

BIGGEORGE REIT NYRT. (KORÁBBI NEVÉN BGP INVESTMENT ZRT.)
2026. JANUÁR 1. – JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI ÉS VEZETŐSÉGI JELENTÉS (NEM AUDITÁLT)



**Biggeorge REIT Nyrt. és leányvállalatainak
(Biggeorge REIT Csoport)
2026. év első félévére vonatkozó, nem auditált**

Üzleti és Vezetőségi jelentése

Közzététel: 2026. szeptember 30.

Mérlegfordulónap: 2026. június 30.
Beszámoló időszak: 2026.01.01. - 2026.06.30.

Bemutakozás

1.1 A Biggeorge REIT Csoport bemutatása

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

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

A Társaság alaptőkéje:	3.785.905.000 HUF
A részvények száma és névértéke:	3.785.905 darab, egyenként 1.000 HUF névértékű „A” sorozatú törzsrészvény
5%-ot meghaladó részvényesek adatai:	Biggeorge Property Nyilvánosan Működő Részvénytársaság Székhelye: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32. Cégjegyzékszám: 01-10-048468
Egyéb információ:	A Társaság 2023. december 12. óta szabályozott ingatlanbefektetési társaság.

A Társaság nevében vagy egyéb azonosító adataiban nem történt változás az előző üzleti évhez képest.

A konszolidációba teljeskörűen bevont entitások bemutatása

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

Társaság neve	Társaság főtevékenysége, tevékenységi köre	A Cégcsoport tulajdoni hányada		
		2026.06.30.	2025.12.31.	2025.06.30.
Pro-Centoquaranta Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	100,00%	100,00%
Multiplaza Ingatlankezelő Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	100,00%	100,00%	-
INTER-MENTOR Menedzser és Holding Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	100,00%	100,00%	-

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

A leányvállalat ingatlanportfóliójának részét képezi a Szabadbattyán területén található telek, melyen 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. A telekértékesítés megkezdése előtt a terület összesen több mint 100 hektáron terült el, amelyből 2023 folyamán nagyságrendileg 20 hektár méretű terület értékesítésre került. Az értékesített területen 2026-ban elkészült az első, irodával együtt közel 8.500 m² alapterületű csarnok, amelynek hosszú távú bérbeadása megtörtént. A működő csarnok a Csoport tulajdonában maradt szabadbattyáni telkek iránt is növelheti a potenciális érdeklődők körét. 2026. év első felében a Társaság építési engedélyt szerzett az 1851/7 hrsz.-ú telken megvalósítandó, 7.100 m² alapterületű csarnoképületre, és folytatta a terület közműfejlesztéseit. Az év második felében a telkek infrastruktúra-fejlesztése tovább folytatódik; valamint a tervek szerint további építési engedély megszerzésére kerül sor az 1657 hrsz.-ú telken tervezett, 28.000 m² alapterületű épületre is.

A Biggeorge REIT Nyrt. 2025 folyamán adásvétel útján 100%-os tulajdonrészt szerzett a Multiplaza Ingatlankezelő Kft. (továbbiakban Multiplaza Kft.) és az INTER-MENTOR Menedzser és Holding Kft. (továbbiakban Inter-Mentor Kft.) társaságokban. A megvásárolt társaságok közösen tulajdonolták a Budapest XI. kerület, Fehérvári út 89-95. (belterület 3745/1 helyrajzi szám) alatti, korábban irodaházként működő ingatlant, melyet bérbeadás útján hasznosítottak. A két társaság megszerzésével az ingatlan teljes tulajdonjoga a

Biggeorge REIT Csoporton belül egyesült, majd a leányvállalatok még 2025-ben továbbértékesítették az ingatlant.

A végleges vételár megállapítását követően a Multiplaza Kft. és az Inter-Mentor Kft. megszerzésével kapcsolatban 2026 első félévében nettó 63 millió forint addicionális vételár került kifizetésre az eladóknak.

1.2 Szervezet

Vezetés

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

Az ügyvezetés típusa: igazgatóság

A Biggeorge REIT Nyrt. cégjegyzésre önállóan jogosult képviselői:

Nagygyörgy Tibor János

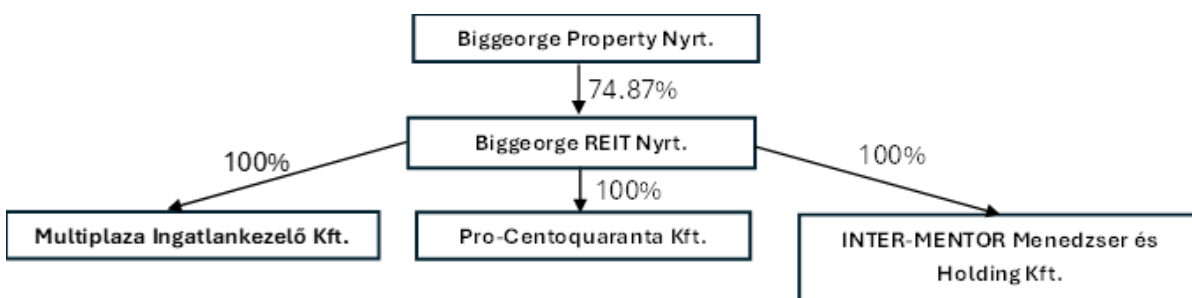
Lakhely: 1025 Budapest, Verecke út 140.

Jogviszony kezdete: 2021.03.19.

A képviselő módja: önálló

Szervezet felépítése

A Társaság tulajdonosa:



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

A Társaság szervezeti ábrája:



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

A Vezetőség, az Igazgatóság bemutatása

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Az igazgatóság elnöke:

Nagygyörgy Tibor János

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

Anyja neve: Dr. Moskovits Katalin

Lakóhely: 1025 Budapest, Verecke út 140.

A megbízatás 2023. június 19. napjától határozatlan időre szól.

Tisztsége: vezető tisztségviselő, az igazgatóság elnöke, vezérigazgató.

Az igazgatóság tagjai:

Nagygyörgy Tamás László

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

Anyja neve: Dr. Moskovits Katalin

Lakóhely: 1037 Budapest, Haránt köz 9.

A megbízatás 2023. június 19. napjától határozatlan időre szól.

Tisztsége: vezető tisztségviselő, igazgatósági tag.

Bozsovcics Zsolt

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

Anyja neve: Mészáros Margit

Lakóhely: 1029 Budapest, Rézsű utca 75/B.

A megbízatás 2023. június 19. napjától határozatlan időre szól.

Tisztsége: vezető tisztségviselő, igazgatósági tag

A Felügyelőbizottság bemutatása

A Társaságnál legalább három, legfeljebb tizenöt tagból álló felügyelőbizottság működik, akiket a közgyűlés legfeljebb hároméves 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, a felügyelőbizottsági tag szükségleteit kielégítő ügyleten alapuló jogviszonyon kívül más jogviszonyban nem áll, valamint vele szemben nem áll fenn a Ptk. 3:287. § (2) bekezdésében írt valamely kizáró ok. Szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként, vagy szabályozott ingatlanbefektetési társaságként a működés időtartama alatt a felügyelőbizottság tagjának az választható meg, aki

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

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

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

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

A felügyelőbizottság elnöke:

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

A felügyelőbizottsági tagok adatai:

Dr. Gyulánszki Edit

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

Anyja neve: Fischer Mária

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

Jogviszony kezdete: 2025. május 1.

Jogviszony vége: 2027. 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: 2025. május 1.

Jogviszony vége: 2027. április 30.

Mészáros Katalin

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

Anyja neve: Balogh Lídia

Lakóhely: 2030 Érd, Luc utca 3.

Jogviszony kezdete: 2025. május 1.

Jogviszony vége: 2027. április 30.

Az Auditbizottság bemutatása

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

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

- a) a számviteli törvény szerinti beszámoló véleményezése;
- b) javaslattétel a könyvvizsgáló személyére és díjazására;
- c) a könyvvizsgálóval megkötendő szerződés előkészítése;
- d) a könyvvizsgálóval szembeni szakmai követelmények és összeférhetetlenségi előírások érvényre juttatásának figyelemmel kísérése, a könyvvizsgálóval való együttműködéssel kapcsolatos teendők ellátása, valamint – szükség esetén – a felügyelőbizottság számára intézkedések megtételére való javaslattétel;
- e) a pénzügyi beszámolórendszer működésének értékelése és javaslattétel a szükséges intézkedések megtételére;
- f) a felügyelőbizottság munkájának segítése a pénzügyi beszámolórendszer 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: 2025. május 1.

Jogviszony vége: 2027. 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: 2025. május 1.

Jogviszony vége: 2027. április 30.

Mészáros Katalin

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

Anyja neve: Balogh Lídia

Lakóhely: 2030 Érd, Luc utca 3.

Jogviszony kezdete: 2025. május 1.

Jogviszony vége: 2027. április 30.

Székhely:

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

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

Belső ellenőrzés

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

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

A könyvvizsgáló betekinthez a Társaság irataiba, számviteli nyilvántartásaiba, könyveibe, a vezető tisztségviselőktől, a felügyelőbizottság tagjaitól és a Társaság munkavállalóitól

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

A könyvvizsgáló adatai az alábbiak:

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

A könyvvizsgálatért személyében is felelős könyvvizsgáló:

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

A könyvvizsgáló az alábbi időszakokban látta/látja el könyvvizsgálatot:

2025.12.05. – 2027.04.30.

A könyvvizsgáló 2026. első félévében nem végzett olyan tevékenységet a Biggeorge REIT Csoport részére, mely nem az auditálással kapcsolatos.

1.3 Piaci környezet

Tevékenység

A Biggeorge REIT Nyrt. tevékenysége az alábbiakra terjed ki:

- saját tulajdonú ingatlanok adásvétele,
- ingatlanfejlesztés,
- ingatlanügynöki és ingatlankezelési szolgáltatás nyújtása,
- saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése,
- építményüzemeltetés és
- vagyonkezelés.

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

A Biggeorge REIT Nyrt. portfóliójába ingatlanok, ingatlant tulajdonló projektársaságok, továbbá a SZIT törvény által lehetővé tett egyéb eszközök (pl. nyilvános értékpapírok) tartoznak majd. A Társaság 2022. július 25-én megvásárolta a Biggeorge Property Nyrt. 100%-os tulajdonában álló Pro-Centoquaranta Kft.-t, amely tulajdonosa a Szabadbattyán területén található összesen mintegy 84 hektár területű ingatlanportfóliónak, melyen ipari-logisztikai park fejlesztést készít elő, ezáltal jelentős szereplője a BGP Cégcsoport logisztikai üzletágának. A Biggeorge REIT Nyrt. 2025-ben adásvétel útján 100%-os tulajdonrészt szerzett a Multiplaza Kft. és az Inter-Mentor Kft. társaságokban. A megvásárolt társaságok közösen tulajdonolták a Budapest XI. kerület, Fehérvári út 89-95. (belterület 3745/1 helyrajzi szám) alatti, irodaként

működő ingatlant, melyet bérbeadás útján hasznosítottak. A két társaság megszerzésével az ingatlan teljes tulajdonjoga a Biggeorge REIT Csoporton belül egyesült, majd a leányvállalatok még 2025-ben továbbértékesítették az ingatlant.

Piaci környezet

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

Piaci Pozíció

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

1.4 Jövőkép

A Biggeorge REIT Csoport rövid és középtávú célja, hogy a Biggeorge Property Cégcsoport – Magyarország egyik legjelentősebb ingatlanfejlesztő cégcsoportja – tagjaként megerősítse pozícióját, és növelje piaci részesedését az adott részpiacon. Emellett célja, hogy az ingatlantulajdonos projektársaságokban fennálló részesedései jövedelemtermelő képességét magas szintű működtetéssel biztosítsa, szinten tartsa és növelje.

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

Üzleti Tervek: A jelenlegi piaci környezetben a Biggeorge REIT Csoport a befektetésekből adódó osztalékbevételek növelésére, illetve a befektetések eladásából származó nyereségre törekszik, miközben próbálja a lehető legalacsonyabb szinten tartani a működési költségeket. Tekintettel arra, hogy az anyavállalat, a Biggeorge REIT Nyrt. ingatlanbefektetési társaság, célja, hogy a pénzügyi műveletek eredménye ellensúlyozza a Társaság üzemi eredmény szintjén keletkező esetleges veszteségét, illetve elősegítse a cégcsoport folyamatos vagyonosodását.

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

2. Üzletpolitika

2.1 Foglalkoztatáspolitik

Foglalkoztatási helyzet:

A Biggeorge REIT Csoportnak jelenleg nincsenek munkavállalói, alkalmazotti létszáma 2025 és 2026 első félévében is 0 fő volt.

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

Sokszínűségi politika:

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

2.2 Kutatás, Fejlesztés

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

K+F tevékenység bemutatása

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

2.3 Környezetvédelem és társadalmi felelősségvállalás

A Biggeorge REIT Csoport tevékenységéből környezetkárosítás nem valószínűsíthető.

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

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

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

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

A 2018 után indult lakóingatlanfejlesztéseknél geotermikus fűtésrendszerek kerültek kiépítésre a megújuló energetikai követelményeknek megfelelően, amelyek ökológiai lábnyoma így sokkal kisebb a hagyományos fosszilis energiahordozókat égetőknél, valamint mind a hőszigetelések, mind a zöldtetők további emelt szintű műszaki megoldásokként

támogatták az egyes épületek energiahatékonyságát. A fenti műszaki megoldásokat alkalmazó, átadott épületek a követelményeknél magasabb, kiemelkedően nagy energiahatékonyságú, AA+ energetikai besorolást kaptak. Emellett a zajvédelem, a csapadékvíz hasznosítás és a zöld felületek kialakításának vonatkozásában is megjelentek a hosszú távú környezeti szempontok.

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

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

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

2.4 Fenntarthatósági jelentés

A Biggeorge REIT Nyrt. átruházható értékpapírai az EGT valamely államának szabályozott piacán kereskedésre befogadott értékpapírok. A Társaság ugyanakkor nem tartozik a Számviteli törvény 95/E. § (1) bekezdés a) pontjának hatálya alá. A Számviteli törvény 177. § (104) bekezdése alapján a Társaság a 2026. üzleti évre vonatkozó üzleti jelentésében nem szerepeltet fenntarthatósági jelentést.

2.5 ESG Beszámoló

2026-os évre vonatkozóan sem az anyavállalat, sem a leányvállalatai nem kötelezettek ESG beszámoló készítésére, tekintettel arra, hogy nem minősülnek a 2023. évi CVIII. törvény (ESG törvény) 1. § (1) bekezdésében meghatározott nagyvállalkozásnak.

2.6 Kockázatkezelés

Tevékenység kockázatai és bizonytalanságai

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

Pénzügyi kockázatok

A gazdálkodás szokatlan pénzügyi kockázatokat nem rejt; különösen az ár-, a hitel-, a likviditási és a cash-flow-kockázat nem haladja meg az átlagos mértéket.

Pénzügyi instrumentumok

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

Kockázatkezelési politika

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

A kockázatkezelési mechanizmusok bemutatása

A kockázatkezelési elvek és folyamatok meghatározása a vezetőség feladata.

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

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

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

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

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

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

3. A tárgyévi gazdálkodás értékelése

3.1 Üzleti év értékelése

Üzletmenet bemutatása

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

Üzleti év értékelése

A jelen beszámoló által felölelt beszámolási időszak gazdálkodása a várakozásoknak megfelelően alakult.

Tervteljesülés értékelése

Az üzleti év gazdálkodása a terveknek megfelelően alakult az árbevétel, a pénzügyi befektetések és az igénybe vett szolgáltatások költségei továbbá az adózott eredmény tekintetében. Az infrastruktúra-fejlesztések tény költségei a tervezett költségkereteken belül maradtak, továbbá a fejlesztések előrehaladása a tervezett ütemezésnek megfelelően alakult.

Féléves beszámoló értékelése

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

Vezetői összefoglaló és elemzés a 2026. első félév pénzügyi adatairól

Az alábbiakban a Biggeorge REIT Csoport 2026. első féléves és a 2025. év első félévére vonatkozó összehasonlító adatainak elemzése kerül bemutatásra. Általános információk a 2026. év féléves jelentésének pénzügyi adataihoz kapcsolódóan:

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

A 2026. év első félévére vonatkozó összevont / konszolidált, nem auditált eredménykimutatás főbb számai, összehasonlítva az előző év azonos időszakának számaival:

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

Konszolidált Átfogó eredménykimutatás	2026.06.30. nem auditált	2025.06.30. összehasonlító nem auditált	Változás	Változás %
Értékesítés nettó árbevétele	0	0	0	n/a
Egyéb működési bevétel	70 226	49 405	20 821	42.14%
Összes működési bevétel	70 226	49 405	20 821	42.14%
Igénybevett szolgáltatások	36 944	12 436	24 508	197.07%
Személyi jellegű ráfordítások	2 355	2 134	221	10.36%
Értéksökkenés és értékvesztés	0	0	0	n/a
Egyéb működési ráfordítások	1 198	149	1 049	704.03%
Összes működési költség	40 497	14 719	25 778	175.13%
Pénzügyi műveletek és adófizetés előtti működési eredmény (EBIT)	29 729	34 686	-4 957	-14.29%
Pénzügyi műveletek bevételei	12 682	183	12 499	6830.05%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	33 394	10 232	23 162	226.37%
Pénzügyi műveletek eredménye	-20 712	-10 049	-10 663	-106.11%
Adózás előtti eredmény	9 017	24 637	-15 620	-63.40%
Halasztott adófizetési kötelezettség	0	0	0	n/a
Adófizetési kötelezettség	0	0	0	n/a
Nettó adózott eredmény	9 017	24 637	-15 620	-63.40%
Anyavállalatra jutó nettó adózott eredmény	9 017	24 637	-15 620	-63.40%
Nem ellenőrző részesedésre jutó nettó adózott eredmény	0	0	0	n/a
EPS (alap és hígított) – Ft/db	2.38	6.51	-4.13	-63.40%
EBITDA*	29 729	34 686	-4 957	-14.29%

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

A Biggeorge REIT Nyrt. konszolidált eredménykimutatása tartalmazza a Biggeorge REIT Csoport, azaz a Biggeorge REIT Nyrt., mint anyavállalat és a 100%-os tulajdonában álló Pro-Centoquaranta Kft., Inter-Mentor Kft. és Multiplaza Kft. mint leányvállalatok konszolidált eredményét. Mivel a Biggeorge REIT Nyrt. 2025. december 12-én szerezte meg az Inter-Mentor Kft. és a Multiplaza Kft. feletti ellenőrzést, ezért a 2025 első félévére vonatkozó összehasonlító adatok még nem tartalmazzák a két társaság eredményhozzájárulását.

A Biggeorge REIT Nyrt. a holdingtevékenységét a Pro-Centoquaranta Kft. 100%-os üzletrésztulajdonosként megvásárlásával kezdte meg 2022. üzleti év második félévében. 2026 első félévében, az előző időszakokhoz hasonlóan, a Pro-Centoquaranta Kft. ipari-logisztikai park fejlesztési projekthez kapcsolódó telekrendezési és infrastruktúra-fejlesztési tevékenységet végzett és az ehhez kapcsolódó költségeket, ráfordításokat beruházásként számolta el.

A Biggeorge REIT Nyrt. 2025. december 12-én adásvétel útján 100%-os tulajdonrészt szerzett a Multiplaza Kft. és az Inter-Mentor Kft. társaságokban. A megvásárolt társaságok közösen tulajdonolták a Budapest XI. kerület, Fehérvári út 89-95. (belterület 3745/1 helyrajzi szám) alatti irodaházként funkcionáló ingatlant, melyet bérbeadás útján hasznosítottak. A két társaság megszerzésével az ingatlan teljes tulajdonjoga a Biggeorge REIT Csoporton belül egyesült, majd a leányvállalatok még 2025-ben továbbértékesítették az ingatlant. Az adásvételi szerződés értelmében a Multiplaza Kft. és az Inter-Mentor Kft. 2025. év végéig voltak jogosultak az ingatlannal kapcsolatos hasznok beszedésére, így 2026 első félévében a társaságok már nem folytattak jövedelemtermelő tevékenységet.

2026. első félévében a Biggeorge REIT Csoport adózott eredmény szintjén 9.017 ezer forint nyereséget realizált, szemben az előző év azonos időszakának 24.637 ezer forint nyereségével. Az eredmény csökkenése a konszolidációba újonnan bevont Multiplaza Kft. és Inter-Mentor Kft. működési költségeinek (könyvelés, könyvvizsgálat, ügyvédi díjak stb.) megjelenésére vezethető vissza, amelyeket – jövedelemtermelő tevékenység hiányában – e társaságoknál bevétel nem ellensúlyozott. A működési költségek emelkedését részben ellensúlyozta a Biggeorge REIT Nyrt. 100%-os tulajdonában álló Pro-Centoquaranta Kft. tulajdonában lévő szabadbattyáni befektetési ingatlanok valós értékelésén 2026 első félévében elért 44.948 ezer forint egyéb bevétel.

2026. első félévében az igénybe vett és egyéb szolgáltatásokból származó költségek értéke az előző év azonos időszakához képest 24.508 ezer forinttal nőtt, 36.944 ezer forintra. Ennek oka elsősorban az Inter-Mentor Kft. és a Multiplaza Kft. 2025. december 12-ével történő bevonása a konszolidációba, mivel e társaságok költségei az összehasonlító időszakban (2025. első féléve) még nem jelentek meg.

Személyi jellegű ráfordításként jelent meg 2023. évtől a Biggeorge REIT Nyrt. társasági forma váltásához kapcsolódó szervezeti változás miatt létrehozott felügyelőbizottság és audit bizottsági tagoknak járó megbízási díj, amelyre a bizottság tagjai a Társaság nyilvános működésétől, 2023. október 27. napjától kezdődően jogosultak. 2026. első félévében ez összesen 2.355 ezer forint ráfordítást jelentett.

2026 első félévében a pénzügyi műveleteken 20.712 ezer forint veszteség keletkezett, amely elsősorban a 33.394 ezer forint pénzügyi ráfordításra vezethető vissza. Ennek legnagyobb részét a Biggeorge Property Nyrt.-vel szemben fennálló kölcsöntartozás után elszámolt 27.528 ezer forint kamatráfordítás tette ki. A ráfordítást részben ellensúlyozta a pénzügyi műveleteken elért 12.682 ezer forint bevétel, amelynek jelentős része a bankbetétek után járó kamat.

A Biggeorge REIT Nyrt. élt a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként és annak 100%-os tulajdonában álló projektársaságként igénybe vehető társasági adókedvezménnyel, ezért a Biggeorge REIT Csoportnak 2023-tól kezdődően nem keletkezett sem társasági adófizetési, sem halasztott adó kötelezettsége.

Egy részvényre jutó alap és hígított nyereség számítása

EPS = Nettó adózott eredmény / Kibocsátott törzsrészvény éves átlagos darabszáma

A Részvényszám EPS-hez és a Részvényszám hígított EPS mutató számításához 2026. és 2025. első félévben is: 3.785.905 db „A” sorozatú törzsrészvény. Az EPS azt mutatja meg, hogy 1 db részvény mennyi jövedelmet termelt.

Az EPS ráta számítása:

EPS	2026.06.30. nem auditált	2025.06.30. összehasonlító, nem auditált
Adózott eredmény (ezer Ft-ban)	9 017	24 637
Törzsrészvények súlyozott száma	3 785 905	3 785 905
EPS mutató (alap és hígított) – Ft-ban	2,38	6,51

A 2026.06.30. fordulónapra vonatkozó összevont / konszolidált nem auditált mérleg főbb számai:

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

ESZKÖZÖK	2026.06.30 nem auditált	2025.12.31 összehasonlító auditált	Változás ezer Ft
Befektetési célú ingatlanok	6 919 436	6 709 197	210 239
Éven túli eszközök összesen	6 919 436	6 709 197	210 239
Készletek	28	0	28
Vevőkövetelések	13 840	77 057	-63 217
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	0	0	0
Egyéb rövid lejáratú követelések	41 988	32 917	9 071
Jövedelemadó követelések	23 040	927	22 113
Aktív időbeli elhatárolások	463	7 030	-6 567
Értékpapírok	0	0	0
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	450 129	721 468	-271 339
Forgóeszközök összesen	529 488	839 399	-309 911
Eszközök összesen	7 448 924	7 548 596	-99 672

FORRÁSOK	2026.06.30 nem auditált	2025.12.31 összehasonlító auditált	Változás ezer Ft
Jegyzett tőke	3 785 905	3 785 905	0
Visszavásárolt saját részvény	0	0	0
Tőketartalék	0	0	0
Eredménytartalék	2 753 132	2 457 985	295 147
Tárgyévi eredmény	9 017	295 147	-286 130
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	6 548 054	6 539 037	9 017
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	0	0	0
Saját tőke összesen:	6 548 054	6 539 037	9 017
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	0	0	0
Halasztott adó kötelezettségek	0	0	0
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	716 082	628 681	87 401
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	0	0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	716 082	628 681	87 401
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	0	0	0
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	0	0	0
Szállítók	17 170	60 729	-43 559
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	5 602	1 644	3 958
Egyéb kötelezettségek	152 137	272 459	-120 322
Jövedelemadó kötelezettségek	0	18 531	-18 531
Passzív időbeli elhatárolások	9 879	27 515	-17 636
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	184 788	380 878	-196 090
Kötelezettségek és saját tőke összesen	7 448 924	7 548 596	-99 672

Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanok értéke 2026 első félévében a 2025. december 31-i állapothoz képest 210.239 ezer forinttal, 6.919.436 ezer forintra emelkedett. A növekedés a Pro-Centoquaranta Kft. tulajdonában lévő szabadbattyáni telekingatlanok független értébecslés alapján elszámolt valós értékének növekedéséből, valamint a telekingatlanokon végrehajtott infrastruktúra-fejlesztések és beruházások aktivált költségeiből adódik.

Vevőkövetelések

A vevőkövetelések állománya a 2025. év végi 77.057 ezer forintról 2026.06.30-ra 13.840 ezer forintra csökkent. A 2025. év végi egyenleg jelentős része az Inter-Mentor Kft. és a Multiplaza Kft. bérelőivel szemben állt fenn, amelyek 2026. első félévében befolytak. Mivel az ingatlan értékesítését követően a Csoport bérbeadási tevékenységet már nem folytat, új vevőkövetelés érdemben nem keletkezett.

Egyéb rövid lejáratú követelések

Az egyéb rövid lejáratú követelések egyenlege a 2025. év végi 32.917 ezer forintról 2026.06.30-ra 41.988 ezer forintra nőtt. A növekedést elsősorban az ingatlantársaságoknál az adóhatósággal, illetve az önkormányzatokkal szemben fennálló túlfizetések okozták. Az egyenleg további jelentős tétele az ingatlanfejlesztéshez kapcsolódó ügyvédi letét.

Jövedelemadó követelések

A Biggeorge REIT Csoport 2025.12.31-én 927 ezer forint jövedelemadó követeléssel rendelkezett, amely 2026. első félév végére 22.113 ezer forinttal, 23.040 ezer forintra nőtt. A növekedés elsősorban a Multiplaza Kft. 2025. évre vonatkozó jövedelemadó kötelezettségének rendezéséből, illetve az ehhez kapcsolódóan keletkezett adótúlfizetésből ered.

Aktív időbeli elhatárolások

A 2025. év végén kimutatott 7.030 ezer forint aktív időbeli elhatárolás jelentős részét az Inter-Mentor Kft. elhatárolt bérleti díj bevételei tették ki. Az elhatárolások a bérleti díjak

kiszámlázásával 2026. június 30-ra feloldásra kerültek, a bérbeadási tevékenység megszűnése miatt pedig 2026 első féléve során ilyen jellegű elhatárolások már nem keletkeztek.

Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

A Biggeorge REIT Csoport pénzeszközei 2025. év végéről 2026. félév végére 271.339 ezer forinttal csökkentek 450.129 ezer forintra. A csökkenést elsősorban a fejlesztési beruházásokhoz kapcsolódó, valamint egyéb szállítói tartozások rendezése, a Multiplaza Kft. és Inter-Mentor Kft. bérletől korábban kapott óvadékok visszafizetése okozta. Ezeken felül csökkentette a pénzeszközöket a Multiplaza Kft. és az Inter-Mentor Kft. megszerzésével kapcsolatban 2026 első félévében végleges vételár megállapítását követően kifizetett nettó 63 millió forint addicionális vételár. Ezt részben ellensúlyozta a vevőkövetelések pénzügyi befolyása, a BGP Nyrt.-től kapott kölcsön, valamint a lekötött bankbetéteken realizált kamatbevétel.

Anyavállalatra jutó saját tőke összesen

2025. évben a Biggeorge REIT Csoport anyavállalatra jutó saját tőke értéke 6.539.037 ezer forint volt, amely 2026. félév végére 9.017 ezer forinttal tovább nőtt, 6.548.054 ezer forintra.

Hosszú lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek egyenlege a 2025. év végi 628.681 ezer forintról 2026.06.30-ra 716.082 ezer forintra, azaz 87.401 ezer forinttal nőtt. A növekedés a Biggeorge Property Nyrt. felé fennálló kölcsöntartozáshoz kapcsolódik: a Csoport a fejlesztési célú beruházásai finanszírozása érdekében további kölcsönt vett igénybe.

Szállítói kötelezettségek

A szállítói kötelezettségek értéke 2025.12.31-én 60.729 ezer forint volt, amelynek jelentős része a Multiplaza Kft. nyitott szállítói egyenlegeinek, a Biggeorge REIT Csoport konszolidált mérlegébe történő bekerülése volt. 2026. I. félév végére a szállítói kötelezettségek értéke 43.559 ezer forinttal, 17.170 ezer forintra csökkent.

Egyéb kötelezettségek

A Biggeorge REIT Csoport egyéb kötelezettségének értéke 2025.12.31-én 272.459 ezer forint volt. Az egyenleget elsősorban az ingatlantársaságok megvásárlásához kapcsolódó illetékfizetési kötelezettség megjelenése, valamint a Multiplaza Kft. konszolidációjával a bérlők által fizetett kaució kötelezettségként történő kimutatása alkotta. 2026. I. félév végére az egyéb kötelezettségek értéke 120.322 ezer forinttal, 152.137 ezer forintra csökkent. A csökkenést szinte teljes egészében a bérlelőktől kapott óvadékok és biztosítékok kivezetése okozta. A fordulónapi egyenleg legnagyobb tétele továbbra is az ingatlantársaságok megszerzéséhez kapcsolódó, a mérleg fordulónapjáig meg nem fizetett vagyonszerzési illeték.

Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolások egyenlege a 2025. év végi 27.515 ezer forintról 2026.06.30-ra 9.879 ezer forintra csökkent. A 2025. év végi egyenleget döntően az ingatlanüzemeltetéshez kapcsolódó, a fordulónapig még nem számlázott közüzemi költségek, valamint az éves beszámolók elkészítésének és könyvvizsgálatának díjai tették ki; ezek a számlák 2026. első félévében beérkeztek. A záró egyenleg már kizárólag a féléves beszámolási kötelezettséghez kapcsolódó, ki nem számlázott díjakat tartalmazza.

4. A mérlegfordulónapot követő, a féléves kimutatásokban nem tükröződő események

A mérleg fordulónapját követően nem következett be olyan lényeges esemény, mely a tényleges körülmények megítélését befolyásolná, arra a beszámoló megfelelő alapot nyújt.

Az orosz–ukrán háború elhúzódása vagy további eskalációja, illetve újabb fegyveres konfliktusok kialakulása kedvezőtlenül befolyásolhatja a gazdasági szereplők üzleti tevékenységét és eredményességét. Emellett egy esetleges gazdasági recesszió vagy válság nemcsak az egyes vállalkozásokat, hanem a globális gazdaságot is fenyegeti. Ezen tényezők Csoportra gyakorolt pénzügyi hatása jelenleg nem becsülhető.

A jelenlegi helyzet észszerűen elvárható mértékű megítélése mellett jelenlegi tudásunk szerint a fentiekben bemutatott veszélyek ellenére a fordulónapot követő időszakot illetően sem áll fenn lényeges bizonytalanság a vállalkozás folytatására való képesség tekintetében. A Biggeorge REIT Csoport vezetése és a tulajdonos eltökélt aziránt, hogy a Cégcsoport folytassa vállalkozási tevékenységét, az ehhez szükséges esetleges intézkedéseket biztosítani fogja, ezért a konszolidált féléves beszámoló a vállalkozás folytatásának feltételezésével készült.

Az Igazgatóság minden lényegi információt, amely a Biggeorge REIT Csoport tevékenységét a szokásos üzleti tevékenységen kívül lényegesen befolyásolhatja, a Társaság hivatalos közzétételi helyein folyamatosan közzétette.

5. A Konszolidált Üzleti és Vezetőségi Jelentés közzétételre való engedélyezése

Jelen Konszolidált Üzleti és Vezetőségi Jelentést a Kibocsátó Igazgatósága 2026. szeptember 30-án megtárgyalta és közzétételre engedélyezte.

6. A Társaság nyilatkozatai

A nyilvános forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII.15.) PM rendelet 1. mellékletének 2.4. pontja alapján a Társaság az alábbi nyilatkozatokat teszi.

A Biggeorge REIT Nyrt., mint anyavállalat kijelenti, hogy a 2026. év első félévére vonatkozó összevont (konszolidált) Pénzügyi kimutatásai és Féléves Jelentése az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban, a Társaság legjobb tudása szerint készült, valós és megbízható képet ad a Társaság, mint kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről.

Továbbá a Biggeorge REIT Nyrt. kijelenti, hogy a 2026. év első félévére vonatkozó összevont (konszolidált) Féléves Jelentése megbízható képet ad a kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, valamint ismerteti a Csoport tevékenysége szempontjából releváns kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

A Biggeorge REIT Nyrt. továbbá kijelenti, hogy jelen Féléves Jelentés adatait független könyvvizsgáló nem ellenőrizte.

Budapest, 2026. szeptember 30.

Az anyavállalat, a Biggeorge REIT Nyrt. képviseletében

Nagygyörgy Tibor János

Vezérigazgató, igazgatóság elnöke