



Biggeorge REIT Nyrt. és leányvállalatainak
(Biggeorge REIT Csoport)
2024. év első félévére vonatkozó, nem auditált

Üzleti és Vezetőségi jelentése

Közzététel: 2024. szeptember 30.

Mérlegfordulónap: 2024. június 30.
Beszámoló időszak: 2024.01.01. - 2024.06.30.

1. Bemutatkozás

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 Cégbírósága
A Társaság cégjegyzékszám:	01-10-141300
A Társaság adószáma:	29188336-2-41
A Társaság statisztikai számjele:	29188336-6810-114-01
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:	6810 '08 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 tőzsrészvény
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 (SZIT).

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		
		2024.06.30.	2023.12.31.	2023.06.30.
Pro-Centoquaranta Kft.*	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	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 telekredezéssel, illetve a telekfejlesztés megtervezésével foglalkozik, amelyhez alvállalkozókat vesz igénybe. Megtervezi a szükséges infrastrukturális fejlesztéseket annak érdekében, hogy a teljes ellátottság hiánya ne legyen akadály a jövőben az adott telken tervezett ingatlanfejlesztésnek.

A leányvállalat ingatlanportfóliójának részét képezi a Szabadbattyán területén található, a telekértékesítések megkezdését megelőzően összesen több, mint 100 hektár területű telek, melyen ipari-logisztikai park fejlesztést készít elő. A tervek alapján a LogStar Park Fehérvár megaparkban összesen 450.000 m² bruttó bérbeadható területű modern raktár és ipari infrastruktúra valósul majd meg. A fejlesztések környezetbarát és modern raktárfejlesztési tervek mentén valósítják majd meg a beruházók elképzeléseit, amelyek így különösen ideálisak logisztikai, autóiipari, élelmiszeripari, fémmegmunkálási, elektronikai gyártási vagy e-kereskedelmi területeken működő vállalkozások számára.



A LogStar Park Fehérvár lokációja

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 (amely Alap nem képezi a Biggeorge REIT Csoport részét).



LogStar Park Fehérvár projekt keretében megvalósuló logisztikai csarnok látványtervei

A LogStar Park Fehérvár több különböző lehetőséget kínál a terület hasznosítására: a telkek az infrastruktúra fejlesztést követően teljes infrastruktúrával fognak rendelkezni, és elérhetőek vásárlás vagy hosszú távú bérleti konstrukciók keretében 3.000 m²-től 100 ha területig bármilyen méretben.

Csarnoképítés esetén a logisztikai iparágban ismert és népszerű konstrukciókkal szintén 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.

Az első ütem infrastruktúrájának kiépítése elkészült, és elkezdődött a telkek értékesítése is. Az ipari területen a közművek kiépítése új stádiumba jutott 2024. év első félévében. A bekötő út az első fejlesztési ütem részeként már elkészült, a vízvezeték és elektromos hálózat csatlakozása befejeződött, ami lehetővé teszi a gyors csarnoképítést. Az első épület már az építési engedélyt is megkapta.

1.2 Szervezet

Vezetés

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

Az ügyvezetés típusa: igazgatóság

A Biggeorge REIT Nyrt. cégjegyzésre önállóan jogosult képviselői:

Nagygyörgy Tibor János

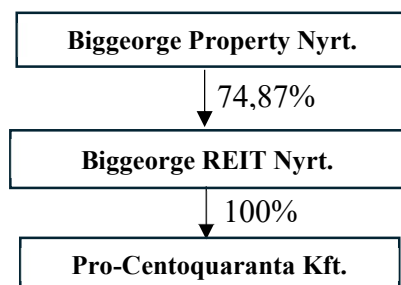
Lakhely: 1025 Budapest, Verecke út 140.

Jogviszony kezdete: 2021.03.19.

A képviselő módja: önálló

Szervezet felépítése

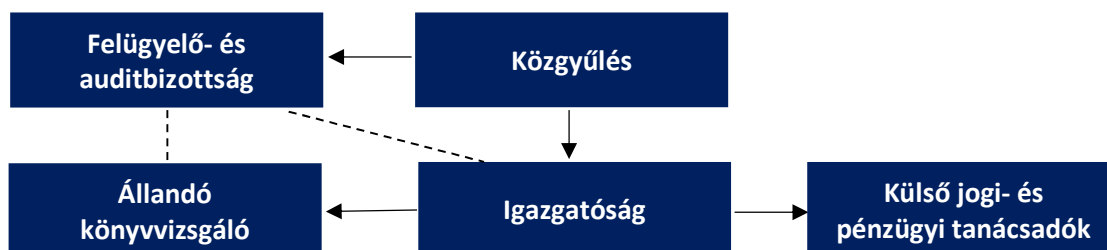
A Társaság tulajdonosa:



A Társaság közvetlen többségi tulajdonosa a Biggeorge Property Nyrt., amely, mint végző 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 Szit. 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

Tisztsége: vezető tisztségviselő, az igazgatóság elnöke, vezérigazgató.
A megbízatás 2023. június 19. napjától határozatlan időre szól.

Az igazgatóság tagjai:



Nagygyörgy Tamás László

Tisztsége: vezető tisztségviselő, igazgatósági tag.
A megbízatás 2023. június 19. napjától határozatlan időre szól.



Bozsovics Zsolt

Tisztsége: vezető tisztségviselő, igazgatósági tag
A megbízatás 2023. június 19. napjától határozatlan időre szól.

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 Szit. 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 betekinhet, a vezető tisztségviselőktől és a Társaság munkavállalóitól felvilágosítást kérhet, a Társaság fizetési számláját, pénztárát, értékpapír- és áruállományát, valamint szerződéseit megvizsgálhatja és szakértővel megvizsgáltathatja.

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

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

A felügyelőbizottság elnöke:

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

A felügyelőbizottsági tagok adatai:

Dr. Gyulánszki Edit

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

Anyja neve: Fischer Mária

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

Jogviszony kezdete: 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 összeférhetlenségi előírások érvényre juttatásának figyelemmel kísérése, a könyvvizsgálóval való együttműködéssel kapcsolatos teendők ellátása, valamint – szükség esetén – a felügyelőbizottság számára intézkedések megtételére való javaslattevés;
- 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.
Kamarai nyilvántartási száma:	002955

A könyvvizsgáló az alábbi időszakokban látta/látja el könyvvizsgálatot:

2023.06.19 – 2025.04.30.

A könyvvizsgáló 2024. év első félévében 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, ingatlantulajdonló 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 70 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 részpiacon), 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 műveletekből származó eredménye fedezetet jelentsen a Társaság üzemi eredmény szintjén veszteséges működésére, 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 Foglalkoztatáspolitiká

Foglalkoztatási helyzet:

A Biggeorge REIT Csoportnak jelenleg nincsenek munkavállalói, alkalmazotti létszáma a 2023. évben és 2024. első félévben 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 fogalmazott 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 energiahatékonyságra, a fenntarthatóságra és a társadalmi felelősségvállalásra.

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

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

A projektek többségénél magas hőszigetelésű szerkezetek kerülnek beépítésre, energiatakarékos LED világítás, valamint okos mérőórarendszer kerül telepítésre. A lakóépületek esetén levegős vagy talajszondás hőszivattyús, valamint 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 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 tehetőek. 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 feltárásra 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.

2.5 A tárgyévi gazdálkodás értékelése

2.6 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, a fejlesztési időszak alatt keletkező veszteségeket a tervezett fejlesztésekből és az ingatlanértékesítésekből származó jövedelmek, hozamok várhatóan fedezni fogják.

Tervteljesülés értékelése

Az üzleti év gazdálkodása a terveknek megfelelően teljesült az árbevétel, a pénzügyi befektetések és az igénybe vett szolgáltatások költségei továbbá az adózott eredmény tekintetében.

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. első félév pénzügyi adatairól

Az alábbiakban a Biggeorge REIT Csoport 2024. első féléves és a 2023. év azonos időszakra, első félévére vonatkozó összehasonlító adatainak elemzése kerül bemutatásra:

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

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

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

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

Konzolidált Átfogó eredménykimutatás	2024.06.30. nem auditált	2023.06.30. összehasonlító, nem auditált	Változás	Változás %
Értékesítés nettó árbevétele	-	-	-	-
Egyéb működési bevétel	530	2 533 148	-2 532 618	-99.98%
Összes működési bevétel	530	2 533 148	-2 532 618	-99.98%
Anyagköltségek	-	-	-	-
Eladott áruk és szolgáltatások	-	-	-	-
Igénybevett szolgáltatások	10 625	8 859	1 766	19.93%
Személyi jellegű ráfordítások	2 097	-	2 097	-
Értékcsökkenés és értékvesztés	-	-	-	-
Egyéb működési ráfordítások	23 038	80 641	-57 603	-71.43%
Összes működési költség	35 760	89 500	-53 740	-60.04%
Pénzügyi műveletek és adófizetés előtti működési eredmény (EBIT)	-35 230	2 443 648	-2 478 878	-101.44%
Pénzügyi műveletek bevételei	14 673	23 010	-8 337	-36.23%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 277	82 425	-81 148	-98.45%
Pénzügyi műveletek eredménye	13 396	-59 415	72 811	-122.55%
Adózás előtti eredmény	-21 834	2 384 233	-2 406 067	-100.92%
Halasztott adófizetési kötelezettség	-	-	-	-
Adófizetési kötelezettség	-	-	-	-
Nettó adózott eredmény	-21 834	2 384 233	-2 406 067	-100.92%

BIGGEORGE REIT NYRT.
2024. JANUÁR 1. – JÚNIUS 30.
KONSZOLIDÁLT ÜZLETI ÉS VEZETŐSÉGI JELENTÉS (NEM AUDITÁLT)

Konszolidált Átfogó eredménykimutatás	2024.06.30. nem auditált	2023.06.30. összehasonlító, nem auditált	Változás	Változás %
Anyavállalatra jutó nettó adózott eredmény	-21 834	2 384 233	-2 406 067	-100.92%
Nem ellenőrző részesedésre jutó nettó adózott eredmény	-	-	-	-
EPS (alap és hígított) – Ft/db	-5.77	629.77	-635.54	-100.92%
EBITDA*	-35 230	2 443 648	-2 478 878	-101.44%

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

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 üzletrészenek megvásárlásával kezdte meg 2022. üzleti év második félévében. A Biggeorge REIT Nyrt. leányvállalata, a Pro-Centoquaranta Kft. ipari-logisztikai park fejlesztési projekthez kapcsolódó telekrendezési, és infrastruktúra fejlesztési tevékenységet végzett 2023. és 2024. üzleti év első felében, és az ehhez kapcsolódó költségeket, ráfordításokat beruházásként számolta el.

A Biggeorge REIT Nyrt. leányvállalatának tulajdonában álló befektetési ingatlanok valós értéke a 2024. üzleti év első félévében ráaktivált fejlesztési költségeken felül nem változott jelentősen a 2023. év végéhez képest, továbbá 2024. első félévben ingatlanértékesítés sem történt, és más tevékenységből sem származott árbevétel, így a Biggeorge REIT Csoport konszolidált adózott eredménye 21.834 ezer forint veszteség volt.

Az összehasonlító időszakban a Biggeorge REIT Nyrt. és leányvállalatának konszolidált adózott eredménye 2.384.233 ezer forint nyereség volt, amit elsősorban a Biggeorge REIT Nyrt. leányvállalatának, a Pro-Centoquaranta Kft.-nek a tulajdonában álló befektetési ingatlanok félév végi valós értékelési különbözete okozott, amely az egyéb működési bevétel soron jelenik meg 2.533.148 ezer forint összegben.

2024. első félévében csökkentek a működési költségek az összehasonlító időszakhoz képest. Személyi jellegű ráfordításként jelent meg a Biggeorge REIT Nyrt. társasági forma váltásához kapcsolódó szervezeti változás miatt létrehozott felügyelőbizottság és audit bizottsági tagoknak járó megbízási díj. 2023. év végéhez képest csökkent a Biggeorge REIT Nyrt. leányvállalatának, a Pro-Centoquaranta Kft.-nek a tulajdonában álló befektetési ingatlanok valós értéke, amely

változás (23.031 ezer forint) egyéb működési ráfordításként került elszámolásra 2024. első félévben. Az egyéb működési ráfordítások jelentősen csökkentek az összehasonlító időszakhoz képest. A Biggeorge REIT csoport 80.621 ezer forint veszteséget realizált 2023. első félévében a befektetési célú ingatlanok egy részének értékesítésén.

Pénzügyi műveletekből a Biggeorge REIT Csoport 2024. első félévben 13.396 ezer forint nyereséget realizált, amelyet elsősorban a szabad likviditás lekötéséből és értékpapírba történő befektetéséből származó kamatbevétel és árfolyamnyereség magyaráz.

A Biggeorge REIT Nyrt. élt a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként és annak 100%-os tulajdonában álló projektársaságként igénybe vehető társasági adókedvezménnyel, ezért 2024. első félévében a Biggeorge REIT Csoportnak nem keletkezett sem társasági adófizetési, sem halasztott adó kötelezettsége.

Egy részvényre jutó alap és hígított nyereség számítása

EPS = Nettó adózott eredmény / Kibocsátott törzsrészvény éves átlagos darabszáma

A Részvényszám EPS-hez és a Részvényszám hígított EPS mutató számításhoz 2024. első félévben: 3.785.905 db „A” sorozatú törzsrészvény. Az EPS azt mutatja meg, hogy 1 db részvény mennyi jövedelmet termelt.

Az EPS ráta számítása:

ESZKÖZÖK	2024.06.30. nem auditált	2023.06.30. összehasonlító, nem auditált
Adózott eredmény (ezer Ft-ban)	-21 834	2 384 233
Törzsrészvények súlyozott száma	3 785 905	3 785 905
EPS mutató (alap és hígított) – Ft-ban	-5.77	629.77

A 2024.06.30. fordulónapra vonatkozó összevont / konszolidált auditált mérleg főbb számai:

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

ESZKÖZÖK	2024.06.30. nem auditált	2023.12.31. összehasonlító auditált	Változás ezer Ft
Befektetési célú ingatlanok	5 966 877	5 552 519	414 358
Éven túli eszközök összesen	5 966 877	5 552 519	414 358
Készletek	-	71 751	-71 751
Vevőkövetelések	-	-	-
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	-	-	-
Egyéb rövid lejáratú követelések	210 236	20 784	189 452
Jövedelemadó követelések	144	59	85
Aktív időbeli elhatárolások	3 497	3 797	-300
Értékpapírok	-	-	-
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	125 322	664 285	-538 963
Forgóeszközök összesen	339 199	760 676	-421 477
Eszközök összesen	6 306 076	6 313 195	-7 119
FORRÁSOK	2024.06.30. nem auditált	2023.12.31. összehasonlító auditált	Változás ezer Ft
Jegyzett tőke	3 785 905	3 785 905	-
Tőketartalék	-	-	-
Eredménytartalék	2 487 572	-254 609	2 742 181
Tárgyévi eredmény	-21 834	2 742 181	-2 764 015
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	6 251 643	6 273 477	-21 834
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	-	-	-
Saját tőke összesen	6 251 643	6 273 477	-21 834
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	-	-	-
Halasztott adó kötelezettségek	-	-	-
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	36 531	16 176	20 355
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	-	-	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	36 531	16 176	20 355
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	-	-	-
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	-	-	-
Szállítók	578	2 299	-1 721
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	-	-	-
Egyéb kötelezettségek	8 102	8 577	-475
Jövedelemadó kötelezettségek	-	-	-
Passzív időbeli elhatárolások	9 222	12 666	-3 444
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	17 902	23 542	-5 640
Kötelezettségek és saját tőke összesen	6 306 076	6 313 195	-7 119

Befektetési célú ingatlanok

A Biggeorge REIT Nyrt. 2022. üzleti évben a Pro-Centoquaranta Kft. 100%-os üzletrészesének megvásárlásával tulajdonjogot szerzett a Pro-Centoquaranta Kft.-ben lévő befektetési célú ingatlanok felett is, amelyek értéke 2023.12.31-én 5.552.519 ezer forint volt 2024.06.30. fordulónapra a befektetési célú ingatlanoknak a beruházásokra adott előlegekkel növelt piaci, valós értéke 5.966.877 ezer forintra növekedett, amely növekedést elsősorban az infrastruktúra fejlesztéshez kapcsolódó közvetlen, az ingatlan értékét növelő beruházási költségek és beruházásra adott előlegfizetések okozták. 2024. első félévben több, mint 400 millió forint összeg került kifizetésre az infrastruktúra fejlesztésekre.

Készletek

A készletek értéke 2023.12.31-ről 2024.06.30-ra 71.751 ezer forintra csökkent, mivel a 2023. januárban értékesített telekingatlanokhoz kapcsolódó járulékos költségeket a Biggeorge REIT Csoport 2024. első felében tovább számlázta a vevőre.

Egyéb rövid lejáratú követelések

Az egyéb rövid lejáratú követelések között 2024. első félév végén a legjelentősebb tételek, amelyek az összehasonlítható időszakhoz képest 189.452 ezer forint összegű növekedést okoztak, egyrészt a 108.864 ezer forint összegű, adóhatósággal szemben fennálló áfa követelés, másrészt a telekingatlanok értékesítéséhez kapcsolódó járulékos költségek tovább számlázásából fennálló 91.658 ezer forint összegű vevőkövetelés voltak. Az egyéb követelések fennmaradó értéke elsősorban adott kaució, foglaló, ügyvédi letét miatti követelésből származik.

Jövedelemadó követelések

A Biggeorge REIT Csoport 2024.06.30-án 144 ezer forint jövedelemadó követeléssel rendelkezett.

Aktív időbeli elhatárolások

Bevételek aktív időbeli elhatárolásaként került kimutatásra a földterület bérleti díjából származó árbevétel, amelyek évente, a tárgyévet követő évben kerülnek kiszámlázásra, továbbá a tárgyidőszakra járó, de pénzügyileg a tárgyidőszakot követően befolyt kamatbevételek.

Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

A Biggeorge REIT Csoport pénzeszköze 2023. év végéről 664.285 ezer forintról 2024. első félév végére 125.322 ezer forintra csökkent, amit elsősorban a Pro-Centoquaranta Kft. által idei évben megvalósult 437.389 ezer forint összegű beruházása magyaráz (közmű és infrastruktúra fejlesztési beruházások).

Anyavállalatra jutó saját tőke összesen

Az anyavállalatra jutó saját tőke változását a 2024. első félévében elért 21.834 ezer forint nettó adózott veszteség okozta.

Szállítói kötelezettségek

A szállító kötelezettségek értéke nem volt jelentős 2023. és 2024. I. félév végén sem. A szállító kötelezettségek értéke a 2023.12.31-ei 2.299 ezer forintról 2024.06.30-ra 578 ezer forintra csökkent.

Hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A Biggeorge REIT Csoport 36.531 ezer forint összegű kapcsolt felekkel szemben fennálló kötelezettséggel rendelkezett 2024.06.30-án, amely a Biggeorge Property Nyrt. felé fennálló kölcsöntartozásból eredt.

Egyéb kötelezettségek

A Biggeorge REIT Csoport egyéb kötelezettségének egyenlege a 2023 év végi 8.577 ezer forintról nem változott jelentősen 2024.06.30-ra, 8.102 ezer forintra csökkent.

Passzív időbeli elhatárolások

A Biggeorge REIT Csoport passzív időbeli elhatárolásának egyenlege a 2023. év végi 12.666 ezer forintról 2024. első félév végére 9.222 ezer forintra csökkent, amely elsősorban a tárgyidőszakot érintő, de ki nem számlázott igénybe vett szolgáltatási díjak (könyvvizsgálati, könyvelési, beszámolóképzési és egyéb tanácsadási díjak, szolgáltatások költségei) elhatárolásából ered.

3. A mérlegfordulónapot követő, a féléves kimutatásban 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.

BGP Cégcsoport szervezeti átalakítása

A Biggeorge REIT Csoport többségi tulajdonosa, és egyben a BGP Cégcsoport anyavállalata, a Biggeorge Property Nyrt. 2024. február 7-én közzétett rendkívüli tájékoztatása alapján a Biggeorge Property Nyrt. a BGP Cégcsoporton belül jelentős átalakításokat tervez végrehajtani, melynek keretében működését a jövőben három, már meglévő, de a cégstruktúrában eddig nem elkülönítetten működő üzletágait (logisztikai, hospitality, lakóingatlan üzletágak) egy-egy leányvállalat alá kívánja szervezni.

A szervezeti átalakítás jelen féléves jelentés összeállításakor is folyamatban volt, az átszervezés a Biggeorge REIT Csoport működését várhatóan nem befolyásolja jelentősen, továbbra is elsősorban a logisztikai üzletág tevékenységét fogja támogatni.

M200-as autóút végleges nyomvonalának hatása és várható következményei

Az M200 autóút Komárom és Sárbogárd közötti szakasza, melynek kivitelezése 2027.09.01.-2029.08.31. között valósul meg várhatóan a Biggeorge REIT Csoport tulajdonában álló telekingatlant, illetve a Cégcsoport által a Biggeorge 41. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap részére értékesített telekingatlant is érinteni fogja. A telekterület nyugati részén halad majd át, melynek következtében elsősorban a Biggeorge 41. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap részére értékesített telekterületből:

- nagyságrendileg 18 000 m² része kisajátítás eljárás alá vonása várható, valamint az ingatlan további, mintegy 20 000 m² része a gyorsforgalmi út védőtávolságába fog esni;
- nagyságrendileg 2 525 m² telekterület alakja és megközelíthetősége miatt fejlesztésre alkalmatlanná fog válni, ami befolyásolja az ingatlan beépíthetőségét

A területszerzéssel és kártalanítással kapcsolatos egyeztetések folyamatban vannak.

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

Az orosz-ukrán háború hatása

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

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

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

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

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

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.

4. A Konszolidált Üzleti és Vezetőségi Jelentés közzétételre való engedélyezése

Jelen Féléves Jelentést a Kibocsátó Igazgatósága 2024. szeptember 30-án megtárgyalta és közzétételre engedélyezte.

5. A Társaság nyilatkozatai

A Biggeorge REIT Nyrt., mint anyavállalat kijelenti, hogy a 2024. 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 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. 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 időszakában valószínűsíthető kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

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

Budapest, 2024. szeptember 30.

Az anyavállalat, a Biggeorge REIT Nyrt. képviselőjében

Nagygyörgy Tibor János

Vezérigazgató, igazgatóság elnöke