Elektronikusan aláírta:
Nagygyörgy Tibor János
Szigró

Biggeorge Property Nyrt. és leányvállalatainak (BGP Cégcsoport) 2024. üzleti évre vonatkozó

Vezetőségi és Üzleti Jelentése

Közzététel: 2025. április 9.

Mérlegfordulónap: 2024. december 31.

Beszámoló időszak: 2024.01.01. - 2024.12.31.

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 19

1.6 Szervezeti felépítés 37

1.6.1 A Vezetőség, az Igazgatóság bemutatása 37

1.6.2 A Felügyelőbizottság bemutatása 41

1.6.3 Az Auditbizottság bemutatása 42

1.6.4 A Könyvvizsgáló bemutatása 44

2. Vezetői összefoglaló és elemzés a 2024. üzleti év pénzügyi adatairól 45

3. A mérlegfordulónapot követően történt, az éves kimutatásban nem tükröződő események 60

3.1 Scope Ratings GmbH. által végzett hitelminősítés éves felülvizsgálatának eredménye 60

3.2 Tranzakció 60

3.3 Alaptőke-emelés és új részvények tőzsdei bevezetése 60

3.4 BGP Cégcsoporton belül tervezett átalakítások 61

4. A gazdasági környezet ismert és várható fejlődése, a belső döntések várható hatása függvényében 61

5. Kutatás és a kísérleti fejlesztés 64

6. Telephelyek, fióktelepek bemutatása 64

7. A vállalkozó által folytatott foglalkoztatáspolitika 64

8. Környezetvédelem 66

9. A pénzügyi instrumentumok hasznosítása 67

10. Az ár-, hitel-, kamat-, likviditás- és cash-flow kockázat 68

10.1 Inflációból eredő kockázat 68

10.2 Likviditási kockázat 68

10.3 Eladósodottság és finanszírozási kockázatok 68

10.4 A Biggeorge Property NKP 2032/I kötvénnyel összefüggő kockázatok 69

10.5 Devizaárfolyamok változásának kockázata 69

11. A kockázatkezelési politika és a fedezeti ügylet politika 70

12. Az orosz-ukrán háború hatása 72

13. Az Éves Jelentés közzétételre való engedélyezése 73

14. A Társaság nyilatkozatai 73

1. A Biggeorge Property Cégcsoport bemutatása

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

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

A Társaság elektronikus elérhetősége:	A Társaság honlapja: http://www.biggeorgeproperty.hu A Társaság kézbesítési címe: cegugyek@biggeorge.hu
Hirdetmények közzétételének helye:	A Társaság a szabályozott információkra vonatkozó hirdetményeit a http://www.biggeorgeproperty.hu című honlapján, a BÉT www.bet.hu című honlapján és az MNB által üzemeltetett www.kozzetetelek.mnb.hu című honlapon jelenteti meg, illetve, ha vonatkozó jogszabály kifejezetten így rendelkezik, akkor közzétételre kerül a Cégközlönyben is.
A Társaság alaptőkéje:	258.350.000 HUF
Részvények tőzsdei bevezetése:	A Társaság 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. <u>Új részvények tőzsdei bevezetése:</u> A Kibocsátó igazgatósága által 2024. december 4. napján, valamint 2024. december 31. napján elhatározott alaptőke-emelések során kibocsátott, összesen 5.925.000 darab, egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált úton előállított, „A" sorozatú törzsrészvény („Új Részvények") Xtend piacra történő bevezetését a BÉT 2025. január 27. napján jóváhagyta, illetve azok Xtend piaci regisztrációja véget ért. 2025. január 27. napját követően 25.835.000 darab törzsrészvénnyel lehetséges a kereskedés a BÉT Xtend piacán.

Üzleti jelentés készítésekor 5%-ot meghaladó részesedéssel rendelkező részvényesek:	Nagygyörgy Tibor János Születési hely, idő: Budapest, 1972. szeptember 5. Anyja neve: Dr. Moskovits Katalin Lakóhely: 1025 Budapest, Verecke út 140.
Kötvények:	Biggeorge Property NKP 2032/I Kötvény: a Társaság által a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett Növekedési Kötvényprogram keretén belül 2022.02.18-án kibocsátott, 140 darab, egyenként 50.000.000 forint névértékű, fix kamatozású kötvény („Kötvény"), futamideje 10 év, össznévértéke 7.000.000.000 Ft. A Kötvények zöld kötvénynek minősülnek. A Kötvények bevezetésre kerültek a BÉT által működtetett Xbond elnevezésű multilaterális kereskedési platformjára, amelyek ezzel nyilvánosan forgalomba hozott Kötvényeknek minősülnek. A Kötvények Xbond piacon történő első kereskedési napja: 2022. május 19.

1.2 Az Anyavállalat, a Biggeorge Property Nyrt. bemutatása

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

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

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

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

A Társaság fő feladata a BGP Cégcsoportba tartozó leányvállalatok irányításával a lakó-, a logisztikai- és egyéb ingatlan fejlesztések, és a projektek 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 generálkivitelezése és a kapcsolódó műszaki ellenőrzések elvégzése;
- értékesítés és marketing feladatok ellátása, elsősorban a fejlesztések lakásainak és egyéb ingatlanainak (garázs, tároló, üzlethelyiségek...);
- befektetési célú ingatlanok bérbeadása és üzemeltetése, a potenciális bérlők felkutatása, szerződéskötés és a bérlői együttműködés menedzselése; a bérleti konstrukciók és a kapcsolódó árazás kialakítása, valamint az ingatlanok üzemeltetése, ideértve az ügyfelek felé vállalt szolgáltatások megvalósítását, valamint az ingatlanokon végzett felújítási, illetve fejlesztési munkák koordinálását;

- kontrolling és pénzügyi tevékenységek, a központi iroda, illetve a BGP Cégcsoporthoz tartozó cégek adminisztrációjához kapcsolódó feladatok, valamint a humán erőforrás jellegű feladatok ellátása;
- egyéb, ingatlanfejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó feladatok ellátása és irányítása.

1.3 A konszolidációba teljeskörűen bevont entitások bemutatása

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

Leányvállalat / Konszolidált Alap elnevezése	Társaság főtevékenysége, tevékenységi köre	A Társaság tulajdoni hányada / a Társaság által a Konszolidált Alapban tulajdonolt befektetési jegyek névértéke által megtestesített tőke aránya	
		2024.12.31.	2023.12.31.
Biggeorge Alapkezelő Zrt.	Alapkezelés	100,00%	100,00%
BN Ingatlanfejlesztő Zrt.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	100,00%
Biggeorge Commercial Kft. (korábbi nevén: LogStar Holding Kft.)	Vagyonkezelés	100,00%	-
Biggeorge Hospitality Kft. (korábbi nevén: Quick-Béta Ingatlanforgalmazó Kft.)	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	100,00%
Biggeorge REIT Nyrt. (korábbi néven BGP Investment Vagyonkezelő Zrt.)	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	74,87%	74,87%
Biggeorge Homes Magyarország Zrt.	Ingatlanügyletek közvetítése	100,00%	-
Biggeorge Homes International Zrt. (korábbi nevén Biggeorge Homes Zrt.)	Vagyonkezelés	100,00%	-
GroundUp Kft.	Lakó- és nem lakó épület építése	100,00%	5,00%
LogStar Property Management Kft.[1] (korábbi nevén: UrbanRent Management Kft.)	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása,	100,00%	-
WFC Invest Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	100,00%
Wersic Kft.	Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás	74,00%	74,00%

Leányvállalat / Konszolidált Alap elnevezése	Társaság főtevékenysége, tevékenységi köre	A Társaság tulajdoni hányada / a Társaság által a Konszolidált Alapban tulajdonolt befektetési jegyek névértéke által megtestesített tőke aránya	
		2024.12.31.	2023.12.31.
B-SIX Kft.	Vagyonkezelés	100,00%	100,00%
Emerald Hotel Management Kft. [2]	Szállodai szolgáltatás	100,00%	100,00%
Pro-Centoquaranta Kft.[3]	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	74,87%	74,87%
Biggeorge Homes Poland S.A.[4]	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	-
Biggeorge 32. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	100,00%	100,00%
Biggeorge 44. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap[5]	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	51,8%	-
Biggeorge 45. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap[5]	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	100,00%	-

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

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

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

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

[5] *A Társaság 100%-os közvetlen tulajdonában álló Biggeorge 32. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapon keresztül kerül konszolidálásra.*

2024. üzleti évben konszolidációs körbe tartozó leányvállalatoknál történt főbb szervezeti változások:

- **A Társaság által a BGP Cégcsoportban megvalósult strukturális átalakítások**

A BGP Cégcsoport hatékonyságának növelése érdekében 2024. február 7-én közzétett döntése alapján szervezeti átalakításokat hajtott végre 2024. üzleti év folyamán, amelynek célja a már meglévő tevékenységek egy-egy leányvállalat alá történő szervezése volt. A három, már meglévő, de a cégstruktúrában eddig nem elkülönítetten működő üzletágait – logisztikai és iroda, hospitality, lakóingatlan – egy-egy leányvállalat alá szervezte, ideértve az adott

területen működő leányvállalatait és egyes befektetési alapjait. Továbbá 2024. év végén a BGP Cégcsoport konszolidációs körébe kerülő GroundUp Kft. megvásárlásával a Cégcsoport tevékenységeit bővítette generálkivitelezési tevékenységgel. A szervezeti változások 2025. január 1-től léptek életbe, az üzletágak megkezdték elkülönült működésüket, és az üzletágak vezetésére kijelölt vagy létrehozott holding társaságok átvették a tevékenységet végző munkavállalókat.

Biggeorge Alapkezelő Zrt.

A BGP Cégcsoport értékláncának egyik kiemelkedően fontos tagjaként működő Biggeorge Alapkezelő Zrt. magán és intézményi befektetők részére nyújt ingatlanhoz kapcsolódó befektetési lehetőségeket. A Cégcsoport ingatlanbefektetéseinek többsége külső befektetők bevonásával Biggeorge ingatlanfejlesztő, illetve ingatlanforgalmazó ingatlanbefektetési alapokon keresztül 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. év folyamán már 39 befektetési alap alapkezelési tevékenységét látta el, a kezelt alapok összesített nettó eszközértéke pedig 2024.12.31-én meghaladta a 170 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 Zrt. a BGP Cégcsoport egyik meghatározó tagja és egyben a BGP Cégcsoport egyik legnagyobb létszámú munkáltatója is, amely 2024.12.31-ig ingatlanfejlesztő és ingatlanforgalmazó ingatlanbefektetési alapokban és a leányvállalatokon keresztül megvalósított fejlesztések és projektek megvalósításának és hasznosításának szinte minden

tevékenységét támogatta különböző szolgáltatásokon keresztül, melyek közül a legfontosabbak az alábbiak:

- 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 kontrollig tevékenységének támogatása, valamint a humán erőforrás jellegű feladatok ellátása.

2025.01.01-től a Társaság a BGP Cégcsoporton belüli működés átszervezéséből adódóan elsősorban az alábbi tevékenységekkel támogatja a Cégcsoport működését, míg a fentiekben bemutatott további szolgáltatásokat ettől az időponttól kezdődően a 2024-es év folyamán létrehozott üzletág specifikus csoporttagok végzik, amelyek a következő pontokban kerülnek bemutatásra:

- Marketing szolgáltatások (a Cégcsoport elsősorban lakóingatlan fejlesztéseinek, értékesítésének támogatása, illetve a Biggeorge Property brand építése, a Cégcsoport értékeinek és küldetésének kommunikálásával kapcsolatos tevékenységek, szolgáltatások nyújtása)
- HR szolgáltatások

- Pénzügyi, kontrolling és adminisztrációs szolgáltatások
- IT fejlesztési és support szolgáltatások
- Egyéb adminisztratív, támogató szolgáltatások

Biggeorge Commercial Kft.

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

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

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

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

Biggeorge Hospitality Kft.

A Biggeorge Hospitality Kft. a BGP Cégcsoportot az átszervezések eredményeként elsősorban szálloda, kollégium és egyéb turisztikai célú ingatlanfejlesztési és üzemeltetési projektek területén támogatja szolgáltatásaival 2025. január 1. naptól. A társaság átfogó megoldásokat

kínál az ingatlanfejlesztéstől kezdve az üzemeltetésen át a vendégélmény biztosításáig, miközben stratégiai tanácsadást is nyújt a fenntartható működéshez és befektetésekhez.

Biggeorge REIT Nyrt.

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

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

A Biggeorge REIT Nyrt. a saját tulajdonú ingatlanok adásvétele és fejlesztése mellett ingatlankezeléssel és vagyonkezeléssel foglalkozik, továbbá holdingtársaságként összefogja a portfoliójába tartozó projekttársaságok működését.

A Biggeorge REIT Nyrt. 2024.12.31-én egyetlen leányvállalattal, projekttársasággal rendelkezett, amely a 100%-os tulajdonában álló Pro-Centoquaranta Kft.

Biggeorge Homes Magyarország Zrt.

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

Biggeorge Homes International Zrt.

A Biggeorge Homes International Zrt. 2024. február 1-én jött létre. Főtevékenysége a lakóingatlanokhoz kapcsolódó vagyonkezelés. A jövőben a cég fókusza a tervek szerint a külföldi ingatlanfejlesztésekbe történő befektetések megvalósítása és menedzselése lesz,

azonban a jelentés beszámolási időszakában nem végzett jelentős tevékenységet, egyelőre kizárólag a potenciális befektetési célpontok felkutatásával kapcsolatos teendőket látott el.

GroundUp Kft.

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

LogStar Property Management Kft.

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

WFC Invest Kft.

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

Wersic Kft.

A Wersic Ingatlanforgalamzó és Hasznosító Kft. telek akvizíciós és projektelőkészítési tevékenységet végez a BGP Cégcsoportban. 2023. év decemberében került értékesítésre külső, harmadik fél felé, piaci árnak megfelelő vételár mellett a korábban tulajdonában álló, Budapest, 4. kerület, József Attila utca 92. és Árpád út 100. szám, 71662 helyrajzi szám alatti

építési telek, amely egy 28 db lakást és 2 db intézmény rendeltetést magába foglaló lakóépület építésére rendelkezett engedéllyel. 2024. évben nem történt jelentős gazdasági esemény.

B-SIX Kft.

A B-SIX Befektető 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 a város ipari övezetében, a belvárostól 3 km-re, az Audi gyár közvetlen közelében, az M19 autóúttól 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 bérli.

A B-SIX Kft. a fenti befektetésen kívül más befektetéssel 2024. év folyamán nem rendelkezett.

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

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

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

Emerald Hotel Management Kft.

Az Emerald Hotel Management Kft. 2021. szeptember óta bérli, üzemelteti és működteti 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 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. Vendégei az egyedi, belvárosi látképet a legtöbb szoba hatalmas ablakaiból élvezhetik. Szállóvendégeit finn szauna és fitneszterem, valamint kávé- és teasarok várja, mely szolgáltatások térítésmentesen igénybe vehetők.

Az épületben egy exkluzív reggeliző is kialakításra került, mely délután a szálloda bárjává átalakulva ideális helyszín üzleti megbeszélések, baráti találkozók, vagy akár családi összejövetelek alkalmával. További információk elérhetők az Emerald Hotel & Suites weboldalán, melynek elérhetősége:

https://emeraldhotel.hu

Pro-Centoquaranta Kft.

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

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

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

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. 2024. év folyamán a Társaság folytatta az ipari-logisztikai park fejlesztési projekthez kapcsolódó telekrendezési, és infrastruktúra fejlesztési tevékenységet, és az ehhez kapcsolódó költségeket, ráfordításokat beruházásként számolta el, 2024. évben telket nem értékesített.

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

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

Biggeorge Homes Poland S.A.

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

Biggeorge 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 (továbbiakban Biggeorge 12. Alap) 50.000 db „B" sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyet vásárolt, amely révén 0,55%-os részesedést szerzett az alapban. A Biggeorge 12. Alapnak 70%-os tulajdonosi részesedése van a Bécsi Corner Zrt.-ben, ami tulajdonosa és üzemeltetője a Budapest, 2. kerület, Lajos u 28-32. szám alatti Bécsi Corner Irodaháznak, amely többek között a BGP Cégcsoport és a Biggeorge ingatlanbefektetési alapok székhelyéül is szolgál. További információk a Bécsi Corner Zrt. bemutatásánál, a 24-25. oldalon találhatók.
- a Biggeorge 19. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 19. Alap) 2.526.041 db „B" sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyet vásárolt, amely révén 24,37%-os részesedést szerzett az alapban. A Biggeorge 19. Alapban valósul meg a budapesti Újbuda Residence elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt.

- a Biggeorge 24. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 24. Alap) 245.000 db „B" sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyet vásárolt, amely révén 6,46%-os részesedést szerzett az alapban. A Biggeorge 24. Alapnak 74,4%-os tulajdonosi részesedése van a B-TWENTY-TWO Kft.-ben, amely társaság a 14. oldalon már bemutatott LogStar Park Győr elnevezésű logisztikai ingatlan tulajdonosa és működtetője.

- a Biggeorge 27. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 27. Alap) 1.447.922 db „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyet vásárolt, amely révén 3,81%-os részesedét szerzett a Biggeorge 27. Alapban. A Biggeorge 27. Alap a budapesti Westside Grand I. elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre.

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

- a Biggeorge 44. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 44. Alap) 5.000.000 db „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyet vásárolt, amely révén 51,80%-os részesedést szerzett a Biggeorge 44. Alapban. A Biggeorge 44. Alapban valósul meg a budapesti Westside Grand II. elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt.

- a Biggeorge 45. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 45. Alap) 1.500.000 db „A” sorozatú befektetési jegyet vásárolt, amely révén 100,00%-os részesedést szerzett a Biggeorge 45. Alapban. Az alapban jelenleg nincs ingatlanprojekt tervezve.

- a Biggeorge 48. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 48. Alap) 1.500.000 db „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyet vásárolt, amely révén 13,04%-os részesedést szerzett az alapban. A Biggeorge 48. Alap a budapesti III. kerületben található Bogdáni úti telken megvalósuló lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre.

Biggeorge 45. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

A Biggeorge 45. Alap a Társaság 100%-os tulajdonában álló Biggeorge 32. Alapon keresztül kerül konszolidálásra. Az alapban jelenleg nincs ingatlanprojekt tervezve.

Biggeorge 44. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

A Biggeorge 44. Alap a Társaság 100%-os tulajdonában álló Biggeorge 32. Alapon keresztül kerül konszolidálásra. Az alapban valósul meg a budapesti Westside Grand II. elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt.

1.4 A konszolidációba arányosan (tőke módszerrel) bevont társaságok bemutatása

Társult / Közös vezetésű vállalkozás neve	Társaság főtevékenysége, tevékenységi köre	A Társaság tulajdoni / szavazati hányada	
		2024.12.31.	2023.12.31.
Illatos Office Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	50,00%	50,00%
SPDM Ingatlan Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	50,00%	50,00%
Roham 5 Ingatlan Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	50,00%	50,00%
QH Ingatlanfejlesztő Kft.[1]	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	50,00%	50,00%
NYNPROPERTY Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	50,00%	50,00%

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

Illatos Office Kft.

Az Illatos Office Kft. 100%-os tulajdonában és üzemeltetése alatt áll a Budapest 9. kerületében elhelyezkedő Illatos Office Center, amely egy pince + földszint + 2 emelet szintelosztású irodaházból és a hozzá közvetlenül kapcsolódó raktárépületből áll. Az ingatlan az Illatos útról kiváló láthatósággal rendelkezik. Az ingatlan közvetlen környezetében jellemzően ipari, logisztikai és kereskedelmi funkciójú ingatlanok 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 2024. évben a BN Ingatlanfejlesztő Zrt. végezte, amelyet 2025.01.01-től a BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge Commercial Kft. vesz át.

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.

Az SPDM Ingatlan Kft. tulajdonában és üzemeltetésében állt két kiskereskedelmi egységként, DM üzletként működő ingatlan, egyik Bükön, másik Ócsán, amely ingatlanok 2024. januárban piaci áron értékesítésre kerültek külső, harmadik fél felé, ezen kívül 2024. évben nem történt jelentős gazdasági esemény.

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 tűzfallal csatlakozik a mellette lévő Pauler, illetve Roham utcai épületekhez. A földszinten helyezkedik el a recepció, illetve az étterem. Az emeleten több bérlő által használt irodaterületek találhatók. A tetőtérben az épületgépészeti berendezések kerültek elhelyezésre.

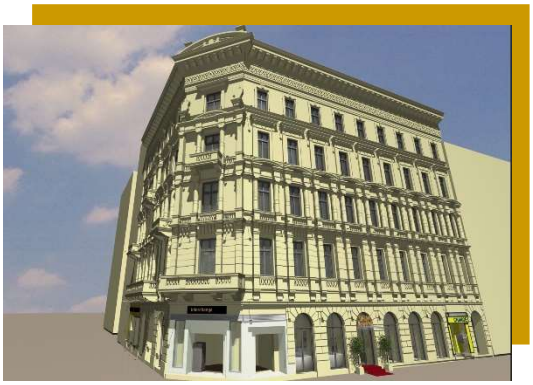
Az ingatlan tömegközlekedéssel is egyszerűen megközelíthető: busszal: 5, 105, 178; villamossal: 56, 56A; metróval: M2. Az ingatlanhoz kapcsolódó property menedzsment

tevékenységet 2024. évben a BN Ingatlanfejlesztő Zrt. végezte, amelyet 2025.01.01-től a BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge Commercial Kft. vesz át.

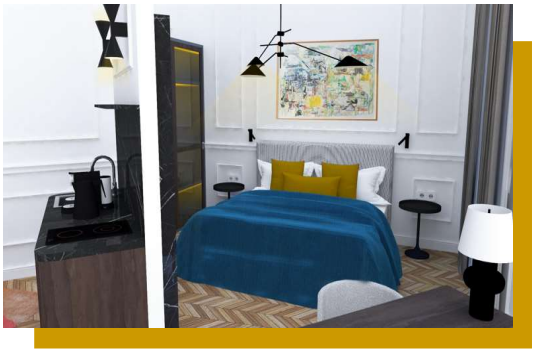
Mérlegfordulónapon, 2024.12.31-én a Roham 5 Ingatlan Kft. 50%-ban az anyavállalat, a Biggeorge Property Nyrt. és 50%-ban egy külső befektető tulajdonában állt.

QH Ingatlanfejlesztő Kft.

A QH Ingatlanfejlesztő Kft. a Budapest, 5. kerület, Kígyó utca 2. sz alatti ingatlanon végez 4*-os minősítésű szálloda beruházást.



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



A meglévő pince + földszint + 4 emelet szintszámú, magastetős saroképület 1871-ben épült Diescher József tervei szerint eklektikus stílusban, jelenleg használaton kívüli, romos állapotú. A szálloda beruházás 2024. második felében elkezdődött, várhatóan 2027. elején fogja megkezdeni működését.

Mérlegfordulónapon, 2024.12.31-én a QH Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonosa 50%-ban a Biggeorge Hospitality Kft. volt, amely a BGP Cégcsoport 100%-os tulajdonában álló leányvállalat. A társaság másik fele külső, harmadik fél tulajdonában áll.

NYNPROPERTY Kft.

Az 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. Az ingatlanhoz kapcsolódó property menedzsment tevékenységet 2024. évben a BN Ingatlanfejlesztő Zrt. végezte, amelyet 2025.01.01-től a BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge Commercial Kft. vesz át.

Mérlegfordulónapon, 2024.12.31-én az NYNPROPERTY Kft. 50%-ban az anyavállalat, a Biggeorge Property Nyrt. és 50%-ban egy külső befektető tulajdonában állt.

1.5 A BGP Cégcsoport egyéb részesedéseinek bemutatása

Vállalkozás neve	Társaság főtevékenysége, tevékenységi köre	A Társaság tulajdoni / szavazati hányada	
		2024.12.31.	2023.12.31.
B-Twenty Two Kft. [1]	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	12,60%	12,60%
B-TEN Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	6,00%	6,00%
Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	5,00%	5,00%
Biggeorge 12. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap	17,89%	17,89%
Biggeorge 18. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	20,97%	- (indirekt 1,42%)
Biggeorge 24. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap [2]	Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap	6,46%	6,46%

Vállalkozás neve	Társaság főtevékenysége, tevékenységi köre	A Társaság tulajdoni / szavazati hányada	
		2024.12.31.	2023.12.31.
Biggeorge 25. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	24,44%	12,22%
Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	49,50%	39,20%
Biggeorge 40. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	28,53%	38,74%
Biggeorge 19. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap [2]	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	24,37%	-
Biggeorge 27. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap [2]	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	3,81%	-
Biggeorge 39. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap [2]	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	15,75%	-
Biggeorge 48. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap [2]	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	13,04%	-

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

[2] *A Társaság 100%-os közvetlen tulajdonában álló leányalapon, a Biggeorge 32. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapon keresztül.*

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 14. oldalon került bemutatásra.

B-TEN Kft.

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

Residence és a Westside Gardent projekteket követően.

Mérlegfordulónapon, 2024.12.31-én 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 lakossági, kereskedelmi és logisztikai ingatlanokat tulajdonló ingatlanbefektetési alapok befektetési jegyei egyaránt megtalálhatóak.

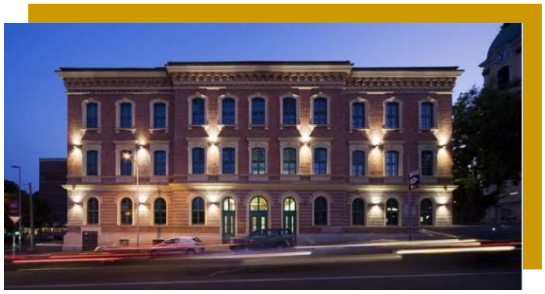
A Biggeorge 4. Alap 100%-os tulajdonában áll továbbá az óbudai Waterfront City lakóingatlan fejlesztési projekt déli területén található munkásszálló, amelyet 100%-ban bérel egy külső, harmadik fél. Az ingatlanhoz kapcsolódó property menedzsment tevékenységet 2024. évben a BN Ingatlanfejlesztő Zrt. végezte, amelyet 2025.01.01-től a BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge Commercial Kft. vesz át.

Biggeorge 12. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap

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

A Bécsi Corner Zrt. tulajdonában áll a Budapest, 2. kerület, Lajos u 28-32. szám alatti Bécsi Corner Irodaház, amely a Cégcsoport és az Alapok székhelyéül 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 2024. évben a BN Ingatlanfejlesztő Zrt. végezte, amelyet 2025.01.01-től a BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge Commercial Kft. vesz át.

Biggeorge 18. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap

A Biggeorge 18. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban: Biggeorge 18. Alap) tulajdonolja az Emerald Residence & Hotel szállodát és a hozzá tartozó 16 apartmant. A szállodát és az apartmanokat a BGP Cégcsoport 100%-os leányvállalata, az Emerald Hotel Management Kft. működteti, amely részletesen bemutatásra került a 15. oldalon.

Biggeorge 24. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap

A Biggeorge 24. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap 74,4%-os tulajdonosa a B-TWENTY-TWO Kft.-nek, amely a győri LogStar Park Győr logisztikai ingatlan tulajdonosa és működtetője, amely ingatlan az előzőekben, a 14. oldalon került bemutatásra.

Biggeorge 19. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

A Biggeorge 19. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban: Biggeorge 19. Alap) valósul meg a budapesti Újbuda Residence elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt, amely BGP Cégcsoport egyik innovatív fejlesztése. A Biggeorge 19. Alap a Társaság 100%-os közvetlen tulajdonában álló leányalapon, a Biggeorge 32. Alapon keresztül kerül egyéb részesedésként bemutatásra. A Biggeorge 32. Alap tulajdonolja a Biggeorge 19. Alap 24,37%-át nem hozammaximalizált „B" sorozatú befektetési jegyeken keresztül.

Biggeorge 27. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

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

Biggeorge 39. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

A Biggeorge 39. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban: Biggeorge 39. Alap) fejleszti a budapesti Béke Garden elnevezésű lakóingatlan projektet, amely célja, hogy egy egyszerre modern és szerethető, minden generáció számára élhető életteret teremtsen. A Biggeorge 39. Alap a Társaság 100%-os közvetlen tulajdonában álló leányalapon, a Biggeorge 32. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapon keresztül kerül egyéb részesedésként bemutatásra. A Biggeorge 32. Alap tulajdonolja a Biggeorge 39. Alap 15,75%-át nem hozammaximalizált „B" sorozatú befektetési jegyeken keresztül.

Biggeorge 48. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

A Biggeorge 48. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban: Biggeorge 48. Alap) a budapesti III. kerületben található Bogdáni úti telken megvalósuló lakóingatlan fejlesztési projekt előkészítésére jött létre. A Biggeorge 48. Alap a Társaság 100%-os közvetlen tulajdonában álló leányalapon, a Biggeorge 32. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapon keresztül kerül egyéb részesedésként bemutatásra. A Biggeorge 32. Alap tulajdonolja a Biggeorge 48. Alap 13,04%-át nem hozammaximalizált „B" sorozatú befektetési jegyeken keresztül.

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 LogStar divíziójának támogatásával logisztikai csarnok fejlesztést végzett két ütemben - LogStar Park Budapest Városkapu 14. projekt néven. Az ingatlanhoz kapcsolódó property menedzsment tevékenységet 2024. évben a BN Ingatlanfejlesztő Zrt. végezte, amelyet 2025.01.01-től a BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge Commercial Kft. vesz át. A telek közvetlen szomszédságában kelet felől az egyik legjelentősebb logisztikai társaság létesített telephelyet, aminek köszönhetően az egyik csarnokot 100%-ban kibérelte.

További információk elérhetőek a LogStar weboldalán:
https://logstar.hu/hu/portfolio-budapest-varoskapu

A Biggeorge 25. Alap a mérlegfordulónapon, 2024.12.31-én a következő befektetésekkel rendelkezett:

- Biggeorge 15. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban Biggeorge 15. Alap) „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyeinek 100%-át megvásárolta, amely révén a külső befektetők mellett 28.84%-os részesedést szerzett a Biggeorge 15. Alapban.

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

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

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

Az ingatlanhoz kapcsolódó property menedzsment tevékenységet 2024. évben a BN Ingatlanfejlesztő Zrt. végezte, amelyet 2025.01.01-től a BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge Commercial Kft. vesz át.

További információk elérhetőek a LogStar weboldalán:
https://logstar.hu/hu/portfolio-tata

- Biggeorge 23. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban Biggeorge 23. Alap) „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyeinek 95%-át tulajdonolja, valamint „A” sorozatú, hozammaximalizált befektetési jegyeket is tulajdonol, amely révén a külső befektetők mellett 29.55%-os részesedést szerzett 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 szupermarket szomszédságában helyezkedik el, Pest északi részén, Megyer városrészben. Az ingatlan Pest egyik forgalmas útjáról a Megyeri útról közvetlenül elérhető és gyorsan megközelíthető mind a város, mind az M0-ás körgyűrű irányából.

Az ingatlan elhelyezkedésből eredően könnyen megközelíthető tömegközlekedéssel (busz) illetve gépkocsival is több irányból, köszönhetően a Megyeri út melletti elhelyezkedésének és az M0-ás közelségének.

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

Az ingatlanhoz kapcsolódó property menedzsment tevékenységet 2024. évben a BN Ingatlanfejlesztő Zrt. végezte, amelyet 2025.01.01-től a BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge Commercial Kft. vesz át.

- 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 érkezve Törökbálinton keresztül vezet az út, a Bajcsy Zsilinszky utcán.

Az ingatlan továbbá tömegközlekedéssel megközelíthető. A Törökbálint vasútállomás 700m-re található az ingatlantól, valamint a 88, 88A, 172, 173, 272-es számú buszoknak a SPAR előtt van megállója, körülbelül 600m-re a tárgyi ingatlantól dél-keletre. A West Gate Üzleti Park 1999-2006 között épült, melynek területén összesen 7 db külön álló, vegyes funkciójú (raktár, iroda) épület (A-G jelű). A „G" jelű irodaházat a Biggeorge 31. Alap 2023. évben egy 274 db férőhelyes munkásszállóvá alakította át, amelyet hosszútávon bérbe is adott egy munkásszállókat üzemeltető társaságnak.

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

Az ingatlanhoz kapcsolódó property menedzsment tevékenységet 2024. évben a BN Ingatlanfejlesztő Zrt. végezte, amelyet 2025.01.01-től a BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge Commercial Kft. vesz át.

További információk elérhetőek a LogStar weboldalán:
https://logstar.hu/hu/portfolio-west-gate

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

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

  A Biggeorge 42. Alap közvetlen tulajdonában áll Budapesten a Városkapu utca 6. szám

alatti telek, amelyet a GroundUp Kft.-től vásárolt meg 2023. év elején, és amelyen 2023. év folyamán a BGP Cégcsoport logisztikai fejlesztésekért és üzemeltetéséért felelős üzletágának, a LogStar divíziójának támogatásával logisztikai csarnok fejlesztést végzett - LogStar Park Budapest Városkapu 6. projekt néven, amelynek keretében a meglévő csarnok mellé egy további logisztikai csarnok került megépítésre.

Az ingatlanhoz kapcsolódó property menedzsment tevékenységet 2024. évben a BN Ingatlanfejlesztő Zrt. végezte, amelyet 2025.01.01-től a BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge Commercial Kft. vesz át.

További információk elérhetőek a LogStar weboldalán:
https://logstar.hu/hu/portfolio-budapest-varoskapu

A mérlegfordulónapon, 2024.12.31-én 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 lakossági, kereskedelmi és logisztikai ingatlanokat tulajdonló ingatlanbefektetési alapok befektetési jegyei egyaránt megtalálhatóak.

A mérlegfordulónapon, 2024.12.31-én 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 27. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 27. Alap) 12.00%-os tulajdoni hányaddal rendelkezik hozammaximalizált, „A” sorozatú befektetési jegyek révén. A Biggeorge 27. Alap a budapesti 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. Alapban a budapesti Spirit Residence elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt valósult meg. 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 hozammaximalizát „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) 71.62%-os tulajdoni hányaddal rendelkezik hozammaximalizált, „A” sorozatú befektetési jegyek révén. A Biggeorge 37. Alap a siófoki Silverbay Residence elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre.

- Biggeorge 38. Ingatlanalap Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 38. Alap) 5.63%-os tulajdoni hányaddal rendelkezik hozammaximalizált, „A” sorozatú befektetési jegyek révén. A Biggeorge 38. Alap a balatonszemesi Szemesbay Resort elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre.
- Bécsi Corner Zrt. 30%-os részesedése;
- Waterfront City elnevezésű lakóprojekt területén található műemlék épület 100%-os tulajdonjoga;
- Debrecenben található Bethlen Irodaház 100%-os tulajdonjoga
- Budapesten a XIII. kerület Petneházy utcában található telek 100%-os tulajdonjoga

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, 2024.12.31-én 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, az értékesített lakások átadásra kerültek.

- Biggeorge 28. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 28. Alap) nem hozammaximalizált „B" sorozatú befektetési jegyek 47,37%-át. A Biggeorge 28. Alap a budapesti Spirit Residence elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre. A kivitelezés befejeződött, az értékesített lakások átadásra kerültek.

- Biggeorge 33. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 33. Alap) nem hozammaximalizált „B" sorozatú befektetési jegyek 100%-át. A Biggeorge 33. Alap a budapesti Kisdiófa utcában megvalósuló szálloda fejlesztésére jött létre.
- Biggeorge 36. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 36. Alap) a befektetési jegyek 48,65%-át. Az Alap a budapesti Waterfront City IV. elnevezésű

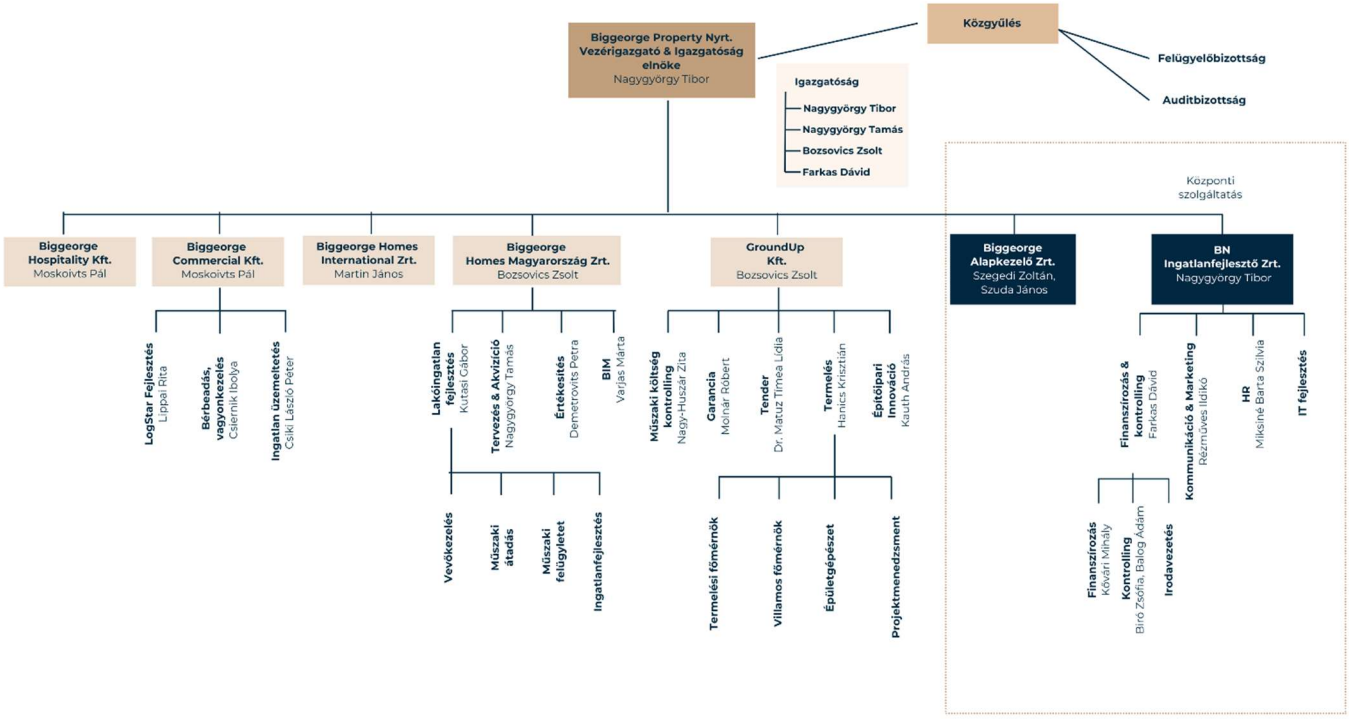
lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre. A projekt kivitelezése befejeződött, a használatba vételi engedély megszerzését követően megkezdődött az ingatlanok átadása a vevők részére.

- Biggeorge 37. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 37. Alap) 28.38%-os tulajdoni hányaddal rendelkezik nem hozammaximalizált, „B" sorozatú befektetési jegyek révén. Az Alap a siófoki Silverbay Residence elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre. A projekt kivitelezése mérlegfordulónapot követően befejeződött, a használatba vételi engedély megszerzését követően megkezdődött az ingatlanok átadása a vevők részére.
- Biggeorge 38. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 38. Alap) 11.24%-os tulajdoni hányaddal rendelkezik nem hozammaximalizált, „B" sorozatú befektetési jegyek révén. Az Alap a balatonszemesi Szemesbay Resort elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre. A projekt kivitelezése mérlegfordulónapot követően befejeződött, a használatba vételi engedély megszerzését követően megkezdődött az ingatlanok átadása a vevők részére.

- 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.

A mérlegfordulónapon, 2024.12.31-én 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 az átszervezést követően, 2025. január 1. naptól

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, osztalékelőleg-fizetésről való határozat meghozatala,

c) döntés az alaptőke felemeléséről és az ahhoz kapcsolódó alapszabály-módosításról a közgyűlés erre vonatkozó felhatalmazásának birtokában az abban meghatározottak szerint,

d) a Ptk. 3:284. §-a szerinti jelentés készítése az ügyvezetésről, a Társaság vagyoni helyzetéről, üzletpolitikájáról évente legalább egyszer a közgyűlés, míg negyedévente a felügyelőbizottság részére,

e) Felelős Társaságirányítási Jelentés elkészítése és közgyűlés elé terjesztése,

f) részvénykönyv vezetése,

g) javadalmazási politika és javadalmazási jelentés elkészítése és közgyűlés elé terjesztése,

h) döntés – ha a Ptk. eltérően nem rendelkezik – az alapszabály módosításáról a cégnevet, a székhelyet, a telephelyeket, fióktelepeket és – a főtevékenységet nem érintve – a tevékenységi kör módosítását érintően, továbbá a c) pontban részletezett tőkeemelés esetén,

i) a Társaság szabályzatainak elkészítése és jóváhagyása,

j) a Társaság működésének és üzletvitelének ellenőrzése, döntés a Társaság üzleti és fejlesztési koncepcióiról, valamint a stratégiai tervéről,

k) döntés minden olyan ügyben, amely nem tartozik a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe,

l) döntés az igazgatóság, felügyelőbizottság, auditbizottság tagjain kívüli munkavállalók hosszú távú díjazásának és ösztönzési rendszere irányelveinek megállapításáról.

Az igazgatóság elnöke:

Nagygyörgy Tibor János

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

Anyja neve: Dr. Moskovits Katalin

Lakóhely: 1025 Budapest, Verecke út 140.

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

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

Az igazgatóság tagjai:

Nagygyörgy Tamás László

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

Anyja neve: Dr. Moskovits Katalin

Lakóhely: 1037 Budapest, Haránt köz 9.

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

Tisztsége: vezető tisztségviselő, igazgatósági tag.

Farkas Dávid

Születési hely, idő: Budapest, 1989. június 10.

Anyja neve: Ligeti Ágnes Marianna

Lakóhely: 1124 Budapest, Tamási Áron utca 54. 9. em. 39.

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

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

Bozsovics Zsolt

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

Anyja neve: Mészáros Margit

Lakóhely: 1029 Budapest, Rézsü utca 75/B.

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

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

Jelentős szervezeti változások 2024. üzleti évben:

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

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

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

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

1.6.2 A Felügyelőbizottság bemutatása

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

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

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

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

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

A felügyelőbizottság elnöke:

a) összehívja és vezeti a bizottság üléseit;

b) gondoskodik az ülés jegyzőkönyvének vezetéséről;

c) részt vehet az igazgatóság ülésein;

d) kezdeményezheti a közgyűlés összehívását;

e) évente jelentést terjeszt elő a közgyűlés részére a felügyelőbizottság és a Társaság munkájáról.

A felügyelőbizottsági tagok adatai:

Dr. Gyulánszki Edit

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

Anyja neve: Fischer Mária

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

Jogviszony kezdete: 2024. május 1.

Jogviszony vége: 2026. április 30.

Nagy Kálmán

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

Anyja neve: Dr. Miskolczi Orsolya

Lakóhely: 1121 Budapest, Mártonhegyi út 11/A

Jogviszony kezdete: 2024. május 1.

Jogviszony vége: 2026. április 30.

Mészáros Katalin

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

Anyja neve: Balogh Lídia

Lakóhely: 2030 Érd, Luc utca 3.

Jogviszony kezdete: 2024. május 1.

Jogviszony vége: 2026. április 30.

1.6.3 Az Auditbizottság bemutatása

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

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

a) a számviteli törvény szerinti beszámoló véleményezése;

b) javaslattétel a könyvvizsgáló személyére és díjazására;

c) a könyvvizsgálóval megkötendő szerződés előkészítése;

d) a könyvvizsgálóval szembeni szakmai követelmények és összeférhetetlenségi előírások érvényre juttatásának figyelemmel kísérése, a könyvvizsgálóval való együttműködéssel kapcsolatos teendők ellátása, valamint – szükség esetén – a felügyelőbizottság számára intézkedések megtételére való javaslattétel;

e) a pénzügyi beszámolási rendszer működésének értékelése és javaslattétel a szükséges intézkedések megtételére;

f) a felügyelőbizottság munkájának segítése a pénzügyi beszámolási rendszer megfelelő ellenőrzése érdekében;

g) minden, amit a Ptk. és a tőkepiacról szóló törvény a hatás- és feladatkörébe utal.

Az auditbizottság ügyrendjét maga állapítja meg.

Az auditbizottsági tagok adatai:

Dr. Gyulánszki Edit

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

Anyja neve: Fischer Mária

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

Jogviszony kezdete: 2024. május 1.

Jogviszony vége: 2026. április 30.

Nagy Kálmán

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

Anyja neve: Dr. Miskolczi Orsolya

Lakóhely: 1121 Budapest, Mártonhegyi út 11/A

Jogviszony kezdete: 2024. május 1.

Jogviszony vége: 2026. április 30.

Mészáros Katalin

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

Anyja neve: Balogh Lídia

Lakóhely: 2030 Érd, Luc utca 3.

Jogviszony kezdete: 2024. május 1.

Jogviszony vége: 2026. április 30.

1.6.4 A Könyvvizsgáló bemutatása

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

A könyvvizsgáló betekinthet 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 pénzügyi adatairól

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

Általános információk a 2024. éves jelentés pénzügyi adataihoz kapcsolódóan:

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

A 2024. üzleti évre vonatkozó összevont / konszolidált, auditált eredménykimutatás főbb számai, összehasonlítva az előző év azonos időszakának számaival:

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

Konszolidált Átfogó eredménykimutatás	2024.01.01.-2024.12.31. auditált	2023.01.01.-2023.12.31. összehasonlító auditált	Változás	Változás %
Értékesítés nettó árbevétele	9 369 713	6 275 897	3 093 816	49.30%
Egyéb működési bevétel	22 147	2 853 414	-2 831 267	-99.22%
Összes működési bevétel	**9 391 860**	**9 129 311**	**262 549**	**2.88%**
Anyagköltségek	311 266	282 030	29 236	10.37%
Eladott áruk és szolgáltatások	57 531	53 391	4 140	7.75%
Igénybevett szolgáltatások	3 795 170	3 050 308	744 862	24.42%
Személyi jellegű ráfordítások	2 397 949	1 861 903	536 046	28.79%
Értékcsökkenés és értékvesztés	269 494	270 507	-1 013	-0.37%
Egyéb működési ráfordítások	191 139	212 851	-21 712	-10.20%
Összes működési költség	**7 022 549**	**5 730 990**	**1 291 559**	**22.54%**
Pénzügyi műveletek és adófizetés előtti eredmény (EBIT)	**2 369 311**	**3 398 321**	**-1 029 010**	**-30.28%**

Konszolidált Átfogó eredménykimutatás	2024.01.01.-2024.12.31. auditált	2023.01.01.-2023.12.31. összehasonlító auditált	Változás	Változás %
Pénzügyi műveletek bevételei	9 930 998	7 019 700	2 911 298	41.47%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	611 328	977 115	-365 787	-37.44%
Részesedés tőkemódszerrel elszámolt befektetésekből	286 965	291 901	-4 936	-1.69%
Pénzügyi műveletek eredménye	**9 606 635**	**6 334 486**	**3 272 149**	**51.66%**
Adózás előtti eredmény	**11 975 946**	**9 732 807**	**2 243 139**	**23.05%**
Halasztott adó	655 202	-67 617	722 819	1068.99%
Adófizetési kötelezettség	488 662	598 126	-109 464	-18.30%
Nettó adózott eredmény	**10 832 082**	**9 202 298**	**1 629 784**	**17.71%**
Anyavállalatra jutó nettó adózott eredmény	10 834 821	8 372 201	2 462 620	29.41%
Nem ellenőrző részesedésre jutó nettó adózott eredmény	-2 739	830 096	-832 835	-100.33%
EPS (alap és hígított) – Ft-ban	**538**	**423**	**115**	**27.19%**
EBITDA*	**2 638 805**	**3 668 828**	**-1 030 023**	**-28.07%**

* *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 49,30%-kal, 3 094 millió Ft-tal 9.370 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.-2024.12.31.	2023.01.01.-2023.12.31.
Ingatlanfejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatások	5 100 869	2 460 317
Alapkezelési tevékenység	1 228 210	1 155 710
Szállodai szolgáltatások	2 961 331	2 610 157
Egyéb	79 303	49 713
Értékesítés nettó árbevétele összesen	**9 369 713**	**6 275 897**

<u>Ingatlanfejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatások</u>

2024. évben 5.101 millió Ft Ingatlanfejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatások nyújtásból származott, amely a következő díjakból állt:

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

Megnevezés	2024.01.01.-2024.12.31.
Lakóingatlan fejlesztési szolgáltatási díjak	**4 697 608**
ebből projekt menedzsment	1 912 115
ebből műszaki ellenőrzés	390 763
ebből marketing	707 984
ebből értékesítés	1 686 746
Property menedzsment (üzemeltetési) szolgáltatási díjak	**178 859**
Irodai adminisztrációs, pénzügyi és kontrolling szolgáltatási díjak	**90 101**
Egyéb tanácsadási és adminisztrációs díjak	**134 301**
Ingatlanfejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatás árbevétele összesen	**5 100 869**

Ingatlanfejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatásokat a BGP Cégcsoporton belül a BN Zrt nyújtotta 2024. december 31-ig. A lakóingatlan fejlesztésénél a BGP Cégcsoport 2023. és 2024. években is projektmenedzsmentet, műszaki ellenőrzést, értékesítést és marketing tevékenységet végzett.

2024. üzleti évben 4.698 millió Ft árbevételt generált a kivitelezés alatt álló, futó lakóingatlan projektek műszaki ellenőrzése, projektmenedzselése és 636 db lakás értékesítése, illetve az ehhez kapcsolódóan nyújtott marketing szolgáltatások.

Az ingatlan menedzsment (property menedzsment) szolgáltatásokhoz kapcsolódóan a csoportnak 179 millió forint árbevétele keletkezett, amely nagyságrendileg 140.000 négyzetméter összterületű ingatlanok üzemeltetési díjából származott.

További 90 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 2024. év folyamán.

A Cégcsoportnak 2024. üzleti év során egyéb tanácsadási és adminisztrációs díjakból 134 millió Ft árbevétele származott.

Alapkezelési tevékenység

2024. évben 1.228 millió Ft árbevétel származott a Biggeorge Alapkezelő Zrt. által végzett alapkezelési tevékenységből, amely 2024. év során összesen 41 db befektetési alapot kezelt. A legtöbb esetben az alapkezelési díj vetítési alapjául szolgáló kezelt vagyon nettó eszközértéke 2024. év végén 173.3 milliárd forint volt.

Szállodai szolgáltatások

A Cégcsoport szállodai szolgáltatásokból származó árbevétele 2.610 millió Ft-ról 2024. évben 2.961 millió Ft-ra emelkedett.

Egyéb bevételek

A Cégcsoportnak egyéb irodai, adminisztratív és tanácsadási tevékenységből 2024. üzleti évben 79 millió Ft árbevétele keletkezett.

Egyéb működési bevétel

A Cégcsoportnak 2023. évben 2.853 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. évben a befektetési célú ingatlanok valós piaci értéke jelentősen nem változott.

Anyagköltségek, eladott áruk és egyéb igénybevett szolgáltatások

Anyagköltségek, eladott áruk és egyéb igénybevett szolgáltatások az értékesítés nettó árbevétel növekedéséhez képest kisebb arányban, összesen 778 millió Ft-tal emelkedtek 2024. év folyamán.

Személyi jellegű ráfordítások

A személyi jellegű ráfordítások 2024. üzleti évben az előző időszakhoz képest 28,79%-kal emelkedtek, ami 536 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. évi 124 főről 2024. évben 135 főre emelkedett.

Értékcsökkenés és értékvesztés

Az értékcsökkenés és értékvesztés 1 millió Ft összegű csökkenése 2024. évben az előző évhez képest nem jelentős.

Egyéb működési ráfordítások

2024. évben az előző évhez képest 21.7 millió Ft-tal kevesebb egyéb működési ráfordítás merült fel.

Pénzügyi műveletek és adófizetés előtti eredmény (EBIT) és EBITDA

A BGP Cégcsoport 2024. évét 2.369 millió Ft pénzügyi műveletek és adófizetés előtti eredménnyel (EBIT) és 2.639 millió Ft EBITDA eredménnyel zárta, mely utóbbi az előző évhez képest 28.07%-os csökkenést jelent, mely elmaradást a Cégcsoport tulajdonában álló befektetési célú ingatlanok valós piaci értékének 2023. évi jelentős növekedése magyaráz.

Pénzügyi műveletek eredménye

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

Megnevezés	2024.01.01.-2024.12.31.	2023.01.01.-2023.12.31.	Változás
Kapott osztalékok	207 849	106 325	101 524
Kapott kamatok és hozamok	562 981	2 082 314	-1 519 333
Árfolyamnyereség	852 122	315 668	536 454
Valós értékelés eredménye	8 193 783	2 878 244	5 315 539
Egyéb részesedés értékesítésének eredménye	30 453	1 637 149	-1 606 696
Badwill – GroundUp Kft., Biggeorge Commercial Kft., LogStar Property Management Kft. megszerzése	83 810	-	83 810
Pénzügyi műveletek bevétele összesen	**9 930 998**	**7 019 700**	**2 911 298**

A pénzügyi műveletek bevételei 2.911 millió Ft-tal nőttek, melyet elsősorban a Társaság 2024. évben végzett befektetési tevékenységek (lásd 1.4. és 1.5. pontban részesedések, befektetések) által 2024. év során megtermelt hozam, valós értékelés növekmény magyaráz, valamint az, hogy a Biggeorge Property Nyrt. 2024. év folyamán 84 millió Ft nyereséggel szerezte meg a GroundUp Kft., Biggeorge Commercial Kft. és a LogStar Property Management Kft. 100%-os üzletrészét.

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

Megnevezés	2024.01.01.-2024.12.31.	2023.01.01.-2023.12.31.	Változás
Fizetett kamatok	387 576	422 065	-34 489
Árfolyamveszteség	209 235	206 010	3 225
Részesedéseken keletkezett árfolyamveszteségek	-	11 888	-11 888
Lízingkamat	14 517	27 073	-12 556
Biggeorge 12. Alap valós értékelése	-	120 401	-120 401
Biggeorge 25. Alap valós értékelése	-	179 881	-179 881
Biggeorge 4. Alap valós értékelése	-	9 797	-9 797
Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	**611 328**	**977 115**	**-365 787**

A pénzügyi műveletek ráfordításai az előző évhez képest 366 millió Ft-tal csökkentek 2024. évben.

A Cégcsoport a pénzügyi ráfordítások között, a fizetett kamatok soron szerepelteti kimutatásaiban a 2022. februárban kibocsátott 7 milliárd Ft össznévértékű Kötvény kamatráfordítását is, amely évente nagyságrendileg 357 millió Ft (első kamatfizetés 2023. február hónapban történt).

Adózás előtti eredmény

A BGP csoport adózás előtti eredménye 11.976 millió Ft, ami 2.243 millió Ft-os és 23.05%-os növekedést jelent az előző évhez képest.

Nettó adózott eredmény

A BGP Cégcsoport adózás utáni, azaz nettó adózott eredménye 10.832 millió Ft, ami az összehasonlító időszakhoz, az előző évhez képest 17.71%-os, 1.630 millió Ft növekményt jelentett.

2024. év 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. évben 2.7 millió Ft veszteség, ami az előző évhez képest 833 millió Ft csökkenést jelent. A nem ellenőrző részesedés növekedését 2023. évben a SZIT törvénynek való megfelelés biztosítása miatti Biggeorge REIT Nyrt. részvényeladás okozta (a Biggeorge Property Nyrt. értékesítette a Biggeorge REIT Nyrt.-ben lévő részvényeinek a 25,13%-át külső, harmadik felek felé), illetve a Biggeorge REIT Nyrt. 100%-os tulajdonában álló projekt társaság, a Pro-Centoquaranta Kft. által tulajdonolt befektetési célú ingatlan valós piaci értékének jelentős növekedése 2023. évben, a részvényeladást követően.

Egy részvényre jutó alap és higított nyereség számítása

EPS = Nettó adózott eredmény / Kibocsátott törzsrészvény éves átlagos darabszáma
A Részvényszám EPS-hez és a Részvényszám higított EPS mutató számítása a 2024. évben 20.137.951 db „A" sorozatú törzsrészvény, 2023. évben 19.773.333 db „A" sorozatú törzsrészvény mellett történt. Az EPS azt mutatja meg, hogy 1 db részvény mennyi jövedelmet termelt. Az EPS értéke 423 Ft-ról 538 Ft-ra emelkedett.
A 2024. évi EPS ráta számításakor alkalmazott törzsrészvények súlyozott darabszáma a 2024. december 4. napján történt tőkeemeléshez kapcsolódó 3.090.000 db és a december 31. napján történt tőkeemeléshez kapcsolódó 2.835.000 db új részvény időarányos figyelembevételével került megállapításra, melyek Xtend piacra történő bevezetését a BÉT 2025. január 27. napján jóváhagyta, illetve azok Xtend piaci regisztrációja véget ért. 2025. január 27. napját követően 25.835.000 darab törzsrészvénnyel lehetséges a kereskedés a BÉT Xtend piacán

A 2024.12.31-ei fordulónapra vonatkozó összevont / konszolidált auditált mérleg főbb számai:

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

ESZKÖZÖK	2024.12.31. auditált	2023.12.31 összehasonlító auditált	Változás ezer Ft
Immateriális javak	81 117	83 645	- 2 528
Befektetési célú ingatlanok	6 406 274	5 552 519	853 755
Ingatlanok	145 205	133 094	12 111
Gépek és berendezések	138 246	54 321	83 925
Egyéb részesedések és értékpapírok	40 453 000	26 316 137	14 136 863
Halasztott adó követelések	7 441	602	6 839
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések	238 038	2 034	236 004
Egyéb befektetett eszközök	1 362 336	262 307	1 100 029
Eszköz használati jog	100 597	211 280	- 110 683
Goodwill	500 064	500 064	-
Éven túli eszközök összesen	**49 432 318**	**33 116 003**	**16 316 315**
Készletek	1 057 720	109 469	948 251
Vevőkövetelések	1 704 341	292 770	1 411 571
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	662 471	735 243	- 72 772
Egyéb rövid lejáratú követelések	2 438 649	284 300	2 154 349
Jövedelem adó követelések	42 635	7 656	34 979
Aktív időbeli elhatárolások	2 039 783	1 666 005	373 778
Értékpapírok	9 431 416	755 113	8 676 303
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	10 045 466	7 321 625	2 723 841
Forgóeszközök összesen	**27 422 481**	**11 172 181**	**16 250 300**
Eszközök összesen	**76 854 799**	**44 288 184**	**32 566 615**

FORRÁSOK	2024.12.31. auditált	2023.12.31 összehasonlító auditált	Változás ezer Ft
Jegyzett tőke	258 350	199 100	59 250
Visszavásárolt saját részvény	-	-	-
Tőketartalék	20 724 556	9 295 231	11 429 325
Eredménytartalék	23 390 236	15 018 035	8 372 201
Tárgyévi eredmény	10 834 821	8 372 201	2 462 620
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	**55 207 963**	**32 884 567**	**22 323 396**
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	2 048 837	1 585 868	462 969
Saját tőke összesen	**57 256 800**	**34 470 435**	**22 786 365**
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök, tartozások kötvénykibocsátásból	8 534 257	7 034 257	1 500 000
Céltartalékok várható kötelezettségekre	995 173	-	995 173
Halasztott adó kötelezettségek	979 999	312 637	667 362

FORRÁSOK	2024.12.31. auditált	2023.12.31 összehasonlító auditált	Változás ezer Ft
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	203 034	117 839	85 195
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	41 703	55 307	- 13 604
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1 226 173	-	1 226 173
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	**11 980 339**	**7 520 040**	**4 460 299**
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	309 205	309 074	131
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	66 658	166 632	- 99 974
Szállítók	2 138 265	56 387	2 081 878
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	56 850	16 574	40 276
Egyéb kötelezettségek	2 876 937	398 124	2 478 813
Jövedelem adó kötelezettségek	97 015	589 350	- 492 335
Passzív időbeli elhatárolások	2 072 730	761 568	1 311 162
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	**7 617 660**	**2 297 709**	**5 319 951**
Kötelezettségek és saját tőke összesen	**76 854 799**	**44 288 184**	**32 566 615**

Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanok értékének 854 millió Ft-os növekedése elsősorban a telekingatlanokon 2024. évben folytatott infrastruktúra fejlesztésekhez, beruházásokhoz kapcsolódó költségek aktiválásából származik.

Egyéb részesedések és értékpapírok

2024. üzleti évben a Cégcsoport részesedést, befektetési jegyet vásárolt több, az 1. pontban részletezett ingatlanbefektetési alapban, illetve befektetéseinek valós értéke növekedett, amely mindösszesen 14.137 millió Ft-tal növelte a mérlegben szereplő részesedések értékét.

Hosszú lejáratú kapcsolt követelések

236 millió Ft-tal növekedett a hosszú lejáratú kapcsolt követelések értéke 2023. évhez képest, amelynek oka a közös vezetésű vállalkozásoknak nyújtott (lásd 1.4 pontban A konszolidációba arányosan (tőke módszerrel) bevont társaságok bemutatása) kölcsönök növekedése. A QH Ingatlanfejlesztő Kft. 2024. üzleti év közepén elindította szállodafejlesztési beruházását, melyet bankhitelből fog várhatóan finanszírozni, és a hitelhez szükséges önerőt hosszú lejáratú tagi kölcsönökkel biztosította a BGP Cégcsoport.

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

Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
Illatos Office Kft.	30 201	-
QH Ingatlanfejlesztő Kft.	172 380	2 034
NYN Property Kft.	6 646	-
Roham5 Ingatlan Kft.	28 811	-
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések összesen	**238 038**	**2 034**

Egyéb befektetett eszközök

Az egyéb befektetett eszközök értéke előző évhez képest 1.100 millió Ft-tal nőtt.

A BGP Cégcsoport új leányvállalata, a GroundUp Kft. generálkivitelezési projektjeihez kapcsolódóan 2024. december 31-én 1.362 millió Ft hosszú lejáratú garanciális követeléssel rendelkezett a megbízóival szemben, amelyet az építtetők szerződés alapján biztosítékként visszatartanak. A GroundUp Kft. nagyságrendileg hasonló összegű, 1.226 millió Ft összegű hosszú lejáratú garanciális kötelezettséggel rendelkezett mérlegfordulónapon, amelyet alvállalkozóival szemben, megállapodás alapján szintén biztosítékként tart vissza.

A Biggeorge Property Nyrt. által a B-Ten Kft.-nek adott tartós kölcsön 2024. szeptemberben törlesztésre került, miután a B-Ten Kft. értékesítette a tulajdonában álló telket, amelyen megkezdődött a tervezett lakófejlesztési projekt kivitelezése.

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

Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
Garanciális követelések (teljesítési, garanciális visszatartások)	1 362 336	-
Adott kölcsönök – B-TEN Kft.	-	262 307
Egyéb befektetett eszközök összesen	**1 362 336**	**262 307**

Készletek

A készletek értékének jelentős, 948 millió Ft-os növekedését a 2024. év végén konszolidációs körbe kerülő Biggeorge 44. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési alap (lásd 1.3. pontban Konszolidációs körbe tartozó entitások bemutatása) készleteinek bekerülése okozta.

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

Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
Anyagok	30 839	15 365
Áruk	1 026 881	94 104
Készletek összesen	**1 057 720**	**109 469**

Vevőkövetelések

A Vevőkövetelések 1.412 millió Ft-tal nőttek 2023. év végéhez képest, melynek elsődleges oka a 2024. év végén a Cégcsoport 100%-os tulajdonába kerülő generálkivitelező cég, a GroundUp Kft. mérlegfordulónapon vevőivel szemben fennálló 959 millió Ft összegű követelése, valamint a BN Zrt. vevőköveteléseinek növekedése.

Rövid lejáratú kapcsolt követelések

2023. évhez képest a rövid lejáratú kapcsolt követelések értéke nem változott jelentősen.

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

Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
Illatos Office Kft.	19 791	40 100
Roham5 Ingatlan Kft.	98 593	74 701
NYN Property Kft.	23 397	25 869
SPDM Kft.	15 165	38 346
Viza Kft.	21 525	26 618
B-Seven Kft.	-	3 049
Biggeorge 18. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap	459 607	314 731
GroundUp Kft.	-	198 614
B-Twenty Two Kft.	-	13 041
Bécsi Corner Zrt.	22 023	-
BG Finance Zrt.	1 157	-
Egyéb	1 213	174
Rövid lejáratú kapcsolt követelések összesen	**662 471**	**735 243**

Egyéb rövid lejáratú követelések

Az egyéb rövid lejáratú követelések értéke 2.154 millió Ft-tal emelkedett, amelyet elsősorban a 2024. évben a BGP Cégcsoport konszolidációs körébe kerülő GroundUp Kft. megbízóival szemben fennálló rövid lejáratú garanciális visszatartási követelése magyaráz, melyet szerződés alapján biztosítékként tartanak vissza. A GroundUp Kft. szerződés alapján nagyságrendileg hasonló összegben tart vissza biztosítékot alvállalkozóival szemben, amely rövid lejáratú kötelezettségként jelenik meg.

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

Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
Kaució	91 163	38 146
Adott kölcsön	78 488	70 888
Adott előlegek	211 825	36 282
Adókövetelések	560 371	103 655
Garanciális visszatartások	1 376 901	-
Egyéb követelés	119 901	35 329
Egyéb rövid lejáratú követelések összesen	**2 438 649**	**284 300**

Értékpapírok

Az értékpapírok 8 676 millió Ft-os növekedését a szabad pénzeszközök államkötvénybe helyezése okozta.

Anyavállalatra jutó saját tőke összesen

Az Anyavállalatra jutó saját tőke 22.323 millió Ft-os növekedését egyrészt a két ütemben 2024. év decemberben végrehajtott 11.489 millió Ft összegű tőkeemelés, másrészt a 2024. üzleti évben elért 10.832 millió Ft-os Anyavállalatra jutó nettó adózott eredmény okozta.

Nem ellenőrzésre jogosító részesedés

A nem ellenőrzésre jogosító részesedés 463 millió Ft-os növekedését a 2024. évben konszolidációs körbe kerülő Biggeorge 44. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap külső tulajdonosaira jutó részesedése magyarázza.

Hosszú lejáratú kötelezettségek

A hosszú lejáratú kötelezettségek jelentős, 4.460 millió Ft-os növekedését az összehasonlító időszakhoz képest az alábbi tételek okozták:

1. **Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök, tartozások kötvénykibocsátásból növekedése**

A hosszú lejáratú hitelek 1.500 millió Ft-os növekedését a BGP Cégcsoport 2024. évben konszolidációs körébe kerülő GroundUp Kft. által mérlegfordulónapon fennálló bankhitel okozta.

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

Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
Hosszú lejáratú tartozások kötvénykibocsátásból	7 034 257	7 034 257
Hosszú lejáratú hitelek	1 500 000	-
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök, tartozások kötvénykibocsátásból összesen	**8 534 257**	**7 034 257**

2. **Várható kötelezettségekre képzett céltartalékok növekedése**

A BGP Cégcsoport konszolidációs körébe 2024. év végén bekerült GroundUp Kft. 995 millió Ft összegben képzett céltartalékot várható garanciális kötelezettségei fedezetére.

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

Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
Garanciális kötelezettségekre képzett céltartalék	995 173	-
Céltartalékok várható kötelezettségekre összesen	**995 173**	**-**

3. **Halasztott adó kötelezettségek növekedése**

A halasztott adókötelezettségek 667 millió Ft-os növekedését elsősorban a BGP Cégcsoport befektetéseinek az összehasonlító időszakhoz képest jelentősen megnőtt valós érték növekményéhez kapcsolódó halasztott adófizetési kötelezettség magyarázza.

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

Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
IFRS módosítások	14 060	15 998
Átértékelés	965 939	296 639
Halasztott adó kötelezettségek összesen	**979 999**	**312 637**

4. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek növekedés

A BGP Cégcsoport 2024. évben konszolidációs kerülő GroundUp Kft. szerződés alapján alvállalkozóival szemben 1.226 millió Ft értékben tart vissza biztosítékot, melyek lejárata 1 éven túli.

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

Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
Hosszú lejáratú garanciális visszatartások	1 226 173	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	**1 226 173**	**-**

Rövid lejáratú kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettségek jelentős 5.320 millió Ft-os növekedését az alábbi tételek okozták:

1. Szállítókötelezettségek növekedése

A szállítókkal szembeni kötelezettség 2024. évben az előző évhez képest jelentős, 2.082 millió Ft-os növekedését elsősorban a BGP Cégcsoportba 2024. évben bekerülő új csoporttag, a generálkivitelezési tevékenységet végző GroundUp Kft.-nek az alvállalkozóival, beszállítóival szemben mérlegfordulónapon 1.860 millió Ft összegben fennálló kötelezettség okozta.

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

Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
Szállítók	2 138 265	56 387
Szállítók összesen	**2 138 265**	**56 387**

2. Egyéb kötelezettségek növekedése

Az egyéb kötelezettségek 2.479 millió Ft-os növekedését a 2024. évben a BGP Cégcsoportba bekerülő GroundUP Kft. mérlegfordulónapon fennálló egyéb kötelezettségei magyaráznak, amely miatt jelentősen nőtt a vevőktől kapott előlegekből, kauciókból, óvadékokból származó kötelezettség, illetve a biztosítékként szerződés alapján visszatartott kötelezettségek összege.

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

Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
Adókötelezettség	349 994	281 299
Jövedelemtartozás	175 445	87 342
Vevőktől kapott előlegek	778 367	16 611
Kaució, óvadék	428 606	-
Garanciális visszatartások	1 128 665	-
Egyéb	15 860	12 872
Egyéb kötelezettségek összesen	**2 876 937**	**398 124**

3. Passzív időbeli elhatárolások növekedése

A passzív időbeli elhatárolása 1 311 millió Ft-os növekedését a BGP Cégcsoportba 2024. évben bekerülő GroundUp Kft. év végén a kivitelezés alatt álló projektek teljesítési fok alapján elszámolható bevételek passzív időbeli elhatárolása magyarázzák.

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

Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	979 151	-
Költségek passzív időbeli elhatárolása	1 093 579	761 568
Passzív időbeli elhatárolások összesen	**2 072 730**	**761 568**

4. Jövedelem adó kötelezettségek csökkenése

A rövid lejáratú kötelezettségek növekedését ellensúlyozta a jövedelemadó kötelezettségek 492 millió Ft-os csökkenése.

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

Megnevezés	2024.12.31.	2023.12.31.
Jövedelem adó kötelezettségek	97 015	589 350
Jövedelem adó kötelezettségek összesen	**97 015**	**589 350**

3. A mérlegfordulónapot követően történt, az éves 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 éves 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 Scope Ratings GmbH. által végzett hitelminősítés éves felülvizsgálatának eredménye

A Scope Ratings GmbH. 2025. február 13-án befejezte a Biggeorge Property Nyrt., mint Kibocsátó kötvényeire vonatkozó hitelminősítésének éves felülvizsgálatát, melynek eredményeként a Scope Ratings GmbH. megerősítette a Kibocsátó tavalyi besorolását B+, stabil kilátással, valamint a kibocsátott kötvények eddigi besorolását BB- fokozattal.

A Scope Ratings GmbH teljes jelentése az alábbi linken keresztül érhető el, angol nyelven:

https://scoperatings.com/ratings-and-research/rating/EN/178379

3.2 Tranzakció

A 2024. december 5. napján közzétett tranzakciók lezárultak, a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap („BG4 Alap”) befektetési jegyeinek mindösszesen 78,84%-ának megvásárlására került sor. A befektetési jegyek 60,58%-át a Társaság, a további 18,26%-ot a Társaság 100%-os tulajdonában lévő Biggeorge 32. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap vásárolta meg, mellyel a Társaság tulajdoni aránya 5%-ról 83,84%-ra nőtt.

3.3 Alaptőke-emelés és új részvények tőzsdei bevezetése

A Társaság Igazgatósága által 2024. december 4. napján, valamint 2024. december 31. napján elhatározott alaptőke-emelések során kibocsátott, összesen 5.925.000 darab, egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált úton előállított, „A” sorozatú törzsrészvényt.

Az Új Részvények Xtend piacra történő bevezetését a BÉT a mérlegfordulónapot követően, 2025. január 27. napján hagyta jóvá, illetve azok Xtend piacra történő regisztrációja is

megtörtént. Ezt követően a Társaság HU0000201678 ISIN azonosítójú sorozatában mindösszesen 25.835.000 darab törzsrészvénnyel lehetséges a kereskedés a BÉT Xtend piacán.

3.4 BGP Cégcsoporton belül tervezett átalakítások

A BGP Cégcsoport hatékonyságának növelése érdekében 2024. február 7-én közzétett döntése alapján szervezeti átalakításokat hajtott végre 2024. üzleti év folyamán, amelynek célja a már meglévő tevékenységek egy-egy leányvállalat alá történő szervezése volt. A három, már meglévő, de a cégstruktúrában eddig nem elkülönítetten működő üzletágait – logisztikai és iroda, hospitality, lakóingatlan – egy-egy leányvállalat alá szervezte, ideértve az adott területen működő leányvállalatait és egyes befektetési alapjait. Továbbá 2024. év végén a BGP Cégcsoport konszolidációs körébe kerülő GroundUp Kft. megvásárlásával a Cégcsoport tevékenységeit bővítette generálkivitelezési tevékenységgel. A szervezeti változások 2025. január 1-től léptek életbe, az üzletágak megkezdték elkülönült működésüket, és az üzletágak vezetésére kijelölt vagy létrehozott holding társaságok átvették a tevékenységet végző munkavállalókat.

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

<u>Üzletmenet bemutatása</u>

A BGP Cégcsoport fő tevékenysége a kereskedelmi és lakóingatlanok fejlesztése, a befektetési célú ingatlanok kezelése és az alapkezelés.

A BGP Cégcsoport tagvállalatai és a hozzájuk tartozó alapok eddig több, mint 3.600 db lakást adtak át, valamint 172.000 négyzetméretnyi iroda-, ipari- és logisztikai épületet fejlesztettek.

A BGP Cégcsoport 100%-os tulajdonában álló Biggeorge Alapkezelő Zrt. („Alapkezelő”) 2024. év végén már mintegy 255.5 milliárd forint értékű eszközt kezelt. Az alapokban 2024. év végén mintegy 970 db lakás (Árnyas 40 Villa Suites, Béke Garden, Szemesbay Resort, Silverbay Residence, Újbuda Garden és Westside Grand I. ütem projekt) kivitelezése volt folyamatban, valamint 252 db lakás (Waterfront City IV. ütem projekt) átadása kezdődött meg. A 2025-ös évben várhatóan további 1.595 db lakás (Capri Residence, Cosmo Residence, Madeira

Residence, Újbuda Residence, Waterfront City V-VI. ütemek, Westside Grand II. ütem projektek, Óbuda Garden) fejlesztése kezdődik meg, valamint a BGP Cégcsoport és az általa kezelt alapok további megközelítőleg 1.500 db lakás építésére alkalmas telekkel rendelkeznek. Ezen felül sikeresen lezárult már a 2025. év elején további 3.095 db lakás építésére alkalmas telek adásvétele és jelenleg is folyamatban van további 190 db lakás építésére alkalmas telek tranzakciója. A Cégcsoport lakáskínálatában 2024 folyamán továbbra is elérhetőek voltak kis számban még eladatlan ingatlanok a XIII. kerületi Waterfront City III. ütem, a Westside Garden, valamint a IX. kerületi Spirit Residence projektjeiben. A kínálatban továbbra is elérhetőek voltak a fejlesztés alatt álló projektek lakásai is, mint például a balatonszemesi Szemesbay Resort, a siófoki Silverbay Residence, a XII. kerületi Árnyas 40 Villa Suites, a XIII. kerületi Béke Garden és Westside Grand I., valamint a XI. kerületi Újbuda Garden. Emellett 2024-ben megkezdődött a 2025-ben fejlesztendő új lakóprojektek lakásainak értékesítése is, így a kínálat kiegészült a XIII. kerületi Capri Residence, Cosmo Residence és Westside Grand II., a XI. kerületi Madeira Residence és Újbuda Residence, valamint a III. kerületi Waterfront City új, V. ütemének ingatlanaival. A Biggeorge Property Nyrt. logisztikai üzletága, a Logstar pedig jelenleg az M3 autópálya mellett a XV. kerületben, Győrben, Tatán, Törökbálinton és Székesfehérvár határában kínál bérelhető raktárakat.

Üzleti környezet

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

Piaci Pozíció

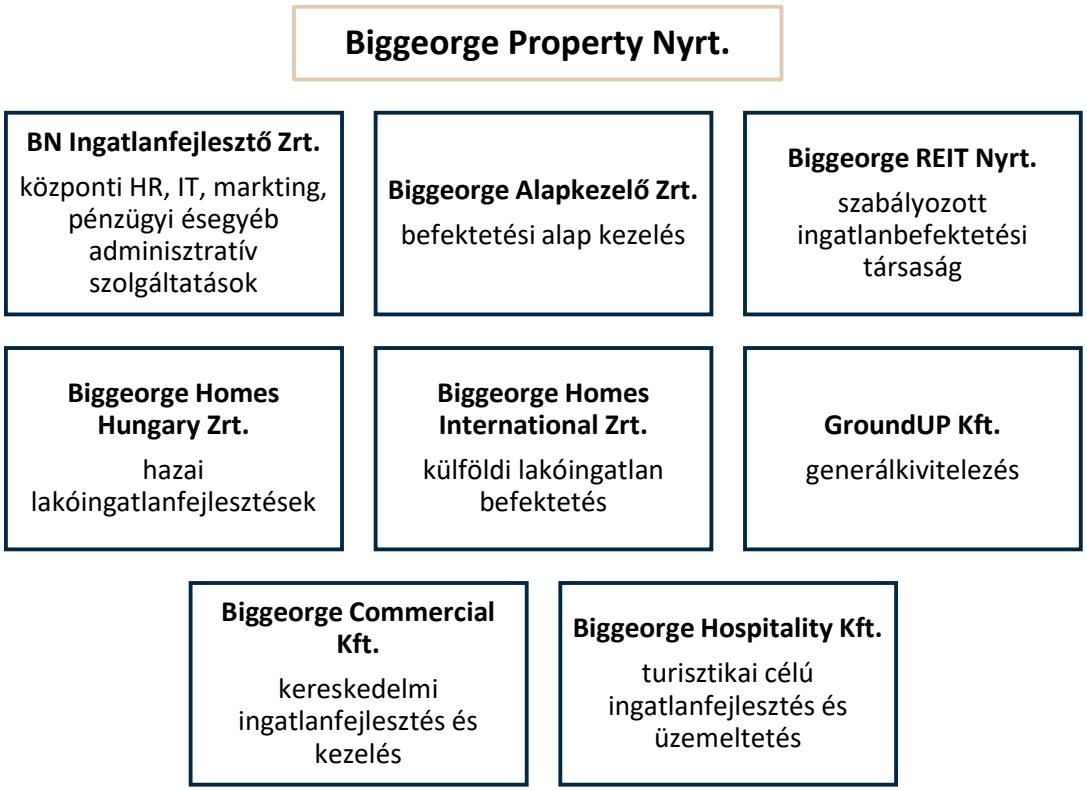
A BGP Cégcsoport piaci részesedése megbízhatóan nem mérhető, azonban Magyarország egyik vezető ingatlanfejlesztőjének minősül.

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. A BGP Cégcsoport tervei között a külföldi terjeszkedés is szerepel, beleértve külföldi ingatlanokba történő befektetéseket, valamint fejlesztések megvalósítását és menedzselését.

Strukturális átalakítások, új és meglévő üzletágak önálló működése

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



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

Ez magában foglalja az adott területen működő leányvállalatokat és az egyes kapcsolódó befektetési alapokat is. Az átstrukturálás célja a cégcsoport technikai optimalizálása, valamint a generálkivitelezési 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 törekszenek, hogy erős alapot teremtsenek a BGP

Cégcsoport jövőbeli sikereihez és fenntartható növekedéséhez. Az elkülönült működés 2025. január 1. napján indult el.

Várható fejlődés, célok

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

Üzleti Tervek, stratégia

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

5. Kutatás és a kísérleti fejlesztés

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

K+F tevékenység bemutatás

A BGP Cégcsoport kutatási, kísérleti tevékenységet nem végez.

6. Telephelyek, fióktelepek bemutatása

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

7. A vállalkozó által folytatott foglalkoztatáspolitika

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

Foglalkoztatási helyzet:

2023. üzleti évben a Cégcsoport átlagos statisztikai létszáma 124 fő volt és 2023. december 31. napján a Cégcsoport összesen 146 főt foglalkoztatott. A Cégcsoport átlagos statisztikai létszáma 2024. üzleti évben 135 főre emelkedett és 2024. december 31-én összesen 178 főt foglalkoztatott. Az átlagos statisztikai létszám és a foglalkoztatottak száma várhatóan tovább fog emelkedni, egyrészt a GroundUp Kft. 2024. december végi megvásárlásával, másrészt pedig a Cégcsoport ingatlanfejlesztési és üzemeltetési projektek számának növekedésével.

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

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, fogyatékosságra, 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 hitelminősítésének romlása miatt. A kapcsolódó vállalatoknak nyújtott hitelekből 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 lejárata 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.

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

10.4 A Biggeorge Property NKP 2032/I kötvénnyel összefüggő kockázatok

A Cégcsoport 7 milliárd forint össznévértékű, forintban denominált Kötvényt hozott forgalomba a Magyar Nemzeti Bank által 2019. július 1-jén elindított Növekedési Kötvényprogram keretében. A Kötvény és a Kibocsátó hitelminősítését az Európai Értékpapírpiaci hatóság (ESMA) által nyilvántartásba vett, felügyelt és az MNB által a jegybanki fedezetértékelés körében elfogadott hitelminősítő társaság végzi. A Kötvények forgalomba hozatala céljából készített, 2022. május 12. napján kelt Információs Dokumentum alapján amennyiben a Kötvények hitelkockázati besorolása a „B+" minősítéséről kedvezőtlenebb minősítésre romlik, akkor a minősítésromlás vagy lehetséges minősítésromlás azt eredményezheti, hogy a Cégcsoport jövőbeni finanszírozási lehetősége gyengül, és a Kibocsátót visszaváltási kötelezettség terhelheti a kötvényfeltételek szerint, amelyek lényeges hátrányos hatással lehetnek a Kibocsátóra és a Cégcsoport pénzügyi helyzetére.

10.5 Devizaárfolyamok változásának kockázata

A Cégcsoport működése során külföldi devizában denominált forgalmat is bonyolít, illetve az építési anyagok árát a devizaárfolyam is befolyásolja, így a Cégcsoport tulajdonában lévő ingatlanok hasznosításából vagy értékesítéséből származó bevételek és az ezekhez kötődő kiadások, illetőleg értékpapírok, valamint hitelek különféle devizákban lehetnek denominálva. Ennek következtében – mivel ezen bevételek, kiadások, értékpapírok és hitelek egyes devizákban kifejezett értéke forintra konvertálva az adott deviza és a forint közötti árfolyam ingadozásától függően változhat – az árfolyamváltozás hatással lehet a Cégcsoport üzleti tevékenységére és eredményességére. Tekintettel arra, hogy a Cégcsoport a különböző projekteken különböző deviza-pozíciókkal rendelkezik (amely lehet forint, vagy euró),

bármilyen irányú devizaárfolyam elmozdulásnak lehet hatása. A Cégcsoport igyekszik fedezeti ügyleteket kötni a kockázatok kezelésére, azonban nem minden pénzügyi kockázat küszöbölhető ki teljes mértékben ilyen fedezeti ügyletekkel, illetve bizonyos esetekben nem áll rendelkezésre kereskedelmileg ésszerű feltételekkel fedezeti ügylet. Egy esetleges hátrányos árfolyam-elmozdulás pénzügyi veszteséget okozhat a Cégcsoport részére.

A Cégcsoport kockázatkezelési mechanizmusai a következő pontban kerülnek részletesen bemutatásra.

11. A kockázatkezelési politika és a fedezeti ügylet politika

A Cégcsoport a kockázatok kezelése során elsősorban azok elkerülésére, minimalizálásra törekszik. Olyan ingatlanokat kíván megszerezni, amelyek fejlesztési, valamint befektetési és/vagy bérbeadási célra alkalmasak, illetve alkalmassá tehetők. A fejlesztés fogalma alatt – a Cégcsoport szempontjából – tudatos értéknövelő tevékenység értendő. A fejlesztés során a fejlesztő (a Cégcsoport adott Leányvállalata vagy Alap) viseli többek között a tervezési kockázatokat, a műszaki kockázatokat, a szerződéses kockázatokat és az engedélyezési eljárás során jelentkező kockázatokat, továbbá költség-, határidő- és értékesítési kockázatokat.
Továbbá a Cégcsoport vezetősége az árfolyamkockázatokat folyamatosan monitorozza. Ugyan az egyedi projektek túlnyomó részben természetes fedezettségűek, azonban a Cégcsoport szintjén, illetve szükség esetén az egyedi projektek szintjén is alkalmazza a rendelkezésére álló banki és treasury eszköztárat a kockázatok minimalizálásának érdekében.
Az elkerülhetetlen kockázatok kezelésénél az elsődleges szempont a gazdálkodás biztonsága.

A kockázatkezelési mechanizmusok bemutatása:

A kockázatkezelési elvek és folyamatok meghatározása az Igazgatóság feladata.
A Cégcsoport a belső, üzleti folyamataiból adódó kockázatokat a belső szabályzatok útján kívánja csökkenteni.
A Cégcsoport menedzsmentje tudomással bír a kockázatokról, és a kockázatokat folyamatosan figyelemmel kíséri és szükség szerint nemzetközi szabványoknak megfelelő és a legjobb iparági gyakorlatokon alapuló belső kockázatkezelési eljárásokat tart fenn és alkalmaz.

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

A Cégcsoport kockázatkezelése körében igyekszik üzleti partnereit gondosan megválogatni, ennek keretében valamennyi partnerével történő üzleti kapcsolat létesítést megelőzően, illetve az üzleti kapcsolat időtartama alatt is, rendszeres átvilágításokat, illetve kockázatkezelési eljárásokat végez.

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

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

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

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

A Kibocsátóra, így közvetetten a Cégcsoportra vonatkozó kockázatkezelési folyamatot a nyilvános részvénytársasággá alakulás és a Részvényeknek az Xtend piacra történő bevezetése kapcsán felálló felügyelőbizottság és auditbizottság vonatkozó felügyeleti eljárásai egészítik ki.

Tekintettel arra, hogy a Cégcsoport tevékenységének fontos része a Cégcsoport gazdasági tevékenysége eredményének kezelése és hatékony felhasználása, a Cégcsoport nagy hangsúlyt helyez a prudens és hatékony pénzügyi működésre, amely követelményeket a

szervezetén belül elsősorban a felügyelőbizottság ellenőrzi. A felügyelőbizottság hatékony működését a tagok többségének függetlensége mellett az garantálja, hogy az igazgatóság a Cégcsoport vagyoni helyzetéről és üzletpolitikájáról legalább háromhavonta jelentést készít a felügyelőbizottság részére, így az igazgatóság tevékenysége fölötti folyamatos ellenőrzés valósul meg. A felügyelőbizottságot a pénzügyi beszámolórendszer ellenőrzésében, a könyvvizsgáló kiválasztásában és a könyvvizsgálóval való együttműködésben az auditbizottság is segíti.

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

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

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

12. Az orosz-ukrán háború hatása

A 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 jelenleg is zajló orosz-ukrán háború gazdasági hatásai (pl.: anyagellátási problémák, infláció, energiaárak volatilitása, ingatlanpiaci kereslet visszaesése tekintetében), illetve a negatív gazdasági hatások ellensúlyozása érdekében bevezetett számos jegybanki és kormányzati intézkedés hatásai továbbra is érzékelhetőek. A háború esetleges eszkalálódása vagy más háborúk, fegyveres konfliktusok kialakulása negatív hatással lehetnek a gazdasági szereplők üzleti tevékenységére és eredményességére, azonban ennek hatása nem becsülhető. Egy gazdasági recesszió vagy esetleges válság lehetséges bekövetkezése veszélyként nehezedik a globális gazdaságra és nem csak az egyes vállalkozásokra.

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

Jelen Éves Jelentést a Kibocsátó Igazgatósága 2025. április 9-én megtárgyalta és közzétételre engedélyezte.

14. A Társaság nyilatkozatai

A Társaság kijelenti, hogy a 2024. üzleti évre vonatkozó összevont (konszolidált) éves Pénzügyi kimutatásai és Éves Jelentése az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban, a Társaság legjobb tudása szerint készült, valós és megbízható képet ad a Társaság, mint Kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről.

Továbbá a Társaság kijelenti, hogy a 2024. évre vonatkozó összevont (konszolidált) Éves Jelentése megbízható képet ad a kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, valamint ismerteti a pénzügyi év hátralévő időszaka tekintetében valószínűsíthető kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

A Társaság továbbá kijelenti, hogy jelen Éves Jelentés adatait független könyvvizsgáló ellenőrizte.

Budapest, 2025. április 9.

A Biggeorge Property Nyrt. képviseletében

Nagygyörgy Tibor János

vezérigazgató, az igazgatóság elnöke