazott szankciók a Cégcsoport, vagy a szerződéses partnerei működését negatívan érintik, ami hátrányos hatást gyakorolhat a Cégcsoport eredményére.

A háború gazdasági hatásai érzékelhetőek (pl.: anyagellátási problémák...), de pontosan nem előre láthatóak, továbbá a széleskörű jegybanki és kormányzati intézkedések hatásai még nem ismertek. Egy gazdasági recesszió vagy esetleges válság lehetséges bekövetkezése veszélyként nehezedik a globális gazdaságra és nem csak az egyes vállalkozásokra.

A jelenlegi helyzet észszerűen elvárható mértékű megítélése mellett jelenlegi tudásunk szerint a fentiekben bemutatott veszélyek ellenére a fordulónapot követő időszakot illetően sem áll fenn lényeges bizonytalanság a vállalkozás folytatására való képesség tekintetében.

A Cégcsoport 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.

13. A Féléves Jelentés közzétételre való engedélyezése

Jelen Féléves Jelentést a Kibocsátó Igazgatósága 2024. szeptember 30-án megtárgyalta és közzétételre engedélyezte.

14. A Társaság nyilatkozatai

A Társaság kijelenti, hogy a 2024. 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 2024. 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, 2024. szeptember 30.

Az anyavállalat, a Biggeorge Property Nyrt. képviseletében

Nagygyörgy Tibor János

Vezérigazgató, igazgatóság elnöke