



**Biggeorge Property Nyrt. és leányvállalatainak (BGP Cégcsoport)  
2025. üzleti évre vonatkozó**

**Vezetőségi és Üzleti Jelentése**

**Közzététel: 2026. április 9.**

Mérlegfordulónap: 2025. december 31.

Beszámoló időszak: 2025.01.01. - 2025.12.31.

## 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.....	22
1.5	A BGP Cégcsoport egyéb részesedéseinek bemutatása .....	25
1.5.1	Nem konszolidált holding alapok .....	25
1.5.2	Nem konszolidált projekt alapok.....	31
1.5.3	Nem konszolidált egyéb részesedések .....	47
1.6	Szervezeti felépítés .....	48
1.6.1	A Vezetőség, az Igazgatóság bemutatása.....	48
1.6.2	A Felügyelőbizottság bemutatása .....	52
1.6.3	Az Auditbizottság bemutatása.....	54
1.6.4	A Könyvvizsgáló bemutatása .....	55
2.	Vezetői összefoglaló és elemzés a 2025. üzleti év pénzügyi adatairól .....	57
3.	A mérlegfordulónapot követően történt, az éves kimutatásban nem tükröződő események .....	74
3.1	Scope Ratings GmbH. által végzett hitelminősítés éves felülvizsgálatának eredménye.....	74
3.2	Háború gazdasági hatásai .....	74
4.	A gazdasági környezet ismert és várható fejlődése, a belső döntések várható hatása függvényében.....	75
5.	Kutatás és a kísérleti fejlesztés.....	79
6.	Telephelyek, fióktelepek bemutatása .....	79
7.	A vállalkozó által folytatott foglalkoztatáspolitiká .....	79
8.	Környezetvédelem.....	80
9.	A pénzügyi instrumentumok hasznosítása.....	81
10.	Az ár-, hitel-, kamat-, likviditás- és cash-flow kockázat .....	82
10.1	Inflációból eredő kockázat .....	82
10.2	Építési költségek emelkedése .....	82
10.2	Likviditási kockázat .....	83
10.3	Eladósodottság és finanszírozási kockázatok.....	83
10.4	A Biggeorge Property NKP 2032/I kötvénnyel összefüggő kockázatok .....	83
10.5	Devizaárfolyamok változásának kockázata.....	84
11.	A kockázatkezelési politika és a fedezeti ügylet politika .....	84
12.	Az Éves Jelentés közzétételre való engedélyezése.....	87
13.	A Társaság nyilatkozatai .....	88

## 1. A Biggeorge Property Cégcsoport bemutatása

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

A Társaság neve:	Biggeorge Property Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (2022.08.18-át megelőzően Biggeorge Property Zártkörűen Működő Részvénytársaság)
A Társaság rövidített neve:	Biggeorge Property Nyrt.
A Társaság cégbejegyzésének helye:	Magyarország, Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
A Társaság cégjegyzékszám:	01-10-048468
A Társaság adószáma:	25297078-2-41
A Társaság közösségi adószáma:	HU25297078
A Társaság statisztikai számjele:	25297078-6811-114-01
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](mailto: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](http://www.bet.hu) című  
honlapján és az MNB által üzemeltetett  
[www.kozzetetelek.mnb.hu](http://www.kozzetetelek.mnb.hu) című honlapon  
jelenteti meg, illetve, ha vonatkozó  
jogszabály kifejezetten így rendelkezik,  
akkor közzétételre kerül a Céglőnyben 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.

#### Új részvények tőzsdei bevezetése:

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 törzsrészvényt  
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, régészeti 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 „Konzolidált Alap” vagy „Alapok”, a továbbiakban együttesen: „BGP Cégcsoport” vagy „Cégcsoport”):

Leányvállalat / Konzolidált Alap elnevezése	Társaság főtevékenysége, tevékenységi köre	A Társaság tulajdoni hányada / a Társaság által a Konzolidált Alapban tulajdonolt befektetési jegyek névértéke által megtestesített tőke aránya	
		2025.12.31.	2024.12.31.
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%	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%	100,00%
GroundUp Kft.	Lakó- és nem lakó épület építése	100,00%	100,00%
WFC Invest Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	100,00%
Wersic Kft.	Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás	74,00%	74,00%
B-SIX Kft.	Vagyonkezelés	100,00%	100,00%
Emerald Hotel Management Kft. <sup>2</sup>	Szállodai szolgáltatás	100,00%	100,00%
Pro-Centoquaranta Kft. <sup>3</sup>	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	74,87%	74,87%

Leányvállalat / Konzolidált Alap elnevezése	Társaság főtevékenysége, tevékenységi köre	A Társaság tulajdoni hányada / a Társaság által a Konzolidált Alapban tulajdonolt befektetési jegyek névértéke által megtestesített tőke aránya	
		2025.12.31.	2024.12.31.
Inter-Mentor Kft. <sup>3</sup>	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása	74,87%	-
Multiplaza Kft. <sup>3</sup>	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása	74,87%	-
Biggeorge Homes International Zrt.	Vagyonkezelés	-	100,00%
Biggeorge Homes Poland S.A.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	-	100,00%
LogStar Property Management Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása	-	100,00%
Biggeorge Alfa Ingatlan Alapok Alapja (korábbi nevén Biggeorge 32. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap)	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	100,00%	100,00%
Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	83,84%	5,0%
Biggeorge 5. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap <sup>4</sup>	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	83,84%	5,0%
Biggeorge 7. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap <sup>4</sup>	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	83,84%	5,0%
Biggeorge 8. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap <sup>4</sup>	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	65,39%	3,9%
Biggeorge 14. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap <sup>4</sup>	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	83,84%	5,0%
Biggeorge 17. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap <sup>4</sup>	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	67,33%	4,02%
Biggeorge 21. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap <sup>4</sup>	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	75,60%	4,51%
Biggeorge 43. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap <sup>4</sup>	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	83,84%	5,0%
Biggeorge 49. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap <sup>4</sup>	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	83,84%	-



Leányvállalat / Konzolidált Alap elnevezése	Társaság főtevékenysége, tevékenységi köre	A Társaság tulajdoni hányada / a Társaság által a Konzolidált Alapban tulajdonolt befektetési jegyek névértéke által megtestesített tőke aránya	
		2025.12.31.	2024.12.31.
Biggeorge 54. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap <sup>4</sup>	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	83,84%	-
Biggeorge 44. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	-	51,8%
Biggeorge 45. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	-	100,00%

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

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

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

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

## 2025. üzleti évben történt főbb szervezeti változások, tranzakciók:

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

A 2025. január 1-jével életbe lépett szervezeti változásoknak megfelelően a 2025-ös üzleti év során a BGP cégcsoport lakóingatlan, logisztikai ingatlan és hospitality üzletágai már elkülönülten, az erre célra létrehozott szolgáltató leányvállalatok vezetése alatt működtek.

- **Tranzakciók**

A Társaság 74,87%-os leányvállalata, a Biggeorge REIT Nyrt. 2025. december 12-én adásvétel útján 100%-os tulajdonrészt szerzett a Multiplaza Kft. és az Inter-Mentor Kft.) társaságokban. A megvásárolt társaságok közösen tulajdonolták a Budapest XI. kerület, Fehérvári út 89-95. (belterület 3745/1 helyrajzi szám) alatti, korábban irodaházként működő ingatlant, melyet bérbeadás útján hasznosítottak. A Biggeorge REIT Nyrt. tulajdonba kerülését követően 2025. december 19-én a társaságok 7.686 millió forintért értékesítették az ingatlant a Biggeorge 52.

Ingatlanalapnak, amely Mallorca Residence néven lakóingatlan fejlesztésbe fog kezdeni a területen.

2025. december 31-ével a BG1 Magántőkealap tőkét emelt a Biggeorges Homes International Zrt.-ben, amelynek következtében a Cégcsoport effektív részesedése a Biggeorge Homes International Zrt.-ben 30,63%-ra csökkent, amelyből 0,2% a Társaság közvetlen tulajdonrésze, a fennmaradó rész pedig a Biggeorge 4. és Biggeorge 40. holdingalapok BG1 Magántőkealapban lévő részesedését tükrözi.

A fentiekén túl több olyan tranzakciót is zártak a Társaság 100%-os leányvállalata, a Biggeorge Alapkezelő Zrt. által kezelt, de nem konszolidált alapok, melyek révén a Cégcsoport által a jövőben lakóingatlan fejlesztésekhez használható telekállomány jelentősen megnőtt. A jelentősebb tranzakciók az alábbiak voltak:

- a BG30 és BG50 holdingalapok közösen megszerezték az Amfi Holding Kft. 100%-os tulajdonrészét. Az Amfi Holding Kft. tulajdonában áll a Budapest, Lajos u. 71-89. alatti ingatlan, amelyen a BGP Cégcsoport elsősorban lakóingatlan fejlesztési célú beruházást készít elő. A megvalósítás előtt az ingatlantársaság által tulajdonolt telek át fog kerülni egy dedikált projektalapba, amelyben aztán beruházás megfejlesztésre kerül.
- a BG46 Alap megszerezte az 1117 Budapest, Budafoki út 68-70. szám alatti ingatlant, melyen az alap Budabay City néven lakóingatlanfejlesztést készít elő, mely várhatóan több ütemben fog megvalósulni. Az első ütem építése várhatóan 2027 első negyedévében kezdődik.

Bár a fenti tranzakciók a BGP Csoport konszolidációs körén kívül történtek, a telekbank növelésével lehetőséget biztosítanak a Cégcsoport számára, hogy a jövőben lakóingatlan fejlesztéseket hajtson végre, ezzel is hozzájárulva a hosszútávú jövedelemtermeléshez.

### **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, 2025. év folyamán már 47 befektetési alap alapkezelési tevékenységét látta el, a kezelt alapok összesített nettó eszközértéke pedig 2025.12.31-én meghaladta a 280 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://bgalapkezelolo.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, szerződés kötést, 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 portfóliójába tartozó projektársaságok működését.

A Biggeorge REIT Nyrt. 2025.12.31-én az alábbi három leányvállalatban rendelkezett 100%-os tulajdonrészrel:

- Pro-Centoquaranta Kft.;
- Inter-Mentor Kft.;
- Multiplaza Kft.

A Biggeorge REIT Nyrt. leányvállalatai szabályozott ingatlanbefektetési társaság projektársaságaként nyilvántartásba vételre kerültek.

A Biggeorge REIT Nyrt. 2025. december 12-én adásvétel útján 100%-os tulajdonrészt szerzett a Multiplaza Ingatlankezelő Kft. (továbbiakban Multiplaza Kft.) és az INTER-MENTOR Menedzser és Holding Kft. (továbbiakban Inter-Mentor Kft.) társaságokban. A megvásárolt társaságok közösen tulajdonolták a Budapest XI. kerület, Fehérvári út 89-95. (belterület 3745/1 helyrajzi szám) alatti, korábban irodaházként működő ingatlant, melyet bérbeadás útján hasznosítottak. A Biggeorge REIT Nyrt. tulajdonba kerülését követően 2025. december 19-én a társaságok 7.686 millió forintért értékesítették az ingatlant a Biggeorge 52 Ingatlanalapnak, amely Mallorca Residence lakóingatlan fejlesztésbe fog kezdeni a területen.

### **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.

### **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/>

### **WFC Invest Kft.**

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

### **Wersic Kft.**

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

### **B-SIX Kft.**

A B-SIX Befektető Kft. holding társaságként működik melynek főtevékenysége a vagyonkezelés. Jelenleg üres céggént működik, miután 2025 októberében értékesítette a B-TWENTY-TWO Investment Kft.-ben lévő 12,6%-os részesedését a Biggeorge 25. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap részére.

### **Emerald Hotel Management Kft.**

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



A négy csillagos Emerald Hotel & Suites butikhotel 2022. év tavaszán nyitotta meg kapuját 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 teaszolgálat 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. ingatlanportfóliójának részét képezi a Szabadbattyán területén található a telekértékesítés megkezdése előtt összesen több, mint 100 hektár területű telek, melyen a LogStar Park Fehérvár elnevezésű projekt keretében ipari-logisztikai park fejlesztést készít elő.

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

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. 2025. év folyamán tovább folytatódtak a telek infrastruktúra fejlesztései, illetve további telekvásárlások is történtek.

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

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



## Konzolidációba teljeskörűen bevont befektetési alapok

**Biggeorge Alfa Ingatlan Alapok Alapja** (korábbi nevén Biggeorge 32. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap)

### Biggeorge Alfa Ingatlan Alapok Alapja

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BGP Nyrt.	-	Nem	83 847 011	100,00%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>100,00%</b>

Biggeorge Alfa Ingatlan Alapok Alapja (továbbiakban Biggeorge Alfa) egy holding alap, amely közvetlenül és/vagy más ingatlanbefektetési alapokba történő befektetéseken (befektetési jegyek jegyzésén vagy megvásárlásán) keresztül végez ingatlanfejlesztési vagy ingatlanüzemeltetési beruházást. Az alap 2025. december 31-én az alábbi befektetésekkal rendelkezett:

### Biggeorge Alfa

Befektetési jegyek	Részesedés %
Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	18,26%
Biggeorge 12. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	0,55%
Biggeorge 18. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	5,57%
Biggeorge 19. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	17,17%
Biggeorge 20. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	2,72%
Biggeorge 24. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	26,76%
Biggeorge 27. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	3,81%
Biggeorge 29. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	4,50%
Biggeorge 34. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	4,92%
Biggeorge 39. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	15,75%
Biggeorge 44. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	4,33%
Biggeorge 45. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	13,66%
Biggeorge 47. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	5,61%
Biggeorge 48. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	4,50%
Biggeorge 50. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	6,16%
Biggeorge 51. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	6,82%
Biggeorge 52. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	5,77%

Az egyes alapok tartalmáról ld. az 1.5 A BGP Cégcsoport egyéb részesedéseinek bemutatása fejezetet.

## Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 4. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
BGP Nyrt.	-	Nem	39 512 500	65,58%
Biggeorge Alfa	-	Nem	11 000 000	18,26%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>83,84%</b>

A Biggeorge 4. egy holding alap, amely közvetlenül és/vagy más ingatlanbefektetési alapokba történő befektetéseken (befektetési jegyek jegyzésén vagy megvásárlásán) keresztül végez ingatlanfejlesztési vagy ingatlanüzemeltetési beruházást. Az alap 2025. december 31-én az alábbi befektetésekkal rendelkezett:

### Biggeorge 4. Alap

Befektetési jegyek	Részesedés %
Biggeorge 5. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	100.00%
Biggeorge 7. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	100.00%
Biggeorge 8. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	78.00%
Biggeorge 12. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	12.18%
Biggeorge 14. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	100.00%
Biggeorge 15. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	8.60%
Biggeorge 17. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	80.31%
Biggeorge 18. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	8.05%
Biggeorge 20. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	1.38%
Biggeorge 21. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	90.17%
Biggeorge 33. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	32.05%
Biggeorge 43. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	100.00%
Biggeorge 46. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	4.50%
Biggeorge 47. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	31.01%
Biggeorge 49. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	100.00%
Biggeorge 51. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	24.52%
Biggeorge 53. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	4.67%
Biggeorge 54. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	100.00%
Biggeorge 1. Magántőkealap	4.53%
<b>Egyéb eszközök az alapban</b>	
Telek a Waterfront City lakóingatlan projekt 6. és 7. üteméhez	
Ingatlanok Pákozd és Pusztaszemes külterületen	
Ingatlan a Waterfront City lakóingatlan projekt területén	

Az egyes alapok tartalmáról ld. az 1.5 A BGP Cégcsoport egyéb részesedéseinek bemutatása fejezetet.

## Biggeorge 5. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 5. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BG 4. Alap	B	Nem	10 150 000	100,00%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>83,84%</b>

Az alap jelenleg megszüntetés alatt van.

## Biggeorge 7. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 7. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BG 4. Alap	B	Nem	326 395	100,00%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>83,84%</b>

Az alap jelenleg megszüntetés alatt van.

## Biggeorge 8. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 8. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BG 4. Alap	B	Nem	229 866	78,00%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>65,39%</b>

Az alap jelenleg megszüntetés alatt van.

## Biggeorge 14. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 14. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BG 4. Alap	B	Nem	232 687	100,00%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>83,84%</b>

A Biggeorge 14. Alapban fejlesztett Sasad Liget elnevezésű lakóingatlan projekt lezárult, az alap fenntartása az esetleges garanciális kötelezettségek miatt szükséges.

## Biggeorge 17. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 17. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BG 4. Alap	B	Nem	26 326	80,31%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>67,33%</b>

A Biggeorge 17. Alapban fejlesztett Westside Residence elnevezésű lakóingatlan projekt lezárult, az alap fenntartása az esetleges garanciális kötelezettségek miatt szükséges.

## Biggeorge 21. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 21. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BG 4. Alap	B	Nem	2 055 846	90,17%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>75,60%</b>

A Biggeorge 21. Alapban fejlesztett Waterfront City II. elnevezésű lakóingatlan projekt lezárult, az alap fenntartása az esetleges garanciális kötelezettségek miatt szükséges.

## Biggeorge 43. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 43. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BG 4. Alap	B	Nem	5 000 000	100,00%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>83,84%</b>

Az alapban jelenleg nincs ingatlanprojekt tervezve.

## Biggeorge 49. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 49. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BG 4. Alap	B	Nem	1 299 815	100,00%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>83,84%</b>

Az alapban jelenleg nincs ingatlanprojekt tervezve.

## Biggeorge 54. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 54. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BG 4. Alap	B	Nem	5 000 000	100,00%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>83,84%</b>

Az alapban jelenleg nincs ingatlanprojekt tervezve.

## 1.4 A konszolidációba arányosan (tőke módszerrel) bevont társaságok bemutatása

Társult / Közös vezetésű vállalkozás neve	Társaság főtevékenysége, tevékenységi köre	A Társaság tulajdoni / szavazati hányada	
		2025.12.31.	2024.12.31.
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. <sup>1</sup>	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	50,00%	50,00%
QH Üzemeltető Kft. <sup>1</sup>	Szállodai szolgáltatás	50,00%	50,00%
NYNPROPERTY Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	50,00%	50,00%

<sup>1</sup> 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



közvetlen közelében több nagy kapacitású út húzódik - Határ út, Soroksári út, Nagykőrösi út, Könyves Kálmán körút - melyek a főváros legkülső, összefüggő, nagy kapacitású útvonalának a Hungária gyűrűnek a része. A Lágymányosi híd biztosítja a város budai oldalának könnyű elérhetőségét. Az ingatlanhoz kapcsolódó property menedzsment tevékenységet 2025.01.01-től a BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge Commercial Kft. vette 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. 2025. évben nem történt jelentős gazdasági esemény a társaságban.

### **Roham 5 Ingatlan Kft.**

A Roham 5 Ingatlan Kft. tulajdonában és üzemeltetésében áll Budapesten, a Roham és a Pauler utca sarkán található exkluzív „A” kategóriás irodaház, a Pauler Office, klimatizált irodákkal és üzlethelyiségekkel. Az épület egy háromszintes mélygarázzsal rendelkező földszint plusz három emelet és tetőtér beépítésű vegyes rendeltetésű irodaépület. Az épület tűzfalal csatlakozik a



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

Az ingatlan tömegközlekedéssel is egyszerűen megközelíthető: busszal: 5, 105, 178; villamossal: 56, 56A; metróval: M2. Az ingatlanhoz kapcsolódó property menedzsment tevékenységet 2025.01.01-től a BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge Commercial Kft. vette át.

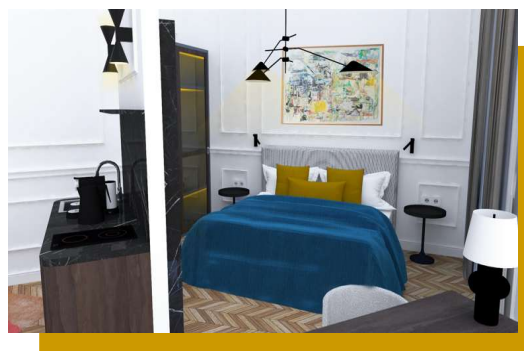
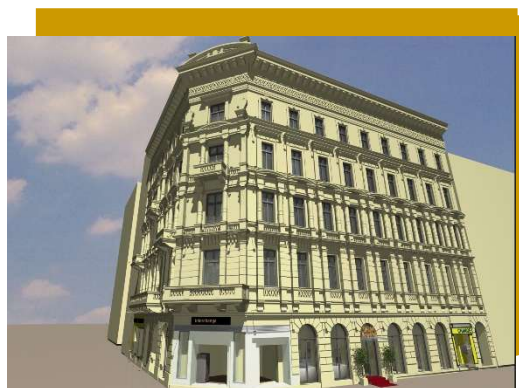
Mérlegfordulónapon, 2025.12.31-én a Roham 5 Ingatlan Kft. 50%-ban az anyavállalat, a Biggeorge Property Nyrt. és 50%-ban egy külső befektető tulajdonában állt.

### **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 meglévő épület átépítésével és további 2 szint ráépítésével egy 99 szobás, négycsillagos, étteremmel, fitness 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, 2025.12.31-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, 2025.12.31-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

### 1.5.1 Nem konszolidált holding alapok

#### Biggeorge 25. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

##### Biggeorge 25. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BGP Nyrt.	B	Nem	413 940	25,55%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>25,55%</b>

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. Az alap 2025. december 31-én az alábbi befektetésekkal rendelkezett:

##### Biggeorge 25. Alap

Befektetési jegyek	Részesedés %
Biggeorge 15. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	21,28%
Biggeorge 23. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	100,00%
Biggeorge 24. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	19,35%
Biggeorge 31. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	100,00%
Biggeorge 41. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	100,00%
Biggeorge 42. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	100,00%
Biggeorge 45. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	43,17%
Biggeorge 55. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	44,73%
<b>Egyéb eszközök az alapban</b>	
B TWENTY-TWO INVESTMENT Kft. 25,6%-os tulajdonrésze LogStar Park Városkapu 14. (logisztikai csarnok)	

A Biggeorge 25. Alap közvetlen tulajdonában áll Budapesten a Városcapu 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 Városcapu 14. projekt néven. Az ingatlanhoz kapcsolódó property menedzsment tevékenységet 2025.01.01-től a BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge Commercial Kft. vette 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. Alapnak 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 autópályától 1,5 km-re és az M1 autópályától 8 km-re található. Közvetlen környezetében az Audi gyárhoz kapcsolódó beszállítók és egyéb logisztikai és gyártóvállalatok telephelyei találhatóak, ezért a környéket aktív üzleti élet jellemzi.



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

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>

A BigGeorge 25. Alap egyéb projektalapokban lévő befektetéseinek részleteit ld. lentebb.

## Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 30. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BGP Nyrt.	B	Nem	64 000 000	19,75%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>19,75%</b>

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, 2025.12.31-én a Biggeorge 30. Alap a következő alapokban és társaságokban, illetve ingatlanokban rendelkezett befektetéseivel:

### Biggeorge 30. Alap

Befektetési jegyek	Részesedés %
Biggeorge 16. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	81.06%
Biggeorge 22. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	90.00%
Biggeorge 24. Ingatlanforgalmazó Ingatlanalap	5.61%
Biggeorge 27. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	12.00%
Biggeorge 28. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	42.63%
Biggeorge 45. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	43.17%
Biggeorge 46. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	52.18%
Biggeorge 48. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	85.50%
Biggeorge 52. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	94.23%
Biggeorge 55. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	44.73%
<b>Egyéb eszközök az alapon</b>	
Amfi Holding Kft. 74%-os tulajdonrésze	
Bécsi Corner Zrt. 30%-os tulajdonrésze	
Bethlen Irodaház, Debrecen	
Műemlék épület a Waterfront City lakóprojekt területén	

A Biggeorge 30. Alap 74%-os tulajdonában álló AMFI Holding Kft. ingatlantársaság rendelkezik a Budapest, Lajos u. 71-89. alatti ingatlannal, amelyen a Cégcsoport elsősorban lakóingatlanfejlesztési célú beruházást készít elő. A megvalósítás előtt az ingatlantársaság által tulajdonolt telek át fog kerülni egy dedikált projektalapba, amelyben a beruházás megfejlesztésre kerül. A Bécsi Corner Zrt. bemutatását és a Biggeorge 30. Alap egyéb projektalapokban lévő befektetéseinek részleteit ld. lentebb.

## Biggeorge 40. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 40. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BGP Nyrt.	B	Nem	571 960	27,96%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>27,96%</b>

A Biggeorge 40. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban Biggeorge 40. Alap) egy holding alap, amely közvetlenül vagy más ingatlanbefektetési alapokba történő befektetéseken (befektetési jegyek jegyzésén vagy megvásárlásán) keresztül végez elsősorban lakóingatlan-fejlesztési beruházásokat. A mérlegfordulónapon, 2025.12.31-én a Biggeorge 40. Alap a következő alapokban és ingatlanokban rendelkezett befektetéseikkel:

### Biggeorge 40. Alap

Befektetési jegyek	Részesedés %
Biggeorge 19. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	11,36%
Biggeorge 20. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	13,12%
Biggeorge 26. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	76,42%
Biggeorge 28. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	47,37%
Biggeorge 29. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	14,24%
Biggeorge 33. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	67,95%
Biggeorge 34. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	14,84%
Biggeorge 36. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	90,02%
Biggeorge 37. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	95,00%
Biggeorge 38. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	95,00%
Biggeorge 44. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	13,79%
Biggeorge 47. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	59,31%
Biggeorge 53. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	94,81%
Biggeorge 1. Magántőkealap	95,47%
<b>Egyéb eszközök az alapon</b>	
Árnyas 40 lakóingatlan projekt	

A Biggeorge 40. Alapban közvetlenül kerül fejlesztésre az Árnyas 40 Villa Suites lakóingatlan-fejlesztési projekt. A projekt jelenleg kivitelezés alatt áll, átadása 2026 második félévében várható.



A Biggeorge 40. Alap egyéb projektalapokban lévő befektetéseinek részleteit ld. lentebb.

## Biggeorge 50. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 50. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
Biggeorge Alfa	B	Nem	98 000	6,16%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>6,16%</b>

A Biggeorge 50. 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 50. Alap portfóliójában lakossági és kereskedelmi ingatlanbefektetési alapok befektetési jegyei, valamint ingatlantársaság tulajdonrésze egyaránt megtalálhatóak.

A mérlegfordulónapon, 2025.12.31-én a Biggeorge 50. Alap a következő alapokban és társaságokban rendelkezett befektetésekkel:

### Biggeorge 50. Alap

Befektetési jegyek	Részesedés %
Biggeorge 46. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	33.32%
Biggeorge 51. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	68.66%
<b>Egyéb eszközök az alapban</b>	
Amfi Holding Kft. 26%-os tulajdonrésze	

A Biggeorge 50. Alap egyéb projektalapokban lévő befektetéseinek részleteit ld. lentebb.



## 1.5.2 Nem konszolidált projekt alapok

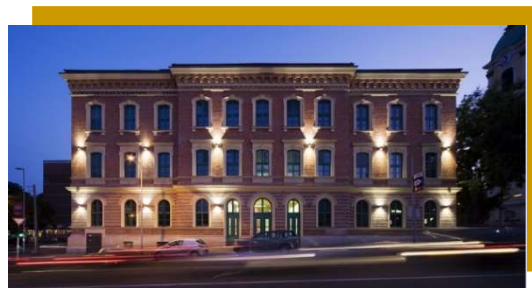
### Biggeorge 12. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

#### Biggeorge 12. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
BGP Nyrt.	A	Igen	1 411 511	15.49%
Biggeorge Alfa	B	Nem	50 000	0.55%
BG 4. Alap	A	Igen	1 109 595	12.18%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>26.25%</b>

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 Célcsoport és az Alapok székhelyül is szolgál.

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



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

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



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

## Biggeorge 15. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 15. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
BG 4. Alap	C	Igen	40 056	8.60%
BG 25. Alap	B	Nem	99 128	21.28%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>12.65%</b>

A Biggeorge 15. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 15. Alap) a Tata, Barina utca 1. szám alatt található LogStar Park Tata logisztikai ingatlan tulajdonosa és üzemeltetője.

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



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



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

További információk elérhetőek a LogStar weboldalán:

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



## Biggeorge 16. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 16. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BG 30. Alap	B	Nem	13 335 102	81,06%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>16,01%</b>

A Biggeorge 16. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban Biggeorge 16. Alap) a Budapest III. kerületében tervezett Amphora Garden elnevezésű lakóingatlan-fejlesztési projektet valósítja meg.



## Biggeorge 18. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 18. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
BGP Nyrt.	B	Nem	955 500	7,34%
Biggeorge Alfa	B	Nem	726 000	5,57%
BG 4. Alap	B	Nem	1 049 000	8,05%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>19,66%</b>

A Biggeorge 18. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban Biggeorge 18. Alap) tulajdonában áll az Emerald Residence & Hotel szálloda és a hozzá tartozó 16 apartman.

## Biggeorge 19. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 19. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
Biggeorge Alfa	B	Nem	3 526 535	17,17%
BG 40. Alap	C	Igen	2 332 566	11,36%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>20,35%</b>

A Biggeorge 19. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 19. Alap) valósul meg a budapesti Újbuda Residence elnevezésű lakóingatlan és kollégium fejlesztési projekt.



## Biggeorge 20. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 20. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
Biggeorge Alfa	B	Nem	618 351	2.72%
BG 4. Alap	B	Nem	312 892	1.38%
BG 40. Alap	C	Igen	2 983 863	13.12%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>7.54%</b>

A Biggeorge 20. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 20. Alap) valósul meg a budapesti Waterfront City elnevezésű lakóingatlan-fejlesztési projekt ötödik üteme (WFC V.).



## Biggeorge 22. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 22. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BG 30. Alap	B	Nem	330 000	90,00%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>17,78%</b>

A Biggeorge 22. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 22. Alap) fejlesztett Waterfront City III. elnevezésű lakóingatlan projekt lezárult, az alap fenntartása az esetleges garanciális kötelezettségek miatt szükséges.

## Biggeorge 23. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 23. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BG 25. Alap	B	Nem	1 020 300	100,00%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>25,55%</b>

A Biggeorge 23. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 23. Alap) 100%-os tulajdonosa a 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 elhelyezkedéséből eredően könnyen megközelíthető tömegközlekedéssel (busz) illetve

gépkocsival is több irányból, köszönhetően a Megyeri út melletti elhelyezkedésének és az M0-ás közelségének.

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

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

## Biggeorge 24. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 24. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
Biggeorge Alfa	B	Nem	245 000	26,76%
BG 25. Alap	B	Nem	177 175	19,35%
BG 30. Alap	C	Igen	51 342	5,61%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>32,81%</b>

A Biggeorge 24. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 24. Alap) 74,4%-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 autópályától 1,5 km-re és az M1 autópályától 8 km-re található. Közvetlen környezetében az Audi gyárhoz kapcsolódó beszállítók és egyéb logisztikai és gyártóvállalatok telephelyei találhatóak, ezért a környéket aktív üzleti élet jellemzi.



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

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>

## Biggeorge 26. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 26. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BG 40. Alap	B	Nem	2 564 383	76,42%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>21,37%</b>

A Biggeorge 26. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 26. Alap) fejlesztett Westside Garden elnevezésű lakóingatlan projekt lezárult, az alap fenntartása az esetleges garanciális kötelezettségek miatt szükséges.



## Biggeorge 27. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 27. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
Biggeorge Alfa	B	Nem	1 447 922	3,81%
BG 30. Alap	A	Igen	4 562 743	12,00%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>6,18%</b>



A Biggeorge 27. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 27. Alap) valósul meg a budapesti Westside Grand I. elnevezésű lakóingatlanfejlesztési projekt.



## Biggeorge 28. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 28. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BG 30. Alap	B	Nem	796 586	42,63%
BG 40. Alap	B	Nem	885 095	47,37%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>21,67%</b>

A Biggeorge 28. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 28. Alap) fejlesztett Spirit Residence elnevezésű lakóingatlan projekt lezárult, az alap fenntartása az esetleges garanciális kötelezettségek miatt szükséges.



## Biggeorge 29. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 29. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
Biggeorge Alfa	B	Nem	1 872 736	4,50%
BG 40. Alap	A	Igen	5 923 061	14,24%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>8,49%</b>

A Biggeorge 29. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban Biggeorge 29. Alap) a budapesti Újbuda Garden elnevezésű lakóingatlan és kollégium fejlesztési projekt végrehajtására jött létre.



## Biggeorge 31. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 31. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BG 25. Alap	B	Nem	9 011 140	100,00%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>25,55%</b>

A Biggeorge 31. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban Biggeorge 31. Alap) a törökbálinti, Tópark utca 9. szám alatt található telek és ingatlanok, a LogStar Park West Gate elnevezésű projekt megvásárlására és további fejlesztések elvégzésére került létrehozásra. Az ingatlan Törökbálint északnyugati határán helyezkedik el, közvetlenül az M1-es autópálya mentén a 14-es autópálya kijáratnál. Az ingatlan kiválóan megközelíthető gépkocsival melyet az M1-es autópálya biztosít közvetlenül, mindkét irányból. A Győr irányából érkező irány kijárata közvetlenül az ingatlan előtt található. Az ingatlan az M0 autóútról az M1-es autópályára



áttérve szintén a 14-es kijárat segítségével közelíthető meg. Az M7-es autópálya irányából érkeve Törökbálinton keresztül vezet az út, a Bajcsy Zsilinszky utcán. Az ingatlan továbbá tömegközlekedéssel megközelíthető. A Törökbálint vasútállomás 700m-re található az ingatlantól, valamint a 88, 88A, 172, 173, 272-es számú buszoknak a SPAR előtt van megállója, körülbelül 600m-re a tárgyi ingatlantól dél-keletre. A West Gate Üzleti Park 1999-2006 között épült, melynek területén összesen 7 db külön álló, vegyes funkciójú (raktár, iroda) épület (A-G jelű). A „G” jelű irodaházat a Biggeorge 31. Alap 2023. évben egy 274 db férőhelyes munkásszállóvá alakította át, amelyet hosszútávon bérbe is adott egy munkásszállókat üzemeltető társaságnak. A rendelkezésre álló közel 1,5 hektár területű beépítetlen fejlesztési területen pedig 2023. év végére a Biggeorge 31. Alap befejezte egy újabb csarnok („H” jelű) fejlesztését. Az ingatlanhoz kapcsolódó property menedzsment tevékenységet 2025.01.01-től a BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge Commercial Kft. vette át.

### Biggeorge 33. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

#### Biggeorge 33. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
BG 4. Alap	B	Nem	5 560 000	32.05%
BG 40 Alap	B	Nem	11 788 999	67.95%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>45.87%</b>

A Biggeorge 33. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban Biggeorge 33. Alap) a budapesti Kisdiófa utcában megvalósuló szálloda fejlesztésére jött létre.



### Biggeorge 34. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

#### Biggeorge 34. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
Biggeorge Alfa	B	Nem	2 468 172	4,92%
BG 40. Alap	A	Igen	7 442 447	14,84%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>9,07%</b>

A Biggeorge 34. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 34. Alap) valósul meg a budapesti Cosmo Residence elnevezésű lakóingatlan-fejlesztési projekt.



### Biggeorge 36. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

#### Biggeorge 36. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BG 40. Alap	B	Nem	5 033 419	90,02%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>25,17%</b>

A Biggeorge 36. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 36. Alap) fejlesztett Waterfront City IV. elnevezésű lakóingatlan projekt lezárult.





## Biggeorge 37. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 37. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BG 40. Alap	B	Nem	4 750 000	95,00%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>26,56%</b>

A Biggeorge 37. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 37. Alap) fejlesztett Silverbay Residence. elnevezésű lakóingatlan projekt lezárult, az alap fenntartása az esetleges garanciális kötelezettségek miatt szükséges.



## Biggeorge 38. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 38. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BG 40. Alap	B	Nem	4 750 000	95,00%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>26,56%</b>

A Biggeorge 38. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 38. Alap) fejlesztett Szemesbay Resort elnevezésű lakóingatlan projekt lezárult, az alap fenntartása az esetleges garanciális kötelezettségek miatt szükséges.



## Biggeorge 39. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 39. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BG Alfa	B	Nem	2 011 656	15,75%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>15,75%</b>

A Biggeorge 39. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 39. Alap) valósul meg a budapesti Béke Garden elnevezésű lakóingatlan-fejlesztési projekt.



## Biggeorge 41. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 41. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BG 25. Alap	B	Nem	7 037 701	100,00%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>25,55%</b>

A Biggeorge 41. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban Biggeorge 41. Alap) tulajdonolja a Szabadbattyánban található Seuso Ipari Park elnevezésű ingatlant, melyen egy logisztikai csarnok fejlesztését készíti elő, mely várhatóan több ütemben fog megvalósulni. Az első ütem átadása várhatóan 2026. szeptemberében fog megtörténni.



## Biggeorge 42. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 42. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BG 25. Alap	B	Nem	7 297 377	100,00%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>25,55%</b>

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 2025.01.01-től a BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge Commercial Kft. vette át.

További információk elérhetőek a LogStar weboldalán:

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

## Biggeorge 44. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 44. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
Biggeorge Alfa	B	Nem	751 389	4,33%
BG 40. Alap	A	Igen	2 389 896	13,79%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>8,19%</b>

A Biggeorge 44. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 44. Alap) valósul meg a Westside Grand II. elnevezésű budapesti lakóingatlan-fejlesztési projekt.



## Biggeorge 45. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 45. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
Biggeorge Alfa	BB	Nem	1 500 000	13,66%
BG 25. Alap	C	Igen	4 739 753	43,17%
BG 30. Alap	C	Igen	4 739 753	43,17%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>33,22%</b>

A Biggeorge 45. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 45. Alap) jelenleg nincs ingatlanprojekt tervezve.

## Biggeorge 46. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 46. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
BG 4. Alap	B	Nem	4 778 089	4,50%
BG 30. Alap	A	Igen	55 400 381	52,18%
BG 50. Alap	A	Igen	35 383 313	33,32%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>16,13%</b>

A Biggeorge 46. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 46. Alap) készíti elő a több fázisban megvalósítani tervezett Budabay City elnevezésű budapesti lakóingatlan-fejlesztési projektet.



## Biggeorge 47. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 47. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
Biggeorge Alfa	B	Nem	459 240	5.61%
BG 4. Alap	B	Nem	2 537 390	31.01%
BG 40. Alap	A	Igen	4 853 324	59.31%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>48.19%</b>

A Biggeorge 47. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (továbbiakban Biggeorge 47. Alap) valósul meg a Madeira Residence elnevezésű budapesti lakóingatlan fejlesztési projekt.



## Biggeorge 48. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 48. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
Biggeorge Alfa	B	Nem	2 339 352	4,50%
BG 30. Alap	A	Igen	44 447 684	85,50%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>21,39%</b>

A Biggeorge 48. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban Biggeorge 48. Alap) készíti elő a több fázisban megvalósítani tervezett budapesti Waterfront Park elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projektet.



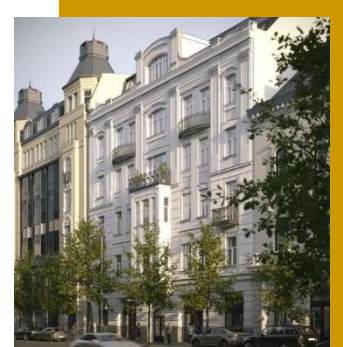


## Biggeorge 51. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 51. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
Biggeorge Alfa	B	Nem	420 000	6,82%
BG 4. Alap	A	Nem	1 510 321	24,52%
BG 50. Alap	A	Igen	4 228 902	68,66%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>31,61%</b>

A Biggeorge 51. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban Biggeorge 51. Alap) a Budapest V. kerület, Alkotmány utcában található telken tervezett szállodafejlesztési projekt végrehajtására jött létre.



## Biggeorge 52. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 52. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
Biggeorge Alfa	B	Nem	5 000 000	5.77%
BG 30. Alap	A	Igen	81 612 892	94.23%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>24.39%</b>

A Biggeorge 52. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban Biggeorge 52. Alap) készíti elő a több fázisban megvalósítani tervezett budapesti Mallorca Residence elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projektet.



## Biggeorge 53. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

### Biggeorge 53. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
BG 4. Alap	B	Nem	1 015 620	4,67%
BG 40 Alap	A	Igen	20 604 898	98,41%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>30,43%</b>

A Biggeorge 53. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban Biggeorge 53. Alap) a budapesti Capri Residence elnevezésű lakóingatlan-fejlesztési projekt végrehajtására jött létre.



## Biggeorge 1. Magántőkealap

### Biggeorge 1. Magántőkealap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
BG 4. Alap	B	Nem	750 000	4.53%
BG 40 Alap	B	Nem	15 800 000	95.47%
<b>BGP Csoport teljes részesedés</b>				<b>30.49%</b>

A BG1 Magántőkealap 99,8%-os részesedéssel rendelkezik a Cégcsoport nemzetközi terjeszkedésért felelős vállalatában, a Biggeorge Homes International Zrt.-ben. A befektetéssel a magántőkealap jelenleg a Biggeorge Homes International Zrt. portugáliai lakóingatlan-fejlesztési projektjeit finanszírozza.

### 1.5.3 Nem konszolidált egyéb részesedések

#### Biggeorge Homes International Zrt.

Tulajdonos	Részesedés %
BGP Nyrt.	0,20%
Biggeorge 1. Magántőkealap	99,80%

A Biggeorge Homes International Zrt. 2024. február 1-én jött létre. Főtevékenysége a lakóingatlanokhoz kapcsolódó vagytonkezelés. A társaság stratégiai fókuszában a külföldi ingatlanfejlesztésekbe történő befektetések megvalósítása és azok aktív menedzselése áll. Ennek keretében 2025-ben sor került az első ilyen jellegű befektetésre is: a Biggeorge Homes International Zrt. portugáliai lakóingatlan-fejlesztésekben szerzett részesedést. Emellett a társaság Lengyelországban is jelen van 100%-os leányvállalata, a Biggeorge Homes Poland SA révén, de itt még konkrét befektetés nem történt.

#### Amfi Holding Kft.

Tulajdonos	Részesedés %
Biggeorge 30. Alap	74,00%
Biggeorge 50. Alap	26,00%

#### Bécsi Corner Zrt.

Tulajdonos	Részesedés %
Biggeorge 12. Alap	70,00%
Biggeorge 30. Alap	30,00%

#### B TWENTY-TWO INVESTMENT Kft.

Tulajdonos	Részesedés %
Biggeorge 25. Alap	25,60%
Biggeorge 24. Alap	74,40%

Az Amfi Holding Kft, Bécsi Corner Zrt., B-TWENTY-TWO Kft. részleteit ld. a tulajdonos alapok bemutatásánál.





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

- a) a hatályos jogszabályok szerinti beszámoló és az adózott eredmény felhasználására vonatkozó javaslat előterjesztése,
- b) közbenső mérleg jóváhagyása, osztalékfelőleg-fizetésről való határozat meghozatala,
- c) döntés az alaptőke felemeléséről és az ahhoz kapcsolódó alapszabály-módosításról a közgyűlés erre vonatkozó felhatalmazásának birtokában az abban meghatározottak szerint,
- d) a Ptk. 3:284. §-a szerinti jelentés készítése az ügyvezetésről, a Társaság vagyoni helyzetéről, üzletpolitikájáról évente legalább egyszer a közgyűlés, míg negyedévente a felügyelőbizottság részére,
- e) Felelős Társaságirányítási Jelentés elkészítése és közgyűlés elé terjesztése,
- f) részvénykönyv vezetése,
- g) javadalmazási politika és javadalmazási jelentés elkészítése és közgyűlés elé terjesztése,
- h) döntés – ha a Ptk. eltérően nem rendelkezik – az alapszabály módosításáról a cégnevet, a székhelyet, a telephelyeket, fióktelepeket és – a főtevékenységet nem érintve – a tevékenységi kör módosítását érintően, továbbá a c) pontban részletezett tőkeemelés esetén,
- i) a Társaság szabályzatainak elkészítése és jóváhagyása,
- j) a Társaság működésének és üzletvitelének ellenőrzése, döntés a Társaság üzleti és fejlesztési koncepcióiról, valamint a stratégiai tervéről,
- k) döntés minden olyan ügyben, amely nem tartozik a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe,
- l) döntés az igazgatóság, felügyelőbizottság, auditbizottság tagjain kívüli munkavállalók hosszú távú díjazásának és ösztönzési rendszere irányelveinek megállapításáról.

**Az igazgatóság elnöke:**



**Nagygyörgy Tibor János**

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.

### 1.6.2 A Felügyelőbizottság bemutatása

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

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

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

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

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

A felügyelőbizottság elnöke:

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

**A felügyelőbizottsági tagok adatai:**

**Dr. Gyulánszki Edit**

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

Anyja neve: Fischer Mária

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

Jogviszony kezdete: 2024. május 1.

Jogviszony vége: 2026. április 30.

**Nagy Kálmán**

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

Anyja neve: Dr. Miskolczi Orsolya

Lakóhely: 1121 Budapest, Mártonhegyi út 11/A

Jogviszony kezdete: 2024. május 1.

Jogviszony vége: 2026. április 30.

**Mészáros Katalin**

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

Anyja neve: Balogh Lídia

Lakóhely: 2030 Érd, Luc utca 3.

Jogviszony kezdete: 2024. május 1.

Jogviszony vége: 2026. április 30.



### 1.6.3 Az Auditbizottság bemutatása

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

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

- a) a számviteli törvény szerinti beszámoló véleményezése;
- b) javaslattétel a könyvvizsgáló személyére és díjazására;
- c) a könyvvizsgálóval megkötendő szerződés előkészítése;
- d) a könyvvizsgálóval szembeni szakmai követelmények és összeférhetlenségi előírások érvényre juttatásának figyelemmel kísérése, a könyvvizsgálóval való együttműködéssel kapcsolatos teendők ellátása, valamint – szükség esetén – a felügyelőbizottság számára intézkedések megtételére való javaslattétel;
- e) a pénzügyi beszámolási rendszer működésének értékelése és javaslattétel a szükséges intézkedések megtételére;
- f) a felügyelőbizottság munkájának segítése a pénzügyi beszámolási rendszer megfelelő ellenőrzése érdekében;
- g) minden, amit a Ptk. és a tőkepiacról szóló törvény a hatás- és feladatkörébe utal.

Az auditbizottság ügyrendjét maga állapítja meg.

#### **Az auditbizottsági tagok adatai:**

##### **Dr. Gyulánszki Edit**

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

Anyja neve: Fischer Mária

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

Jogviszony kezdete: 2024. május 1.

Jogviszony vége: 2026. április 30.

### **Nagy Kálmán**

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

Anyja neve: Dr. Miskolczi Orsolya

Lakóhely: 1121 Budapest, Mártonhegyi út 11/A

Jogviszony kezdete: 2024. május 1.

Jogviszony vége: 2026. április 30.

### **Mészáros Katalin**

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

Anyja neve: Balogh Lídia

Lakóhely: 2030 Érd, Luc utca 3.

Jogviszony kezdete: 2024. május 1.

Jogviszony vége: 2026. április 30.

#### **1.6.4 A Könyvvizsgáló bemutatása**

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

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

A könyvvizsgáló adatai az alábbiak:

Név:	RSM Hungary Könyvvizsgáló Zártkörűen Működő Részvénytársaság (kamarai nyilvántartási szám: 004443)
Cégjegyzékszám:	01-10-142128
Székhely:	1139 Budapest, Váci út 99-105. BalanceHall épület 4. em.

A könyvvizsgálatért személyében is felelős könyvvizsgáló:

Név:	Mosonyi Ádám
Anyja neve:	Murányi Veronika
Lakóhely:	1182 Budapest, Csószkunyhó utca 45.
Kamarai nyilvántartási száma:	007424

A könyvvizsgáló az alábbi időszakokban látta/látja el könyvvizsgálatot:  
2025.11.01.-2027.05.31.

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

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

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

Általános információk a 2025. éves jelentés pénzügyi adataihoz kapcsolódóan:

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

A 2025. 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)

Konzolidált Átfogó eredménykimutatás	2025.01.01.- 2025.12.31. auditált	2024.01.01.- 2024.12.31. összehasonlító auditált	Változás	Ebből GroundUp Kft. konszolidáció miatti változás	Ebből egyéb változás	Ebből egyéb változás %
Értékesítés nettó árbevétele	47 938 878	9 369 713	38 569 165	33 371 877	5 197 288	55.47%
Egyéb működési bevétel	798 631	22 147	776 484	386 507	389 977	1760.86%
<b>Összes működési bevétel</b>	<b>48 737 509</b>	<b>9 391 860</b>	<b>39 345 649</b>	<b>33 758 384</b>	<b>5 587 265</b>	<b>59.49%</b>
Anyagköltségek	6 035 434	311 266	5 724 168	5 723 467	701	0.23%
Eladott áruk és szolgáltatások	1 518 286	57 531	1 460 755	1 036	1 459 719	2537.27%
Igénybevett szolgáltatások	27 560 072	3 795 170	23 764 902	23 511 596	253 306	6.67%
Személyi jellegű ráfordítások	4 742 909	2 397 949	2 344 960	1 776 015	568 945	23.73%
Értécsökkenés és értékvesztés	550 908	269 494	281 414	155 956	125 458	46.55%
Egyéb működési ráfordítások	1 804 954	191 139	1 613 815	1 348 306	265 509	138.91%
<b>Összes működési költség</b>	<b>42 212 563</b>	<b>7 022 549</b>	<b>35 190 014</b>	<b>32 516 376</b>	<b>2 673 638</b>	<b>38.07%</b>
<b>Pénzügyi műveletek és adófizetés előtti eredmény (EBIT)</b>	<b>6 524 946</b>	<b>2 369 311</b>	<b>4 155 635</b>	<b>1 242 008</b>	<b>2 913 627</b>	<b>122.97%</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	19 904 060	9 930 998	9 973 062	154 842	9 818 220	98.86%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	2 389 849	611 328	1 778 521	113 943	1 664 578	272.29%
Részesedés tőkemódszerrel elszámolt befektetésekből	49 643	286 965	-237 322	0	-237 322	-82.70%
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>17 563 854</b>	<b>9 606 635</b>	<b>7 957 219</b>	<b>40 899</b>	<b>7 916 320</b>	<b>82.40%</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>24 088 800</b>	<b>11 975 946</b>	<b>12 112 854</b>	<b>1 282 907</b>	<b>10 829 947</b>	<b>90.43%</b>

Konsolidált Átfogó eredménykimutatás	2025.01.01.- 2025.12.31. auditált	2024.01.01.- 2024.12.31. összehasonlító auditált	Változás	Ebből GroundUp Kft. konszolidáció miatti változás	Ebből egyéb változás	Ebből egyéb változás %
Halasztott adó	1 457 198	655 202	801 996	-193 096	995 092	151.88%
Adófizetési kötelezettség	1 351 664	488 662	863 002	341 624	521 378	106.70%
<b>Nettó adózott eredmény</b>	<b>21 279 938</b>	<b>10 832 082</b>	<b>10 447 856</b>	<b>1 134 379</b>	<b>9 313 477</b>	<b>85.98%</b>
Anyavállalatra jutó nettó adózott eredmény	21 055 170	10 834 821	10 220 349	1 134 379	9 085 970	83.86%
Nem ellenőrző részesedésre jutó nettó adózott eredmény	224 768	-2 739	227 507	0	227 507	8306.21%
<b>EPS (alap és hígított) – Ft-ban</b>	<b>815</b>	<b>538</b>	<b>277</b>	<b>-</b>	<b>277</b>	<b>51.48%</b>
<b>EBITDA*</b>	<b>7 075 854</b>	<b>2 638 805</b>	<b>4 437 049</b>	<b>1 397 964</b>	<b>3 039 085</b>	<b>115.17%</b>

\* 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 38.569 millió Ft-tal, 47.939 millió Ft-ra növekedett. A cégcsoport nettó árbevétele a következő tevékenységekből áll:

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

Megnevezés	2025.01.01.- 2025.12.31.	2024.01.01.- 2024.12.31.
Ingtatlanfejlesztés és hasznosítás	12 178 254	5 132 770
Kivitelezés	33 389 869	0
Szállodaüzemeltetés	3 129 441	2 961 331
Alapkezelés	1 896 858	1 325 378
Egyéb	20 859	46 521
<i>Konszolidációs kiszűrés</i>	<i>-2 676 403</i>	<i>-96 287</i>
<b>Értékesítés nettó árbevétele összesen</b>	<b>47 938 878</b>	<b>9 369 713</b>

## Ingyatlanfejlesztéshez és hasznosításhoz kapcsolódó szolgáltatások

2025. évben 8.380 millió Ft Ingatlanfejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatások nyújtásból származott, amely a következő díjakból állt (a táblázat nem tartalmazza a konszolidációs kiszűréseket):

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

Megnevezés	2025.01.01.- 2025.12.31.
<b>Lakóingatlan fejlesztési szolgáltatási díjak</b>	<b>8 747 817</b>
<i>ebből projekt menedzsment</i>	3 431 610
<i>ebből műszaki ellenőrzés</i>	691 276
<i>ebből marketing</i>	1 305 540
<i>ebből értékesítés</i>	3 319 391
<b>Üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatási díjak</b>	<b>393 200</b>
<i>ebből property menedzsment</i>	141 571
<i>ebből bérbeadási jutalék</i>	105 845
<i>ebből asset menedzsment</i>	57 753
<i>ebből projekt menedzsment</i>	72 542
<i>ebből egyéb szolgáltatás</i>	15 490
<b>Ingyatlanforgalmazás és bérbeadás</b>	<b>1 027 354</b>
<b>Központi szolgáltatások</b>	<b>2 009 882</b>
<b>Ingyatlanfejlesztéshez és hasznosításhoz kapcsolódó szolgáltatás árbevétele összesen</b>	<b>12 178 254</b>

Ingyatlanfejlesztéshez és hasznosításhoz kapcsolódó szolgáltatásokat a BGP Cégcsoporton belül a BN Zrt. nyújtotta 2024. december 31-ig. A 2025. üzleti évben történt szervezeti változásokat követően ezeket a szolgáltatásokat az újonnan létrehozott üzletág specifikus csoporttagok végzik.

2025. üzleti évben 8.748 millió Ft árbevételt generált a kivitelezés alatt álló, futó lakóingatlan projektek műszaki ellenőrzése, projektmenedzselése és több mint 800 db lakás értékesítése, illetve az ehhez kapcsolódóan nyújtott marketing és értékesítési szolgáltatások. Ezen tevékenységeket a BGP Cégcsoporton belüli átszervezések eredményeként a Biggeorge Homes Magyarország Zrt. látja el 2025. január 1. napjától.

Az ingatlan üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatásokat 2025. évben a Biggeorge Commercial Kft. végezte, amely tevékenységből a csoportnak 393 millió forint árbevétele keletkezett, amely nagyságrendileg 140.000 négyzetméter összterületű ingatlanok vagyonkezeléséből származott.



A Cégcsoport 2025-ben 1.027 millió Ft árbevételt ért el ingatlanforgalmazásból és bérbeadásból, melynek nagy részét a 2025. évben konszolidációs körbe került Ingatlanbefektetési Alapok biztosították.

2025.01.01-től a működés átszervezéséből adódóan, a cégcsoporton belüli központi szolgáltatások ellátásáért elsősorban a BN Ingatlanfejlesztő Zrt. a felelős. Ez magába foglalja a marketing szolgáltatásokat, a HR szolgáltatásokat, a pénzügyi, kontrolling és adminisztrációs szolgáltatásokat, továbbá az IT fejlesztési és support szolgáltatásokat is. Az átszervezés hatására ezen szolgáltatások szétválasztásra kerültek, melyből származó árbevétel 2025-ben 2.010 millió Ft volt, ebből a konszolidációs körön kívüli felektől származó összeg 252 millió Ft volt.

### **Kivitelezés**

A Cégcsoport generálkivitelezéséből származó árbevétele 33.372 millió Ft volt 2025. évben. Az árbevétel növekményt az újonnan konszolidációs körbe került GroundUp Kft. tevékenysége magyarázza.

### **Szállodaüzemeltetés**

A Cégcsoport szállodai szolgáltatásokból származó árbevétele 2.961 millió Ft-ról 2025. évben 3.105 millió Ft-ra emelkedett.

### **Alapkezelés**

2025. évben 1.786 millió Ft árbevétel származott a Biggeorge Alapkezelő Zrt. által végzett alapkezelési tevékenységből, amely 2025. év során összesen 47 db befektetési alapot kezelt. A kezelt vagyon nettó eszközértéke 2025. év végén több mint 280 milliárd forint volt.

### **Egyéb működési bevétel**

A Cégcsoportnak összesen 799 millió Ft egyéb működési bevétele keletkezett a 2025. üzleti évben, amely 776 millió Ft növekedést jelent az előző évhez képest. A változás nagy részét a generálkivitelezési szolgáltatást nyújtó GroundUp Kft. (összesen 387 millió Ft), valamint a Biggeorge 5. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (összesen 221 millió Ft) konszolidációs körbe kerülése okozta. 2025. évben a befektetési célú ingatlanok valós piaci értéke jelentősen nem változott.

### **Anyagköltségek, eladott áruk és egyéb igénybevett szolgáltatások**

Az anyagköltségek, az eladott áruk beszerzési értéke és az egyéb igénybevett szolgáltatások értéke a tárgyévben összesen 35.114 millió Ft volt. A konszolidációs körben bekövetkezett változások hatásától eltekintve az eladott áruk beszerzési értékének jelentős változását (1.460 millió Ft növekedés) döntően a Biggeorge Homes Magyarország Zrt. lakóingatlan értékesítési tevékenységéhez kapcsolódó marketing költségek továbbszámlázása (879 millió Ft), valamint ezzel összefüggésben a BN Ingatlanfejlesztő Zrt. által nyújtott központi szolgáltatások során felmerült, továbbszámlázott költségek okozták (389 millió Ft).

### **Személyi jellegű ráfordítások**

A személyi jellegű ráfordítások 2025. üzleti évben az előző időszakhoz képest összesen 2.345 millió Ft-tal nőttek. A Cégcsoport átlagos statisztikai létszáma a 2024. évi 135 főről 2025. évben 257 főre emelkedett. A konszolidációs körben bekövetkezett változástól eltekintve az átlagos statisztikai létszám 25%-kal nőtt előző évhez képest. A személyi jellegű ráfordítások növekedését egyrészt a bővülő létszám, másrészt a 2025. évi béremelés okozta.

### **Értékcsökkenés és értékvesztés**

Az értékcsökkenés és értékvesztés összege a tárgyévben 281 millió Ft-tal növekedett, amelyet elsősorban a GroundUp Kft. 100%-os leányvállalatként történő konszolidálása, valamint az IFRS 16 standard alkalmazása során beazonosított lízingügyletekhez kapcsolódó használati jog eszközök után elszámolt amortizáció okozott.

### **Egyéb működési ráfordítások**

2025. évben az előző évhez képest 266 millió Ft-tal több egyéb működési ráfordítás merült fel (a konszolidációs körben bekövetkezett változástól eltekintve), amely növekedés jelentős részét a Biggeorge REIT Nyrt. által megvásárolt Inter-Mentor Kft. és Multiplaza Kft. akvizíciójához kapcsolódó, egy összegben elszámolt 146 millió forint vagyonszerzési illeték okozott.

### **Pénzügyi műveletek és adófizetés előtti eredmény (EBIT) és EBITDA**

A BGP Cégcsoport 2025. évét 6.525 millió Ft pénzügyi műveletek és adófizetés előtti eredménnyel (EBIT) és 7.076 millió Ft EBITDA eredménnyel zárta.

## Pénzügyi műveletek eredménye

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

Megnevezés	2025.01.01.- 2025.12.31.	2024.01.01.- 2024.12.31.	Változás
Kapott osztalékok	43 554	207 849	-164 295
Kapott kamatok és hozamok	655 400	562 981	92 419
Árfolyamnyereség	690 431	852 122	-161 691
Valós értékelés eredménye	16 525 445	8 193 783	8 331 662
Egyéb részesedés értékesítésének eredménye	1 989 230	30 453	1 958 777
Badwill – GroundUp Kft., Biggeorge Commercial Kft., LogStar Property Management Kft. megszerzése	0	83 810	-83 810
<b>Pénzügyi műveletek bevétele összesen</b>	<b>19 904 060</b>	<b>9 930 998</b>	<b>9 973 062</b>

A pénzügyi műveletek bevételei 9.973 millió Ft-tal nőttek, melyet elsősorban a Társaság 2025. évben végzett befektetési tevékenységek (lásd 1.4. és 1.5. pontban részesedések, befektetések) által 2025. év során megtermelt hozam, valós értékelés növekmény magyaráz. A BGP Cégcsoport egyéb részesedés értékesítésének eredménye jelentősen nőtt az előző évhez képest. Ennek oka a 2025. üzleti évben konszolidációs körbe került Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap által tulajdonolt befektetési jegyek értékesítésén és visszaváltásán elért eredménye.

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

Megnevezés	2025.01.01.- 2025.12.31.	2024.01.01.- 2024.12.31.	Változás
Fizetett kamatok	516 275	387 576	128 699
Árfolyamveszteség	1 361 790	209 235	1 152 555
Részesedéseken keletkezett árfolyamveszteségek	73 638	-	73 638
Lízingkamat	56 441	14 517	41 924
Részesedés értékesítése - B-Twenty Two Kft.	89 939	-	89 939
Biggeorge 12. Alap valós értékelése	127 980	-	127 980
Biggeorge 18. Alap valós értékelése	163 786	-	163 786
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen</b>	<b>2 389 849</b>	<b>611 328</b>	<b>1 778 521</b>

2025-ben a pénzügyi műveletek ráfordításai 1.779 millió Ft-tal emelkedtek az előző évhez képest. Az adott időszakban a BGP Cégcsoport 1.362 millió Ft árfolyamveszteséget mutatott ki, amely 1.153 millió Ft-tal haladta meg az előző üzleti év veszteségét. Az árfolyamveszteség növekedésének fő oka a konszolidációs kör módosulása; 2025-ben a Biggeorge 4.

Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap és a Biggeorge Alfa Ingatlan Alapok Alapja leányvállalatként került konszolidálásra.

A Cégcsoport a pénzügyi ráfordítások között, a fizetett kamatok soron szerepelteti kimutatásaiban a 2022. februárban kibocsátott 7 milliárd Ft össznévértékű Kötvény kamatráfordítását is, amely a 2027-ben esedékessé váló első részleges tőketörlesztésig évente nagyságrendileg 357 millió Ft (első kamatfizetés 2023. február hónapban történt).

### **Adózás előtti eredmény**

A BGP csoport adózás előtti eredménye 24.089 millió Ft, ami 12.113 millió Ft-os növekedést jelent az előző évhez képest.

### **Nettó adózott eredmény**

A BGP Cégcsoport adózás utáni, azaz nettó adózott eredménye 21.280 millió Ft, ami az összehasonlító időszakhoz, az előző évhez képest 10.448 millió Ft növekményt jelentett.

2025. 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 2025. évben 225 millió Ft nyereség, ami az előző évhez képest 228 millió Ft növekedést jelent. A jelentős növekedés fő oka a 2025. évben konszolidációs körbe került Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap, amelynek 83,84%-os tulajdonosa a Biggeorge Property Nyrt.

### **Egy részvényre jutó alap és hígított nyereség számítása**

EPS = Nettó adózott eredmény / Kibocsátott törzsrészvény éves átlagos darabszáma

A Részvényszám EPS-hez és a Részvényszám hígított EPS mutató számítása a 2025. évben 25.835.000 db „A” sorozatú törzsrészvény, 2024. évben 20.137.951 db „A” sorozatú törzsrészvény mellett történt. Az EPS azt mutatja meg, hogy 1 db részvény mennyi jövedelmet termelt. Az EPS értéke 538 Ft-ról 815 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, amely darabszám 2025. december 31-ig nem változott.

**A 2025.12.31-ei fordulónapra vonatkozó összevont / konszolidált auditált mérleg főbb számai:**

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

<b>ESZKÖZÖK</b>	<b>2025.12.31. auditált</b>	<b>2024.12.31 összehasonlító auditált</b>	<b>Változás ezer Ft</b>
Immateriális javak	77 286	81 117	-3 831
Befektetési célú ingatlanok	6 709 197	6 406 274	302 923
Ingatlanok	1 420 804	145 205	1 275 599
Gépek és berendezések	256 588	138 246	118 342
Egyéb részesedések és értékpapírok	64 568 319	40 453 000	24 115 319
Halasztott adó követelések	187 774	7 441	180333
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések	702 993	238 038	464 955
Egyéb befektetett eszközök	2 773 723	1 362 336	1 411 387
Eszköz használati jog	1 009 428	100 597	908 831
Goodwill	484 416	500 064	-15 648
<b>Éven túli eszközök összesen</b>	<b>78 190 528</b>	<b>49 432 318</b>	<b>28 758 210</b>
Készletek	3 205 049	1 057 720	2 147 329
Vevőkövetelések	3 948 005	1 704 341	2 243 664
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	758 514	662 471	96 043
Egyéb rövid lejáratú követelések	4 318 778	2 438 649	1 880 129
Jövedelem adó követelések	79 465	42 635	36 830
Aktív időbeli elhatárolások	2 682 296	2 039 783	642 513
Értékpapírok	7 687 526	9 431 416	-1 743 890
Pénzeszközök és pénzeszköz- egyenértékesek	9 282 497	10 045 466	-762 969
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>31 962 130</b>	<b>27 422 481</b>	<b>4 539 649</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>110 152 658</b>	<b>76 854 799</b>	<b>33 297 859</b>

FORRÁSOK	2025.12.31. auditált	2024.12.31 összehasonlító auditált	Változás ezer Ft
Jegyzett tőke	258 350	258 350	0
Visszavásárolt saját részvény	0	0	0
Tőketartalék	20 724 556	20 724 556	0
Eredménytartalék	34 230 949	23 390 236	10 840 713
Tárgyévi eredmény	21 055 170	10 834 821	10 220 349
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>	<b>76 269 025</b>	<b>55 207 963</b>	<b>21 061 062</b>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	4 269 720	2 048 837	2 220 883
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>80 538 745</b>	<b>57 256 800</b>	<b>23 281 945</b>
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök, tartozások kötvénykibocsátásból	7 025 828	8 534 257	-1 508 429
Céltartalékok várható kötelezettségekre	2 102 676	995 173	1 107 503
Halasztott adó kötelezettségek	2 624 887	979 999	1 644 888
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	0	203 034	-203 034
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	721 575	41 703	679 872
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1 695 887	1 226 173	469 714
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>14 170 853</b>	<b>11 980 339</b>	<b>2 190 514</b>
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	1 809 074	309 205	1 499 869
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	310 406	66 658	243 748
Szállítók	4 169 543	2 138 265	2 031 278
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	106 263	56 850	49 413
Egyéb kötelezettségek	4 288 689	2 876 937	1 411 752
Jövedelem adó kötelezettségek	644 268	97 015	547 253
Passzív időbeli elhatárolások	4 114 817	2 072 730	2 042 087
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>15 443 060</b>	<b>7 617 660</b>	<b>7 825 400</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>110 152 658</b>	<b>76 854 799</b>	<b>33 297 859</b>

### Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanok értéke 2025-ben 303 millió Ft-tal emelkedett. Ez elsősorban a telekingatlanokon végrehajtott infrastruktúra-fejlesztésekhez és beruházásokhoz kapcsolódó költségek aktiválásának, valamint a Pro-Centoquaranta Kft. által az adott évben megszerzett új ingatlanoknak köszönhető.

### Ingatlanok

Az ingatlanok értéke az összehasonlító időszakhoz képest 1.276 millió Ft-tal emelkedett. A növekedés elsősorban a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap konszolidációs



körbe vonásának, valamint a BN Ingatlanfejlesztő Zrt. által végrehajtott iroda felújítási munkálatoknak tulajdonítható.

### Egyéb részesedések és értékpapírok

2025. üzleti évben a Cégcsoport részesedést, befektetési jegyet vásárolt több, az 1. pontban részletezett ingatlanbefektetési alapon, illetve befektetéseinek valós értéke növekedett, amely 24.115 millió Ft-tal növelte a mérlegben szereplő részesedések értékét. A változás részben a tavalyi évhez képest módosult konszolidációs körnek tulajdonítható; a 2025. üzleti évben a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap is konszolidálásra került.

### Hosszú lejáratú kapcsolt követelések

465 millió Ft-tal növekedett a hosszú lejáratú kapcsolt követelések értéke 2024. 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. év során elindította szállodafejlesztési beruházását, melyet bankhitelből finanszíroz, azonban a hitelhez szükséges önerőt hosszú lejáratú tagi kölcsönökkel biztosította a BGP Cégcsoport. Az Illatos Office Kft. 2025-ben jelentős beruházást valósított meg saját raktárcsarnok épületén, amelyet a BGP Nyrt.-től kapott tagi kölcsönből finanszírozott.

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

Megnevezés	2025.12.31.	2024.12.31.
Illatos Office Kft.	219.673	30.201
QH Ingatlanfejlesztő Kft.	411.157	172.380
NYN Property Zrt.	7.223	6.646
Roham 5 Ingatlan Kft.	31.312	28.811
SPDM Kft.	9.743	-
QH Üzemeltető Kft.	23.885	-
<b>Hosszú lejáratú kapcsolt követelések összesen</b>	<b>702.993</b>	<b>238.038</b>

### Egyéb befektetett eszközök

Az egyéb befektetett eszközök értéke előző évhez képest 1.411 millió Ft-tal nőtt.

A BGP Cégcsoport leányvállalata, a GroundUp Kft. generálkivitelizezési projektjeihez kapcsolódóan 2025. december 31-én 2.446 millió Ft hosszú lejáratú garanciális követeléssel

rendelkezett a megbízóival szemben, amelyet az építetők szerződés alapján biztosítékként visszatartanak. Az összeg a tavalyi évhez képest 1.084 millió Ft-tal emelkedett.

A Biggeorge Property Nyrt. által a Biggeorge Homes International Kft.-nek adott tartós kölcsön egyenlege 2025. december 31-én 328 millió Ft volt.

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

Megnevezés	2025.12.31.	2024.12.31.
Garanciális követelések (teljesítési, garanciális visszatartások)	2 446 077	1 362 336
Adott kölcsön	327 646	-
<b>Egyéb befektetett eszközök összesen</b>	<b>2 773 723</b>	<b>1 362 336</b>

### Készletek

A készletek értékének jelentős, 2.147 millió Ft-os növekedését a 2025. üzleti évben konszolidációs körbe kerülő Biggeorge 4. 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	2025.12.31.	2024.12.31.
Anyagok	59 865	30 839
Áruk	3 145 184	1 026 881
<b>Készletek összesen</b>	<b>3 205 049</b>	<b>1 057 720</b>

### Vevőkövetelések

A vevőkövetelések 2.243 millió Ft-tal emelkedtek a 2024. év végéhez képest. Ennek elsődleges oka, hogy a GroundUp Kft. esetében a nyitott vevőkövetelés állománya jelentősen növekedett az összehasonlító időszakhoz viszonyítva.

## Rövid lejáratú kapcsolt követelések

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

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

Megnevezés	2025.12.31.	2024.12.31.
Illatos Office Kft.	66 903	19 791
Roham 5 Ingatlan Kft.	163 439	98 593
NYN Property Kft.	31 864	23 397
SPDM Kft.	73 344	15 165
Viza Kft.	-	21 525
Biggeorge 18. Alap	422 000	459 607
Bécsi Corner Zrt.	-	22 023
BG Finance Zrt.	-	1 157
QH Ingatlanfejlesztő Zrt.	964	-
Egyéb	-	1 213
<b>Rövid lejáratú kapcsolt követelések összesen</b>	<b>758 514</b>	<b>662 471</b>

## Egyéb rövid lejáratú követelések

Az egyéb rövid lejáratú követelések értéke 1.880 millió Ft-tal emelkedett. Ezt elsősorban a BGP Cégcsoport rövid lejáratú garanciális visszatartási követeléseinek 1.006 millió Ft-os növekedése, valamint az adókövetelések 464 millió Ft-os emelkedése indokolja.

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

Megnevezés	2025.12.31.	2024.12.31.
Kaució	141 680	91 163
Adott kölcsön	74 164	78 488
Adott előlegek	498 764	211 825
Adókövetelések	1 024 259	560 371
Garanciális visszatartások	2 383 018	1 376 901
Egyéb követelés	196 893	119 901
<b>Egyéb rövid lejáratú követelések összesen</b>	<b>4 318 778</b>	<b>2 438 649</b>

## Anyavállalatra jutó saját tőke összesen

Az Anyavállalatra jutó saját tőke 21.062 millió Ft-os növekedését a 2025. üzleti évben elért anyavállalatra jutó nettó adózott eredmény okozta.

## Nem ellenőrzésre jogosító részesedés

A nem ellenőrzésre jogosító részesedés 2.221 millió Ft-os növekedését elsősorban a 2025. évben konszolidációs körbe kerülő Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap külső tulajdonosaira jutó részesedése magyarázza.

## Hosszú lejáratú kötelezettségek

A hosszú lejáratú kötelezettségek jelentős, 2.191 millió Ft-os növekedését az összehasonlító időszakhoz képest az alábbi tételek okozták:

### 1. Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök, tartozások kötvénykibocsátásból csökkenése

A hosszú lejáratú hitelek 1.508 millió Ft-os csökkenését elsősorban a BGP Cégcsoport konszolidációs körébe tartozó GroundUp Kft. fennálló bankhitelének lejáratára miatti átsorolása okozta.

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

Megnevezés	2025.12.31.	2024.12.31.
Hosszú lejáratú tartozások kötvénykibocsátásból	7 025 828	7 034 257
Hosszú lejáratú hitelek	0	1 500 000
<b>Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök, tartozások kötvénykibocsátásból összesen</b>	<b>7 025 828</b>	<b>8 534 257</b>

### 2. Várható kötelezettségekre képzett céltartalékok növekedése

A garanciális kötelezettségekre képzett céltartalék egyenlege az összehasonlító időszakhoz viszonyítva 1.108 millió Ft-tal emelkedett, amely elsősorban a BGP Nyrt. 100%-os tulajdonában lévő GroundUp Kft. generálkivitelezési szolgáltatást nyújtó leányvállalat által képzett céltartalék növekményének tudható be.

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

Megnevezés	2025.12.31.	2024.12.31.
Garanciális kötelezettségekre képzett céltartalék	2 102 676	995 173
<b>Céltartalékok várható kötelezettségekre összesen</b>	<b>2 102 676</b>	<b>995 173</b>

### 3. Halasztott adó kötelezettségek növekedése

A halasztott adókötelezettségek 1.645 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	2025.12.31.	2024.12.31.
IFRS módosítások	-9 356	14 060
Átértékelés	2 634 243	965 939
<b>Halasztott adó kötelezettségek összesen</b>	<b>2 624 887</b>	<b>979 999</b>

### 4. Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek növekedése

Az összehasonlító időszakhoz képest 680 millió Ft-tal nőtt a hosszú lejáratú lízingkötelezettségek értéke. A BGP Cégcsoport autó és ingatlanlízinghez kapcsolódó lízinggel rendelkezik.

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

Megnevezés	2025.12.31.	2024.12.31.
Lízingek éven túli része	721 575	41 703
<b>Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek összesen</b>	<b>721 575</b>	<b>41 703</b>

### 5. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek növekedés

A BGP Nyrt. 100%-os tulajdonában álló GroundUp Kft. szerződés alapján alvállalkozóival szemben 1.696 millió Ft értékben tart vissza biztosítékot, melyek lejáratára 1 éven túli.

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

Megnevezés	2025.12.31.	2024.12.31.
Hosszú lejáratú garanciális visszatartások	1 695 887	1 226 173
<b>Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>1 695 887</b>	<b>1 226 173</b>

## Rövid lejáratú kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettségek jelentős 7.825 millió Ft-os növekedését az alábbi tételek okozták:

### 1. Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök növekedése

A rövid lejáratú hitelek 1.500 millió Ft-os növekedését a BGP Cégcsoport konszolidációs körébe tartozó GroundUp Kft. fennálló bankhitelének lejáratára miatti átsorolása okozta.

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

Megnevezés	2025.12.31.	2024.12.31.
Kötvény kamata	309 074	309 205
Rövid lejáratú hitel	1 500 000	-
<b>Szállítók összesen</b>	<b>1 809 074</b>	<b>309 205</b>

### 2. Szállítók kötelezettségek növekedése

A szállítókkal szembeni kötelezettség 2025. évben az előző évhez képest jelentős, 2.031 millió Ft-os növekedését elsősorban a generálkivitelezési tevékenységet végző GroundUp Kft.-nek az alvállalkozóival, beszállítóival szemben mérlegfordulónapon 3.793 millió Ft összegben fennálló kötelezettség okozta, amely az összehasonlító időszakhoz képest 1.933 millió Ft növekedést jelent.

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

Megnevezés	2025.12.31.	2024.12.31.
Szállítók	4 169 543	2 138 265
<b>Szállítók összesen</b>	<b>4 169 543</b>	<b>2 138 265</b>

### 3. Egyéb kötelezettségek növekedése

Az egyéb kötelezettségek 1.412 millió Ft-os növekedését a 2025. évben a BGP Cégcsoportba bekerülő Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap mérlegfordulónapon fennálló egyéb kötelezettségei magyaráznak, amely miatt jelentősen nőtt a vevőktől kapott előlegekből származó kötelezettség.

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

Megnevezés	2025.12.31.	2024.12.31.
Adó- és illetékfizetési kötelezettség	717 553	349 994
Jövedelemtartozás	194 546	175 445
Vevőktől kapott előlegek	1 453 837	778 367
Kaució	158 521	428 606
Garanciális visszatartások	1 042 371	1 128 665
Egyéb	721 861	1 586
<b>Egyéb kötelezettségek összesen</b>	<b>4 288 689</b>	<b>2 862 663</b>

#### 4. Passzív időbeli elhatárolások növekedése

A passzív időbeli elhatárolása 2.042 millió Ft-os növekedését egyrészt a BGP Nyrt. 100%-os tulajdonában álló GroundUp Kft. év végén, a kivitelezés alatt álló projektek teljesítési fok alapján elszámolható bevételek passzív időbeli elhatárolásának változása magyaráz. Másrészt a 2025. évben konszolidációs körbe kerülő Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap által 718 millió Ft összegben elhatárolt költségek okozták.

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

Megnevezés	2025.12.31.	2024.12.31.
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	2 213 337	979 151
Költségek passzív időbeli elhatárolása	1 901 480	1 093 579
<b>Passzív időbeli elhatárolások összesen</b>	<b>4 114 817</b>	<b>2 072 730</b>

#### 5. Jövedelemadó kötelezettségek növekedése

Az összehasonlító időszakhoz képest 547 millió Ft-tal nőtt a jövedelemadó kötelezettségek egyenlege.

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

Megnevezés	2025.12.31.	2024.12.31.
Jövedelem adó kötelezettségek	644 268	97 015
<b>Jövedelem adó kötelezettségek összesen</b>	<b>644 268</b>	<b>97 015</b>



### **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. 2026. február 4-én 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/announcements/rating-announcement/EN/179933>

#### **3.2 Háború gazdasági hatásai**

A jelenleg is zajló 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 eskalálódása 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.

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

##### **Üzletmenet bemutatása**

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

A BGP Cégcsoport tagvállalatai és a hozzájuk tartozó alapok eddig közel 4.700 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”) 2025. év végén már mintegy 371.5 milliárd forint értékű eszközt kezel.

Az alapokban 2025. év végén mintegy 2.070 db lakás (Árnyas 40 Villa Suites, Béke Garden, Újbuda Garden, Westside Grand I., Westside Grand II., Újbuda Residence, Cosmo Residence, Waterfront City V., Waterfront City VI., Madeira Residence, Capri Residence) kivitelezése volt folyamatban. A 2026-os évben várhatóan további 715 db lakás (Amphora Garden, Waterfront City VII. ütem, Waterfront Park. I. és II. ütem) fejlesztése kezdődik meg, valamint a BGP Cégcsoport és az általa kezelt alapok további megközelítőleg további 4.500 db lakás építésére alkalmas telekbankkal rendelkeznek.

A Cégcsoport lakáskínálatában 2025 folyamán továbbra is elérhetőek voltak kisebb számban még eladatlan lakások az átadott projektekben, mint a Silverbay Residence, a Szemesbay Resort, a Waterfront City IV. üteme, valamint a Westside Garden és a Spirit Residence. A Waterfront City III. korábban átadott projekt esetében az utolsó lakások is értékesítésre kerültek.

A kínálatban továbbra is elérhetőek voltak a fejlesztés alatt álló projektek lakásai is, mint Árnyas 40 Villa Suites, Béke Garden, Újbuda Garden, Westside Grand I., Westside Grand II., Újbuda Residence, Cosmo Residence, Waterfront City V. Emellett 2025-ben új lakóprojektek értékesítése is megkezdődött, amelynek eredményeként a kínálat tovább bővült a III. kerületi Waterfront City VI. ütem, a XIII. kerületi Capri Residence, valamint a XI. kerületi Madeira Residence lakásaival.

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**

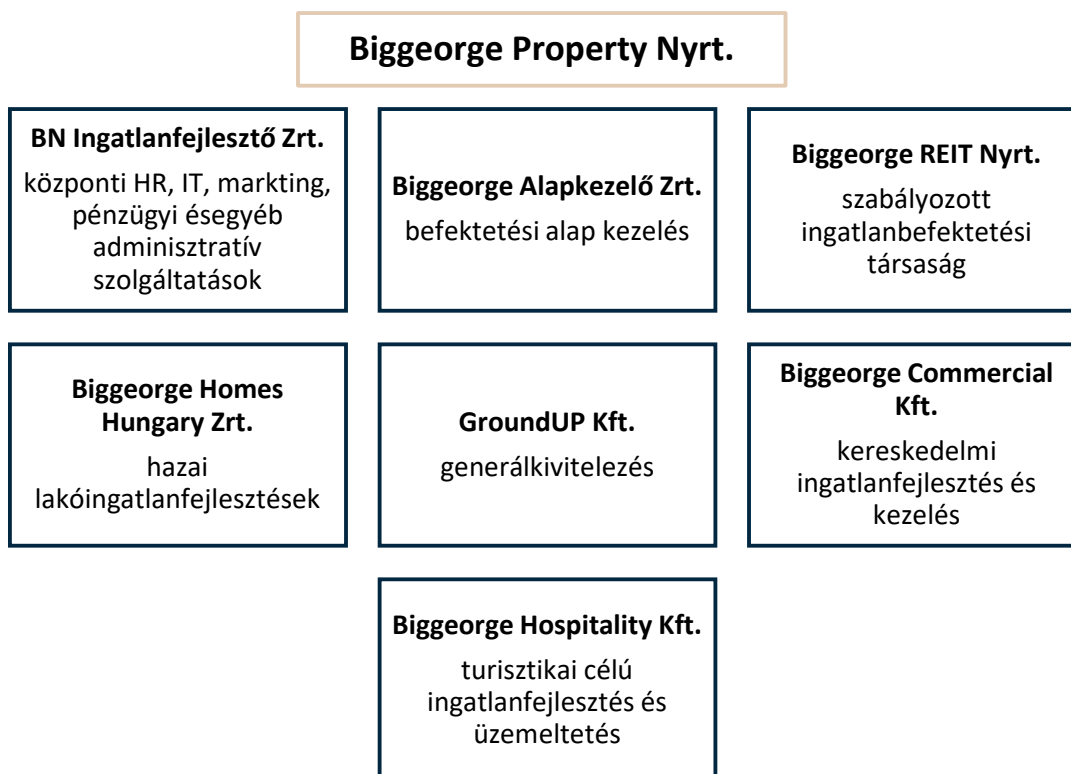
A BGP Cégcsoport piaci részesedése megbízhatóan nem mérhető, azonban Magyarország egyik vezető ingatlanfejlesztőjének minősül.

### **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 határozott el. Ennek keretében három már meglévő, de eddig nem elkülönítetten működő üzletágot – logisztikai és iroda, hospitality és lakóingatlan – külön leányvállalatok alá szervezett.



1. ábra: A Biggeorge Property Cégcsoport üzletági 2025. december 31-én

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 tevékenység bővítése és hangsúlyosabbá tétele a BGP Cégcsoport körében.

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

### Várható fejlődés, célok

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

### **Üzleti Tervek, stratégia**

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

## 5. Kutatás és a kísérleti fejlesztés

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

### K+F tevékenység bemutatás

A BGP Cégcsoport kutatási, kísérleti tevékenységet nem végez.

## 6. Telephelyek, fióktelepek bemutatása

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

## 7. A vállalkozó által folytatott foglalkoztatáspolitiká

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

### Foglalkoztatási helyzet:

2024. üzleti évben a Cégcsoport átlagos statisztikai létszáma 135 fő volt és 2024. december 31. napján a Cégcsoport összesen 178 főt foglalkoztatott. A Cégcsoport átlagos statisztikai létszáma 2025. üzleti évben 257 főre emelkedett és 2025. december 31-én összesen 305 főt foglalkoztatott. Az átlagos statisztikai létszám és a foglalkoztatottak száma tavalyi évhez képest jelentősen nőtt, 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, fogyatékosagra, mind az etnikai eredetre, fajra, vallási és nemi beállítottságra vonatkozó bármilyen megkülönböztetést, valamint elutasítja a diszkrimináció minden formáját a munkahelyen. A Cégcsoport kiemelt célja a munkahelyi diszkriminációmentesség és az esélyegyenlőség biztosítása a munkatársak körében, tekintetbe véve a kulturális és jogi sajátosságokat. A Cégcsoport a működési célkitűzéseivel összhangban alakítja ki menedzsmentjét és a működésének ellenőrzésére hivatott szerveinek személyi összetételét. A humánpolitikai gyakorlata során törekszik arra, hogy a sokszínűségi politika elvi maximái minden tekintetben beteljesüljenek.

## **8. Környezetvédelem**

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

A 2018. után indult lakóingatlanfejlesztéseknél geotermikus fűtésrendszerek kerültek kiépítésre a megújuló energetikai követelményeknek megfelelően, amelyek ökológia lábnyoma így sokkal kisebb a hagyományos fosszilis energiahordozókat égetőknél, valamint mind a hőszigetelések, mind a zöldtetők további emelt szintű műszaki megoldásokként támogatták az egyes épületek energiahatékonyságát. A fenti műszaki megoldásokat alkalmazó, átadott épületek a követelményeknél magasabb, kiemelkedően nagy energiahatékonyságú, AA+ energetikai besorolást kaptak. Emellett a zajvédelem, a csapadékvíz hasznosítás és a zöld felületek kialakításának vonatkozásában is megjelentek a hosszú távú környezeti szempontok.



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

Minden projekten magas hőszigetelésű szerkezetek kerülnek beépítésre, energiatakarékos LED világítás, valamint okos mérőórarendszer kerül telepítésre. A lakóépületek esetén levegős vagy talajszondás hőszivattyús, valamint mennyezet hűtő-fűtő rendszerek, a logisztikai épületek és az irodaházak esetén pedig napelemek kerülnek felszerelésre.

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

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

## 9. A pénzügyi instrumentumok hasznosítása

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

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

### **Hitelezési kockázat:**

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

### **Országkockázat:**

Az országkockázat általában olyan potenciális veszteséget jelöl, amelyet egy adott országban végbemenő olyan gazdasági, politikai vagy más esemény vált ki, amelyet a Cégcsoport nem

tud irányítani sem, mint hitelező sem, mint befektető. Ilyen esemény(ek) következtében a kötelezett nem képes időben teljesíteni a kötelezettségeit, vagy egyáltalán nem tudja őket teljesíteni, vagy a Cégcsoport nem tudja érvényesíteni a jogait a kötelezettel szemben. Az országkockázat komponensei a transzferkockázat, az állami kockázat és a kollektív adós kockázat.

### **Részesedési kockázat:**

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

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

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

### **10.1 Inflációból eredő kockázat**

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

### **10.2 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 lejáratá 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 tehetőek. 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 műköedésre, 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 Éves Jelentés közzétételre való engedélyezése**

Jelen Éves Jelentést a Kibocsátó Igazgatósága 2026. április 9-én megtárgyalta és közzétételre engedélyezte



### **13. A Társaság nyilatkozatai**

A Társaság kijelenti, hogy a 2025. 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 2025. 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, 2026. április 9.

A Biggeorge Property Nyrt. képviselőjében

---

**Nagygyörgy Tibor János**

vezérigazgató, az igazgatóság elnöke