



**Biggeorge REIT Nyrt. és leányvállalatainak
(Biggeorge REIT Csoport)
2024. pénzügyi évre vonatkozó**

Üzleti és Vezetőségi jelentése

Közzététel: 2025. április 9.

Mérlegfordulónap: 2024. december 31.
Beszámoló időszak: 2024.01.01. - 2024.12.31.

Bemutakozás

1.1 A Biggeorge REIT Csoport bemutatása

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

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

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

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

A konszolidációba teljeskörűen bevont entitások bemutatása

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

Társaság neve	Társaság főtevékenysége, tevékenységi köre	A Cégcsoport tulajdoni hányada	
		2024.12.31.	2023.12.31.
Pro-Centoquaranta Kft.*	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	100,00%

* A Biggeorge REIT Nyrt. 2022. július 25-én megvásárolta a Biggeorge Property Nyrt.-től a Pro-Centoquaranta Kft.-ben lévő részesedésének 100%-át. A Cégcsoport a tranzakciót megvizsgálta és eszközvásárlásként azonosította és a konszolidációba teljeskörűen bevonta.

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

A leányvállalat ingatlanportfóliójának részét képezi a Szabadbattyán területén található, a telekértékesítés megkezdése előtt összesen több, mint 100 hektár területű telek, melyen ipari-logisztikai park fejlesztést készít elő. Az ingatlanok remek elhelyezkedése az M7 autópálya, a 7. sz. és 8. sz. főút közelségének köszönhető, amelyeken keresztül Magyarország bármelyik része autópályán keresztül megközelíthető. Az ingatlanok Székesfehérvár közigazgatási határa mellett helyezkednek el, Székesfehérvár központjától 5 km távolságra, Budapesttől pedig 70 km távolságra. A környéket aktív üzleti élet jellemzi, számos logisztikai, kereskedelmi és szolgáltató vállalat működik a környéken. Ezenkívül a régióban sokszínű képzett munkaerő áll rendelkezésre. 2023. év folyamán nagyságrendileg 20 hektár méretű telek terület értékesítésre került a fejlesztési projektet kivitelező befektetési alap, a Biggeorge 41. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap részére. 2024. év folyamán tovább folytatódtak a telek infrastruktúra fejlesztései, további telekértékesítés nem történt.

1.2 Szervezet

Vezetés

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

Az ügyvezetés típusa: igazgatóság

A Biggeorge REIT Nyrt. cégjegyzésre önállóan jogosult képviselői:

Nagygyörgy Tibor János

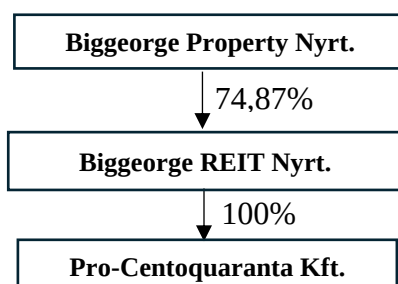
Lakhely: 1025 Budapest, Verecke út 140.

Jogviszony kezdete: 2021.03.19.

A képviselet módja: önálló

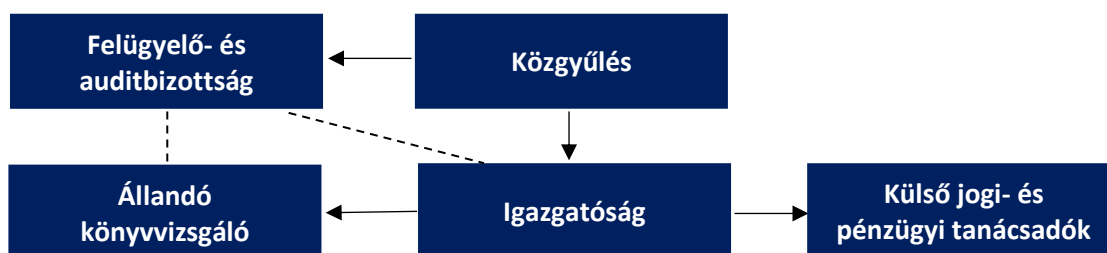
Szervezet felépítése

A Társaság tulajdonosa:



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

A Társaság szervezeti ábrája:



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

A Vezetőség, az Igazgatóság bemutatása

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

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

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

- o felsőfokú végzettséggel rendelkezik,
- o büntetlen előéletű,
- o a Szt. tv. szerinti legalább három év vezetői gyakorlattal rendelkezik, mely során a szabályozott ingatlanbefektetési társaság által végezhető tevékenységet végző gazdasági társaságnál, továbbá hitelintézetnél, befektetési vállalkozásnál, befektetési alapkezelőnél,

kockázati tőkealap-kezelőnél, biztosítónál, viszontbiztosítónál, más szabályozott ingatlanbefektetési társaságnál vezető tisztségviselőként eltöltött idő vehető figyelembe.

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

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

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

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

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

-
- k) döntés minden olyan ügyben, amely nem tartozik a közgyűlés kizárólagos hatáskörébe,
l) döntés az igazgatóság, felügyelőbizottság, auditbizottság tagjain kívüli munkavállalók hosszú távú díjazásának és ösztönzési rendszere irányelveinek megállapításáról.

Az igazgatóság elnöke:

Nagygyörgy Tibor János

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

Anyja neve: Dr. Moskovits Katalin

Lakóhely: 1025 Budapest, Verecke út 140.

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

Tisztsége: vezető tisztségviselő, az igazgatóság elnöke, vezérigazgató.

Az igazgatóság tagjai:

Nagygyörgy Tamás László

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

Anyja neve: Dr. Moskovits Katalin

Lakóhely: 1037 Budapest, Haránt köz 9.

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

Tisztsége: vezető tisztségviselő, igazgatósági tag.

Bozsovcics Zsolt

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

Anyja neve: Mészáros Margit

Lakóhely: 1029 Budapest, Rézsű utca 75/B.

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

Tisztsége: vezető tisztségviselő, igazgatósági tag

A Felügyelőbizottság bemutatása

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

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

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

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

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

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

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

A felügyelőbizottság elnöke:

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

A felügyelőbizottsági tagok adatai:

Dr. Gyulánszki Edit

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

Anyja neve: Fischer Mária

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

Jogviszony kezdete: 2023/10/27

Jogviszony vége: 2025/04/30

Nagy Kálmán

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

Anyja neve: Dr. Miskolczi Orsolya

Lakóhely: 1121 Budapest, Mártonhegyi út 11/A

Jogviszony kezdete: 2023/10/27

Jogviszony vége: 2025/04/30

Mészáros Katalin

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

Anyja neve: Balogh Lídia

Lakóhely: 2030 Érd, Luc utca 3.

Jogviszony kezdete: 2023/10/27

Jogviszony vége: 2025/04/30

Az Auditbizottság bemutatása

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

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

- a) a számviteli törvény szerinti beszámoló véleményezése;
- b) javaslattétel a könyvvizsgáló személyére és díjazására;
- c) a könyvvizsgálóval megkötendő szerződés előkészítése;
- d) a könyvvizsgálóval szembeni szakmai követelmények és összeférhetetlenségi előírások érvényre juttatásának figyelemmel kísérése, a könyvvizsgálóval való együttműködéssel kapcsolatos teendők ellátása, valamint – szükség esetén – a felügyelőbizottság számára intézkedések megtételére való javaslattétel;

-
- e) a pénzügyi beszámolási rendszer működésének értékelése és javaslattevés 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: 2023/10/27

Jogviszony vége: 2025/04/30

Nagy Kálmán

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

Anyja neve: Dr. Miskolczi Orsolya

Lakóhely: 1121 Budapest, Mártonhegyi út 11/A

Jogviszony kezdete: 2023/10/27

Jogviszony vége: 2025/04/30

Mészáros Katalin

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

Anyja neve: Balogh Lídia

Lakóhely: 2030 Érd, Luc utca 3.

Jogviszony kezdete: 2023/10/27

Jogviszony vége: 2025/04/30

Székhely:

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

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

Belső ellenőrzés

A gazdálkodás ellenőrzéséért a vezetésen túl a szervezet könyvvizsgálója felelős. A Társaságnál egy állandó könyvvizsgáló működik, akinek feladata, hogy gondoskodjon a számviteli törvényben meghatározott könyvvizsgálat elvégzéséről, és ennek során mindenekelőtt annak megállapításáról, hogy a Társaság hatályos jogszabályok szerinti

beszámolója megfelel-e a jogszabályoknak, továbbá megbízható és valós képet ad-e a Társaság vagyoni és pénzügyi helyzetéről, működésének eredményéről. A könyvvizsgáló választása határozott időre, legfeljebb azonban három évre szól. A könyvvizsgáló újraválasztható.

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

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

A könyvvizsgáló adatai az alábbiak:

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

A könyvvizsgálatért személyében is felelős könyvvizsgáló:

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

A könyvvizsgáló az alábbi időszakokban látta/látja el könyvvizsgálatot:

2023.06.19 – 2025.04.30.

A könyvvizsgáló 2024. üzleti évben a Társaság IFRS könyvelésre történő áttéréséhez kapcsolódó előzetes vizsgálatán kívül nem végzett olyan tevékenységet, mely nem az auditálással kapcsolatos.

Piaci környezet

Tevékenység

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

A Biggeorge REIT Nyrt. portfóliójába ingatlanok, ingatlant tulajdonló projektársaságok, továbbá a SZIT törvény által lehetővé tett egyéb eszközök (pl. nyilvános értékpapírok) tartoznak majd. A Társaság 2022. július 25-én megvásárolta a Biggeorge Property Nyrt. 100%-os tulajdonában álló Pro-Centoquaranta Kft.-t, amely tulajdonosa a Szabadbattyán területén található összesen mintegy 76 hektár területű ingatlanportfóliónak, melyen ipari-logisztikai park fejlesztést készít elő, ezáltal jelentős szereplője a BGP Cégcsoport logisztikai üzletágának.

Piaci környezet

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

Piaci Pozíció

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

1.3 Jövőkép

A Biggeorge REIT Csoport rövid és középtávú jövőképe pozíciójának megerősítése, piaci részesedésének növelése (az adott részpiacra), mint Magyarország egyik legjelentősebb ingatlanfejlesztője, az általa az ingatlanokat tulajdonló projektársaságokban tulajdonolt részesedések jövedelem termelő képességének biztosítása, magas szintű működtetésével szinten tartásával, növelésével.

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

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

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

2. Üzletpolitika

2.1 Foglalkoztatáspolitikai

Foglalkoztatási helyzet:

A Biggeorge REIT Csoportnak jelenleg nincsenek munkavállalói, alkalmazotti létszáma a 2023. és 2024. évben is 0 fő volt.

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

Sokszínűség politika:

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

2.2 Kutatás, Fejlesztés

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

K+F tevékenység bemutatás

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

2.3 Környezetvédelem és társadalmi felelősségvállalás

A Biggeorge REIT Csoport tevékenységéből környezetkárosítás nem valószínűsíthető.

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

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

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

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

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

A BGP Cégcsoport anyavállalata, a Biggeorge Property Nyrt. által kibocsátott Kötvényekre a zöld kötvény keretrendszere vonatkozik, a kötvénykibocsátásból befolyt összeggel

elsősorban a zöld céloknak megfelelő lakóingatlan fejlesztési projektjeit, illetve logisztikai projektjeit kívánja finanszírozni.

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

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

2.4 Fenntarthatósági jelentés

A Fenntarthatósági jelentéskészítés tekintetében a Biggeorge REIT Csoport konszolidált fenntarthatósági jelentés készítésére köteles, amennyiben a Csoport konszolidált szinten az üzleti évet megelőző két – egymást követő – üzleti évben a mérleg fordulónapján a 2000. évi C. törvény a számvitelről 95/E. § a) bekezdésben meghatározott három mutatóérték közül bármelyik kettő meghaladta a határértéket. Továbbá az a mikrogazdálkodónak nem minősülő vállalkozó is köteles Fenntarthatósági jelentés készítésére, a 2026. évben induló üzleti évre vonatkozóan először, amelynek átruházható értékpapírjait az Európai Gazdasági Térség valamely államának szabályozott piacán kereskedésre befogadták. Ezek alapján a Biggeorge REIT Csoport először várhatóan 2026. üzleti évre vonatkozóan lesz kötelezett konszolidált Fenntarthatósági jelentés készítésére.

2024. évre vonatkozóan sem az anyavállalat, sem a leányvállalat nem volt kötelezett Fenntarthatósági jelentés készítésére, illetve konszolidált szinten sem haladták meg a határértékeket.

2.5 ESG Beszámoló

2024. évre vonatkozóan sem az anyavállalat, sem a leányvállalat nem volt kötelezett ESG beszámoló készítésére a 2023. évi CVIII. törvény a fenntartható finanszírozás és az egységes vállalati felelősségvállalás ösztönzését szolgáló környezettudatos, társadalmi és szociális szempontokat is figyelembe vevő, vállalati társadalmi felelősségvállalás szabályairól és azzal összefüggő egyéb törvények módosításáról 1. § (1) bekezdése alapján.

2.6 Kockázatkezelés

Tevékenység kockázatai és bizonytalanságai:

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

Pénzügyi kockázatok

A gazdálkodás szokatlan pénzügyi kockázatokat nem rejt, így különösen az ár-, hitel-, likviditás-, és cash-flow nem jelent átlagon felüli kockázatot.

Pénzügyi instrumentumok

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

Kockázatkezelési politika

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

Az elkerülhetetlen kockázatok kezelésénél az elsődleges szempont a gazdálkodás biztonsága.

A kockázatkezelési mechanizmusok bemutatása:

A kockázatkezelési elvek és folyamatok meghatározása a vezetőség feladata.

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

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

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

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

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

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

3. A tárgyévi gazdálkodás értékelése

3.1 Üzleti év értékelése

Üzletmenet bemutatása

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

Üzleti év értékelése

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

Tervteljesülés értékelése

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

Éves beszámoló értékelése

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

Vezetői összefoglaló és elemzés a 2024. üzleti év pénzügyi adatairól

Az alábbiakban a Biggeorge REIT Csoport 2024. üzleti évi és a 2023. év azonos időszakra vonatkozó összehasonlító adatainak elemzése kerül bemutatásra:

Általános információk a 2024. év éves jelentés pénzügyi adataihoz kapcsolódóan:

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

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

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

Konszolidált Átfogó eredménykimutatás	2024. auditált	2023. összehasonlító, auditált	Változás	Változás %
Értékesítés nettó árbevétele	3 745	3 565	180	5.05%
Egyéb működési bevétel	2 898	2 840 681	-2 837 783	-99.90%
Összes működési bevétel	6 643	2 844 246	-2 837 603	-99.77%
Anyagköltségek	0	15	-15	-100%
Eladott áruk és szolgáltatások	0	0	0	-
Igénybevett szolgáltatások	23 660	25 021	-1 361	-5.44%
Személyi jellegű ráfordítások	4 232	806	3426	425%
Értécsökkenés és értékvesztés	0	0	0	-
Egyéb működési ráfordítások	24 845	80 642	-55 797	-69.19%
Összes működési költség	52 737	106 484	-53 747	-50.47%
Pénzügyi műveletek és adófizetés előtti működési eredmény (EBIT)	-46 094	2 737 762	-2 783 856	-101.68%
Pénzügyi műveletek bevételei	19 899	43 301	-23 402	-54.04%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	3 392	38 882	-35 490	-91.28%
Pénzügyi műveletek eredménye	16 507	4 419	12 088	273.55%
Adózás előtti eredmény	-29 587	2 742 181	-2 771 768	-101.08%
Halasztott adófizetési kötelezettség	0	0	0	-
Adófizetési kötelezettség	0	0	0	-
Nettó adózott eredmény	-29 587	2 742 181	-2 771 768	-101.08%
Anyavállalatra jutó nettó adózott eredmény	-29 587	2 742 181	-2 771 768	-101.08%
Nem ellenőrző részesedésre jutó nettó adózott eredmény	0	0	0	-
EPS (alap és hígított) – Ft/db	-7.82	724.31	-732.13	-101.08%
EBITDA*	-46 094	2 737 762	-2 783 856	-101.68%

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

A Biggeorge REIT Nyrt. konszolidált eredménykimutatása tartalmazza a Biggeorge REIT Csoport, azaz a Biggeorge REIT Nyrt., mint anyavállalat és a 100%-os tulajdonában álló Pro-Centoquaranta Kft., mint leányvállalat konszolidált eredményét.

Holding működését a Pro-Centoquaranta Kft. 100%-os üzletrészesének megvásárlásával kezdte meg 2022. üzleti év második félévében. A Biggeorge REIT Nyrt. leányvállalata, a Pro-Centoquaranta Kft. ipari-logisztikai park fejlesztési projekthez kapcsolódó telekredezési, és

infrastruktúra fejlesztési tevékenységet végzett 2023. és 2024. üzleti években, és az ehhez kapcsolódó költségeket, ráfordításokat beruházásként számolta el.

2024. évben a Biggeorge REIT Csoport konszolidált adózott eredményként 29.587 ezer forint veszteséget realizált, amely az infrastruktúra fejlesztési beruházási költségeken felül felmerült, beruházási költségként nem aktiválható működési költségek (könyvelési, könyvvizsgálati és egyéb szolgáltatási díjak), illetve a beruházásként aktivált, de a beruházás valós értékét nem növelő költségek által okozott a befektetési célú ingatlanok valós értékelésén elszámolt veszteség együttesen magyaráznak.

2023. évben a Biggeorge REIT Nyrt. és leányvállalatának konszolidált adózott eredménye 2.742.181 ezer forint nyereség volt, amit elsősorban a Biggeorge REIT Nyrt. leányvállalatának, a Pro-Centoquaranta Kft.-nek a tulajdonában álló befektetési ingatlanok év végi valós értékelési különbözete okozott, amely az egyéb működési bevétel soron jelenik meg 2.840.649 ezer forint összegben. Ezt csökkentette a 2023. évben az Igénybevett és egyéb szolgáltatásokból származó költségek értéke, valamint a befektetési célú ingatlanok egy részének az értékesítésén realizált 80.621 ezer forint veszteség, amely utóbbi egyéb működési ráfordításként került elszámolásra. 2024. üzleti évben egyéb működési ráfordításként a Biggeorge REIT Nyrt. leányvállalatának tulajdonában álló befektetési célú ingatlanok év végi valós értékelési különbözete, 24.384 ezer forint veszteség jelenik meg.

2024. évben az Igénybevett és egyéb szolgáltatásokból származó költségek értéke 2023. évhez képest 1.361 ezer forinttal csökkent, 23.660 ezer forintra.

Személyi jellegű ráfordításként jelent meg 2023. évtől a Biggeorge REIT Nyrt. társasági forma váltásához kapcsolódó szervezeti változás miatt létrehozott felügyelőbizottság és audit bizottsági tagoknak járó megbízási díj, amelyre a bizottság tagjai a Társaság nyilvános működésétől, 2023. október 27. naptól kezdődően jogosultak. 2024. évben ez összesen 4.232 ezer forint ráfordítást jelentett.

2024. évben 16.507 ezer forint nyereség keletkezett a pénzügyi műveletekből, amelyet elsősorban a szabad likviditás lekötéséből és értékpapírba történő befektetéséből származó kamatbevétel és árfolyamnyereség magyaráz, amely ellensúlyozni tudta a Biggeorge Property Nyrt.-vel szemben fennálló kölcsöntartozás után elszámolt kamatráfordítást.

A Biggeorge REIT Nyrt. élt a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként és annak 100%-os tulajdonában álló projektársaságként igénybe vehető társasági adókedvezménnyel, ezért a

Biggeorge REIT Csoportnak 2023 és 2024. években nem keletkezett sem társasági adófizetési, sem halasztott adó kötelezettsége.

Egy részvényre jutó alap és hígított nyereség számítása

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

A Részvényszám EPS-hez és a Részvényszám hígított EPS mutató számításhoz 2023. és 2024. üzleti években: 3.785.905 db „A” sorozatú törzsrészvény.

Az EPS azt mutatja meg, hogy 1 db részvény mennyi jövedelmet termelt.

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

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

ESZKÖZÖK	2024.12.31 auditált	2023.12.31 összehasonlító auditált	Változás ezer Ft
Befektetési célú ingatlanok	6 406 274	5 552 519	853 755
Éven túli eszközök összesen	6 406 274	5 552 519	853 755
Készletek	0	71 751	-71 751
Vevőkövetelések	0	0	0
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	0	0	0
Egyéb rövid lejáratú követelések	34 420	20 784	13 636
Jövedelemadó követelések	144	59	85
Aktív időbeli elhatárolások	1	3 797	-3 796
Értékpapírok	0	0	0
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	23 972	664 285	-640 313
Forgóeszközök összesen	58 537	760 676	-702 139
Eszközök összesen	6 464 811	6 313 195	151 616
FORRÁSOK	2024.12.31 auditált	2023.12.31 összehasonlító auditált	Változás ezer Ft
Jegyzett tőke	3 785 905	3 785 905	0
Visszavásárolt saját részvény	0	0	0
Tőketartalék	0	0	0
Eredménytartalék	2 487 572	-254 609	2 742 181
Tárgyévi eredmény	-29 587	2 742 181	-2 771 768
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	6 243 890	6 273 477	-29 587
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	0	0	0
Saját tőke összesen:	6 243 890	6 273 477	-29 587
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	0	0	0
Halasztott adó kötelezettségek	0	0	0
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	149 649	16 176	133 473
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	0	0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0

FORRÁSOK	2024.12.31 auditált	2023.12.31 összehasonlító auditált	Változás ezer Ft
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	149 649	16 176	133 473
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	0	0	0
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	0	0	0
Szállítók	41 816	2 299	39 517
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	0	0	0
Egyéb kötelezettségek	24 231	8 577	15 654
Jövedelemadó kötelezettségek	0	0	0
Passzív időbeli elhatárolások	5 225	12 666	-7 441
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	71 272	23 542	47 730
Kötelezettségek és saját tőke összesen	6 464 811	6 313 195	151 616

Befektetési célú ingatlanok

A Biggeorge REIT Nyrt. 2022. üzleti évben a Pro-Centoquaranta Kft. 100%-os üzletrészenek megvásárlásával tulajdonjogot szerzett a Pro-Centoquaranta Kft.-ben lévő befektetési célú ingatlanok felett is. 2023.12.31 fordulónapra a befektetési célú ingatlanoknak a beruházásokra adott előlegekkel növelt piaci, valós értéke 5.552.519 ezer forintra növekedett. 2024. év során a befektetési ingatlanokon történő beruházás tovább folytatódott, így év végére a beruházásokra adott előlegekkel növelt piaci, valós értéke 6.406.274 ezer forintra növekedett.

Készletek

A készletek értéke 2023.12.31-ről 2024.12.31-re 71.751 ezer forinttal csökkent, mivel a 2023-ban már készletként kategorizált telekingatlanokhoz kapcsolódó járulékos beruházási költségeket a Biggeorge REIT Csoport tovább terhelte az értékesített ingatlanok vevőjére.

Egyéb rövid lejáratú követelések

Az egyéb követelések értéke 2023. év végéhez képest 13.636 ezer forinttal nőtt, így 2024.12.31-én az egyenlege 34.420 ezer forint volt, melynek oka elsősorban az adott ügyvédi letétek növekedése 2024. üzleti évben.

Jövedelemadó követelések

A Biggeorge REIT Csoport 2024.12.31-én 144 ezer forint jövedelemadó követeléssel rendelkezett.

Aktív időbeli elhatárolások

Bevételek aktív időbeli elhatárolásaként került kimutatásra a tárgyévekre vonatkozó földterület bérleti díjakból származó árbevétel, amelyek évente, a tárgyévet követő évben kerülnek kiszámlázásra, továbbá a tárgyévre járó, de pénzügyileg a tárgyévet követő évben befolyt kamatbevételek. 2023. év végéhez képest 3.796 ezer forinttal csökkent az aktív időbeli elhatárolások egyenlege, mivel a 2024. évre szóló bérleti díjak tárgyévben kiszámlázásra kerültek.

Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

A Biggeorge REIT Csoport pénzeszköze 2023. év végéről 2024. év végére 640.313 ezer forinttal csökkent 23.972 ezer forintra, amit elsősorban a Pro-Centoquaranta Kft. által 2024. évben végzett infrastruktúra fejlesztésre fordított beruházási költségek magyaráznak.

Anyavállalatra jutó saját tőke összesen

2023. évben a Biggeorge REIT Csoport 2.742.181 ezer forint eredménnyel növelte az anyavállalatra jutó saját tőke értékét, így 2023.12.31-én az anyavállalatra jutó saját tőke értéke 6.273.477 ezer forint volt, amely 2024. év végére a tárgyévi eredmény miatt csökkent 29.587 ezer forinttal, 6.243.890 ezer forintra.

Hosszú lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

2024. év végére a hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek egyenlege 133.473 ezer forinttal nőtt az összehasonlító időszakhoz képest, 149.649 ezer forintra, amely változásnak jelentős része a Biggeorge Property Nyrt. felé fennálló kölcsöntartozás növekedéséből eredt, amely kölcsönt a Biggeorge REIT Csoport elsősorban a fejlesztési célú beruházásai finanszírozása érdekében vett igénybe.

Szállítói kötelezettségek

A szállító kötelezettségek értéke 2023.12.31-ről 2024.12.31-re 39.517 ezer forinttal nőtt, 41.816 ezer forintra, amelynek oka elsősorban a Pro-Centoquaranta Kft. ingatlanjain végzett infrastruktúra fejlesztési beruházások kapcsolódó költségek növekedése.

Egyéb kötelezettségek

A Biggeorge REIT Csoport egyéb kötelezettségének értéke 2023. év végén 8.577 ezer forint volt, amely 2024. év végére 15.654 ezer forintra nőtt, így 2024.12.31-én az egyenlege 24.231 ezer forint volt. Ennek oka a Pro-Centoquaranta Kft. által végzett beruházások szállítóinak teljesítéséhez kapcsolódó garanciális visszatartások.

Jövedelem adó kötelezettségek

2024. év végén, 2023. év végéhez hasonlóan nem volt ilyen jellegű kötelezettsége a Biggeorge REIT Csoportnak.

Passzív időbeli elhatárolások

A Biggeorge REIT Csoport passzív időbeli elhatárolásának egyenlege a 2023. év végi 12.666 ezer forintról 2024. év végére 5.225 ezer forintra csökkent, amelyet elsősorban a tárgyévet érintő, de ki nem számlázott igénybe vett szolgáltatási díjak csökkenése magyaráz.

4. A mérlegfordulónapot követő, az éves kimutatásaiban nem tükröződő események

E szakasz ismerteti 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 az évközi időszakot követően történtek, ezért az időszak kimutatásaiban nem tükröződnek.

Belső út forgalomba helyezése

A Biggeorge REIT Nyrt. 100%-os leányvállalatának tulajdonában lévő telekterületen az üzleti jelentés elkészítésekor is folyamatban voltak infrastrukturális beruházások. A fejlesztések eredményeként a mérlegfordulónapot követően, 2025. január 27-én a jövőben felmerülő belső forgalmat kiszolgáló közlekedési utak forgalomba helyezése sikeresen megtörtént.

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

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

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

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

5. A Konszolidált Üzleti és Vezetőségi Jelentés közzétételre való engedélyezése

Jelen Konszolidált Üzleti és Vezetőségi Jelentést a Kibocsátó Igazgatósága 2025. április 9-én megtárgyalta és az Éves Rendes Közgyűlés elé terjesztését elfogadta.

6. A Társaság nyilatkozatai

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

A Biggeorge REIT Nyrt., mint anyavállalat kijelenti, hogy a 2024. üzleti évre vonatkozó összevont (konszolidált) éves Pénzügyi kimutatásai és Éves Jelentése az Európai Unió által

elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban, a Társaság legjobb tudása szerint készült, valós és megbízható képet ad a Társaság, mint kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről.

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

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

Budapest, 2025. április 9.

Az anyavállalat, a Biggeorge REIT Nyrt. képviselőjében

Nagygyörgy Tibor János

Vezérigazgató, igazgatóság elnöke