



**Biggeorge Property Nyrt. és leányvállalatainak (BGP Cégcsoport)
2023. üzleti évre vonatkozó**

Vezetőségi és Üzleti Jelentése

Közzététel: 2024. április 9.

Mérlegfordulónap: 2023. december 31.

Beszámoló időszak: 2023.01.01. - 2023.12.31.

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.....	18
1.5	A BGP Cégcsoport egyéb részesedéseinek bemutatása.....	24
1.6	Szervezeti felépítés.....	35
1.6.1	A Vezetőség, az Igazgatóság bemutatása.....	35
1.6.2	A Felügyelőbizottság bemutatása	39
1.6.3	Az Auditbizottság bemutatása	40
1.6.4	A Könyvvizsgáló bemutatása	42
2.	Vezetői összefoglaló és elemzés a 2023. üzleti év pénzügyi adatairól.....	44
3.	A mérlegfordulónapot követően történt, az éves kimutatásban nem tükröződő események.....	56
3.1	Scope Ratings GmbH. által végzett hitelminősítés éves felülvizsgálatának eredménye	56
3.2	BGP Cégcsoporton belül tervezett átalakítások	56
3.3	SPDM Ingatlan Kft. – Ingatlanok értékesítése.....	57
4.	A gazdasági környezet ismert és várható fejlődése, a belső döntések várható hatása függvényében.....	57
5.	Kutatás és a kísérleti fejlesztés.....	59
6.	Telephelyek, fióktelepek bemutatása	60
7.	A vállalkozó által folytatott foglalkoztatáspolitiká	60
8.	Környezetvédelem.....	61
9.	A pénzügyi instrumentumok hasznosítása	62
10.	Az ár-, hitel-, kamat-, likviditás- és cash-flow kockázat.....	63
10.1	Inflációból eredő kockázat	63
10.2	Likviditási kockázat.....	63
10.3	Eladósodottság és finanszírozási kockázatok	63
10.4	A Biggeorge Property NKP 2032/I kötvénnyel összefüggő kockázatok.....	64
10.5	Devizaárfolyamok változásának kockázata	64
11.	A kockázatkezelési politika és a fedezeti ügylet politika	65
12.	Az orosz-ukrán háború hatása.....	68
13.	Az Éves Jelentés közzétételre való engedélyezése.....	68
14.	A Társaság nyilatkozatai	69

1. A Biggeorge Property Cégcsoport bemutatása

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

A Társaság neve:	Biggeorge Property Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (2022.08.18-át megelőzően Biggeorge Property Zártkörűen Működő Részvénytársaság)
A Társaság rövidített neve:	Biggeorge Property Nyrt.
A Társaság cégbejegyzésének helye:	Magyarország, Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
A Társaság cégjegyzékszám:	01-10-048468
A Társaság adószáma:	25297078-2-41
A Társaság közösségi adószáma:	HU25297078
A Társaság statisztikai számjele:	25297078-6810-114-01
A Társaság székhelye:	1023 Budapest, Lajos utca 28-32.
A Társaság cégbejegyzésének időpontja:	2015.06.03.
A Társaság tevékenységének időtartama:	Határozatlan
A Társaság jogi formája:	Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
A Társaság működésére irányadó jog:	Magyar jog
A Társaság fő tevékenységi köre:	6810 '08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
A Társaság telefonos elérhetősége:	+36 1 225-2525

A Társaság elektronikus
elérhetősége:

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

A Társaság kézbesítési címe:
cegugyek@biggeorge.hu

Hirdetmények közzétételének
helye:

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

A Társaság alaptőkéje:

199.100.000 HUF

Részvények tőzsdei bevezetése:

A Társaság 19.910.000 darab, egyenként 10
HUF névértékű, HU0000201678 ISIN kódú,
dematerializált úton előállított „A” sorozatú
törzsrészvénye bevezetésre került a BÉT
Xtend elnevezésű multilaterális kereskedési
platformra.
Az értékpapírok első kereskedési napja:
2022. szeptember 5.

5%-ot meghaladó részesedéssel
rendelkező részvényesek:

Biggeorge Holding Korlátolt Felelősségű
Társaság
Székhelye: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32.
Céggjegyzékszám: 01-09-696808

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 5%-ot meghaladó részesedéssel rendelkező részvényese a Biggeorge Holding Kft., amely Magyarország vezető, vertikálisan integrált ingatlanfejlesztő és üzemeltető cégcsoportját tulajdonolja. A Társaság további részvényesei magyarországi magánszemélyek, Nagygyörgy Tibor János, a Biggeorge Holding Kft. 99%-os tulajdonosa, továbbá Nagygyörgy Tamás László.

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

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

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

A Társaság fő feladata a BGP Cégcsoportba tartozó leányvállalatok irányításával a lakó-, a logisztikai- és egyéb ingatlan fejlesztések, és a projektek megvalósításhoz és hasznosításához kapcsolódó szinte minden tevékenységnek a támogatása különböző szolgáltatásokon keresztül, melyek közül a legfontosabbak:

- vagyonezelés;

- 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 generálkivitelezéséhez kapcsolódó műszaki ellenőrzések elvégzése;
- értékesítés és marketing feladatok ellátása, elsősorban a fejlesztések lakásainak és egyéb ingatlanainak (garázs, tároló, üzlethelyiségek...);
- befektetési célú ingatlanok bérbeadása és üzemeltetése, a potenciális bérlők felkutatása, szerződéskötés és a bérlői együttműködés menedzselése; a bérleti konstrukciók és a kapcsolódó árazás kialakítása, valamint az ingatlanok üzemeltetése, ideértve az ügyfelek felé vállalt szolgáltatások megvalósítását, valamint az ingatlanokon végzett felújítási, illetve fejlesztési munkák koordinálását;
- kontrolling és pénzügyi tevékenységek, a központi iroda, illetve a BGP Cégcsoporthoz tartozó cégek adminisztrációjához kapcsolódó feladatok, valamint a humán erőforrás jellegű feladatok ellátása;
- egyéb, ingatlanfejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó feladatok ellátása és irányítása.

1.3 A konszolidációba teljeskörűen bevont entitások bemutatása

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

Leányvállalat / Konszolidált Alap elnevezése	Társaság főtevékenysége, tevékenységi köre	A Társaság tulajdoni hányada / a Társaság által a Konszolidált Alapban tulajdonolt befektetési jegyek névértéke által megtestesített tőke aránya	
		2023.12.31.	2022.12.31.
Biggeorge Alapkezelő Zrt.	Alapkezelés	100,00%	100,00%
BN Ingatlanfejlesztő Zrt.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	100,00%
B-SIX Kft.	Vagyonkezelés	100,00%	100,00%
Emerald Hotel Management Kft.	Szállodai szolgáltatás	100,00%	100,00%
Biggeorge REIT Nyrt. (korábbi néven BGP Investment Vagyonkezelő Zrt.)	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	74,87%	100,00%
Pro-Centoquaranta Kft. ¹	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	74,87%	100,00%
Quick-Béta Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	100,00%
Wersic Kft.	Ingatlankezelés	74,00%	74,00%
WFC Invest Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	100,00%
Biggeorge 32. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	100,00%	100,00%

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

Biggeorge Alapkezelő Zrt.

A BGP Cégcsoport értékláncának egyik kiemelkedően fontos tagjaként működő Biggeorge Alapkezelő Zrt. magán és intézményi befektetők részére nyújt ingatlanhoz kapcsolódó befektetési lehetőségeket. A Cégcsoport ingatlanbefektetéseinek többsége külső befektetők bevonásával Biggeorge ingatlanfejlesztő, illetve ingatlanforgalmazó ingatlanbefektetési

alapokon keresztül kerülnek megvalósításra, amelyek alapkezelési tevékenységét a Biggeorge Alapkezelő Zrt. látja el. Tevékenysége a BGP Cégcsoport növekedésének köszönhetően az elmúlt évek folyamán kiugróan gyorsan növekedett, 2023. év folyamán már 35 befektetési alap alapkezelési tevékenységét látta el, a kezelt alapok összesített nettó eszközértéke pedig 2023.12.31-én meghaladta a 140 milliárd Ft-ot.

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

További információk elérhetők a Biggeorge Alapkezelő Zrt. weboldalán, melynek elérhetősége:

<https://bgalapkezelo.hu/hu>

BN Ingatlanfejlesztő Zrt.

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

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

- a BGP Cégcsoport tagjainak operatív szintű támogatása, az egyes vállalatok pénzügyi és kontrollig tevékenységének támogatása, valamint a humán erőforrás jellegű feladatok ellátása.

B-SIX Kft.

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



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



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

A B-SIX Kft.-nek a fenti befektetésen kívül más befektetéssel 2023. év folyamán nem rendelkezett.

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

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

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

Emerald Hotel Management Kft.

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



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



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



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

<https://emeraldhotel.hu>

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. 2023.12.31-én egyetlen leányvállalattal, projektársasággal rendelkezett, amely a 100%-os tulajdonában álló Pro-Centoquaranta Kft.

Pro-Centoquaranta Kft.

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

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

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

2023. év folyamán nagyságrendileg 20 hektár méretű telek terület értékesítésre került a fejlesztési projekt egy részét kivitelező befektetési alap, a Biggeorge 41. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap részére.

A LogStar Park Fehérvár projekt látványtervei:



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

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

Quick-Béta Kft.

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

A QH Ingatlanfejlesztő Kft. 100%-os tulajdonában áll a Budapest, 5. kerület, Kígyó utca 2. szám alatti ingatlan, amelyen szállodafejlesztési projektet készít elő. Az ingatlan a Váci utca, Kígyó utca sarkán helyezkedik el, előtte a város egyik legforgalmasabb sétálóutcája húzódik, amely jelentős gyalogosforgalmat bonyolít. Az ingatlan közvetlen környezetében jellemzően kiskereskedelmi egységek, szállodák, irodák és lakóépületek találhatóak.

A szállodafejlesztési projekt kivitelezéséhez már rendelkezésre áll a szálloda megvalósítására szóló jogerős építési engedély. A kivitelezés várhatóan 2024. év második felében kezdődik meg.

Wersic Kft.

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

WFC Invest Kft.

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

Biggeorge 32. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

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

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

- a Biggeorge 12. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alapban 50.000 db „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyet vásárolt, amely révén 0,55%-os részesedést szerzett az alapban. Az alapnak 70%-os tulajdonosi részesedése van a Bécsi Corner Zrt.-ben, ami tulajdonosa és üzemeltetője a Budapest, 2. kerület, Lajos u 28-32. szám alatti Bécsi Corner Irodaháznak, amely többek között a BGP Cégcsoport és a Biggeorge ingatlanbefektetési alapok székhelyéül is szolgál. További információk a Bécsi Corner Zrt. bemutatásánál, a 22-23. oldalon található.
- a Biggeorge 24. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alapban 245.000 db „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyet vásárolt, amely révén 6,46%-os részesedést szerzett az alapban. Az alapnak 74,4%-os tulajdonosi részesedése van a B-TWENTY-TWO Kft.-ben, amely társaság a 9. oldalon már bemutatott LogStar Park Győr elnevezésű logisztikai ingatlan tulajdonosa és működtetője.

2023. üzleti évben konszolidációs körbe tartozó leányvállalatoknál történt főbb szervezeti változások:

- **Biggeorge REIT Nyrt. tőzsdei bevezetése és SZIT törvénynek megfelelés**

A Cégcsoport jelenleg 74,87%-os tulajdonában álló Biggeorge REIT Nyrt. (korábbi elnevezésén BGP Investment Vagyonkezelő Zrt., illetve Biggeorge REIT Zrt.) szabályozott ingatlanbefektetési előtársaságként került nyilvántartásba vételre 2022. március 7-én. A Cégcsoport stratégiai célja 2023. üzleti évben az volt, hogy a SZIT törvényben meghatározott feltételeket a Biggeorge REIT Nyrt. legkésőbb 2023. december 31-ig teljesítse és szabályozott ingatlanbefektetési társaságként (továbbiakban „SZIT”) nyilvántartásba vegyék. A Cégcsoport célja a SZIT besorolás megszerzésével, hogy a SZIT jogi struktúrája nyújtotta lehetőségeket kihasználva maximalizálja az egyes ingatlan befektetésein elérhető megtérülését, ezzel növelve a tulajdonosi értékteremtést, valamint tovább erősítse tőkepiaci jelenlétét.

A Biggeorge REIT Zrt. részvényeinek szabályozott piacra történő bevezetésének megkezdése véget a Biggeorge Property Nyrt. igazgatósága a 2023. május 4-én tartott

igazgatósági ülésén döntött a szükséges társasági jogi lépések megtételéről (2/2023. (V.4.) számú igazgatósági határozat). A határozat eredményeként a BGP Investment Vagyonkezelő Zrt. cégneve Biggeorge REIT Zrt.-re módosult, és megkezdődött a részvények tőzsdei bevezetésének engedélyeztetése. A Biggeorge REIT Zrt. nyilvánosan működő részvénytársasággá, Biggeorge REIT Nyrt.-vé alakult 2023. október 27. nappal, és ennek megfelelően szervezeti működése kiegészült egy három tagból álló Igazgatósággal, továbbá egy szintén három tagból álló auditbizottsággal és felügyelőbizottsággal.

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

A Biggeorge REIT Nyrt. 2023. üzleti év folyamán teljesítette az előírt feltételeket, és a SZIT státusz 2023. december 12-ei megszerzésével a Biggeorge REIT Nyrt. és annak leányvállalatai, projektársaságai kedvező feltételekkel adóznak, amely mind a Társaság, mind a BGP Cégcsoport számára versenyelőnyt biztosíthat a jövőben más szereplőkkel szemben.

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

A Biggeorge REIT Nyrt. a Pro-Centoquaranta Kft.-n kívül más projektársasággal nem rendelkezik.

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

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

A jövőre vonatkozóan az sem kizárt, hogy a Biggeorge REIT Nyrt. újonnan alapított projektársaságokat fog tulajdonolni. Továbbá nem kizárt, hogy a Cégcsoporton belül átstrukturálások fognak történni, azonban a Cégcsoport stratégiai tervei szerint a Biggeorge REIT Nyrt. továbbra is a Cégcsoport része marad, és a Biggeorge Property Nyrt. vagy annak valamelyik Leányvállalata, Alapja többségi részesedéssel fog benne rendelkezni. Minderről az anyavállalat, a Biggeorge Property Nyrt. megfelelő időben a tőkepiaci és Xtend Üzletszabályzatban előírt tájékoztatási előírásoknak megfelelően tájékoztatja a nyilvánosságot.

• **Konzolidációs körből 2023. üzleti évben kikerült entitások:**

Leányvállalat / Konzolidált Alap neve	Társaság főtevékenysége, tevékenységi köre	A Társaság tulajdoni hányada / a Társaság által a Konzolidált Alapban tulajdonolt befektetési jegyek névértéke által megtestesített tőke aránya	
		2023.12.31.	2022.12.31.
Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	39,20% (indirekt 40,32%) ¹	100,00%
Biggeorge 34. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	- (indirekt 26,85%) ²	64,26%
Biggeorge 37. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	17,03% (indirekt 45,90%) ³	100,00%
B-TEN Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	6,00% (indirekt 35,83%) ⁴	80,00%

¹ **Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**

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

² **Biggeorge 34. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**

Az Alap a budapesti Hegedűs Gyula utcai telken tervezett, Lipót Garden elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt megvalósítására jött létre.

A 2022. évben még a BGP Cégcsoport 100%-os tulajdonában álló Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap 2022. évben 17.071.502 db befektetési jegyet vásárolt a Biggeorge 34. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban. 2023. évben a Biggeorge Property Nyrt. értékesítette a Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban tulajdonolt befektetési jegyeinek egy részét, továbbá 2023. évben a Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban további befektetési jegyeket jegyzett egy külső befektető mindösszesen 6.4 milliárd Ft értékben, melynek eredményeképpen a BGP Cégcsoport részesedése 50%

alá csökkent a Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban, és ezáltal kikerült a konszolidációs körből.

³Biggeorge 37. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

A BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge Alapkezelő Zrt. 2022. évben 5.000.000 db befektetési jegyet jegyzett a Biggeorge 37. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban, amelynek egy részét 2023. évben értékesítette a Biggeorge Holding Kft. részére, illetve az Alapban 2023. év folyamán további tőkeemelés történt a kivitelezés finanszírozásának érdekében, ami által a BGP Cégcsoport tulajdonosi hányada 50% alá csökkent, és ezáltal kikerült a konszolidációs körből.

⁴B-TEN Kft.

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

1.4 A konszolidációba arányosan (tőke módszerrel) bevont társaságok bemutatása

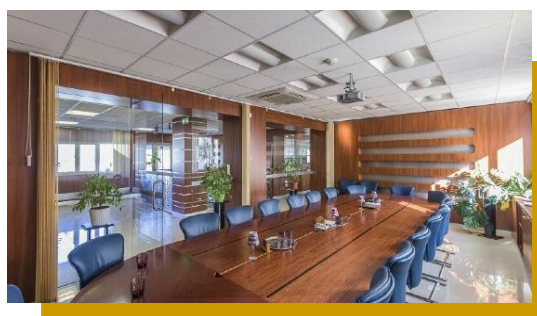
Társult / Közös vezetőségű vállalkozás neve	Társaság főtevékenysége, tevékenységi köre	A Társaság tulajdoni / szavazati hányada	
		2023.12.31.	2022.12.31.
Illatos Office Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	50,00%	50,00%
SPDM Ingatlan Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	50,00%	50,00%
Roham 5 Ingatlan Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	50,00%	50,00%
QH Ingatlanfejlesztő Kft. ¹	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	50,00%	50,00%
NYNPROPERTY Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	50,00%	50,00%
Bécsi Corner Zrt. ²	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	- (indirekt 25,05%)	30,00%

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

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

Illatos Office Kft.

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



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

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

SPDM Ingatlan Kft.

Mérlegfordulónapon, 2023.12.31-én az SPDM Ingatlan Kft. tulajdonában és üzemeltetésében állt két kiskereskedelmi egységként, DM üzletként működő ingatlan, egyik Bükön, másik

Ócsán, amely ingatlanok a mérlegfordulónapot követően, 2024. januárban piaci áron értékesítésre kerültek külső, harmadik fél felé.

Az ingatlanhoz kapcsolódó property menedzsment tevékenységet az ingatlan értékesítéséig a BGP Cégcsoportba tartozó BN Ingatlanfejlesztő Zrt. végezte.

2023.12.31-én az SPDM Ingatlan Kft. 50%-ban az anyavállalat, a Biggeorge Property Nyrt. és 50%-ban egy külső befektető, a B-Thirty Three Kft. tulajdonában állt.

Roham 5 Ingatlan Kft.

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



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



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

Mérlegfordulónapon, 2023.12.31-én a Roham 5 Ingatlan Kft. 50%-ban az anyavállalat, a Biggeorge Property Nyrt. és 50%-ban egy külső befektető, a B-Thirty Three Kft. tulajdonában állt.

QH Ingatlanfejlesztő Kft.

A QH Ingatlanfejlesztő Kft. a Budapest, 5. kerület, Kígyó utca 2. sz alatti ingatlanon végez szállodaprojekt előkészítést.

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

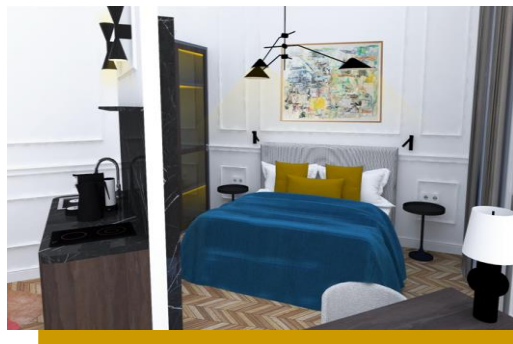
A meglévő pince + fölszint + 4 emelet szintszámú, magastetős saroképület 1871-ben épült Diescher József tervei szerint eklektikus stílusban, jelenleg használaton kívüli, romos állapotú.

A szálloda építésére az építési engedély már rendelkezésre áll, várhatóan 2024. év második felében kezdődik az építkezés.

Mérlegfordulónapon, 2023.12.31-én a QH Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonosa 50%-ban a Quick-Béta Kft. volt, amely a BGP Cégcsoport 100%-os tulajdonában álló leányvállalat. A társaság másik fele külső, harmadik fél tulajdonában áll.

NYNPROPERTY Kft.

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



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

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



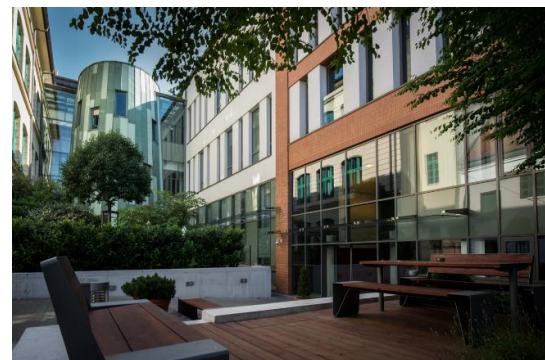
Az ingatlanhoz kapcsolódó property menedzsment tevékenységet a BGP Cégcsoportba tartozó BN Ingatlanfejlesztő Zrt. végzi.

Mérlegfordulónapon, 2023.12.31-én az NYNPROPERTY Kft. 50%-ban az anyavállalat, a Biggeorge Property Nyrt. és 50%-ban egy külső befektető, a B-Thirty Three Kft. tulajdonában állt.

Bécsi Corner Zrt.

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

A Bécsi Corner Irodaház a Bécsi út mentén, a Bécsi út-Sajka utca-Lajos utca-Szépvölgyi út által határolt területen, Budapest 2. kerületében található. A tömegközlekedés kiváló a környéken, az ingatlan mellett, a Bécsi út és a Szépvölgyi út sarkán található számos busz megállója. Továbbá villamossal és HÉV-el is megközelíthető az irodaház. Az épület viszonylag közel van a belvároshoz és az Árpád híd, valamint a Margit híd közelsége miatt



kitűnő tömegközlekedési kapcsolatokkal rendelkezik Pest irányában is.

Az épületegyüttes 4 épületből áll: Iskola épület, Új iroda épület, Serház és Kis Házak.

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

További információk elérhetők a Bécsi Corner weboldalán, melynek elérhetősége:

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

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

Mérlegfordulónapon, 2023.12.31-én a Bécsi Corner Zrt. tulajdonosa 70%-ban a Biggeorge 12. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap és 30%-ban a Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap.



1.5 A BGP Cégcsoport egyéb részesedéseinek bemutatása

Vállalkozás neve	Társaság főtevékenysége, tevékenységi köre	A Társaság tulajdoni / szavazati hányada	
		2023.12.31.	2022.12.31.
GroundUp Kft.	Lakó- és nem lakó épület építése	5,00%	5,00%
B-Twenty Two Kft. ¹	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	12,60%	12,60%
B-TEN Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	6,00%	80,00%
Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	5,00%	5,00%
Biggeorge 12. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap ²	Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap	17,35%	17,90%
Biggeorge 24. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap ²	Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap	6,46%	6,46%
Biggeorge 25. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	12,22%	12,22%
Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	39,20%	100,00%
Biggeorge 37. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ³	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	17,03%	100,00%
Biggeorge 40. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ⁴	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	38,74%	30,00%

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

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

³ A Társaság 100%-os közvetlen tulajdonában álló leányvállalatán, a Biggeorge Alapkezelő Zrt.-n keresztül.

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

GroundUp Kft.

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

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

<https://groundup.hu/>

B-TEN Kft.

A B-TEN Kft. tulajdonában álló budapesti, 13. kerületben lévő Szabolcs utcai telken a BGP Cégcsoport a jövőben a Westside Grand II. elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projektet tervezi megvalósítani. A Westside Grand I-II. projektek a Cégcsoport Westside fejlesztés sorozatának legújabb tagja - a Westside Residence és a Westside Gardent projekteket követően.

Budapest egyik leggyorsabban fejlődő kerületének központi területén, a XIII. kerületben, a Városligettől és a megújuló Nyugati pályaudvartól sétatávolságra épül. A Nyugati pályaudvar környéke az elkövetkezendő években szinte teljesen megújul, a XIII. kerületben elhelyezkedő Szabolcs utcában, illetve közvetlen környezetében számos új építésű ingatlan épült,



melyek jelentős értéknövekedést kínálnak a környéken ingatlant vásárlóknak. A több ütemben megvalósuló lakóingatlanfejlesztések hatalmas zöld parkot ölelnek körül, így a lakók akár az erkélyen ülve is élvezhetik a csendet, nyugalmat és zöld környezetet egy központi, belvárosi környezetben is.

Mérlegfordulónapon, 2023.12.31-én a B-TEN Kft. 74%-os, többségi tulajdonosa a Biggeorge 30. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap, további 6% részesedést a Biggeorge Property Nyrt., a fennmaradó 20% részesedést pedig külső, harmadik fél tulajdonolta.

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

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

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

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

Biggeorge 12. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap

A Biggeorge 12. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap 70%-os tulajdonosa az előzőekben, a 22-23. oldalon bemutatott Bécsi Corner Zrt.-nek, amely a Bécsi Corner irodaház tulajdonosa és üzemeltetője.

Biggeorge 24. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap

A Biggeorge 24. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap 74,4%-os tulajdonosa a B-TWENTY-TWO Kft.-nek, amely a győri LogStar Park Győr logisztikai ingatlan tulajdonosa és működtetője, amely ingatlan az előzőekben, a 9. oldalon került bemutatásra.

Biggeorge 25. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

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

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

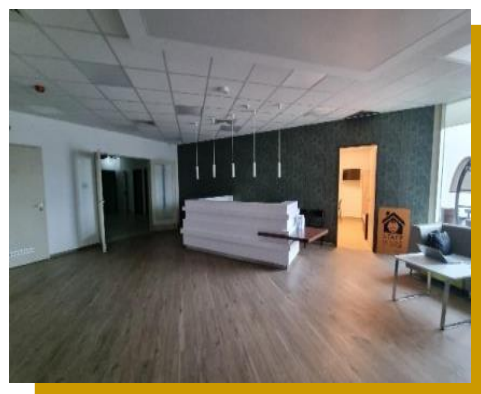
<https://logstar.hu/hu/portfolio-budapest-varoskapu>

A Biggeorge 25. Alap a mérlegfordulónapon, 2023.12.31-én a következő befektetésekkel rendelkezett:

- a Biggeorge 31. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban Biggeorge 31. Alap) befektetési jegyeinek 100%-át tulajdonolta, amely alap a törökbálinti, Tópark utca 9. szám alatt található telek és ingatlanok, a LogStar Park West Gate elnevezésű projekt megvásárlására és további fejlesztések elvégzésére került létrehozásra.

Az ingatlan Törökbálint északnyugati határán helyezkedik el, közvetlenül az M1-es autópálya mentén a 14-es autópálya kijáratnál. Az ingatlan kiválóan megközelíthető gépkocsival melyet az M1-es autópálya biztosít közvetlenül, mindkét irányból. A Győr irányából érkező irány kijárata közvetlenül az ingatlan előtt található. Az ingatlan az M0 autópályáról 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 épületekhez kapcsolódó property menedzsment tevékenységet a BGP Cégcsoportba tartozó BN Ingatlanfejlesztő Zrt. végzi.

További információk elérhetőek a LogStar weboldalon:

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

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

Jelenleg a telek infrastrukturális fejlesztése és előkészítése zajlik.

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

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

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

További információk elérhetőek a LogStar weboldalon:

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

- megvásárolta 2023. évben a Biggeorge 15. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban Biggeorge 15. Alap) „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyeinek 100%-át, amely révén a külső befektetők mellett 28.84%-os részesedést szerzett a Biggeorge 15. Alapban.

Az Alap a Tata, Barina utca 1. szám LogStar Park Tata logisztikai ingatlan tulajdonosa és üzemeltetője. Az ingatlan a város dél-nyugati részében helyezkedik el, a Déli Ipari Parkban, mely ~3 km-re található a városközponttól, s az autópálya és a város közötti mintegy 130 hektáros területen létesült.



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



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

További információk elérhetőek a LogStar weboldalán:

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

- megvásárolta 2023. évben a Biggeorge 23. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban Biggeorge 23. Alap) „B” sorozatú, nem hozammaximalizált befektetési jegyeinek 95%-át, amely révén a külső befektetők mellett 29.55%-os részesedést szerzett a Biggeorge 23. Alapban.

Az Alap 100%-os tulajdonosa B-Five Kft.-nek, amely tulajdonában áll a 1044 Budapest, Megyeri út 51. szám alatti logisztikai ingatlan. Az ingatlan a Megyeri Temető és a Farkas erdő közti területen egy szupermarket



szomszédságában helyezkedik el, Pest északi részén, Megyer városrészben. Az ingatlan Pest egyik forgalmas útjáról a

Megyeri útról közvetlenül elérhető és gyorsan megközelíthető mind a város, mind az M0-ás körgyűrű irányából.

Az épület környezetében kereskedelmi és ipari ingatlanok, köztemető, illetve a Megyeri út másik oldalán lakóingatlanok találhatóak. Az ingatlan elhelyezkedéséből eredően könnyen megközelíthető tömegközlekedéssel (busz) illetve gépkocsival is több irányból, köszönhetően a Megyeri út melletti elhelyezkedésének és az M0-ás közelségének. Az ingatlanon jelenleg 3 épület található: Irodaház, Raktárépület és egy 2008-ban épült Új Raktárépület.



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

A mérlegfordulónapon, 2023.12.31-én a Biggeorge 25. Alap befektetési jegyeinek több, mint 50%-a egy külső intézményi befektető tulajdonában állt.

Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

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

ingatlanokat tulajdonló ingatlanbefektetési alapok befektetési jegyei egyaránt megtalálhatóak.

A mérlegfordulónapon, 2023.12.31-én a Biggeorge 30. Alap a következő alapokban és társaságokban, illetve ingatlanokban rendelkezett befektetésekkel:

- Biggeorge 16. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban nem hozammaximalizált „B” sorozatú befektetési jegyek. Az Alap a budapesti Óbuda Garden elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre.
- Biggeorge 19. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alapban hozammaximalizált „A” sorozatú befektetési jegyek. Az Alap a debreceni Bethlen Office iroda ingatlan tulajdonosa és üzemeltetője.
- Biggeorge 22. Ingatlanalap Ingatlanbefektetési Alapban nem hozammaximalizált „B” sorozatú befektetési jegyek. Az Alap a budapesti Waterfront City III. elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre.
- Biggeorge 26. Ingatlanalap Ingatlanbefektetési Alapban hozammaximalizált „A” sorozatú befektetési jegyek. Az Alap a budapesti Westside Garden elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre.
- Biggeorge 27. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban befektetési jegyek. Az Alap a budapesti Westside Grand I. elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre.
- Biggeorge 29. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban befektetési jegyek. Az Alap a budapesti Újbuda Garden elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre.
- Biggeorge 34. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban befektetési jegyek. Az Alap a budapesti Lipót Garden elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre.
- Biggeorge 37. Ingatlanalap Ingatlanbefektetési Alapban hozammaximalizált „A” sorozatú befektetési jegyek. Az Alap a siófoki Silverbay Residence elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre.

- Biggeorge 38. Ingatlanalap Ingatlanbefektetési Alapban hozammaximalizált „A” sorozatú befektetési jegyek. Az Alap a balatonszemesi Szemesbay Resort elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre.
- a B-Ten Kft. 74%-os részesedését 2023. évben megvásárolta a Biggeorge Property Nyrt.-től. A társaság tulajdonában áll a 25. oldalon bemutatott budapesti, 13. kerületben lévő Szabolcs utcai telek, amelyen a BGP Cégcsoport a jövőben a Westside Grand II. elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projektet tervezi megvalósítani.
- Bécsi Corner Zrt. 30%-os részesedése;
- Waterfront City elnevezésű lakóprojekt területén található műemlék épület 100%-os tulajdonjoga;
- Budapest 11. kerületében található Barázda, Szerémi utcai építési telek ingatlan, amelyen a BGP Cégcsoport a Campus Garden elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projektet tervez indítani a jövőben.

Biggeorge 37. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

A Biggeorge 37. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap lakóingatlan fejlesztési projekt megvalósítására került létrehozásra. Jelenleg építés alatt álló projektje a Siófok, Deák Ferenc utca 8. szám alatt található, közvetlen vízparti kapcsolattal rendelkező Silverbay Residence projekt.

A Silverbay Residence-ben 69 egyedi elrendezésű lakás lesz, 32-145 m² közötti méretekben, a leginnovatívabb építészeti megoldásokkal és minőségi anyaghasználattal. Minden lakáshoz erkély fog tartozni, a földszinten privát kertek, a legfelső emeleten panorámás tetőteraszok fogják emelni az otthonok értékét. A kertben kültéri



medence is kialakításra kerül, így biztosítva a változatos vízparti időtöltést.

A mérlegfordulónapon, 2023.12.31-én a Biggeorge 37. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap tulajdonosa 71,62%-ban a Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap.

Biggeorge 40. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

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

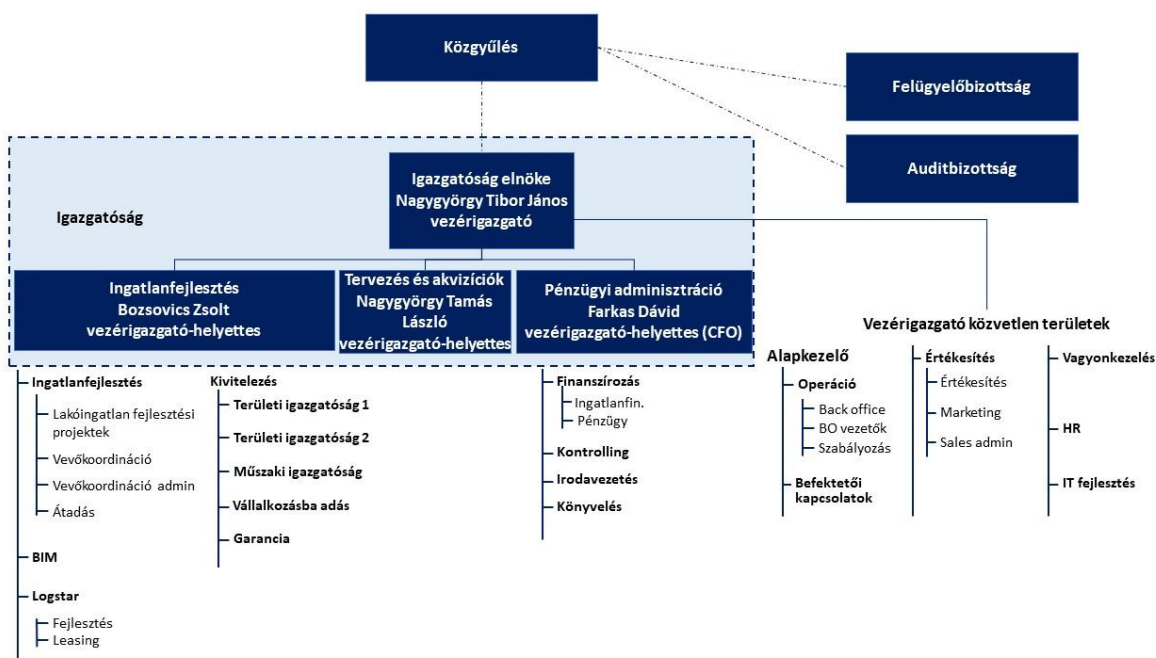
A mérlegfordulónapon, 2023.12.31-én a Biggeorge 40. Alap a következő alapokban és társaságokban, illetve ingatlanokban rendelkezett befektetésekkel:

- Biggeorge 26. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban nem hozammaximalizált „B” sorozatú befektetési jegyek. Az Alap a budapesti Westside Garden elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre. A kivitelezés befejeződött, 2023. decemberében a használatba vételi engedély átvételét követően megkezdődött az értékesített lakások átadása.
- Biggeorge 28. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban nem hozammaximalizált „B” sorozatú befektetési jegyek. Az Alap a budapesti Spirit Residence elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre. A kivitelezés befejeződött, 2023. decemberében a használatba vételi engedély átvételét követően megkezdődött az értékesített lakások átadása.
- Biggeorge 36. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban nem hozammaximalizált „B” sorozatú befektetési jegyek. Az Alap a budapesti Waterfront City IV. elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre. A projekt jelenleg kivitelezés alatt áll.
- Biggeorge 38. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban nem hozammaximalizált „B” sorozatú befektetési jegyek. Az Alap a balatonszemesi Szemesbay Resort elnevezésű lakóingatlan fejlesztési projekt végrehajtására jött létre. A projekt jelenleg kivitelezés alatt áll.

- Budapest, Árnas úti 10875/4 helyrajzi szám alatt fekvő építési telek 100%-os tulajdonjoga, amelyen a Biggeorge 40. Alap az Árnas 40 Villa Suites lakóingatlan fejlesztési projektet tervezi megvalósítani. A projekt jelenleg kivitelezés alatt áll.

A mérlegfordulónapon, 2023.12.31-én a Biggeorge 40. Alap befektetési jegyeinek több, mint 50%-a egy külső intézményi befektető tulajdonában állt.

1.6 Szervezeti felépítés



1. ábra: A Cégcsoport tevékenységirányítási ábrája

1.6.1 A Vezetőség, az Igazgatóság bemutatása

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

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

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

Az igazgatóság tagja az igazgatóság hozzájárulása esetén lehet vezető tisztségviselő olyan gazdasági társaságban, amely ugyanolyan gazdasági tevékenységet folytat, mint a Társaság. Az igazgatóság határozatait a jelenlévők szótöbbségével hozza. Az igazgatóság az ügyrendjét maga állapítja meg.

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

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

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

Az igazgatóság elnöke:

Nagygyörgy Tibor János

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 3/B

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.

Bozsovcics Zsolt

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

Anyja neve: Mészáros Margit

Lakóhely: 1024 Budapest, Ady Endre utca 19. B. ép. 1. em. 6. ajtó

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

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

Jelentős szervezeti változások 2023. üzleti évben:

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

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

Nem történt társasági szervezeti változás 2023. üzleti évben. A fentiek egyrészt a meglévő cégcsoport technikai átstrukturálásával járnak, amelynek során a Társaság közvetlen tulajdoni részesedései közvetettbe kerülhetnek (valamint közvetett tulajdonlásból akár közvetlenbe is). Másrészt a Társaság tárgyalásokat kezdett a Társaság 30,3%-os szavazati joggal rendelkező részvényesével, a Biggeorge Holding Kft.-vel (a továbbiakban: „BGH”) abból a célból, hogy a Társaság – vagy annak meglévő vagy leendő leányvállalatai – részére ellenérték fejében átruházásra kerüljenek egyes, a BGH közvetlen vagy közvetett tulajdonában álló társasági részesedések. Ezek a tárgyalások jelenleg különösen, de nem kizárólag a cégcsoport stratégiai partnerének, a generálkivitelezéssel foglalkozó GroundUp Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaságnak (székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32.; cégjegyzékszám: 01-09-388873; adószám: 25565513-2-41) a BGH 95%-os közvetett tulajdonában álló üzletrészére vonatkoznak, valamint az UrbanRent Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaságnak (székhely: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32.; cégjegyzékszám: 01-10-048804; adószám: 25532850-2-41) a B-FOURTEEN Befektető Korlátolt Felelősségű Társaság 100%-os közvetlen tulajdonában álló részvényeire vonatkoznak.

1.6.2 A Felügyelőbizottság bemutatása

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

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

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

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

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

A felügyelőbizottság elnöke:

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

A felügyelőbizottsági tagok adatai:

Dr. Gyulánszki Edit

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

Anyja neve: Fischer Mária

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

Jogviszony kezdete: 2022. augusztus 18.

Jogviszony vége: 2024. 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: 2022. augusztus 18.

Jogviszony vége: 2024. április 30.

Mészáros Katalin

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

Anyja neve: Balogh Lídia

Lakóhely: 2030 Érd, Luc utca 3.

Jogviszony kezdete: 2022. augusztus 18.

Jogviszony vége: 2024. április 30.

A Felügyelőbizottsági tagok újraválasztása, illetve jogviszonyának meghosszabbítása a következő, 2024. április 30-án megtartásra kerülő éves Közgyűlés napirendjének egyik pontját képezi.

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: 2022. augusztus 18.

Jogviszony vége: 2024. 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: 2022. augusztus 18.

Jogviszony vége: 2024. április 30.

Mészáros Katalin

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

Anyja neve: Balogh Lídia

Lakóhely: 2030 Érd, Luc utca 3.

Jogviszony kezdete: 2022. augusztus 18.

Jogviszony vége: 2024. április 30.

Az Auditbizottsági tagok újraválasztása, illetve jogviszonyának meghosszabbítása a következő, 2024. április 30-án megtartásra kerülő éves Közgyűlés napirendjének egyik pontját képezi.

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 gondoskodik a számviteli törvényben meghatározott könyvvizsgálat elvégzéséről, és ennek során mindenekelőtt annak megállapításáról, hogy a Társaság hatályos jogszabályok szerinti beszámolója megfelel-e a jogszabályoknak, továbbá megbízható és valós képet ad-e a Társaság vagyoni és pénzügyi helyzetéről, működésének eredményéről. A könyvvizsgáló választása határozott időre, legfeljebb azonban öt évre szól. A könyvvizsgáló újraválasztható.

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

A könyvvizsgáló adatai az alábbiak:

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

A könyvvizsgálatért személyében is felelős könyvvizsgáló:

Név:	Baumgartner Ferenc
Anyja neve:	Szajki Margit
Lakóhely:	1037 Budapest, Kunigunda útja 22. fszt. 4.
Kamarai nyilvántartási száma:	002955

A könyvvizsgáló az alábbi időszakokban látta/látja el könyvvizsgálatot:
2023.06.01. - 2025.05.31.

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

2. Vezetői összefoglaló és elemzés a 2023. üzleti év pénzügyi adatairól

Az alábbiakban a BGP Cégcsoport 2023. és 2022. üzleti évekre vonatkozó összehasonlító adatainak elemzése kerül bemutatásra:

Általános információk a 2023. éves jelentés pénzügyi adataihoz kapcsolódóan:

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

A 2023. 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	2023.01.01.- 2023.12.31. auditált	2022.01.01.- 2022.12.31. összehasonlító auditált	Változás	Változás %
Értékesítés nettó árbevétele	6 275 897	5 647 255	628 642	11.13%
Egyéb működési bevétel	2 853 414	2 639 832	213 582	8.09%
Összes működési bevétel	9 129 311	8 287 087	842 224	10.16%
Anyagköltségek	282 030	214 753	67 277	31.33%
Eladott áruk és szolgáltatások	53 391	69 388	-15 997	-23.05%
Igénybevett szolgáltatások	3 050 308	2 579 607	470 701	18.25%
Személyi jellegű ráfordítások	1 861 903	1 666 418	195 485	11.73%
Értékcsökkenés és értékvesztés	270 507	285 747	-15 240	-5.33%
Egyéb működési ráfordítások	212 851	366 194	-153 343	-41.87%
Összes működési költség	5 730 990	5 182 107	548 883	10.59%
Pénzügyi műveletek és adófizetés előtti eredmény (EBIT)	3 398 321	3 104 980	293 341	9.45%
Pénzügyi műveletek bevételei	7 019 700	3 915 690	3 104 010	79.27%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	977 115	1 251 282	-274 167	-21.91%
Részesedés tőkemódszerrel elszámolt befektetésekből	291 901	358 362	-66 461	-18.55%
Pénzügyi műveletek eredménye	6 334 486	3 022 770	3 311 716	109.56%
Adózás előtti eredmény	9 732 807	6 127 750	3 605 057	58.83%
Halasztott adó	-67 617	361 420	-429 037	-118.71%
Adófizetési kötelezettség	598 126	228 508	369 618	161.75%
Nettó adózott eredmény	9 202 298	5 537 822	3 664 476	66.17%
Anyavállalatra jutó nettó adózott eredmény	8 372 201	5 564 554	2 807 647	50.46%
Nem ellenőrző részesedésre jutó nettó adózott eredmény	830 096	-26 732	856 828	3205.25%
EPS (alap és hígított) – Ft-ban	423	284	138	48.38%
EBITDA*	3 668 828	3 390 727	278 101	8.20%

* 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 11,13%-kal, 629 millió Ft-tal 6.276 millió Ft-ra növekedett. A cégcsoport nettó árbevétele a következő tevékenységekből áll:

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

Megnevezés	2023.01.01.- 2023.12.31.	2022.01.01.- 2022.12.31.
Ingyanfejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatások	2 460 317	2 825 395
Alapkezelési tevékenység	1 155 710	927 202
Szállodai szolgáltatások	2 610 157	1 879 146
Egyéb	49 713	15 512
Értékesítés nettó árbevétele összesen	6 275 897	5 647 255

Ingyanfejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatások

2023. évben 2.460 millió Ft Ingyanfejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatások nyújtásból származott, amely a következő díjakból állt:

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

Megnevezés	2023.01.01.- 2023.12.31.
Lakóingatlan fejlesztési szolgáltatási díjak	2 015 252
<i>ebből projekt menedzsment</i>	601 400
<i>ebből műszaki ellenőrzés</i>	362 844
<i>ebből marketing</i>	488 094
<i>ebből értékesítés</i>	562 914
Logisztikai fejlesztési szolgáltatási díjak	167 276
<i>ebből projekt menedzsment</i>	130 052
<i>ebből műszaki ellenőrzés</i>	37 224
Property menedzsment (üzemeltetési) szolgáltatási díjak	100 767
Irodai adminisztrációs, pénzügyi és kontrolling szolgáltatási díjak	139 178
Egyéb tanácsadási és adminisztrációs díjak	37 844
Ingyanfejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatás árbevétele összesen	2 460 317

Ingyanfejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatásokat a BGP Cégcsoporton belül a BN Zrt nyújtja. A lakóingatlan fejlesztésénél a BGP Cégcsoport 2022. és 2023. években is projektmenedzsmentet, műszaki ellenőrzést, értékesítést és marketing tevékenységet végzett.

2023. üzleti évben 2.015 millió Ft árbevételt generált a kivitelezés alatt álló, futó lakóingatlan projektek műszaki ellenőrzése, projektmenedzselése és 214 db lakás értékesítése.

A logisztikai ingatlanok projektmenedzsméntjéből és műszaki ellenőrzéséből származó árbevétel 167 millió Ft volt, amely három új logisztikai csarnok (LogStar Park WestGate „H” épület, LogStar Park Budapest Városkapu 6. II. ütem és LogStar Park Budapest Városkapu 14. II. ütem) és egy munkásszálló (LogStar Park WestGate „G” épület) ingatlanfejlesztéséhez kapcsolódott.

Az ingatlan menedzsment (property menedzsment) szolgáltatásokhoz kapcsolódóan a csoportnak 101 millió forint árbevétele keletkezett, amely nagyságrendileg 122.000 négyzetméter összterületű ingatlanok üzemeltetési díjából származott.

További 139 millió Ft az irodai adminisztrációs, pénzügyi és kontrolling szolgáltatások díjbevételéből származott, amely tevékenységet a BN Zrt. elsősorban a lakóingatlan fejlesztéseket kivitelező GroundUp Kft. felé végezte 2023. év folyamán.

A Cégcsoportnak 2023. üzleti év során egyéb tanácsadási és adminisztrációs díjakból 38 millió Ft árbevétele származott.

Alapkezelési tevékenység

2023. évben 1.156 millió Ft árbevétel származott a Biggeorge Alapkezelő Zrt. által végzett alapkezelési tevékenységből, amely 2023. év során összesen 35 db befektetési alapot kezelte. Az alapkezelési díj alapjául szolgáló kezelt vagyon nettó eszközértéke 2023. év végén 142.7 milliárd forint volt.

Szállodai szolgáltatások

A Cégcsoport szállodai szolgáltatásokból származó árbevétele 1.879 millió Ft-ról 2023. évben 2.610 millió Ft-ra emelkedett, amely növekedés elsősorban abból származott, hogy 2023. évben az Emerald Hotel & Suites már teljes évben üzemelt, szemben a megelőző 2022. üzleti évvel, amely a nyitás és a működés első éve volt.

Egyéb bevételek

A Cégcsoportnak egyéb irodai, adminisztratív és tanácsadási tevékenységből 2023. üzleti évben 50 millió Ft árbevétele keletkezett.

Egyéb működési bevétel

A Cégcsoportnak 2023. évben 2.853 millió Ft egyéb működési bevétele keletkezett, amelyet elsősorban az egyik leányvállalat, a Pro-Centoquaranta Kft. tulajdonában álló befektetési célú ingatlanok valós piaci értékének növekedése generált.

Anyagköltségek, eladott áruk és egyéb igénybevett szolgáltatások

Anyagköltségek, eladott áruk és egyéb igénybevett szolgáltatások az árbevétel növekedéssel arányosan összesen 522 millió Ft-tal emelkedtek 2023. év folyamán.

Személyi jellegű ráfordítások

A személyi jellegű ráfordítások 2023. üzleti évben az előző időszakhoz képest 11,73%-kal emelkedtek, ami 195 millió Ft-os növekedést jelent. A személyi jellegű ráfordítások növekedését egyrészt a bővülő létszám, másrészt a 2023. évi béremelés okozta. A Cégcsoport átlagos statisztikai létszáma a 2022. évi 119 főről 2023. évben 124 főre emelkedett.

Értékcsökkenés és értékvesztés

Az értékcsökkenés és értékvesztés 15 millió Ft összegű csökkenése 2023. évben az előző évhez képest nem jelentős.

Egyéb működési ráfordítások

2023. évben 153 millió Ft-tal kevesebb egyéb működési ráfordítás merült fel, ami 41.87%-os megtakarítást jelent az előző évhez képest.

Pénzügyi műveletek és adófizetés előtti eredmény (EBIT) és EBITDA

A BGP Cégcsoport 2023. évét 3.398 millió Ft pénzügyi műveletek és adófizetés előtti eredménnyel (EBIT) és 3.669 millió Ft EBITDA eredménnyel zárta, mely utóbbi az előző évhez képest 8.2%-os növekedést jelent.

Pénzügyi műveletek eredménye

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

Megnevezés	2023.01.01.- 2023.12.31.	2022.01.01.- 2022.12.31.	Változás
Kapott osztalékok	106 325	1 841 467	-1 735 142
Kapott kamatok és hozamok	2 082 314	349 763	1 732 551
Árfolyamnyereség	315 668	262 678	52 990
Valós értékelés eredménye	2 878 244	1 441 931	1 436 313
Egyéb részesedés értékesítésének eredménye	1 637 149	19 851	1 617 298
Pénzügyi műveletek bevétele összesen	7 019 700	3 915 690	3 104 010

A pénzügyi műveletek bevételei 3.104 millió Ft-tal nőttek, melyet elsősorban a Társaság 2023. évben végzett befektetési tevékenységek (lásd 1.4. és 1.5. pontban részesedések, befektetések) által 2023. év során megtermelt hozam, valós értékelés növekmény magyaráz, valamint az, hogy a Biggeorge Property Nyrt. 2023. év során nyereséggel értékesítette a Biggeorge 30. és Biggeorge 40. Alapban meglévő befektetési jegyeinek egy részét, illetve a B-Ten Kft.-ben meglévő 80%-os részesedésének 74%-át a konszolidációs körön kívül eső Biggeorge 4. és Biggeorge 30. Alapnak, illetve egyéb befektetők részére.

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

Megnevezés	2023.01.01.- 2023.12.31.	2022.01.01.- 2022.12.31.	Változás
Fizetett kamatok	422 065	332 950	89 115
Árfolyamveszteség	206 010	113 958	92 052
Részesedéseken keletkezett árfolyamveszteségek	11 888	567 737	-555 849
Lízingkamat	27 073	37 328	-10 255
Biggeorge 12. Alap valós értékelése	120 401	-	120 401
Biggeorge 25. Alap valós értékelése	179 881	-	179 881
Biggeorge 4. Alap valós értékelése	9 797	199 309	-189 512
Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	977 115	1 251 282	-274 167

A pénzügyi műveletek ráfordításai az előző évhez képest 274 millió Ft-tal csökkentek 2023. évben.

A Célcsoport a pénzügyi ráfordítások között, a fizetett kamatok soron szerepelteti kimutatásaiban a 2022. februárban kibocsátott 7 milliárd Ft össznévértékű Kötvény

kamatráfordítását is, amely évente nagyságrendileg 357 millió Ft (első kamatfizetés 2023. február hónapban történt).

Adózás előtti eredmény

A BGP csoport adózás előtti eredménye 9.733 millió Ft, ami 3.605 millió Ft-os és 58.83%-os növekedést jelent az előző évhez képest.

Nettó adózott eredmény

A BGP Cégcsoport adózás utáni, azaz nettó adózott eredménye 9.202 millió Ft, ami az összehasonlítható időszakhoz, az előző évhez képest 66.17%-os, 3.664 millió Ft növekményt jelentett.

2023. 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 2023. évben 830 millió Ft, ami az előző évhez képest 857 millió Ft növekedést jelent. A nem ellenőrző részesedés növekedését a SZIT törvénynek való megfelelés biztosítása miatti Biggeorge REIT Nyrt. részvényeladás okozta (a Biggeorge Property Nyrt. értékesítette a Biggeorge REIT Nyrt.-ben lévő részvényeinek a 25,13%-át külső, harmadik felek felé).

Egy részvényre jutó alap és hígított nyereség számítása

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

A Részvényszám EPS-hez és a Részvényszám hígított EPS mutató számítása a 2023. évben 19.773.333 db „A” sorozatú törzsrészvény, 2022. évben 195.000.000 db „A” sorozatú törzsrészvény mellett történt. Az EPS azt mutatja meg, hogy 1 db részvény mennyi jövedelmet termelt. Az EPS értéke 284 Ft-ról 423 Ft-ra emelkedett.

A 2023.12.31-ei fordulónapra vonatkozó összevont / konszolidált auditált mérleg főbb számai:

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

ESZKÖZÖK	2023.12.31. auditált	2022.12.31 összehasonlító auditált	Változás ezer Ft
Immateriális javak	83 645	98 453	-14 808
Befektetési célú ingatlanok	5 552 519	5 053 676	498 843
Ingatlanok	133 094	144 174	-11 080
Gépek és berendezések	54 321	68 615	-14 294
Egyéb részesedések	26 316 137	17 405 689	8 910 448
Halasztott adó követelések	602	475	127
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések	2 034	765 727	-763 693
Egyéb befektetett eszközök	262 307	-	262 307
Eszköz használati jog	211 280	418 031	-206 751
Goodwill	500 064	500 064	-
Éven túli eszközök összesen	33 116 003	24 454 904	8 661 099
Készletek	109 469	3 384 482	-3 275 013
Vevőkövetelések	292 770	89 344	203 426
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	735 243	141 107	594 136
Egyéb rövid lejáratú követelések	284 300	1 107 825	-823 525
Jövedelem adó követelések	7 656	5 598	2 058
Aktív időbeli elhatárolások	1 666 005	1 259 342	406 663
Értékpapírok	755 113	169 952	585 161
Pénzeszközök és pénzeszköz- egyenértékesekek	7 321 625	5 818 618	1 503 007
Forgóeszközök összesen	11 172 181	11 976 268	-804 087
Eszközök összesen	44 288 184	36 431 172	7 857 012

FORRÁSOK	2023.12.31. auditált	2022.12.31 összehasonlító auditált	Változás ezer Ft
Jegyzett tőke	199 100	195 000	4 100
Visszavásárolt saját részvény	-	-	-
Tőketartalék	9 295 231	8 798 721	496 510
Eredménytartalék	15 018 035	9 248 383	5 769 652
Tárgyévi eredmény	8 372 201	5 564 554	2 807 647
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	32 884 567	23 806 658	9 077 909
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	1 585 868	991 892	593 976
Saját tőke összesen	34 470 435	24 798 550	9 671 885
Tartozások kötvénykibocsátásból	7 034 257	7 038 466	-4 209
Halasztott adó kötelezettségek	312 637	469 889	-157 252
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	117 839	165 103	-47 264
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	55 307	239 385	-184 078

FORRÁSOK	2023.12.31. auditált	2022.12.31 összehasonlító auditált	Változás ezer Ft
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	7 520 040	7 912 843	-392 803
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	309 074	309 074	-
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	166 632	205 325	-38 693
Szállítók	56 387	133 996	-77 609
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	16 574	21 268	-4 694
Egyéb kötelezettségek	398 124	2 115 573	-1 717 449
Jövedelem adó kötelezettségek	589 350	107 057	482 293
Passzív időbeli elhatárolások	761 568	827 486	-65 918
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	2 297 709	3 719 779	-1 422 070
Kötelezettségek és saját tőke összesen	44 288 184	36 431 172	7 857 012

Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanok értékének 499 millió Ft-os növekedése elsősorban az ingatlanok valós értékének emelkedéséből, illetve a telkeken végzett beruházások aktiválásából származik. A növekedést mérsékelte a 2023. első félévében értékesített befektetési ingatlanok kivezetése (a BGP Cégcsoport egyik leányvállalata, a Pro-Centoquaranta Korlátolt Felelősségű Társaság a Szabadbattyán, 1851/1-6. hrsz alatt felvett ingatlanok adásvételére vonatkozó tranzakciót lezárta 2023. január 10. napján, és az ingatlanok kizárólagos tulajdonosává vált a konszolidációs körbe nem tartozó Biggeorge 25. Alap 100%-os tulajdonában álló Biggeorge 41. Alap. Az ingatlanok adásvétele piacon áron történt, összesen 4,84 millió EUR + ÁFA értékben. A Biggeorge 41. Alap a jövőben logisztikai beruházást tervez eszközölni.

Egyéb részesedések

2023. üzleti évben a Cégcsoport részesedést, befektetési jegyet vásárolt több, az 1. pontban részletezett ingatlanbefektetési alapon, illetve befektetéseinek valós értéke növekedett, amely mindösszesen 8.910 millió Ft-tal növelte a mérlegben szereplő részesedések értékét.

Hosszú lejáratú kapcsolt követelések

764 millió Ft-tal csökkent a hosszú lejáratú kapcsolt követelések értéke 2022. évhez képest, amelynek oka egyrészt, hogy a közös vezetésű vállalkozásoknak nyújtott (lásd 1.4 pontban A konszolidációba arányosan (tőke módszerrel) bevont társaságok bemutatása) kölcsönök törlesztésre kerültek, másrészt a QH Ingatlanfejlesztő Kft.-vel szemben fennálló kölcsönkövetelésből nagyságrendileg 700 millió Ft összegben tőkét emelt a tulajdonos Quick-Béta Kft., mely utóbbi a BGP Cégcsoport egyik leányvállalata.

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

Megnevezés	2023.12.31.	2022.12.31.
Illatos Office Kft.	-	23 830
QH Ingatlanfejlesztő Kft.	2 034	691 397
NYN Property Kft.	-	5 244
SPDM Kft.	-	22 522
Roham5 Ingatlan Kft.	-	22 734
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések összesen	2 034	765 727

Egyéb befektetett eszközök

Az egyéb befektetett eszközök értékének előző évhez képest történt 262 millió Ft-os növekedését az Anyavállalat, a Biggeorge Property Nyrt. által a B-Ten Kft.-nek adott tartós kölcsöne okozta. A B-Ten Kft.-ben lévő részesedésnek 74%-át ugyanis 2023. évben értékesítette a Biggeorge Property Nyrt. a Cégcsoport konszolidációs köréből kikerülő Biggeorge 30. Alap részére, amely révén a B-Ten Kft. is kikerült a Cégcsoport konszolidációs köréből, ezért a B-Ten Kft.-vel szemben fennálló követelés-kötelezettségek értéke megjelenik a Cégcsoport konszolidált számaiban is.

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

Megnevezés	2023.12.31.	2022.12.31.
Adott kölcsönök – B-TEN Kft.	262 307	-
Egyéb befektetett eszközök összesen	262 307	-

(a kölcsön a B-Ten Kft.-vel szemben már 2022.12.31-én is fennállt, de 2022. évben kiszűrésre került, mert a B-Ten Kft. 2022. évben a konszolidáció körben szerepelt)

Készletek

A készletek értékének csökkenését a 2023. év végén konszolidációs körből kieső ingatlanfejlesztő ingatlanbefektetési alapok (lásd 1.3. pontban Konszolidációs körből 2023. üzleti évben kikerült entitások) készleteinek kikerülése okozta.

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

Megnevezés	2023.12.31.	2022.12.31.
Anyagok	15 365	14 542
Áruk	94 104	3 369 940
Készletek összesen	109 469	3 384 482

Vevőkövetelések

A Vevőkövetelések 203 millió Ft-tal nőttek 2022. év végéhez képest, ennek oka a Cégcsoport 100%-os tulajdonában BN Ingatlanfejlesztő Zrt. vevőköveteléseinek előző üzleti évhez képest történt növekedése.

Rövid lejáratú kapcsolt követelések

2022. évhez képest 594 millió Ft-tal nőtt a rövid lejáratú kapcsolt követelések értéke, melyet a BGP Cégcsoportba tartozó Emerald Hotel Management Kft.-nek a Biggeorge 18. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alappal szembeni 315 millió Ft összegű bérleti díj előlegből származó követelése és a Biggeorge Property Nyrt. GroundUp Kft.-vel szembeni 199 millió Ft összegű csoportos társasági adószámításból származó követelése okozott.

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

Megnevezés	2023.12.31.	2022.12.31.
Illatos Office Kft.	40 100	31 745
Roham5 Ingatlan Kft.	74 701	33 644
NYN Property Kft.	25 869	14 425
SPDM Kft.	38 346	9 139
Viza Kft.	26 618	49 191
B-Seven Kft.	3 049	2 963
Biggeorge 18. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap	314 731	-
GroundUp Kft.	198 614	-
B-Twenty Two Kft.	13 041	-
Egyéb	174	-
Rövid lejáratú kapcsolt követelések összesen	735 243	141 107

Egyéb rövid lejáratú követelések

Az egyéb rövid lejáratú követelések értéke 824 millió Ft-tal csökkent, amely a Cégcsoport által adott előlegek, valamint az adókövetelések csökkenésének hatása.

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

Megnevezés	2023.12.31.	2022.12.31.
Kaució	38 146	164 328
Adott kölcsön	70 888	43 520
Adott előlegek	36 282	329 860
Adókövetelések	103 655	551 115
Egyéb követelés	35 329	19 002
Egyéb rövid lejáratú követelések összesen	284 300	1 107 825

Anyavállalatra jutó saját tőke összesen

Az Anyavállalatra jutó Saját tőke 9.078 millió Ft-os növekedését egyrészt az 500.6 millió Ft-os tőkeemelés másrészt a 2023. üzleti évben elért 8.372 millió Ft-os Anyavállalatra jutó nettó adózott eredmény okozta.

Nem ellenőrzésre jogosító részesedés

A nem ellenőrzésre jogosító részesedés 594 millió Ft-os növekedését a Biggeorge REIT Nyrt. részvényei egy részének külső tulajdonosok felé történő értékesítése, illetve a 2023. évben Biggeorge REIT Nyrt. és leányvállalata, a Pro-Centoquaranta Kft. által együttesen elért nettó adózott eredményének a külső tulajdonosokra jutó része okozta.

Hosszú lejáratú kötelezettségek

A hosszú lejáratú kötelezettségek nem változtak jelentősen az összehasonlító időszakhoz képest, 393 millió Ft-tal csökkentek, amely nagyrészt a hosszú lejáratú lízingkötelezettség és a halasztott adó kötelezettség csökkenésének következménye.

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

Megnevezés	2023.12.31.	2022.12.31.
Lízingek éven túli része	55 307	239 385
Lízingek éven belüli része	166 632	205 325
Lízingkötelezettségek összesen	221 939	444 710

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

Megnevezés	2023.12.31.	2022.12.31.
IFRS módosítások	15 998	-15 864
Átértékelés	311 039	485 753
Halasztott adó kötelezettségek összesen	312 637	469 889

Rövid lejáratú kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettségek 1.422 millió Ft-tal csökkentek 2023-ban előző évhez képest. Az egyéb kötelezettségek év végi egyenlege 2022. évről 2023. évre 1.717 millió forinttal csökkent, amelynek egyik oka a vevőktől kapott előlegek jelentős csökkenése. 2022. év decemberében befolyt a BGP Cégcsoportba tartozó Pro-Centoquaranta Kft. által a Cégcsoport konszolidációs körébe nem tartozó Biggeorge 41. Alap felé eladásra került, nagyságrendileg 20 hektár méretű telekterület vételárának az előlege, 1.564 millió Ft összegben. Az értékesítés 2023. januárban zárult le.

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

Megnevezés	2023.12.31.	2022.12.31.
Adókötelezettség	281 299	449 587
Jövedelemtartozás	87 342	72 751
Vevőktől kapott előlegek	16 611	1 579 858
Egyéb	12 872	13 378
Egyéb kötelezettségek összesen	398 124	2 115 573

Jövedelem adó kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettségek csökkenését ellensúlyozta a jövedelemadó kötelezettségek 482 millió Ft-os növekedése.

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

Megnevezés	2023.12.31.	2022.12.31.
Jövedelem adó kötelezettségek	589 350	107 057

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. mint független nemzetközi hitelminősítő cég 2024. február 19-én elvégezte a Biggeorge Property Nyrt. kötvényeire vonatkozó hitelminősítésének éves felülvizsgálatát, melynek eredményeként megerősítette a Biggeorge Property Nyrt. tavalyi besorolását B+, stabil kilátással, a kibocsátott kötvények tavalyi besorolását pedig BB-fokozattal.

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

[Scope Ratings has affirmed the B+/Stable issuer rating of Biggeorge Property Nyrt. | Scope Ratings | European Rating Agency](#)

<https://scoperatings.com/ratings-and-research/rating/EN/176375>

3.2 BGP Cégcsoporton belül tervezett átalakítások

A BGP Cégcsoport hatékonyságának növelése érdekében a mérlegfordulónapot követően szervezeti átalakításokat tervez végrehajtani, amelynek célja a már meglévő tevékenységek egy-egy leányvállalat alá történő szervezése.

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

3.3 SPDM Ingatlan Kft. – Ingatlanok értékesítése

2024. január folyamán a BGP Cégcsoport értékesítette egyik társult vállalkozásában, az SPDM Ingatlan Kft.-ben lévő ingatlanbefektetését külső, harmadik fél felé. Az értékesítés piaci árnak megfelelően történt.

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

Üzletmenet bemutatása

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

A BGP Cégcsoport tagvállalatai és a hozzájuk tartozó alapok eddig több, mint 3.000 db lakást adtak át, valamint 162.000 négyzetméternyi iroda-, ipari- és logisztikai épületet fejlesztettek. A BGP Cégcsoport 100%-os tulajdonában álló Biggeorge Alapkezelő Zrt. („Alapkezelő”) már mintegy 202.6 milliárd forint értékű eszközt kezel. Az alapokban 2023. év végén mintegy 474 db lakás (Szemesbay Resort, Silverbay Residence, Waterfront City IV. ütem projekt) kivitelezése volt folyamatban és 369 db lakás (Spirit Residence és Westside Garden projekt) átadása kezdődött meg. A 2024-es évben várhatóan további 850 db lakás (Árnyas 40 Villa Suites, Béke Garden, Újbuda Garden, Westside Grand I. ütem projektek) fejlesztése kezdődik meg, valamint a BGP Cégcsoport és az általa kezelt alapok további 1.771 db lakás építésére alkalmas telekkel rendelkeznek. Ezen felül sikeresen lezárult már a 2024-es év elején további 100 db lakás építésére alkalmas telek adásvétele és jelenleg is folyamatban van további 102 db lakás építésére alkalmas telek tranzakciója.

A Cégcsoport a kínálatában már 2023 folyamán is elérhető III. kerületi Waterfront City, XIII. kerületi Westside Garden, IX. kerületi Spirit Residence és két Balaton-parti projektjén, Siófokon és Balatonszemesen felül 2024-ben induló lakóingatlan fejlesztésekkel bővítette a

Cégcsoport lakás kínálatát: XII. kerületi Árnyas 40 Villa Suites, XIII. kerületi Westside Grand és Béke Garden, valamint a XI. kerületi Újbuda Garden projektekkal.

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

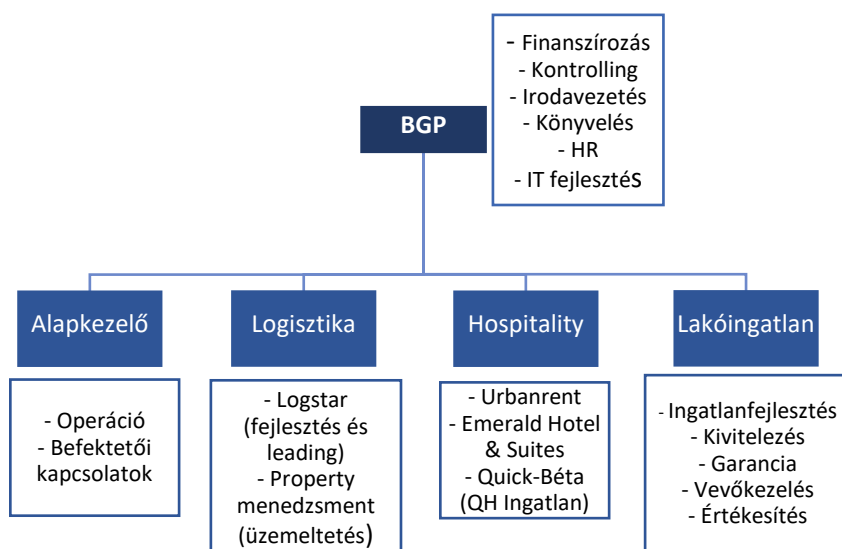
A BGP Cégcsoport piaci részesedése megbízhatóan nem mérhető, azonban Magyarország egyik vezető ingatlanfejlesztőjének minősül.

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.

Várható strukturális átalakítások

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



Ez magában foglalja az adott területen működő leányvállalatokat és egyes befektetési alapokat is. Az átstrukturálás célja a cégcsoport technikai optimalizálása, valamint a generálkivitelezési és a lakáskiadási tevékenységek 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 törekzenek, hogy erős alapot teremtsenek a BGP Cégcsoport jövőbeli sikereihez és fenntartható növekedéséhez.

Várható fejlődés, célok

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

Üzleti Tervek, stratégia

A jelenlegi piaci környezetben a BGP Cégcsoport a befektetésekből adódó osztalék- és hozam bevételek növelésére, illetve a befektetések eladásából származó nyereségre 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 foglalkoztatáspolitikája

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

Foglalkoztatási helyzet:

2022. üzleti évben a Cégcsoport átlagos statisztikai létszáma 119 fő volt és 2022. december 31. napján a Cégcsoport összesen 145 főt foglalkoztatott. A Cégcsoport átlagos statisztikai létszáma 2023. üzleti évben 124 főre emelkedett és 2023. december 31-én összesen 146 főt foglalkoztatott.

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

Országkockázat:

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

Részesedési kockázat:

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

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

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

10.1 Inflációból eredő kockázat

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

Építési költségek emelkedése

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

10.2 Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Cégcsoport nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Cégcsoport likviditásmenedzselési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a Cégcsoport hírnevét.

10.3 Eladósodottság és finanszírozási kockázatok

A Cégcsoport sok esetben él a hitel vagy kötvényfinanszírozás lehetőségével. Ezért a finanszírozási lehetőségek hozzáférhetőségének, árazásának és biztosítéki rendszerének változása hatással lehet a Cégcsoport stratégiájának megvalósítására, illetve eredményének alakulására. A hitelfelvétel a Cégcsoport által várhatóan elérhető hozamot és kockázatait

egyaránt növelheti. A hitelek lejáratára és a befektetések időtávja közötti összhang esetleges hiánya a Cégcsoport likviditási helyzetét akár jelentős mértékben is befolyásolhatja.

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

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

10.4 A Biggeorge Property NKP 2032/I kötvénnyel összefüggő kockázatok

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

10.5 Devizaárfolyamok változásának kockázata

A Cégcsoport működése során külföldi devizában denominált forgalmat is bonyolít, illetve az építési anyagok árát a devizaárfolyam is befolyásolja, így a Cégcsoport tulajdonában lévő ingatlanok hasznosításából vagy értékesítéséből származó bevételek és az ezekhez kötődő kiadások, illetőleg értékpapírok, valamint hitelek különféle devizákban lehetnek denominálva. Ennek következtében – mivel ezen bevételek, kiadások, értékpapírok és hitelek egyes

devizákban kifejezett értéke forintra konvertálva az adott deviza és a forint közötti árfolyam ingadozásától függően változhat – az árfolyamváltozás hatással lehet a Cégcsoport üzleti tevékenységére és eredményességére. Tekintettel arra, hogy a Cégcsoport a különböző projekteken különböző deviza-pozíciókkal rendelkezik (amely lehet forint, vagy euró), bármilyen irányú devizaárfolyam elmozdulásnak lehet hatása. A Cégcsoport igyekszik fedezeti ügyleteket kötni a kockázatok kezelésére, azonban nem minden pénzügyi kockázat küszöbölhető ki teljes mértékben ilyen fedezeti ügyletekkel, illetve bizonyos esetekben nem áll rendelkezésre kereskedelmileg ésszerű feltételekkel fedezeti ügylet. Egy esetleges hátrányos árfolyam-elmozdulás pénzügyi veszteséget okozhat a Cégcsoport részére.

A Cégcsoport kockázatkezelési mechanizmusai a következő pontban kerülnek részletesen bemutatásra.

11. A kockázatkezelési politika és a fedezeti ügylet politika

A Cégcsoport a kockázatok kezelése során elsősorban azok elkerülésére, minimalizálásra törekszik. Olyan ingatlanokat kíván megszerezni, amelyek fejlesztési, valamint befektetési és/vagy bérbeadási célra alkalmasak, illetve alkalmassá tehetők. A fejlesztés fogalma alatt – a Cégcsoport szempontjából – tudatos értéknövelő tevékenység értendő. A fejlesztés során a fejlesztő (a Cégcsoport adott Leányvállalata vagy Alap) viseli többek között a tervezési kockázatokat, a műszaki kockázatokat, a szerződéses kockázatokat és az engedélyezési eljárás során jelentkező kockázatokat, továbbá költség-, határidő- és értékesítési kockázatokat.

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

Az elkerülhetetlen kockázatok kezelésénél az elsődleges szempont a gazdálkodás biztonsága.

A kockázatkezelési mechanizmusok bemutatása:

A kockázatkezelési elvek és folyamatok meghatározása az Igazgatóság feladata.

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

A Cégcsoport menedzsmentje tudomással bír a kockázatokról, és a kockázatokat folyamatosan figyelemmel kíséri és szükség szerint nemzetközi szabványoknak megfelelő és a legjobb iparági gyakorlatokon alapuló belső kockázatkezelési eljárásokat tart fenn és alkalmaz.

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

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

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

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

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

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

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

Tekintettel arra, hogy a Cégcsoport tevékenységének fontos része a Cégcsoport gazdasági tevékenysége eredményének kezelése és hatékony felhasználása, a Cégcsoport nagy hangsúlyt helyez a prudens és hatékony pénzügyi működésre, amely követelményeket a szervezetén belül elsősorban a felügyelőbizottság ellenőrzi. A felügyelőbizottság hatékony működését a tagok többségének függetlensége mellett az garantálja, hogy az igazgatóság a Cégcsoport vagyoni helyzetéről és üzletpolitikájáról legalább háromhavonta jelentést készít a felügyelőbizottság részére, így az igazgatóság tevékenysége fölötti folyamatos ellenőrzés valósul meg. A felügyelőbizottságot a pénzügyi beszámolórendszer ellenőrzésében, a könyvvizsgáló kiválasztásában és a könyvvizsgálóval való együttműködésben az auditbizottság is segíti.

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

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

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

12. Az orosz-ukrán háború hatása

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

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

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

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

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

13. Az Éves Jelentés közzétételre való engedélyezése

Jelen Éves Jelentést a Kibocsátó Igazgatósága 2024. április 9-én megtárgyalta és közzétételre engedélyezte.

14. A Társaság nyilatkozatai

A Társaság kijelenti, hogy a 2023. 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 2023. 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 időszakában valószínűsíthető kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

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

Budapest, 2024. április 9.

A Biggeorge Property Nyrt. képviselőjében



Nagygyörgy Tibor János

vezérigazgató, az igazgatóság elnöke