



Biggeorge Property Nyrt. és leányvállalatainak (BGP Cégcsoport)
2026. év első félévére vonatkozó, nem auditált

Vezetőségi és Üzleti Jelentése

Közzététel: 2026. szeptember 30.

Mérlegfordulónap: 2026. június 30.

Beszámolási időszak: 2026.01.01. – 2026.06.30.

Tartalom

1.	A Biggeorge Property Cégcsoport bemutatása	3
1.1	Céginformációk az Anyavállalatról, a Biggeorge Property Nyrt.-ről	3
1.2	Az Anyavállalat, a Biggeorge Property Nyrt. bemutatása	5
1.3	A konszolidációba teljeskörűen bevont entitások bemutatása	7
1.4	A konszolidációba arányosan (tőke módszerrel) bevont társaságok bemutatása	21
1.5	A BGP Cégcsoport egyéb részesedéseinek bemutatása	25
1.5.1	Nem konszolidált holding alapok	25
1.5.2	Nem konszolidált projekt alapok	31
1.5.3	Nem konszolidált egyéb részesedések	48
1.6	Szervezeti felépítés	49
1.6.1	A Vezetőség, az Igazgatóság bemutatása	49
1.6.2	A Felügyelőbizottság bemutatása	53
1.6.3	Az Auditbizottság bemutatása	55
1.6.4	A Könyvvizsgáló bemutatása	56
2.	Vezetői összefoglaló és elemzés a 2026. üzleti év első félévének pénzügyi adatairól	58
3.	A mérlegfordulónapot követően történt, az évközi időszak kimutatásban nem tükröződő események	72
3.1	Háború gazdasági hatásai	72
4.	A gazdasági környezet ismert és várható fejlődése, a belső döntések várható hatása függvényében	72
5.	Kutatás és a kísérleti fejlesztés	75
6.	Telephelyek, fióktelepek bemutatása	75
7.	A vállalkozó által folytatott foglalkoztatáspolitiká	75
8.	Környezetvédelem	76
9.	A pénzügyi instrumentumok hasznosítása	77
10.	Az ár-, hitel-, kamat-, likviditás- és cash-flow kockázat	78
10.1	Inflációból eredő kockázat	78
10.2	Építési költségek emelkedése	78
10.2	Likviditási kockázat	78
10.3	Eladósodottság és finanszírozási kockázatok	79
10.4	A Biggeorge Property NKP 2032/I kötvénnyel összefüggő kockázatok	79
10.5	Devizaárfolyamok változásának kockázata	80
11.	A kockázatkezelési politika és a fedezeti ügylet politika	80
12.	A Féléves Jelentés közzétételre való engedélyezése	83
13.	A Társaság nyilatkozatai	83

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 Pro- perty Zártkörűen Működő Részvénytársa- ság)
A Társaság rövidített neve:	Biggeorge Property Nyrt.
A Társaság cégbejegyzésének helye:	Magyarország, Fővárosi Törvényszék Cégbí- rósága
A Társaság cégjegyzékszáma:	01-10-048468
A Társaság adószáma:	25297078-2-41
A Társaság közösségi adószáma:	HU25297078
A Társaság statisztikai számjele:	25297078-6811-114-01
A Társaság székhelye:	1023 Budapest, Lajos utca 28-32.
A Társaság cégbejegyzésének időpontja:	2015.06.03.
A Társaság tevékenységének időtartama:	Határozatlan
A Társaság jogi formája:	Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
A Társaság működésére irány- adó jog:	Magyar jog
A Társaság fő tevékenységi köre:	6811 '25 Saját tulajdonú ingatlan adásvé- tele
A Társaság telefonos elérhető- sége:	+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 jelenti meg, illetve, ha vonatkozó jogszabály kifejezetten így rendelkezik, akkor közzétételre kerül a Céglőnyben is.

A Társaság alaptőkéje:

258.350.000 HUF

Részvények tőzsdei bevezetése:

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

Új részvények tőzsdei bevezetése:

A Kibocsátó igazgatósága által 2024. december 4. napján, valamint 2024. december 31. napján elhatározott alaptőke-emelések során kibocsátott, összesen 5.925.000 darab, egyenként 10 forint névértékű, névre szóló, dematerializált úton előállított, „A” sorozatú törzsrészevény („Új Részvények”) Xtend piacra történő bevezetését a BÉT 2025. január 27. napján jóváhagyta, illetve azok Xtend piaci regisztrációja véget ért.
2025. január 27. napját követően 25.835.000 darab törzsrészevénnel lehetséges a kereskedés a BÉT Xtend piacán.

Üzleti jelentés készítésekor 5%-ot meghaladó részesedéssel rendelkező részvényesek:

Nagygyörgy Tibor János
Születési hely, idő: Budapest, 1972. szeptember 5.
Anyja neve: Dr. Moskovits Katalin
Lakóhely: 1025 Budapest, Verecke út 140.

Kötvények:

Biggeorge Property NKP 2032/I Kötvény: a Társaság által a Magyar Nemzeti Bank által meghirdetett Növekedési Kötvényprogram keretén belül 2022.02.18-án kibocsátott, 140 darab, egyenként 50.000.000 forint névértékű, fix kamatozású kötvény („Kötvény”), futamideje 10 év, össznévértéke 7.000.000.000 Ft. A Kötvények zöld kötvénynek minősülnek.

A Kötvények bevezetésre kerültek a BÉT által működtetett Xbond elnevezésű multilaterális kereskedési platformjára, amelyek ezzel nyilvánosan forgalomba hozott Kötvényeknek minősülnek.

A Kötvények Xbond piacon történő első kereskedési napja: 2022. május 19.

1.2 Az Anyavállalat, a Biggeorge Property Nyrt. bemutatása

A Biggeorge Property Nyrt. (a továbbiakban: „Társaság”, „Anyavállalat”, „Kibocsátó” vagy „BGP Nyrt.”) egyik részvényese a Biggeorge Holding Kft., amely Magyarország vezető, vertikálisan integrált ingatlanfejlesztő és üzemeltető cégcsoportjának tulajdonosa. 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 a Társaság 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 ingatlanfejlesztések, és a projektek megvalósításához és hasznosításához kapcsolódó szinte minden tevékenységnek a támogatása különböző szolgáltatásokon keresztül, melyek közül a legfontosabbak:

- vagyonkezelés;
- potenciális befektetési lehetőségek felkutatása és üzleti elemzése, a piac feltérképezése és folyamatos figyelemmel kísérése;
- telekakvizíciós és projekt-előkészítési tevékenységek;
- alapkezelési tevékenység (Biggeorge Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapok és Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alapok);
- a fejlesztésekhez kapcsolódó, szerteágazó projektmenedzsment-feladatok elvégzése, amelybe beletartozik többek között a fejlesztési telkekhez kapcsolódó jogi, szabályozási és fizikai környezet feltérképezése; a telek fizikai előkészítése a kivitelezésre (pl. bontás, kármentesítés, régészet stb.), a projekt döntés-előkészítéséhez, illetve külső partnerek számára szükséges üzleti tervezés;
- a fejlesztések generálkivitelezése és a kapcsolódó műszaki ellenőrzések elvégzése;
- értékesítési és marketingfeladatok ellátása, elsősorban a fejlesztések lakásainak és egyéb ingatlanainak (garázs, tároló, üzlethelyiségek stb.) vonatkozásában;
- 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”, „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		
		2026.06.30.	2025.12.31.	2025.06.30.
Biggeorge Alapkezelő Zrt.	Alapkezelés	100,00%	100,00%	100,00%
BN Ingatlanfejlesztő Zrt.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	100,00%	100,00%
Biggeorge Commercial Kft. (korábbi nevén: LogStar Holding Kft.)	Vagyonkezelés	100,00%	100,00%	100,00%
Biggeorge Hospitality Kft. (korábbi nevén: Quick-Béta Ingatlanforgalmazó Kft.)	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	100,00%	100,00%
Biggeorge REIT Nyrt. (korábbi nevén BGP Investment Vagyonkezelő Zrt.)	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	74,87%	74,87%	74,87%
Biggeorge Homes Magyarország Zrt.	Ingatlanügyletek közvetítése	100,00%	100,00%	100,00%
GroundUp Kft.	Lakó- és nem lakó épület építése	100,00%	100,00%	100,00%
WFC Invest Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	100,00%	100,00%
Wersic Kft.	Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás	74,00%	74,00%	74,00%
B-SIX Kft.	Vagyonkezelés	100,00%	100,00%	100,00%
Emerald Hotel Management Kft. ¹	Szállodai szolgáltatás	100,00%	100,00%	100,00%
Pro-Centoquaranta Kft. ²	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	74,87%	74,87%	74,87%
Inter-Mentor Kft. ²	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása	74,87%	74,87%	-
Multiplaza Kft. ²	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása	74,87%	74,87%	-

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		
		2026.06.30.	2025.12.31.	2025.06.30.
Biggeorge Homes International Zrt.	Vagyonkezelés	-	-	100,00%
Biggeorge Homes Poland S.A.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	-	-	100,00%
LogStar Property Management Kft.	Saját tulajdonú, bérlet ingatlan bérbeadása	-	-	100,00%
Biggeorge Alfa Ingatlan Alapok Alapja (korábbi nevén Biggeorge 32. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap)	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	100.00%	100.00%	100.00%
Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	84.69%	83.84%	83.84%
Biggeorge 5. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ³	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	84.69%	83.84%	83.84%
Biggeorge 7. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ³	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	84.69%	83.84%	83.84%
Biggeorge 8. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ³	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	66.06%	65.39%	65.39%
Biggeorge 14. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ³	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	84.69%	83.84%	83.84%
Biggeorge 17. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ³	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	68.01%	67.33%	67.33%
Biggeorge 21. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ³	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	76.36%	75.60%	75.60%
Biggeorge 39. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ⁴	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	78.75%	15.75%	15.75%
Biggeorge 43. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ³	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	84.69%	83.84%	83.84%
Biggeorge 45. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ⁴	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	100.00%	33.22%	100.00%
Biggeorge 49. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap ³	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	84.69%	83.84%	83.84%

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		
		2026.06.30.	2025.12.31.	2025.06.30.
Biggeorge 55. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	100.00%	30.81%	100.00%

¹ A Társaság 100%-os közvetlen tulajdonában álló Biggeorge Hospitality Kft.-n keresztül kerül konszolidálásra.

² A Társaság 74,87%-os közvetlen tulajdonában álló Biggeorge REIT Nyrt.-n (korábbi nevén BGP Investment Vagyonkezelő Zrt.) keresztül kerül konszolidálásra.

³ A Társaság 84,69%-os közvetlen tulajdonában álló Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapon keresztül kerül konszolidálásra.

⁴ A Társaság 100%-os közvetlen tulajdonában álló Biggeorge Alfa Ingatlan Alapok Alapján keresztül kerül konszolidálásra.

2026 első félévében történt konszolidációs körön belüli változások:

A konszolidációs kör összetétele a 2025. december 31-i állapothoz képest az alábbiakban változott:

Konszolidációs körbe bekerült	Konszolidációs körből kikerült
Biggeorge 39. Alap	Biggeorge 54. Alap
Biggeorge 45. Alap	
Biggeorge 55. Alap	

A Biggeorge 39., 45. és 55. Alap esetében a Cégcsoport részesedése olyan mértékben emelkedett 2026 első féléve során, amely feljogosítja a Cégcsoportot az érintett alapok ellenőrzésére, ezáltal azok a konszolidációba teljeskörűen bevonásra kerültek. A Biggeorge 54. Alap esetében a Cégcsoport részesedése lecsökkent az év végéhez képest, így 2026. június 30-án nem gyakorol ellenőrzést felette.

A fentiekén túl több olyan tranzakciót is zártak a Társaság 100%-os leányvállalata, a Biggeorge Alapkezelő Zrt. által kezelt, de nem konszolidált alapok, melyek növelték a Cégcsoport által a jövőbeni fejlesztésekhez használható telekállományt. Bár ezek a BGP Csoport konszolidációs körén kívül történtek, a telekbank növelésével lehetőséget biztosítanak a Cégcsoport számára,

hogy a jövőben lakóingatlan-fejlesztéseket hajtson végre, ezzel is hozzájárulva a hosszú távú jövedelemtermeléshez.

Biggeorge Alapkezelő Zrt.

A BGP Cégcsoport értékláncának egyik kiemelkedően fontos tagjaként működő Biggeorge Alapkezelő Zrt. magán- és intézményi befektetők részére nyújt ingatlanhoz kapcsolódó befektetési lehetőségeket. A Cégcsoport ingatlanbefektetéseinek többsége külső befektetők bevonásával Biggeorge ingatlanfejlesztő, illetve ingatlanforgalmazó ingatlanbefektetési alapokon keresztül kerül megvalósításra, amelyek alapkezelési tevékenységét a Biggeorge Alapkezelő Zrt. látja el. Tevékenysége a BGP Cégcsoport növekedésének köszönhetően az elmúlt évek folyamán kiugróan gyorsan bővült: 2026 első félévében már 51 befektetési alap alapkezelési tevékenységét látta el, a kezelt alapok összesített nettó eszközértéke pedig 2026.június 30-án meghaladta a 290 milliárd Ft-ot.

A Biggeorge Alapkezelő Zrt. 2007. december 12. óta a Magyar Nemzeti Bank (a továbbiakban „MNB”) által felügyelt befektetési alapkezelőként működik, a kezelése alatt álló ingatlanbefektetési alapok minden esetben az MNB általi nyilvántartásba vétellel jöttek létre.

További információk elérhetők a Biggeorge Alapkezelő Zrt. weboldalán, melynek elérhetősége: <https://bgalapkezelolo.hu/hu>

BN Ingatlanfejlesztő Zrt.

A Társaság fő tevékenysége a Cégcsoport tagjai részére nyújtott központi támogató szolgáltatások biztosítása. Elsősorban az alábbi tevékenységekkel támogatja a Cégcsoport működését:

- marketingszolgáltatások (a Cégcsoport elsősorban lakóingatlan-fejlesztéseinek, értékesítésének támogatása, illetve a Biggeorge Property brand építése, a Cégcsoport értékeinek és küldetésének kommunikálásával kapcsolatos tevékenységek, szolgáltatások nyújtása);
- HR szolgáltatások;
- pénzügyi, kontrolling és adminisztrációs szolgáltatások;
- IT fejlesztési és support szolgáltatások;
- egyéb adminisztratív, támogató szolgáltatások.

Biggeorge Commercial Kft.

A Biggeorge Commercial Kft. a BGP Cégcsoporton belül szektor szakértő és üzemeltető társaságként működik. Elsődleges feladata a hozamtermelő logisztikai és irodai ingatlanokat tulajdonló és üzemeltető projektcégek és ingatlanbefektetési alapok támogatása és felügyelete különböző szolgáltatásokon keresztül, a telek megvásárlásától kezdve az ingatlanok fejlesztésének műszaki- és projektmenedzsmentjén át egészen a bérbeadásig és üzemeltetésig vagy értékesítésig. A Társaság kiemelt célja a hozamtermelő ingatlanok értékének és jövedelmezőségének maximalizálása, miközben biztosítja a zavartalan és hatékony működést.

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

2026 során a Társaság projektmenedzsment-tevékenysége kiterjedt a LogStar Park Fehérvár projektben a Premium Sound Solutions egyedi igényei szerint megépült csarnoképület kivitelezésének felügyeletére is. A 15 éves bérleti szerződés alapján build-to-suit konstrukcióban épült, irodával együtt mintegy 8500 nm-es csarnokot a bérlő 2026 augusztusában használatba is vette.

Biggeorge Hospitality Kft.

A Biggeorge Hospitality Kft. a BGP Cégcsoportot szálloda, kollégium és egyéb turisztikai célú ingatlanfejlesztési és üzemeltetési projektek területén támogatja. A társaság átfogó megoldásokat kínál az ingatlanfejlesztéstől kezdve az üzemeltetésen át a vendégélmény biztosításáig, miközben stratégiai tanácsadást is nyújt a fenntartható működéshez és befektetésekhez. A Biggeorge Hospitality Kft. a tárgyidőszakban támogatta az erre a célra létrehozott

projektalapot a Budapest VII. kerületében, a Király utca és a Dob utca között található Kis Diófa utca 14–16. szám alatti szállodafejlesztési projektjének elindításában. Az épületben 119 szobás szálloda és 22 férőhelyes mélygarázs létesül, kortárs belsőépítészeti koncepcióval. A fiatalos, dinamikus hangulatú szálloda tervezett megnyitása 2028 áprilisa.

Biggeorge REIT Nyrt.

A Biggeorge REIT Nyrt. a Budapesti Értéktőzsdén a Standard kategóriában jegyzett társaság, részvényeivel 2023. november 22. napjától lehet kereskedni, valamint 2023. december 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 Cégcsoportához 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. 2026. június 30-án az alábbi három leányvállalatban rendelkezett 100%-os tulajdonrészsel:

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

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

A Biggeorge REIT Nyrt. 2025. december 12-én adásvétel útján 100%-os tulajdonrészt szerzett a Multiplaza Ingatlankezelő Kft. (a továbbiakban Multiplaza Kft.) és az INTER-MENTOR Menedzser és Holding Kft. (a 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.

Biggeorge Homes Magyarország Zrt.

A Biggeorge Homes Magyarország Zrt. a BGP Cégcsoport hazai lakóingatlan-fejlesztéseinek megvalósításáért felelős. A társaság számos kiemelten fontos szolgáltatást nyújt a Cégcsoport befektetési alapjai részére: az egyes lakóprojektek menedzselésétől kezdve egészen a lakóingatlanok értékesítéséig.

GroundUp Kft.

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

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

<https://groundup.hu/>

WFC Invest Kft.

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

Wersic Kft.

A Wersic Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Kft. telekalkvizíciós és projekt-előkészítési 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 rendeltetésű egységet magában foglaló lakóépület építésére rendelkezett engedéllyel. 2026 első félévében nem történt jelentős gazdasági esemény.

B-SIX Kft.

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

Emerald Hotel Management Kft.

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



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



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

<https://emeraldhotel.hu>

Pro-Centoquaranta Kft.

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

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

2024. év folyamán a Társaság folytatta az ipari-logisztikai park fejlesztési projekthez kapcsolódó telekrendezési és infrastruktúra-fejlesztési tevékenységet, és az ehhez kapcsolódó költségeket, ráfordításokat beruházásként számolta el, 2024-ben telket nem értékesített. 2025. év folyamán tovább folytatódtak a telek infrastruktúra-fejlesztései, illetve további telekvásárlások is történtek. 2026 első félévében 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 folytatódott; a tervek szerint további építési engedély megszerzésére kerül sor az 1657 hrsz.-ú telken tervezett, 28.000 m² alapterületű épületre is.

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

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



Konszolidációba teljeskörűen bevont befektetési alapok

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

Biggeorge Alfa Ingatlan Alapok Alapja

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BGP Nyrt.	-	Nem	83 847 011	100.00%
BGP Csoport teljes részesedés				100.00%

Biggeorge Alfa Ingatlan Alapok Alapja (a továbbiakban Biggeorge Alfa) egy holdingalap, amely közvetlenül és/vagy más ingatlanbefektetési alapokba történő befektetéseken (befektetési jegyek jegyzésén vagy megvásárlásán) keresztül végez ingatlanfejlesztési vagy ingatlanüzemeltetési beruházást. Az alap 2026. június 30-án az alábbi befektetésekkal rendelkezett:

Biggeorge Alfa

Befektetési jegyek	Részesedés %
Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	19.11%
Biggeorge 12. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	0.55%
Biggeorge 18. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	5.57%
Biggeorge 19. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	13.91%
Biggeorge 20. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	4.09%
Biggeorge 24. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	26.76%
Biggeorge 27. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	3.81%
Biggeorge 29. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	4.50%
Biggeorge 34. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	4.92%
Biggeorge 39. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	78.75%
Biggeorge 44. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	6.07%
Biggeorge 45. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	100.00%
Biggeorge 47. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	12.36%
Biggeorge 48. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	4.50%
Biggeorge 50. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	6.16%
Biggeorge 51. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	5.46%
Biggeorge 52. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	5.20%

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

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 4. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
BGP Nyrt.	-	Nem	39 512 500	65.58%
Biggeorge Alfa	-	Nem	11 512 500	19.11%
BGP Csoport teljes részesedés				84.69%

A Biggeorge 4. Alap egy holdingalap, amely közvetlenül és/vagy más ingatlanbefektetési alapokba történő befektetéseken (befektetési jegyek jegyzésén vagy megvásárlásán) keresztül végez ingatlanfejlesztési vagy ingatlanüzemeltetési beruházást. Az alap 2026. június 30-án az alábbi befektetésekkel rendelkezett:

Biggeorge 4. Alap

Befektetési jegyek	Részesedés %
Biggeorge 5. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	100.00%
Biggeorge 7. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	100.00%
Biggeorge 8. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	78.00%
Biggeorge 12. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	12.18%
Biggeorge 14. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	100.00%
Biggeorge 15. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	8.60%
Biggeorge 17. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	80.31%
Biggeorge 18. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	8.05%
Biggeorge 21. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	90.17%
Biggeorge 33. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	12.05%
Biggeorge 43. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	100.00%
Biggeorge 46. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	4.50%
Biggeorge 49. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	100.00%
Biggeorge 51. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	5.89%
Biggeorge 53. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	4.67%
Biggeorge 54. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	33.88%
Egyéb eszközök az alapban	
Telek a Waterfront City lakóingatlan projekt 6. és 7. üteméhez	
Ingatlanok Pákozd és Pusztaszemes külterületen	
Ingatlan a Waterfront City lakóingatlan projekt területén	

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

Biggeorge 5. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 5. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BG 4. Alap	B	Nem	10 150 000	100.00%
BGP Csoport teljes részesedés				84.69%

Az alap jelenleg megszüntetés alatt van.

Biggeorge 7. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 7. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BG 4. Alap	B	Nem	326 395	100.00%
BGP Csoport teljes részesedés				84.69%

Az alap jelenleg megszüntetés alatt van.

Biggeorge 8. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 8. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BG 4. Alap	B	Nem	229 866	78.00%
BGP Csoport teljes részesedés				66.06%

Az alap jelenleg megszüntetés alatt van.

Biggeorge 14. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 14. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BG 4. Alap	B	Nem	232 687	100.00%
BGP Csoport teljes részesedés				84.69%

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

Biggeorge 17. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 17. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BG 4. Alap	B	Nem	26 326	80.31%
BGP Csoport teljes részesedés				68.01%

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

Biggeorge 21. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 21. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BG 4. Alap	B	Nem	2 055 846	90.17%
BGP Csoport teljes részesedés				76.36%

A Biggeorge 21. Alapban korábban fejlesztett Waterfront City II. elnevezésű lakóingatlan-

projekt lezárult; az alap fenntartása az esetleges garanciális kötelezettségek miatt volt eddig szükséges. Az Alapban jelenleg megvalósuló Waterfront City VI. elnevezésű lakóingatlan-projekt 2026 második félévében a tervek szerint külső befektetők csatlakoznak, így a Cégcsoport elveszíti az Alap feletti ellenőrzést, és az Alap várhatóan kikerül a konszolidációba teljes körűen bevont befektetési alapok köréből.

Biggeorge 39. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 39. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
Biggeorge Alfa	B	Nem	2 011 656	78.75%
BGP Csoport teljes részesedés				78.75%

A Biggeorge 39. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (a továbbiakban Biggeorge 39. Alap) valósult meg a budapesti Béke Garden elnevezésű lakóingatlan-fejlesztési projekt. A projekt 2026 márciusában kapta meg a használatbavételi engedélyt, és 2026 első féléve során a lakások is átadásra kerültek. Az alap a külső befektetők kifizetését követően került konszolidációs körbe, amelyet követően a BGP Csoport eredményéhez érdemben már nem járult hozzá.

Biggeorge 43. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 43. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BG 4. Alap	B	Nem	5 000 000	100.00%
BGP Csoport teljes részesedés				84.69%

Az alapban jelenleg nincs ingatlanprojekt tervezve.

Biggeorge 45. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 45. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
Biggeorge Alfa	A	Igen	150 000	100.00%
BGP Csoport teljes részesedés				100.00%

Az alapban jelenleg nincs ingatlanprojekt tervezve.

Biggeorge 49. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 49. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BG 4. Alap	B	Nem	1 299 815	100.00%
BGP Csoport teljes részesedés				84.69%

Az alapon jelenleg nincs ingatlanprojekt tervezve.

Biggeorge 55. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 55. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BGP Nyrt.	B	Nem	150 000	100.00%
BGP Csoport teljes részesedés				100.00%

Az alapon jelenleg nincs ingatlanprojekt tervezve.

1.4 A konszolidációba arányosan (tőkemódszerrel) bevont társaságok bemutatása

Társult / Közös vezetésű vállalkozás neve	Társaság főtevékenysége, tevékenységi köre	A Társaság tulajdoni / szavazati hányada		
		2026.06.30.	2025.12.31.	2025.06.30.
Illatos Office Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	50,00%	50,00%	50,00%
SPDM Ingatlan Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	50,00%	50,00%	50,00%
Roham 5 Ingatlan Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	50,00%	50,00%	50,00%
QH Ingatlanfejlesztő Kft. ¹	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	50,00%	50,00%	50,00%
QH Üzemeltető Kft. ¹	Szállodai szolgáltatás	50,00%	50,00%	50,00%
NYNPROPERTY Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	50,00%	50,00%	50,00%

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

Illatos Office Kft.

Az Illatos Office Kft. 100%-os tulajdonában és üzemeltetése alatt áll a Budapest 9. kerületében elhelyezkedő Illatos Office Center, amely egy pince + földszint + 2 emelet szintelosztású irodaházból és a hozzá közvetlenül kapcsolódó raktárépületből áll. Az ingatlan az Illatos útról kiváló láthatósággal rendelkezik. Az ingatlan közvetlen környezetében jellemzően ipari, logisztikai és kereskedelmi funkciójú ingatlanok 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 részei. A Lágymányosi híd biztosítja a város budai oldalának könnyű elérhetőségét. Az ingatlanhoz kapcsolódó property menedzsment tevékenységet a BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge Commercial Kft. végzi. Az Illatos Office Kft. a mérlegfordulónapon 50%-ban az Anyavállalat, a Biggeorge Property Nyrt. és 50%-ban egy külső befektető tulajdonában állt.



SPDM Ingatlan Kft.

Az SPDM Ingatlan Kft. tulajdonában és üzemeltetésében állt két kiskereskedelmi egységként, Drogerie Markt-üzletként működő ingatlan, egyik Bükön, másik Ócsán, amely ingatlanok 2024 januárjában piaci áron értékesítésre kerültek külső, harmadik fél felé. Az azóta eltelt időszakban nem történt jelentős gazdasági esemény a társaságban.

Roham 5 Ingatlan Kft.

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



illetve Roham utcai épületekhez. A földszinten helyezkedik el a recepció, illetve az étterem. Az emeleteken több bérlő által használt irodaterületek találhatók. A tetőtérben az épületgépeseti 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 Biggeorge Commercial Kft. végzi.

A mérlegfordulónapon, 2026.június 30-án a Roham 5 Ingatlan Kft. 50%-ban az Anyavállalat, a Biggeorge Property Nyrt. és 50%-ban egy külső befektető tulajdonában állt.

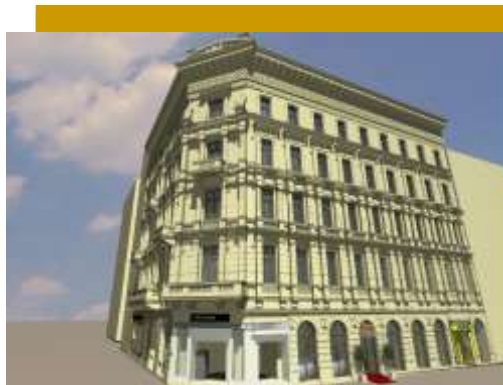
QH Ingatlanfejlesztő Kft.

A QH Ingatlanfejlesztő Kft. a Budapest, 5. kerület, Kígyó utca 2. szám alatti ingatlanon végez szálloda-beruházást.

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

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

A mérlegfordulónapon, 2026. június 30-án a QH Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonosa 50%-ban a Biggeorge Hospitality Kft. volt, amely a BGP Cégcsoport 100%-os tulajdonában álló leányvállalat. A társaság másik fele külső, harmadik fél tulajdonában áll.



NYNPROPERTY Kft.

Az NYNPROPERTY Kft. jelenleg a Budaörs, Iparos út 3-5. szám alatti raktár- és irodaház tulajdonosa és működtetője. Az ingatlan egy földszint + 3 emeletes irodaházból és egy egyszintes raktárépületből áll, amely Budaörs délkeleti részén, az M7-es és a 7-es út által határolt területen helyezkedik el. Közvetlen környezetében jellemzően raktárak, alacsonyabb kategóriás irodaházak, kereskedelmi egységek és a budaörsi reptér található. Az ingatlanhoz kapcsolódó property menedzsment tevékenységet a BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge Commercial Kft. végzi.

A mérlegfordulónapon, 2026. június 30-án az NYNPROPERTY Kft. 50%-ban az Anyavállalat, a Biggeorge Property Nyrt. és 50%-ban egy külső befektető tulajdonában állt.

1.5 A BGP Cégcsoport egyéb részesedéseinek bemutatása

1.5.1 Nem konszolidált holding alapok

Biggeorge 25. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 25. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BGP Nyrt.	B	Nem	413 940	25.55%
BGP Csoport teljes részesedés				25.55%

A Biggeorge 25. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (a 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 ingatlanüzemeltetési beruházásokat. Az alap 2026. június 30-án az alábbi befektetésekkal rendelkezett:

Biggeorge 25. Alap

Befektetési jegyek	Részesedés %
Biggeorge 15. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	21.28%
Biggeorge 23. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	100.00%
Biggeorge 24. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	19.35%
Biggeorge 31. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	100.00%
Biggeorge 41. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	100.00%
Biggeorge 42. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	100.00%
Biggeorge 45. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	100.00%
Biggeorge 59. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	100.00%
Egyéb eszközök az alapban	
B TWENTY-TWO INVESTMENT Kft. 25,6%-os tulajdonrésze	
LogStar Park Városkapu 14. (logisztikai csarnok)	

A Biggeorge 25. Alap közvetlen tulajdonában áll Budapesten a Városcapu utca 14. szám alatti telek, amelyen az Alap 2022. és 2023. év folyamán a BGP Cégcsoport logisztikai fejlesztésekért és üzemeltetéséért felelős üzletágának, a LogStar divíziójának támogatásával logisztikai csarnokfejlesztést végzett két ütemben – LogStar Park Budapest Városcapu 14. projekt néven. Az ingatlanhoz kapcsolódó property menedzsment tevékenységet a BGP Cégcsoportba tartozó Biggeorge Commercial Kft. végzi. A telek közvetlen szomszédságában kelet felől az egyik legjelentősebb logisztikai társaság létesített telephelyet, aminek köszönhetően az egyik csarnokot 100%-ban kibérelte.



További információk elérhetők a LogStar weboldalon:

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

A Biggeorge 25. Alapnak 25,6%-os közvetlen tulajdonosi részesedése van a B-TWENTY-TWO Investment Kft.-ben, amely a LogStar Park Győr elnevezésű logisztikai ingatlan tulajdonosa és működtetője.



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



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

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

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

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

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

Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 30. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BGP Nyrt.	B	Nem	64 000 000	17.18%
BGP Csoport teljes részesedés				17.18%

A Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (a 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 ingatlanfejlesztési és/vagy ingatlanüzemeltetési beruházásokat. A Biggeorge 30. Alap portfóliójában lakossági, kereskedelmi és logisztikai ingatlanokat tulajdonló ingatlanbefektetési alapok befektetési jegyei egyaránt megtalálhatók. A mérlegfordulónapon, 2026. június 30-án a Biggeorge 30. Alap a következő alapokban és társaságokban, illetve ingatlanokban rendelkezett befektetéseikkel:

Biggeorge 30. Alap

Befektetési jegyek	Részesedés %
Biggeorge 16. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	81.06%
Biggeorge 22. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	90.00%
Biggeorge 24. Ingatlanforgalmazó Ingatlanalap	5.61%
Biggeorge 27. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	12.00%
Biggeorge 28. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	42.63%
Biggeorge 46. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	52.18%
Biggeorge 48. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	85.50%
Biggeorge 52. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	94.23%
Biggeorge 54. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	66.12%
Egyéb eszközök az alapban	
Amfi Holding Kft. 74%-os tulajdonrésze	
Bécsi Corner Zrt. 30%-os tulajdonrésze	
Bethlen Irodaház, Debrecen	
Műemlék épület a Waterfront City lakóprojekt területén	

A Biggeorge 30. Alap 74%-os tulajdonában álló Amfi Holding Kft. ingatlantársaság rendelkezik a Budapest, Lajos u. 71-89. szám alatti ingatlannal, amelyen a Cégcsoport elsősorban lakóingatlan-fejlesztési célú beruházást készít elő. A megvalósítás előtt az ingatlantársaság által tulajdonolt telek át fog kerülni egy dedikált projektalapba, amelyben a beruházás megfejlesztésre kerül.

A Bécsi Corner Zrt. bemutatását és a Biggeorge 30. Alap egyéb projektalapokban lévő befektetéseinek részleteit ld. lentebb.

Biggeorge 40. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 40. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BGP Nyrt.	B	Nem	571 960	27.96%
BGP Csoport teljes részesedés				27.96%

A Biggeorge 40. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (a 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, 2026. június 30-án a Biggeorge 40. Alap a következő alapokban és ingatlanokban rendelkezett befektetésekkel:

Biggeorge 40. Alap

Befektetési jegyek	Részesedés %
Biggeorge 19. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	26.81%
Biggeorge 20. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	13.12%
Biggeorge 26. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	76.42%
Biggeorge 28. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	47.37%
Biggeorge 29. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	14.24%
Biggeorge 33. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	67.95%
Biggeorge 34. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	14.84%
Biggeorge 36. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	90.02%
Biggeorge 37. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	95.00%
Biggeorge 38. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	95.00%
Biggeorge 44. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	13.79%
Biggeorge 47. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	86.26%
Biggeorge 53. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	94.81%
Biggeorge 1. Magántőkealap	100.00%
Egyéb eszközök az alapban	
Árnyas 40 lakóingatlan projekt	

A Biggeorge 40. Alapban közvetlenül kerül fejlesztésre az Árnyas 40 Villa Suites lakóingatlan-fejlesztési projekt. A projekt 2026 augusztusában megkapta a használatbavételi engedélyt, és a lakások átadása is megkezdődött. A Biggeorge 40. Alap egyéb projektalapokban lévő befektetéseinek részleteit ld. lentebb.



Biggeorge 50. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 50. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
Biggeorge Alfa	B	Nem	98 000	6.16%
BGP Csoport teljes részesedés				6.16%

A Biggeorge 50. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (a továbbiakban Biggeorge 50. Alap) külső befektetők bevonásával működő holding alap, amely közvetlenül vagy más ingatlanbefektetési alapokba történő befektetéseken (befektetési jegyek jegyzésén vagy megvásárlásán) keresztül finanszíroz ingatlan fejlesztési és/vagy ingatlan üzemeltetési beruházásokat. A Biggeorge 50. Alap portfóliójában lakossági és kereskedelmi ingatlanbefektetési alapok befektetési jegyei, valamint ingatlantársaság tulajdonrészei egyaránt megtalálhatóak.

A mérlegfordulónapon, 2026. június 30-án a Biggeorge 50. Alap a következő alapokban és társaságokban rendelkezett befektetésekkkel:

Biggeorge 50. Alap

Befektetési jegyek	Részesedés %
Biggeorge 46. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	33.32%
Biggeorge 51. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	68.66%
Biggeorge 56. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	100.00%
Biggeorge 57. Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap	100.00%
Egyéb eszközök az alapban	
Amfi Holding Kft. 26%-os tulajdonrésze	

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

1.5.2 Nem konszolidált projektalapok

Biggeorge 12. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 12. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
BGP Nyrt.	A	Igen	1 359 383	14.92%
Biggeorge Alfa	B	Nem	50 000	0.55%
BG 4. Alap	A	Igen	1 109 595	12.18%
BGP Csoport teljes részesedés				25.78%

A Biggeorge 12. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap 70%-os tulajdonosa a Bécsi Corner Zrt.-nek, amely a Bécsi Corner irodaház tulajdonosa és üzemeltetője. Az irodaház a Budapest, 2. kerület, Lajos u. 28-32. szám alatt található, és a Cégcsoport, valamint 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 vil-



lamossal és HÉV-vel is megközelíthető az irodaház. Az épület a belvárostól nem messze található, és az Árpád híd, valamint a Margit híd közelsége miatt kitűnő tömegközlekedési kapcsolatokkal rendelkezik Pest irányába 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 pinceszinttel rendelkezik. Az önálló Serház egy 2 szintes, pincével kialakított 300 éves barokk épület, ami újonnan felújított állapotú. A Kis Házak kiskereskedelmi egységekként szolgálnak.



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

Biggeorge 15. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 15. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
BG 4. Alap	C	Igen	40 056	8.60%
BG 25. Alap	B	Nem	99 128	21.28%
BGP Csoport teljes részesedés				12.72%

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

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



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



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

További információk elérhetők a LogStar weboldalon:

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

BigGeorge 16. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

BigGeorge 16. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
BG 30. Alap	B	Nem	13 335 102	81.06%
BGP Csoport teljes részesedés				13.93%

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



BigGeorge 18. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

BigGeorge 18. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
BGP Nyrt.	B	Nem	955 500	7.34%
BigGeorge Alfa	B	Nem	726 000	5.57%
BG 4. Alap	B	Nem	1 049 000	8.05%
BGP Csoport teljes részesedés				19.73%

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

BigGeorge 19. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

BigGeorge 19. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
BigGeorge Alfa	B	Nem	3 526 535	13.91%
BG 40. Alap	C	Igen	6 797 084	26.81%
BGP Csoport teljes részesedés				21.40%

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



Biggeorge 20. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 20. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
Biggeorge Alfa	B	Nem	931 243	4.09%
BG 40. Alap	C	Igen	2 983 863	13.12%
BGP Csoport teljes részesedés				7.76%

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



Biggeorge 22. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 22. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
BG 30. Alap	B	Nem	333 000	90.00%
BGP Csoport teljes részesedés				15.46%

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

Biggeorge 23. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 23. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
BG 25. Alap	B	Nem	1 020 300	100.00%
BGP Csoport teljes részesedés				25.55%

A Biggeorge 23. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap (a továbbiakban Biggeorge 23. Alap) 100%-os tulajdonosa a B-Five Kft.-nek, amelynek tulajdonában áll az 1044 Budapest, Megyeri út 51. szám alatti logisztikai ingatlan.



Az ingatlan a Megyeri Temető és a Farkas-erdő közti területen egy szupermarket szomszédságában helyezkedik el, Pest északi részén, Megyer városrészben. Az ingatlan Pest egyik forgalmas útjáról, a Megyeri útról közvetlenül elérhető és gyorsan megközelíthető mind a város, mind az M0-ás körgyűrű irányából.



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

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

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

Biggeorge 24. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 24. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
Biggeorge Alfa	B	Nem	245 000	26.76%
BG 25. Alap	B	Nem	177 175	19.35%
BG 30. Alap	C	Igen	51 342	5.61%
BGP Csoport teljes részesedés				32.66%

A Biggeorge 24. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alapban (a továbbiakban Biggeorge 24. Alap) 74,4%-os közvetlen tulajdonosi részesedése van a B-TWENTY-TWO Investment Kft.-ben, amely a LogStar Park Győr elnevezésű logisztikai ingatlan tulajdonosa és működtetője.



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



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

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

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

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

Biggeorge 26. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 26. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
BG 40. Alap	B	Nem	2 067 629	76.42%
BGP Csoport teljes részesedés				21.37%

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



Biggeorge 27. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 27. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
Biggeorge Alfa	B	Nem	1 447 922	3.81%
BG 30. Alap	A	Igen	4 562 743	12.00%
BGP Csoport teljes részesedés				5.87%

A Biggeorge 27. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (a továbbiakban Biggeorge 27. Alap) valósul meg a budapesti Westside Grand I. elnevezésű lakóingatlan-fejlesztési projekt, amely a jelentés fordulónapját követően megszerezte a használatbavételi engedélyt.



Biggeorge 28. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 28. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
BG 30. Alap	B	Nem	143 896	42.63%
BG 40. Alap	B	Nem	159 885	47.37%
BGP Csoport teljes részesedés				20.57%

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



Biggeorge 29. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 29. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
Biggeorge Alfa	B	Nem	1 872 736	4.50%
BG 40. Alap	A	Igen	5 923 061	14.24%
BGP Csoport teljes részesedés				8.49%

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



Biggeorge 31. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 31. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
BG 25. Alap	B	Nem	9 011 140	100.00%
BGP Csoport teljes részesedés				25.55%

A Biggeorge 31. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (a továbbiakban Biggeorge 31. Alap) a törökbálinti, Tópark utca 9. szám alatt található telek és ingatlanok, a LogStar Park West Gate elnevezésű projekt megvásárlására és további fejlesztések elvégzésére került létrehozásra. Az ingatlan Törökbálint északnyugati határán helyezkedik el,



közvetlenül az M1-es autópálya mentén, a 14-es autópálya-kijáratnál. Az ingatlan kiválóan megközelíthető gépkocsival, melyet az M1-es autópálya biztosít közvetlenül, mindkét irányból. A Győr irányából érkező irány kijárata közvetlenül az ingatlan előtt található. Az ingatlan az M0-s autóútról az M1-es autópályára áttérve szintén a 14-es kijárat segítségével közelíthető meg. Az M7-es autópálya irányából érkezve Törökbálinton keresztül vezet az út, a Bajcsy-Zsilinszky utcán. Az ingatlan továbbá tömegközlekedéssel megközelíthető. A Törökbálint vasútállomás 700 m-re található az ingatlantól, valamint a 88, 88A, 172, 173, 272-es számú buszoknak a SPAR előtt van megállója, körülbelül 600 m-re a tárgyi ingatlantól délkeletre. A West Gate Üzleti Park 1999-2006 között épült, melynek területén összesen 7 db különálló, vegyes funkciójú (raktár, iroda) épület (A-G jelű) található. A „G” jelű irodaházat a Biggeorge 31. Alap 2023. évben egy 274 férőhelyes munkásszállóvá alakította át, amelyet hosszú távon bérbe is adott egy munkásszállókat üzemeltető társaságnak. A rendelkezésre álló, közel 1,5 hektár területű beépítetlen fejlesztési területen pedig 2023. év végére a Biggeorge 31. Alap befejezte egy újabb csarnok („H” jelű) fejlesztését. Az ingatlanhoz kapcsolódó property menedzsment tevékenységet a Biggeorge Commercial Kft. végzi.



Biggeorge 33. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 33. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
BG 4. Alap	B	Nem	2 090 200	12.05%
BG 40. Alap	B	Nem	11 788 999	67.95%
BGP Csoport teljes részesedés				29.20%

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



Biggeorge 34. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 34. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
Biggeorge Alfa	B	Nem	2 468 172	4.92%
BG 40. Alap	A	Igen	7 442 447	14.84%
BGP Csoport teljes részesedés				9.07%

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



Biggeorge 36. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 36. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
BG 40. Alap	B	Nem	5 033 419	90.02%
BGP Csoport teljes részesedés				25.17%

A Biggeorge 36. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapban (a továbbiakban Biggeorge 36. Alap) fejlesztett Waterfront City IV. elnevezésű lakóingatlan projekt lezárult, az alap fenntartása az esetleges garanciális kötelezettségek miatt szükséges.



Biggeorge 37. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 37. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
BG 40. Alap	B	Nem	3 040 000	95.00%
BGP Csoport teljes részesedés				26.56%

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



Biggeorge 38. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 38. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BG 40. Alap	B	Nem	3 724 000	95.00%
BGP Csoport teljes részesedés				26.56%

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



Biggeorge 41. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 41. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BG 25. Alap	B	Nem	8 302 286	100.00%
BGP Csoport teljes részesedés				25.55%

A Biggeorge 41. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (a továbbiakban Biggeorge 41. Alap) tulajdonolja a Szabadbattyánban található Seuso Ipari Park elnevezésű ingatlant, melyen egy logisztikai csarnok fejlesztését készíti elő, mely várhatóan



több ütemben fog megvalósulni. Az első ütem átadása 2026 augusztusában megtörtént: a Premium Sound Solutions részére build-to-suit (BTS) konstrukcióban megépült, irodával együtt közel 8.500 m² alapterületű csarnoképület hasznosítása hosszú távú bérleti szerződés keretében valósul meg.

Biggeorge 42. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 42. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximalizált	Darabszám	Részesedés %
BG 25. Alap	B	Nem	7 297 377	100.00%
BGP Csoport teljes részesedés				25.55%

A Biggeorge 42. Alap közvetlen tulajdonában áll Budapesten a Városkapu utca 6. szám alatti telek, amelyet az Alap a GroundUp Kft.-től vásárolt meg 2023. év elején, és amelyen 2023. év folyamán a BGP Cégcsoport logisztikai fejlesztésekért és üzemeltetéséért felelős üzletágának, a LogStar divíziójának támogatásával logisztikai csarnokfejlesztést végzett - LogStar Park Budapest Városkapu 6. projekt néven, amelynek keretében a meg-



lévő csarnok mellé egy további logisztikai csarnok került megépítésre.

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

További információk elérhetőek a LogStar weboldalán:

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

Biggeorge 44. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 44. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
Biggeorge Alfa	B	Nem	1 051 944	6.07%
BG 40. Alap	A	Igen	2 389 896	13.79%
BGP Csoport teljes részesedés				9.92%

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



Biggeorge 46. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 46. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
BG 4. Alap	B	Nem	4 778 089	4.50%
BG 30. Alap	A	Igen	55 400 381	52.18%
BG 50. Alap	A	Igen	35 383 313	33.32%
BGP Csoport teljes részesedés				14.83%

A Biggeorge 46. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (a továbbiakban Biggeorge 46. Alap) a 1117 Budapest, Budafoki út 68-70. szám alatt található, 4011/4 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant birtokolja, melyen a szükséges engedélyek megszerzésének függvényében a jövőben ingatlan-fejlesztési projektet tervez megvalósítani.

Biggeorge 47. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 47. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
Biggeorge Alfa	B	Nem	2 202 202	12.36%
BG 40. Alap	A	Igen	15 365 870	86.26%
BGP Csoport teljes részesedés				36.48%

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



Biggeorge 48. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 48. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
Biggeorge Alfa	B	Nem	3 607 439	4.50%
BG 30. Alap	A	Igen	68 541 338	85.50%
BGP Csoport teljes részesedés				19.19%

A Biggeorge 48. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (a továbbiakban Biggeorge 48. Alap) a 1033 Budapest, Bogdáni út 1/C szám alatt található, 19250/10 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant birtokolja, melyen a szükséges engedélyek megszerzésének függvényében a jövőben ingatlan-fejlesztési projektet tervez megvalósítani.

Biggeorge 51. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 51. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
Biggeorge Alfa	B	Nem	336 000	5.46%
BG 4. Alap	A	Igen	362 476	5.89%
BG 50. Alap	A	Igen	4 228 902	68.66%
BGP Csoport teljes részesedés				14.67%

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



Biggeorge 52. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 52. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
Biggeorge Alfa	B	Nem	4 500 000	5.20%
BG 30. Alap	A	Igen	81 612 892	94.23%
BGP Csoport teljes részesedés				21.39%

A Biggeorge 52. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (a továbbiakban Biggeorge 52. Alap) a 1119 Budapest, Fehérvári út 89-95. szám alatt található, 3745/1 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant birtokolja, melyen a szükséges engedélyek megszerzésének függvényében a jövőben ingatlan-fejlesztési projektet tervez megvalósítani.

Biggeorge 53. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 53. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
BG 4. Alap	B	Nem	1 015 620	4.67%
BG 40 Alap	A	Igen	20 604 898	94.81%
BGP Csoport teljes részesedés				30.47%

A Biggeorge 53. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (a továbbiakban Biggeorge 53. Alap) a budapesti Capri Residence elnevezésű lakóingatlanfejlesztési projekt kivitelezésére jött létre.



Biggeorge 54. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 54. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
BG 4. Alap	B	Nem	5 000 000	33.88%
BG 30. Alap	A	Igen	9 758 271	66.12%
BGP Csoport teljes részesedés				40.05%

A Biggeorge 54. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (a továbbiakban Biggeorge 54. Alap) a 1041 Budapest, Árpád út 124–132. szám alatt található, 71441 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant birtokolja, melyen a szükséges engedélyek megszerzésének függvényében a jövőben ingatlanfejlesztési projektet tervez megvalósítani.

Biggeorge 56. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 56. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
BG 50. Alap	B	Nem	5 000 000	100.00%
BGP Csoport teljes részesedés				6.16%

Az alap jelenleg üres, nincs ingatlanprojekt tervezve.

Biggeorge 57. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 57. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
BG 50. Alap	B	Nem	5 000 000	100.00%
BGP Csoport teljes részesedés				6.16%

Az alap jelenleg üres, nincs ingatlanprojekt tervezve.

Biggeorge 58. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 58. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
BG 25. Alap	B	Nem	1 500 000	100.00%
BGP Csoport teljes részesedés				25.55%

Az alap jelenleg üres, nincs ingatlanprojekt tervezve.

Biggeorge 59. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Biggeorge 59. Ingatlanalap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
BG 25. Alap	B	Nem	1 500 000	100.00%
BGP Csoport teljes részesedés				25.55%

Az alap jelenleg üres, nincs ingatlanprojekt tervezve.

Biggeorge 1. Magántőkealap

Biggeorge 1. Magántőkealap

Bef.jegy tulajdonos	Bef.jegy sorozat	Hozammaximált	Darabszám	Részesedés %
BG 40 Alap	B	Nem	22 248 412	100.00%
BGP Csoport teljes részesedés				27.96%

A Biggeorge 1. Magántőkealap 99,8%-os részesedéssel rendelkezik a Cégcsoport nemzetközi terjeszkedésért felelős vállalatában, a Biggeorge Homes International Zrt.-ben. A befektetéssel a magántőkealap jelenleg a Biggeorge Homes International Zrt. portugáliai lakóingatlanfejlesztési projektjeit finanszírozza.

1.5.3 Nem konszolidált egyéb részesedések

Biggeorge Homes International Zrt.

Tulajdonos	Részesedés %
BGP Nyrt.	0.27%
Biggeorge 1. Magántőkealap	99.73%

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

Amfi Holding Kft.

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

Bécsi Corner Zrt.

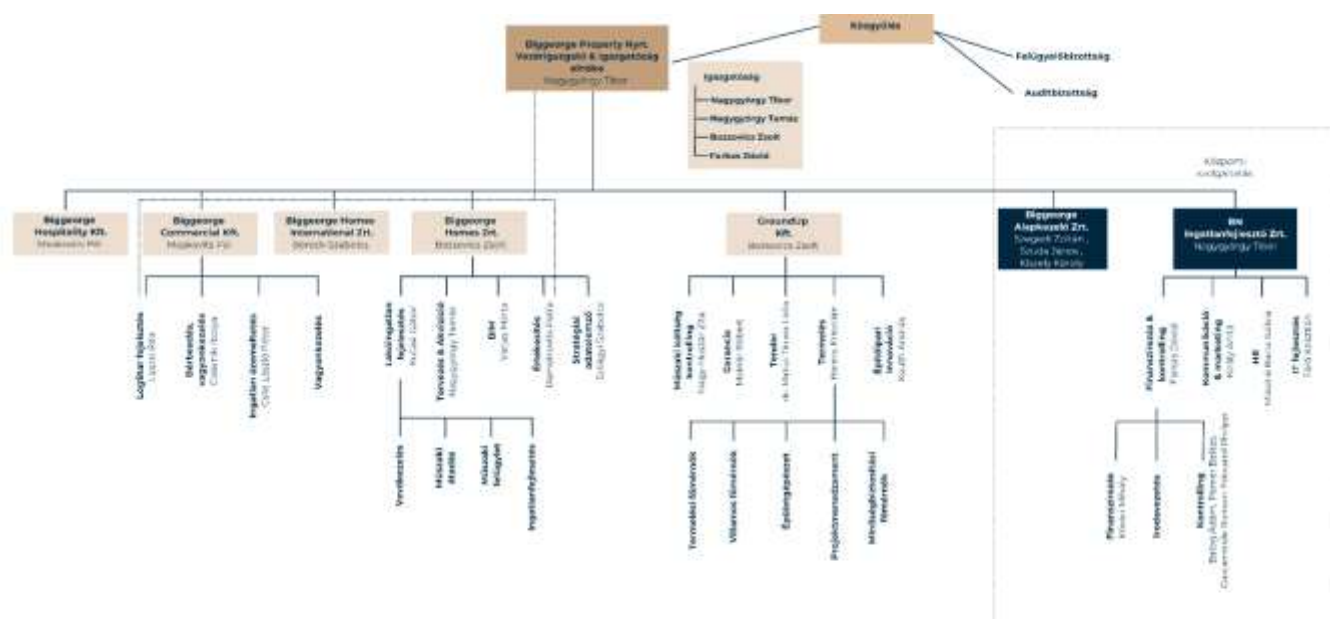
Tulajdonos	Részesedés %
Biggeorge 12. Alap	70,00%
Biggeorge 30. Alap	30,00%

B TWENTY-TWO INVESTMENT Kft.

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

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

1.6 Szervezeti felépítés



1. ábra: A Cégcsoport tevékenységirányítási ábrája, a beszámoló készítésének időpontjában

1.6.1 A Vezetőség, az Igazgatóság bemutatása

A Biggeorge Property Nyrt. ügyvezetéseként legalább három, legfeljebb tizenegy tagú igazgatóság működik, amelyet 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, amelyek nem tartoznak 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 3. napjától határozatlan időre szól.

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

Az igazgatóság tagjai:



Nagygyörgy Tamás László

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

Anyja neve: Dr. Moskovits Katalin

Lakóhely: 1037 Budapest, Haránt köz 9.

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

Tisztsége: vezető tisztségviselő, igazgatósági tag.



Farkas Dávid

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

Anyja neve: Ligeti Ágnes Marianna

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

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

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



Bozsovics Zsolt

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

Anyja neve: Mészáros Margit

Lakóhely: 1029 Budapest, Rézsü utca 75/B.

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

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

1.6.2 A Felügyelőbizottság bemutatása

A Társaságnál legalább három, legfeljebb tizenöt tagból álló felügyelőbizottság működik, akiket a közgyűlés legfeljebb ötéves 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 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: 2026. 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: 2026. 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: 2026. május 1.

Jogviszony vége: 2027. április 30.

1.6.3 Az Auditbizottság bemutatása

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

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

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

Az auditbizottság ügyrendjét maga állapítja meg.

Az auditbizottsági tagok adatai:

Dr. Gyulánszki Edit

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

Anyja neve: Fischer Mária

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

Jogviszony kezdete: 2026. 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: 2026. 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: 2026. május 1.

Jogviszony vége: 2027. április 30.

1.6.4 A Könyvvizsgáló bemutatása

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

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

A könyvvizsgáló adatai az alábbiak:

Név:	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, illetve látja el könyvvizsgálatot:
2025.november 1. – 2027.május 31.

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

2. Vezetői összefoglaló és elemzés a 2026. üzleti év első félévének pénzügyi adatairól

Az alábbiakban a BGP Cégcsoport 2026. és 2025. üzleti év első félévére vonatkozó összehasonlító adatainak elemzése kerül bemutatásra:

Általános információk a 2026 első féléves jelentés pénzügyi adataihoz kapcsolódóan:

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

A 2026. üzleti 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	2026.01.01.- 2026.06.30. nem auditált	2025.01.01.- 2025.06.30. nem auditált	Változás	Változás %
Értékesítés nettó árbevétele	24 536 476	20 790 908	3 745 568	18.02%
Egyéb működési bevétel	183 027	309 174	-126 147	-40.80%
Összes működési bevétel	24 719 503	21 100 082	3 619 421	17.15%
Anyagköltségek	4 258 009	2 632 026	1 625 983	61.78%
Eladott áruk és szolgáltatások*	20 148	100 104	-79 956	-79.87%
Igénybevett szolgáltatások*	14 636 006	12 028 120	2 607 886	21.68%
Személyi jellegű ráfordítások	2 785 425	2 236 415	549 010	24.55%
Értékcsökkenés és értékvesztés	302 663	89 059	213 604	239.85%
Egyéb működési ráfordítások	242 583	198 048	44 535	22.49%
Összes működési költség	22 244 834	17 283 772	4 961 062	28.70%
Pénzügyi műveletek és adófizetés előtti eredmény (EBIT)	2 474 669	3 816 310	-1 341 641	-35.16%
Pénzügyi műveletek bevételei	6 586 695	9 723 792	-3 137 097	-32.26%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	3 033 218	1 041 525	1 991 693	191.23%
Részesedés tőkemódszerrel elszámolt befektetésekből	80 813	-169 343	250 156	n/a
Pénzügyi műveletek eredménye	3 634 290	8 512 924	-4 878 634	-57.31%
Adózás előtti eredmény	6 108 959	12 329 234	-6 220 275	-50.45%
Halasztott adó	436 292	703 856	-267 564	-38.01%
Adófizetési kötelezettség	497 479	646 559	-149 080	-23.06%
Nettó adózott eredmény	5 175 188	10 978 819	-5 803 631	-52.86%
Anyavállalatra jutó nettó adózott eredmény	5 160 147	10 901 193	-5 741 046	-52.66%
Nem ellenőrző részesedésre jutó nettó adózott eredmény	15 041	77 626	- 62 585	-80.62%
EPS (alap és hígított) – Ft-ban	199.73	421.95	-222.22	-52.66%
EBITDA**	2 777 332	3 905 369	-1 128 037	-28.88%

* A 2025. I. féléves beszámolóban az alvállalkozói költségek az „Eladott áruk és szolgáltatások” soron szerepeltek. Ezeket a Cégcsoport a 2025. évi éves beszámolóban átsorolta az „Igénybe vett szolgáltatások” sorra. Az összehasonlíthatóság érdekében a 2025. I. féléves összehasonlító adatok ennek megfelelően korrigálásra kerültek.

** A pénzügyi tételektől, adófizetéstől, értékcsökkenéstől tisztított eredménykategória az EBITDA (EBITDA = Pénzügyi műveletek és adófizetés előtti eredmény (EBIT) + Értékcsökkenés és értékvesztés)

Értékesítés nettó árbevétele

A BGP Cégcsoport nettó árbevétele az előző év azonos időszakához képest 3.746 millió Ft-tal, 24.536 millió Ft-ra növekedett. A Cégcsoport nettó árbevétele a következő tevékenységekből áll:

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

Megnevezés	2026.01.01.- 2026.06.30.	2025.01.01.- 2025.06.30.
Ingatlanfejlesztés és -hasznosítás	4 065 180	6 675 330
Kivitelezés	21 230 037	13 197 523
Szállodaüzemeltetés	1 404 110	1 448 748
Alapkezelés	1 162 944	852 822
Egyéb	81 406	171 967
Konszolidációs kiszűrés	-3 407 201	-1 555 482
Értékesítés nettó árbevétele összesen	24 536 476	20 790 908

Ingyanfejlesztéshez és -hasznosításához kapcsolódó szolgáltatások

2026. első félévében 4.065 millió Ft árbevétel ingatlanfejlesztéshez és -üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatások nyújtásából származott, amely a következő díjakból állt (a táblázat nem tartalmazza a konszolidációs kiszűréseket):

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

Megnevezés	2026.01.01.- 2026.06.30
Lakóingatlan fejlesztési szolgáltatási díjak	3 069 366
<i>ebből projektmenedzsment</i>	1 175 026
<i>ebből műszaki ellenőrzés</i>	439 994
<i>ebből marketing</i>	226 667
<i>ebből értékesítés</i>	1 227 679
Üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatási díjak	114 903
<i>ebből property menedzsment</i>	71 060
<i>ebből bérbeadási jutalék</i>	20 557
<i>ebből asset menedzsment</i>	12 776
<i>ebből egyéb szolgáltatás</i>	10 510
Központi szolgáltatások	880 911
Ingyanfejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatás árbevétele összesen	4 065 180

2026. első félévében 3.069 millió Ft árbevételt generált a kivitelezés alatt álló, futó lakóingatlan projektek műszaki ellenőrzése, projektmenedzselése és több mint 400 db lakás értékesítése, illetve az ehhez kapcsolódóan nyújtott marketing- és értékesítési szolgáltatások. Ezen tevékenységeket a BGP Cégcsoporton belül a Biggeorge Homes Magyarország Zrt. látja el.

Az ingatlanüzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatásokat a Biggeorge Commercial Kft. végezte, amely tevékenységből a Cégcsoportnak 115 millió Ft árbevétele keletkezett, amely nagyságrendileg 140.000 négyzetméter összterületű ingatlanportfólió vagyonkezeléséből származott.

A Cégcsoporton belüli központi szolgáltatások ellátásáért a BN Ingatlanfejlesztő Zrt. felel. Tevékenysége magában foglalja a marketing-, HR-, pénzügyi, kontrolling- és adminisztrációs szolgáltatásokat, valamint az IT-fejlesztési és -támogatási szolgáltatások nyújtását. A BN Ingatlanfejlesztő Zrt. ezekből a szolgáltatásokból 2026 első félévében 881 millió Ft árbevételt számolt el, amelyből 71 millió Ft származott konszolidációs körön kívüli felektől.

Kivitelezés

A GroundUp Kft. generálkivitelezőként felel az Alapkezelő által kezelt ingatlanalapok projektjeinek (elsősorban lakóingatlan-fejlesztéseknek) sikeres megvalósításáért. A Cégcsoport generálkivitelezéséből származó árbevétele 2026 első félévében 21.230 millió Ft volt. Az összehasonlító időszakhoz képest elért 8.033 millió Ft-os árbevétel-növekedés oka, hogy a korábban megkezdett lakóingatlan-fejlesztési projektek költségigényesebb, befejező szakaszba léptek. Mivel a Cégcsoport a kivitelezési árbevételt a felmerült költségek arányában számolja el, a projektek végén felmerülő magasabb költségek a kivitelezési árbevételt is megnövelték. További emelkedést jelentett a Waterfront City VI. projekt kivitelezésének megkezdése.

Szállodaüzemeltetés

A Cégcsoport szállodai szolgáltatásokból származó árbevétele 2026 első félévében 1.449 millió Ft-ról 1.404 millió Ft-ra csökkent, elsősorban a forint euróval szembeni erősödése miatt.

Alapkezelés

2026 első félévében 1.163 millió Ft árbevétel származott a Biggeorge Alapkezelő Zrt. által végzett alapkezelési tevékenységből. 2026. június 30-án már 51 befektetési alap vagyonát kezelte, a kezelt alapok összesített nettó eszközértéke pedig meghaladta a 290 milliárd Ft-ot.

Egyéb működési bevétel

A Cégcsoport 2026 első félévében összesen 183 millió Ft egyéb működési bevételt realizált. A bevétel egyrészt a generálkivitelezési tevékenységet végző GroundUp Kft. garanciális kötelezettségeire képezett céltartalékának feloldásából, másrészt a Pro-Centoquaranta Kft. tulajdonában lévő befektetési célú ingatlan valósérték-változásából származott.

Anyagköltségek, eladott áruk és egyéb igénybevett szolgáltatások

Az anyagköltségek, az eladott áruk beszerzési értéke és az egyéb igénybevett szolgáltatások értéke a tárgyidőszakban összesen 18.914 millió Ft volt, ami az összehasonlító időszakhoz képest 4.154 millió Ft növekedés.

A költségek döntő része (egyedi szinten 18.634 millió Ft) a generálkivitelezési tevékenységet végző GroundUp Kft.-nél merült fel. A növekedés a folyamatban lévő lakóingatlan-fejlesztési projektek előrehaladásából, valamint a Waterfront City VI. projekt kivitelezésének megkezdéséből adódik.

Személyi jellegű ráfordítások

A személyi jellegű ráfordítások 2026 első félévében az összehasonlító időszakhoz képest összesen 549 millió Ft-tal nőttek. A Cégcsoport átlagos statisztikai létszáma a 2025 első félévi 244 főhöz képest 2026 első félévében 302 fő volt. A személyi jellegű ráfordítások növekedését egyrészt a bővülő létszám, másrészt a 2026. évi béremelés okozta.

Értékcsökkenés és értékvesztés

Az értékcsökkenés és értékvesztés összege a tárgyidőszakban 214 millió Ft-tal nőtt. A növekedést az IFRS 16 standard alkalmazása során beazonosított lízingügyletekhez kapcsolódó használatijog-eszközök után elszámolt amortizáció, valamint a BN Ingatlanfejlesztő Zrt. által 2025. év végén befejezett irodafelújítási munkálatok értékcsökkenésének megkezdése okozta.

Egyéb működési ráfordítások

2026 első félévében az összehasonlító időszakhoz képest 45 millió Ft-tal több egyéb működési ráfordítás merült fel, a növekedés jelentős része a generálkivitelezési tevékenységet végző GroundUp Kft. céltartalékképzéséből származott.

Pénzügyi műveletek és adófizetés előtti eredmény (EBIT) és EBITDA

A BGP Cégcsoport 2026 első félévét 2.475 millió Ft pénzügyi műveletek és adófizetés előtti eredménnyel (EBIT) és 2.777 millió Ft EBITDA eredménnyel zárta.

Pénzügyi műveletek eredménye

A pénzügyi műveletek bevételei az összehasonlító időszakhoz képest 3.137 millió Ft-tal csökkentek. A csökkenés elsősorban arra vezethető vissza, hogy az összehasonlító időszakban az Alapkezelő által kezelt, nem konszolidált alapokban több lakóingatlan-fejlesztés is befejeződött, így a Cégcsoport által ezekben a projektalapokban tulajdonlott befektetési jegyeken is akkor keletkezett jelentősebb hozam. Ezzel szemben 2026 első félévében csak egy,

volumenében is kisebb projekt fejeződött be, ezért a befektetési jegyek felértékelésén elért hozam is elmaradt az összehasonlító időszakétól.

2026 első félévében a pénzügyi műveletek ráfordításai az összehasonlító időszakhoz képest 1.992 millió Ft-tal nőttek. A növekedés legnagyobb tétele a Cégcsoport által tulajdonlott BG25 befektetési alap befektetési jegyein elszámolt 1.314 millió Ft-os valósérték-csökkenés. A BG25-ben lévő egyedi alapok eszközei euróban denomináltak, ezért a Cégcsoport BG25-ben lévő befektetési jegyein elszámolt valósérték-csökkenés elsősorban a forint euróval szembeni, 2026 első félévében bekövetkezett erősödésének tudható be.

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

Adózás előtti eredmény

A BGP Cégcsoport adózás előtti eredménye 6.109 millió Ft, ami 6.220 millió Ft-os csökkenést jelent az összehasonlító időszakhoz képest.

Nettó adózott eredmény

A BGP Cégcsoport adózás utáni, azaz nettó adózott eredménye 5.175 millió Ft, ami az összehasonlító időszakhoz képest 5.804 millió Ft-os csökkenést jelentett.

A 2026. év első félévének 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 2026 első félévében 15 millió Ft nyereség volt, ami az összehasonlító időszakhoz képest 63 millió Ft-os csökkenés. A csökkenés elsődleges oka, hogy 2025 első félévében a Cégcsoport még nem képzett halasztott adót a konszolidációba bevont befektetési jegyek nem realizált hozambevételére. Ez a gyakorlat

2025 végén megváltozott. A konszolidált befektetési jegyeken 2026 első félévében keletkezett nem realizált hozam után a jövőben fizetendő társasági adóra képzett halasztott adóból 56 millió Ft jut a nem ellenőrző részesedésre, és ez ugyanennyivel csökkenti a rá jutó nettó adózott eredményt.

Egy részvényre jutó alap és hígított nyereség számítása

EPS = Anyavállalatra jutó nettó adózott eredmény / Kibocsátott törzsrészvény éves átlagos darabszáma

Az EPS (egy részvényre jutó eredmény) azt mutatja meg, hogy egy részvényre mennyi, az Anyavállalat tulajdonosaira jutó adózott eredmény esik. Az EPS és a hígított EPS számításához használt „A” sorozatú törzsrészvények száma (25.835.000 db) az összehasonlító időszakhoz képest nem változott. Az EPS értéke 422 Ft-ról 200 Ft-ra csökkent.

A 2026. június 30-as 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
Immateriális javak	75 303	77 286	-1 983
Befektetési célú ingatlanok	6 855 998	6 709 197	146 801
Ingatlanok	1 444 553	1 420 804	23 749
Gépek és berendezések	418 417	256 588	161 829
Egyéb részesedések	64 126 502	64 568 319	-441 817
Halasztott adó követelések	236 788	187 774	49 014
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések	469 996	702 993	-232 997
Egyéb befektetett eszközök	2 919 138	2 773 723	145 415
Eszköz használati jog	1 113 791	1 009 428	104 363
Goodwill	484 416	484 416	0
Éven túli eszközök összesen	78 144 902	78 190 528	-45 626
Készletek	6 560 072	3 205 049	3 355 023
Vevőkövetelések	4 817 088	3 948 005	869 083
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	582 666	758 514	-175 848
Egyéb rövid lejáratú követelések	5 146 457	4 318 778	827 679
Jövedelemadó-követelések	140 053	79 465	60 588
Aktív időbeli elhatárolások	2 904 966	2 682 296	222 670
Értékpapírok	13 107 900	7 687 526	5 420 374

ESZKÖZÖK	2026.06.30. nem auditált	2025.12.31. összehasonlíto auditált	Változás ezer Ft
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenérté- kesek	9 962 866	9 282 497	680 369
Forgóeszközök összesen	43 222 068	31 962 130	11 259 938
Eszközök összesen	121 366 970	110 152 658	11 214 312

FORRÁSOK	2026.06.30. nem auditált	2025.12.31. összehasonlíto auditált	Változás ezer Ft
Jegyzett tőke	258 350	258 350	0
Visszavásárolt saját részvény	0	0	0
Tőketartalék	20 724 556	20 724 556	0
Eredménytartalék	53 857 532	34 230 949	19 626 583
Tárgyévi eredmény	5 160 147	21 055 170	-15 895 023
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	80 000 585	76 269 025	3 731 560
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	3 432 216	4 269 720	-837 504
Saját tőke összesen	83 432 801	80 538 745	2 894 056
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök, tarto- zások kötvénykibocsátásból	7 023 741	7 025 828	-2 087
Céltartalékok várható kötelezettségekre	2 698 963	2 102 676	596 287
Halasztott adó kötelezettségek	3 110 194	2 624 887	485 307
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	0	0	0
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	788 687	721 575	67 112
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3 379 227	1 695 887	1 683 340
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	17 000 812	14 170 853	2 829 959
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	129 071	1 809 074	-1 680 003
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	360 003	310 406	49 597
Szállítók	6 866 971	4 169 543	2 697 428
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	79 186	106 263	-27 077
Egyéb kötelezettségek	7 831 740	4 288 689	3 543 051
Jövedelemadó-kötelezettségek	213 387	644 268	-430 881
Passzív időbeli elhatárolások	5 452 999	4 114 817	1 338 182
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	20 933 357	15 443 060	5 490 297
Kötelezettségek és saját tőke összesen	121 366 970	110 152 658	11 214 312

Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanok értéke 2026 első félévében a 2025. december 31-i állapothoz képest 147 millió Ft-tal emelkedett. A növekedésből 45 millió Ft a Pro-Centoquaranta Kft. tulajdonában lévő szabadbattyáni telekingatlanok független értékbecslés alapján elszámolt

valós értékének növekedéséből, a fennmaradó 102 millió Ft pedig a telekingatlanokon végrehajtott infrastruktúra-fejlesztések és beruházások aktivált költségeiből adódik.

Befektetett eszközök

A befektetett eszközök értéke az összehasonlító időszakhoz képest 184 millió Ft-tal emelkedett. A növekedés részben a BN Ingatlanfejlesztő Zrt. által végrehajtott irodafelújítási munkálatoknak, részben pedig az ERP rendszer bevezetésével kapcsolatban aktivált költségeknek tulajdonítható.

Hosszú lejáratú kapcsolt követelések

A hosszú lejáratú kapcsolt követelések értéke a 2025. december 31-i állapothoz képest 233 millió Ft-tal csökkent, elsősorban a Biggeorge Hospitality Kft. által a QH Ingatlanfejlesztő Kft.-nek adott kölcsön részleges engedményezése, valamint az Illatos Office Kft.-nek nyújtott tagi kölcsön rövid lejáratú követelések közé történő átsorolása miatt. A QH Ingatlanfejlesztő Kft. 2024-ben kezdte meg szállodafejlesztési beruházását, amelyet bankhitelből finanszíroz. A hitelhez szükséges önerőt a BGP Cégcsoport biztosította hosszú lejáratú tagi kölcsönökkel. Az Illatos Office Kft. 2025-ben jelentős beruházást valósított meg saját raktárcsarnokán, amelyet részben a BGP Nyrt.-től kapott tagi kölcsönből finanszírozott.

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

Megnevezés	2026.06.30.	2025.12.31.
Illatos Office Kft.	223.156	219.673
QH Ingatlanfejlesztő Kft.	211.324	411.157
NYN Property Zrt.	0	7.223
Roham 5 Ingatlan Kft.	0	31.312
SPDM Kft.	10.646	9.743
QH Üzemeltető Kft.	24.870	23.885
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések összesen	469.996	702.993

Egyéb befektetett eszközök

Az egyéb befektetett eszközök értéke a 2025. december 31-i állapothoz képest 145 millió Ft-tal nőtt, 2026. június 30-án 2.919 millió Ft volt.

Az egyenleg döntő részét a BGP Cégcsoport leányvállalata, a GroundUp Kft. generálkivitelezési projektjeihez kapcsolódó, egy éven túl esedékes garanciális követelések teszik ki, amelyeket

az építetők a szerződések alapján biztosítékként visszatartanak. A garanciális követelések éven túl lejáró része 2026. június 30-án 2.839 millió Ft volt, szemben a 2025. december 31-i 2.446 millió Ft-tal. A növekedést részben ellensúlyozta a Biggeorge Homes International Zrt. részére nyújtott kölcsön törlesztése, amely 248 millió Ft-tal csökkentette az egyenleget.

Készletek

A készletek értéke a 2025. december 31-i állapothoz képest jelentősen, 3.355 millió Ft-tal nőtt. A növekedés elsősorban a Biggeorge 4. Alapban lévő Waterfront City VI. projekt ütemével kapcsolatban felmerült költségek készletre vételének köszönhető.

Vevőkövetelések

A vevőkövetelések 869 millió Ft-tal emelkedtek 2025. év végéhez képest. Ennek elsődleges oka, hogy a GroundUp Kft. esetében a nyitott vevőkövetelés állománya jelentősen növekedett az összehasonlító időszakhoz viszonyítva.

Rövid lejáratú kapcsolt követelések

A rövid lejáratú kapcsolt követelések értéke a 2025. december 31-i állapothoz képest 176 millió Ft-tal csökkent. A csökkenés fő oka, hogy az EHM a nem konszolidált Biggeorge 18. Alappal szemben fennálló, fizetett előleg miatti követelése 2026. június 30-án már nem állt fenn. A csökkenést részben ellensúlyozta az Illatos Office Kft.-vel (96 millió Ft) és a Roham 5 Ingatlan Kft.-vel (87 millió Ft) szembeni osztalékfizetési követelések megjelenése a mérlegben.

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

Megnevezés	2026.06.30	2025.12.31.
Illatos Office Kft.	163 363	66 903
Roham 5 Ingatlan Kft.	249 992	163 439
NYN Property Kft.	70 902	31 864
SPDM Kft.	85 437	73 344
Biggeorge Homes International	11 405	-
QH Ingatlan	107	-
Biggeorge Holding Kft.	1 460	-
QH Ingatlanfejlesztő Zrt.	-	964
Biggeorge 18. Alap	-	422 000
Rövid lejáratú kapcsolt követelések összesen	582 666	758 514

Egyéb rövid lejáratú követelések

Az egyéb rövid lejáratú követelések értéke 828 millió Ft-tal emelkedett. Ezt elsősorban a BGP Cégcsoport leányvállalata, a GroundUp Kft. rövid lejáratú garanciális visszatartási követeléseinek 853 millió Ft-os növekedése indokolja, amelyet részben ellensúlyozott az egyéb követelések csökkenése.

Értékpapírok

2026 első félévében az értékpapírok értéke a 2025. december 31-i állapothoz képest 5.420 millió Ft-tal emelkedett. A növekedés elsősorban a Cégcsoport által jegyzett MNB-kötvények állományának bővüléséből adódik.

Nem ellenőrzésre jogosító részesedés

A nem ellenőrzésre jogosító részesedés a 2025. december 31-i állapothoz képest 838 millió Ft-tal csökkent. A csökkenés elsősorban annak tudható be, hogy a Biggeorge 4. Alap a tárgyidőszakban hozamot fizetett a BGP Cégcsoporton kívüli befektetőinek.

Hosszú lejáratú kötelezettségek

A hosszú lejáratú kötelezettségek jelentős, 2.830 millió Ft-os növekedését az összehasonlító időszakhoz képest az alábbi tételek okozták:

1. Várható kötelezettségekre képzett céltartalékok növekedése

A garanciális kötelezettségekre képzett céltartalék egyenlege az összehasonlító időszakhoz viszonyítva 596 millió Ft-tal emelkedett, ami elsősorban a GroundUp Kft. garanciális kötelezettségeire képzett céltartalék növekményének tudható be.

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

Megnevezés	2026.06.30.	2025.12.31.
Garanciális kötelezettségekre képzett céltartalék	2 698 963	2 102 676
Céltartalékok várható kötelezettségekre összesen	2 698 963	2 102 676

2. Halasztott adó kötelezettségek növekedése

Az év végi egyenleghez képest 2026-ban képzett 485 millió Ft addicionális halasztott adó kötelezettség a BGP Cégcsoport konszolidált alapjain (elsősorban a Biggeorge Alfa Alapok Alapján) 2026 első félévében elért hozam jövőbeni realizálásakor fizetendő társasági adóra került megképzésre.

3. Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek növekedése

Az összehasonlító időszakhoz képest 67 millió Ft-tal nőtt a hosszú lejáratú lízingkötelezettségek értéke. A Cégcsoport gépjármű- és ingatlanbérletet mutat ki lízingként.

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

Megnevezés	2026.06.30.	2025.12.31.
Lízingek éven túli része	788 687	721 575
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek összesen	788 687	721 575

4. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek növekedése

A BGP Nyrt. 100%-os tulajdonában álló GroundUp Kft. szerződés alapján alvállalkozóival szemben 3.379 millió Ft értékben tart vissza biztosítékot, melynek lejáratát 1 éven túli.

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

Megnevezés	2026.06.30.	2025.12.31.
Hosszú lejáratú garanciális visszatartások	3 379 227	1 695 887
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	3 379 227	1 695 887

Rövid lejáratú kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettségek jelentős, 5.490 millió Ft-os növekedését az alábbi tételek okozták:

1. Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök csökkenése

A rövid lejáratú hitelek és kölcsönök 1.680 millió Ft-os csökkenése részben a GroundUp Kft. 2025. december 31-én fennálló, 1.500 millió Ft-os rövid lejáratú bankhitelének a tárgyidőszakban történő visszafizetésének, részben pedig az NKP-kötvény időarányos kamatelhatárolás-csökkenésének köszönhető.

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

Megnevezés	2026.06.30.	2025.12.31.
Kötvény kamata	129 071	309 074
Rövid lejáratú hitel	-	1 500 000
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök összesen	129 071	1 809 074

2. Szállítókötelezettségek növekedése

A szállítókkal szembeni kötelezettségek 2025. december 31-éhez képest jelentősen, 2.697 millió Ft-tal nőttek. A növekedést elsősorban a generálkivitelezési tevékenységet végző GroundUp Kft. alvállalkozóival szembeni kötelezettsége okozta, amely a mérlegfordulónapon 5.676 millió Ft volt, 2.188 millió Ft-tal több, mint az összehasonlító időszakban.

3. Egyéb kötelezettségek növekedése

Az egyéb kötelezettségek 3.543 millió Ft-os növekedését elsősorban két tétel okozta. Az egyik a Biggeorge Property Nyrt. 2025. üzleti évre jóváhagyott, 1.524 millió Ft összegű osztaléka, amelyet a fordulónapig nem fizetett ki. A másik a Biggeorge 4. Alap részére a Waterfront City VI. projekt kapcsán befizetett, mintegy 3.611 millió Ft összegű vevői előleg növekedése, amely szintén az egyéb kötelezettségek között jelenik meg. A növekedést részben ellensúlyozta, hogy a GroundUp Kft. felengedte a 2025. december 31-én fennálló, mintegy 1.000 millió Ft összegű garanciális visszatartást, továbbá rendezték az 550 millió Ft összegű vevői túlfizetést is.

4. Passzív időbeli elhatárolások növekedése

A passzív időbeli elhatárolások 1.338 millió Ft-os növekedését egyrészt a GroundUp Kft. teljesítési fok alapján elszámolható bevételeihez kapcsolódó passzív időbeli elhatárolások változása, másrészt a Biggeorge 4. Alap által a Biggeorge Homes szolgáltatási díjához kapcsolódóan elhatárolt, 586 millió Ft összegű költségek magyarázzák.

5. Jövedelemadó kötelezettségek csökkenése

Az összehasonlító időszakhoz képest 431 millió Ft-tal csökkent a jövedelemadó kötelezettségek egyenlege.

3. A mérlegfordulónapot követően történt, az évközi időszak kimutatásban nem tükröződő események

E szakasz ismerteti azokat az egyéb pénzügyi információkat, illetve pénzügyi hatással bíró eseményeket, amelyeket vagy a vonatkozó számviteli standardok követelnek meg, vagy a vezetőség tekint a részvényesek számára lényeges információnak, és a mérlegfordulónapot követően történtek, ezért a féléves 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 Háború gazdasági hatásai

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

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

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

Üzletmenet bemutatása

A BGP Cégcsoport tagvállalatai és a hozzájuk tartozó alapok eddig közel 5.100 db lakást értékesítettek, valamint 172.000 négyzetméternyi iroda-, ipari- és logisztikai épületet fejlesztettek.

A BGP Cégcsoport 100%-os tulajdonában álló Biggeorge Alapkezelő Zrt. („Alapkezelő”) 2026 első félévének végén már mintegy 371,5 milliárd Ft értékű eszközt kezelt.

2026 első félévében sikeresen átadásra került a 88 lakásos Béke Garden projekt, amelyben az összes lakás értékesítésre is került.

2026 első félévének végén az Alapkezelő által kezelt ingatlanalapok projektjeiben összesen 2.256 lakás kivitelezése volt folyamatban. A kínálatban az alábbi, fejlesztés alatt álló projektek lakásai voltak elérhetők:

- Amphora Garden;
- Árnyas 40 Villa Suites;
- Capri Residence;
- Cosmo Residence;
- Madeira Residence;
- Újbuda Garden;
- Újbuda Residence;
- Waterfront City V.;
- Waterfront City VI.;
- Westside Grand I. ütem;
- Westside Grand II. ütem.

Ezek közül a III. kerületben, a Vörösvári úton található Amphora Garden kivitelezése és értékesítése 2026 első félévében indult.

2026 második félévében várhatóan nem kezdődik újabb projekt kivitelezése. A BGP Cégcsoport és az általa kezelt alapok további, megközelítőleg 4.000 db lakás építésére alkalmas telekbankkal rendelkeznek.

2026 első félévének végén a Cégcsoport kínálatában az alábbi, már átadott projektekben még kis számban voltak eladatlan lakások:

- Silverbay Residence;
- Szemesbay Resort;
- Waterfront City IV.;
- Spirit Residence.

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 jövedelemtermelő képességének biztosítása, magas szintű működtetésével, szinten tartásával, növelésével. A BGP Cégcsoport tervei között a külföldi terjeszkedés is szerepel, beleértve a külföldi ingatlanokba történő befektetéseket, valamint fejlesztések megvalósítását és menedzselését.

Várható fejlődés, célok

A BGP Cégcsoport magas szintű 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 bemutatása

A BGP Cégcsoport kutatási, kísérleti tevékenységet nem végez.

6. Telephelyek, fióktelepek bemutatása

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

7. A vállalkozó által folytatott foglalkoztatáspolitiká

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

Foglalkoztatási helyzet:

2026 első félévében a Cégcsoport átlagos statisztikai létszáma 302 fő volt, és 2026. június 30-án a Cégcsoport összesen 327 főt foglalkoztatott. Az átlagos statisztikai létszám nem változott jelentősen a 2025. év végi állományhoz képest (305 fő).

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 erőforrásainak hatékonysága. Jelenlegi és jövőbeni sikerei a munkatársak szaktudásán, ügyfélközpontú napi munkáján és pozitív emberi együttműködésén alapszanak.

A BGP Cégcsoport a munkatársai számára versenyképes, teljesítményarányos jövedelmet, naprakész szakmai ismereteket, a folyamatos fejlődés lehetőségét és egy piacvezető vállalat stabilitását biztosítja.

Sokszínűségi 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 lakóingatlan-fejlesztéseknél 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 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 mennyezeti 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 újra-hasznosítható anyagot használjon (papírbeszerzés, szelektív hulladékgyűjtés), és kiemelt figyelmet fordít arra, hogy minél több dokumentumot digitalizáljon, kerülve a felesleges nyomtatást.

9. A pénzügyi instrumentumok hasznosítása

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

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

Hitelezési kockázat:

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

Országkockázat:

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

Részesedési kockázat:

A részesedésekhez kapcsolódó kockázatok, a részesedés értékesítése során realizált, illetve egy esetleges csőd következtében előállt veszteség, a részesedések (részbeni) értékvesztése (ideértve az üzleti vagy cégértéket, a goodwill értékén elszámolt értékvesztést), vagyis a befektetés könyv szerinti értékén elszennvedett veszteség, valamint a részesedésekhez kapcsolódó egyéb pénzügyi kockázatokból, reputációs kockázatból, működési kockázatból, árfolyamkockázatból 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 oldalára, valamint a bérek fejlesztését is érinti. Az infláció növekedése pénzügyi kockázatot jelent a Cégcsoport számára.

10.2 Építési költségek emelkedése

A jelenlegi magas építési költségek esetleges további emelkedése mindenképpen hátrányosan érintheti az ingatlanpiacot, mivel az magasabb lakásvételárak 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 lévő 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 lejáratát és a befektetések időtávja közötti összhang esetleges hiánya a Cégcsoport likviditási helyzetét akár jelentős mértékben is befolyásolhatja.

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

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

10.4 A Biggeorge Property NKP 2032/I kötvénnyel összefüggő kockázatok

A Cégcsoport 7 milliárd Ft 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 devizapozíciókkal 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 észszerű 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, minimalizálására 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

sztintjén, illetve szükség esetén az egyedi projektek szintjén is alkalmazza a rendelkezésére álló banki és treasury eszköztárat a kockázatok minimalizálása 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 nemcsak 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 hosszú távú biztosítását a Cégcsoport az utánpótlás kinevelésében is látja, így mindent megtesz annak érdekében, hogy a pályakezdő, junior munkatársak az évek folyamán elkötelezett és lojális munkavállalókká 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, amely fedezetet nyújt az ingatlanokban bekövetkező bizonyos károkra, így minimalizálva az anyagi veszteségeket.

12. A Féléves Jelentés közzétételre való engedélyezése

Jelen Féléves Jelentést a Kibocsátó Igazgatósága 2026. szeptember 30-án megtárgyalta és közzétételre engedélyezte.

13. A Társaság nyilatkozatai

A Társaság kijelenti, hogy a 2026. üzleti év első félévére vonatkozó összevont (konszolidált) időközi Pénzügyi kimutatásai és Féléves Jelentése az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban, a Társaság legjobb tudása szerint készültek, és valós és megbízható képet adnak a Társaság, mint Kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről.

Továbbá a Társaság kijelenti, hogy a 2026. üzleti 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 pénzügyi év hátralévő időszaka tekintetében valószínűsíthető kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

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

Budapest, 2026. szeptember 30.

A Biggeorge Property Nyrt. képviselőjében

Nagygyörgy Tibor János

vezérigazgató, az igazgatóság elnöke