



**Biggeorge REIT Nyrt.**  
**2025. pénzügyi évre vonatkozó**

**Üzleti és Vezetőségi jelentése**

**Közzététel: 2026. április 9.**

Mérlegfordulónap: 2025. december 31.  
Beszámoló időszak: 2025.01.01. - 2025.12.31.

---

## Bemutakozás

### 1.1 A Biggeorge REIT Nyrt. bemutatása

#### Céginformációk 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 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: <a href="http://www.biggeorge-reit.hu">http://www.biggeorge-reit.hu</a>
	A Társaság kézbesítési címe: <a href="mailto:biggeorgereit@bgcegugyek.hu">biggeorgereit@bgcegugyek.hu</a>

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.

A Biggeorge REIT Nyrt., mint a Biggeorge REIT Csoport anyavállalata 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	
		2025.12.31.	2024.12.31.
Pro-Centoquaranta Kft.	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele	100,00%	100,00%
Multiplaza Ingatlankezelő Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	100,00%	-
INTER-MENTOR Menedzser és Holding Kft.	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése	100,00%	-

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 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. 2025. év folyamán tovább folytatódtak a telek infrastruktúra fejlesztései, illetve további telekvásárlások is történtek.

A Biggeorge REIT Nyrt. 2025. december 12-én adásvétel útján 100%-os tulajdonrészt szerzett a Multiplaza Ingatlankezelő Kft. (továbbiakban Multiplaza Kft.) és az INTER-MENTOR Menedzser és Holding Kft. (továbbiakban Inter-Mentor Kft.) társaságokban. A megvásárolt társaságok közösen tulajdonolták a Budapest XI. kerület, Fehérvári út 89-95. (belterület 3745/1 helyrajzi szám) alatti, korábban irodaházként működő ingatlant, melyet bérbeadás útján hasznosítottak. A Biggeorge REIT Nyrt. tulajdonba kerülését követően 2025. december 19-én a társaságok 7.686 millió forintért értékesítették az ingatlant a Biggeorge 52 Ingatlanalapnak, amely várhatóan lakóingatlan fejlesztésbe fog kezdeni a területen.

## 1.2 Szervezet

### Vezetés

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

Az ügyvezetés típusa: igazgatóság

A Biggeorge REIT Nyrt. cégjegyzésre önállóan jogosult képviselői:

*Nagygyörgy Tibor János*

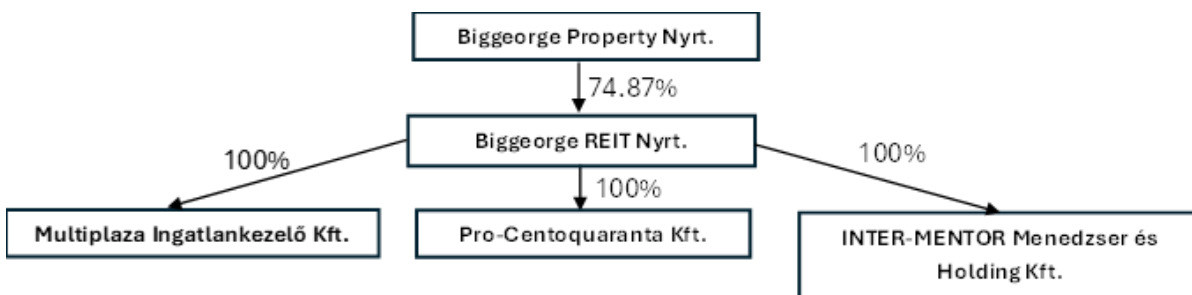
Lakhely: 1025 Budapest, Verecke út 140.

Jogviszony kezdete: 2021.03.19.

A 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, a Multiplaza Kft.-t és az Inter-Mentor Kft.-t is teljeskörűen bevonja.

A Társaság szervezeti ábrája:



---

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

#### A Vezetőség, az Igazgatóság bemutatása

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

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

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

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

**Az igazgatóság elnöke:**

Nagygyörgy Tibor János

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

Anyja neve: Dr. Moskovits Katalin

Lakóhely: 1025 Budapest, Verecke út 140.

A megbízatás 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, Rézsü 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 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: 2025/05/01

Jogviszony vége: 2027/04/30

Nagy Kálmán

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

Anyja neve: Dr. Miskolczi Orsolya

Lakóhely: 1121 Budapest, Mártonhegyi út 11/A

Jogviszony kezdete: 2025/05/01

Jogviszony vége: 2027/04/30

Mészáros Katalin

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

Anyja neve: Balogh Lídia

Lakóhely: 2030 Érd, Luc utca 3.

Jogviszony kezdete: 2025/05/01

Jogviszony vége: 2027/04/30

### 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 javaslattétel;
- e) a pénzügyi beszámolási rendszer működésének értékelése és javaslattétel a szükséges intézkedések megtételére;
- f) a felügyelőbizottság munkájának segítése a pénzügyi beszámolási rendszer megfelelő ellenőrzése érdekében;
- g) minden, amit a Ptk. és a tőkepiacról szóló törvény a hatás- és feladatkörébe utal.

Az auditbizottság ügyrendjét maga állapítja meg.

### **Az auditbizottsági tagok adatai:**

Dr. Gyulánszki Edit

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

Anyja neve: Fischer Mária

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

Jogviszony kezdete: 2025/05/01

Jogviszony vége: 2027/04/30

Nagy Kálmán

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

Anyja neve: Dr. Miskolczi Orsolya

Lakóhely: 1121 Budapest, Mártonhegyi út 11/A

Jogviszony kezdete: 2025/05/01

Jogviszony vége: 2027/04/30

Mészáros Katalin

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

Anyja neve: Balogh Lídia

Lakóhely: 2030 Érd, Luc utca 3.

Jogviszony kezdete: 2025/05/01

Jogviszony vége: 2027/04/30

#### Székhely:

A Biggeorge REIT Nyrt. az alábbi helyen végzi a működési tevékenységét:

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

#### Belső ellenőrzés

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

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

A könyvvizsgáló betekinthez a Társaság irataiba, számviteli nyilvántartásaiba, könyveibe, a vezető tisztségviselőktől, a felügyelőbizottság tagjaitól és a Társaság munkavállalóitól felvilágosítást kérhet, a Társaság fizetési számláját, pénztárát, értékpapír- és áruállományát

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

A könyvvizsgáló adatai az alábbiak:

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

A könyvvizsgálatért személyében is felelős könyvvizsgáló:

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

A könyvvizsgáló az alábbi időszakokban látta/látja el könyvvizsgálatot:

2025.12.05 – 2027.04.30.

A könyvvizsgáló 2025. üzleti évben nem végzett olyan tevékenységet a Társaság részére, mely nem az auditálással kapcsolatos.

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

A Biggeorge REIT Nyrt. portfoliójába ingatlanok, ingatlant tulajdonló projektársaságok, továbbá a SZIT törvény által lehetővé tett egyéb eszközök (pl. nyilvános értékpapírok) tartoznak majd. A Társaság 2022. július 25-én megvásárolta a Biggeorge Property Nyrt. 100%-os tulajdonában álló Pro-Centoquaranta Kft.-t, amely tulajdonosa a Szabadbattyán területén található összesen mintegy 84 hektár területű ingatlanportfóliónak, melyen ipari-logisztikai park fejlesztést készít elő, ezáltal jelentős szereplője a BGP Cégcsoport logisztikai üzletágának. A Biggeorge REIT Nyrt. 2025. december 12-én adásvétel útján 100%-os tulajdonrészt szerzett a Multiplaza Kft. és az Inter-Mentor Kft. társaságokban. A megvásárolt társaságok közösen tulajdonolták a Budapest XI. kerület, Fehérvári út 89-95. (belterület 3745/1 helyrajzi szám) alatti, irodaként működő ingatlant, melyet bérbeadás útján hasznosítottak. A Biggeorge REIT Nyrt. tulajdonba kerülését követően 2025. december 19-én a társaságok 7.686 millió forintért értékesítették az ingatlant a Biggeorge 52 Ingatlanalapnak, amely várhatóan lakóingatlan fejlesztésbe fog kezdeni a területen.

### Piaci környezet

A gazdálkodás piaci környezete stabil. A Biggeorge REIT Nyrt. és a BGP Cégcsoport kapcsolt vállalkozás 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 Nyrt. 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.

#### *1.4 Jövőkép*

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

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

Üzleti Tervek: A jelenlegi piaci környezetben a Biggeorge REIT Nyrt. 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 befektetésiből származó 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 Foglalkoztatáspolitiká

Foglalkoztatási helyzet:

A Biggeorge REIT Nyrt.-nek jelenleg nincsenek munkavállalói, alkalmazotti létszáma a 2024. és 2025. évben is 0 fő volt.

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

Sokszínűség politika:

A Biggeorge REIT Nyrt. 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 Nyrt. kifejezetten kutatásra, kísérleti fejlesztésre irányuló célokat nem fogalmazott meg.

*K+F tevékenység bemutatás*

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

### 2.3 Környezetvédelem és társadalmi felelősségvállalás

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

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

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

A 2018. után indult lakóingatlanfejlesztéseknél geotermikus fűtésrendszerek kerültek kiépítésre a megújuló energetikai követelményeknek megfelelően, amelyek 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 energiahatékonyágát. 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 Nyrt. 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 fenntarthatósági jelentés készítésére kötelezett az a – mikrogazdálkodónak nem minősülő – vállalkozás is, amelynek átruházható értékpapírjait az Európai Gazdasági Térség valamely államának szabályozott piacán kereskedésre befogadták, azonban ezen vállalkozások – amennyiben kis- vagy középvállalkozásnak minősülnek – a vonatkozó jogszabályok alapján a 2026–2028. üzleti évek tekintetében élhetnek az átmeneti mentesítési (opt-out) lehetőséggel.

---

A Csoport jelenlegi értékelése alapján a Biggeorge REIT Csoport esetében a konszolidált fenntarthatósági jelentéskészítési kötelezettség várhatóan legkorábban a 2026. üzleti évre merülhet fel, ugyanakkor a Csoport a jogszabályok által biztosított átmeneti mentesítési lehetőséggel élni kíván.

2025. 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 a Biggeorge REIT Nyrt. 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 Nyrt. 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 Nyrt. a kockázatok kezelése során elsősorban azok elkerülésére, minimalizálásra törekszik. Ennek érdekében az 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 Nyrt. a belső, üzleti folyamataiból adódó kockázatokat a belső szabályzatok útján kívánja csökkenteni.

A Biggeorge REIT Nyrt. 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 Nyrt.-nek az igazgatósága rendszeres értekezleteket tart, amelyek során nem csak feltárássra és értékelésre kerülnek a Biggeorge REIT Nyrt. eredményességére ható lehetséges kockázatok, hanem vezetői döntés születik azok kezelési mechanizmusaira vonatkozóan is.

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

A Biggeorge REIT Nyrt. könyvelési feladatait kijelölt külsős megbízott személyek és cégek végzik. A Biggeorge REIT Nyrt. 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 Nyrt. méretére és összetettségére tekintettel az üzletmenet további elemzése nem szükséges a fejlődés, a teljesítmények, a gazdálkodó helyzete az 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 2025. üzleti év pénzügyi adatairól**

Az alábbiakban a Biggeorge REIT Nyrt. 2025. üzleti évi és a 2024. év azonos időszakra vonatkozó összehasonlító adatainak elemzése kerül bemutatásra. Általános információk a 2025. év éves jelentés pénzügyi adataihoz kapcsolódóan:

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

**A 2025. üzleti évre vonatkozó, auditált eredménykimutatás főbb számai, összehasonlítva az előző év azonos időszakának számaival:**

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

Átfogó eredménykimutatás	2025. auditált	2024. összehasonlító, auditált	Változás	Változás %
Értékesítés nettó árbevétele	0	0	0	-
Egyéb működési bevétel	2	1 801	-1 799	-100%
<b>Összes működési bevétel</b>	<b>2</b>	<b>1 801</b>	<b>-1 799</b>	<b>-100%</b>
Anyagköltségek	0	0	0	-
Eladott áruk és szolgáltatások	0	0	0	-
Igénybevett szolgáltatások	25 260	19 375	5 885	30,37%
Személyi jellegű ráfordítások	4 269	4 232	37	1%
Értékcsökkenés és értékvesztés	0	0	0	-
Egyéb működési ráfordítások	146 246	9	146 237	1624856%
<b>Összes működési költség</b>	<b>175 775</b>	<b>23 616</b>	<b>152 159</b>	<b>644,30%</b>
<b>Pénzügyi műveletek és adófizetés előtti működési eredmény (EBIT)</b>	<b>-175 773</b>	<b>-21 815</b>	<b>-153 958</b>	<b>-705,74%</b>
Pénzügyi műveletek bevételei	45 851	320	45 531	14228,44%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	65 012	3 392	61 620	1816,63%
<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>-19 161</b>	<b>-3 072</b>	<b>-16 089</b>	<b>-523,73%</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>-194 934</b>	<b>-24 887</b>	<b>-170 047</b>	<b>-683,28%</b>
Halasztott adófizetési kötelezettség	0	0	0	-
Adófizetési kötelezettség	0	0	0	-
<b>Nettó adózott eredmény</b>	<b>-194 934</b>	<b>-24 887</b>	<b>-170 047</b>	<b>-683,28%</b>
Egyéb átfogó jövedelem	490 080	-4 700	494 780	10527,23%
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>	<b>295 146</b>	<b>-29 587</b>	<b>324 733</b>	<b>1097,55%</b>
<b>EBITDA*</b>	<b>-175 773</b>	<b>-21 815</b>	<b>-153 958</b>	<b>-705,74%</b>

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

---

A Biggeorge REIT Nyrt. 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 2024. és 2025. üzleti években, és az ehhez kapcsolódó költségeket, ráfordításokat beruházásként számolta el. 2025. évben a fejlesztés alatt lévő telekingatlanokból nem történt értékesítés, a projektársaság által tulajdonolt ingatlan tekintetében elsősorban az üzleti év végére vonatkozóan, független értékbecslő által megállapított ingatlanérték kis mértékben megemelkedett értékéből eredő felértékelődés járult hozzá saját tőkéjének növekedéséhez.

A Biggeorge REIT Nyrt. 2025. december 12-én adásvétel útján 100%-os tulajdonrészt szerzett a Multiplaza Kft. és az Inter-Mentor Kft. társaságokban. A megvásárolt társaságok közösen tulajdonolták a Budapest XI. kerület, Fehérvári út 89-95. (belterület 3745/1 helyrajzi szám) alatti irodaházként funkcionáló ingatlant, melyet bérbeadás útján hasznosítottak. A társaságok még 2025 decemberében 7.686 millió forintért értékesítették az ingatlant a Biggeorge 52 Ingatlanalapnak, amely várhatóan lakóingatlan fejlesztés keretében fogja hasznosítani a területet. A Biggeorge 52. Ingatlanalappal kötött adásvételi szerződés értelmében a Multiplaza Kft. és az Inter-Mentor Kft. 2025. év végéig voltak jogosultak az ingatlannal kapcsolatos hasznok beszedésére, így a jövőben nem fognak jövedelemtermelő tevékenységet folytatni.

A Biggeorge REIT Nyrt. 2025. üzleti évben adózott eredményként 194.934 ezer forint veszteséget realizált, 295.146 ezer forint profitot eredményező teljes átfogó jövedelem mellett. A 2024. évi 24.887 ezer forintos adózás utáni veszteséghez képesti jelentős veszteséget elsősorban a Multiplaza Kft. és az Inter-Mentor Kft. megvásárlása kapcsán kivetett illeték okozta. A leányvállalatokban (projektársaságokban) fennálló részesedések értékét a Biggeorge REIT Nyrt. egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken tartja nyilván. 2025. üzleti évben a leányvállalatokban lévő részesedés piaci, valós értéke 490.080 ezer forinttal nőtt 2024. év végéhez képest.

### **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. és 2025.

üzleti években: 3.785.905 db „A” sorozatú törzsrészvény.

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

**A 2025.12.31. fordulónapra vonatkozó auditált mérleg főbb számai:***(adatok ezer Ft-ban, kivéve, ha más másképp van feltüntetve)*

ESZKÖZÖK	2025.12.31 auditált	2024.12.31 összehasonlító auditált	Változás ezer Ft
Befektetési célú ingatlanok	0	0	0
Befektetések leányvállalatban	14 448 111	6 292 036	8 156 075
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések	370 827	100 279	270 548
<b>Éven túli eszközök összesen</b>	<b>14 818 938</b>	<b>6 392 315</b>	<b>8 426 623</b>
Készletek	0	0	0
Vevőkövetelések	0	0	0
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	23 446	0	23 446
Egyéb rövid lejáratú követelések	2 363	8 576	-6 213
Jövedelemadó követelések	12	12	0
Aktív időbeli elhatárolások	95	1	94
Értékpapírok	0	0	0
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	187 824	526	187 298
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>213 740</b>	<b>9 115</b>	<b>204 625</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>15 032 678</b>	<b>6 401 430</b>	<b>8 631 248</b>
FORRÁSOK	2025.12.31 auditált	2024.12.31 összehasonlító auditált	Változás ezer Ft
Jegyzett tőke	3 785 905	3 785 905	0
Tőketartalék	0	0	0
Eredménytartalék	-53 145	-28 258	-24 887
Tárgyévi eredmény	-194 934	-24 887	-170 047
Értékelési tartalék	3 001 211	2 511 131	490 080
<b>Saját tőke összesen:</b>	<b>6 539 037</b>	<b>6 243 891</b>	<b>295 146</b>
FORRÁSOK	2025.12.31 auditált	2024.12.31 összehasonlító auditált	Változás ezer Ft
Hosszú lejáratú hitelek, kölcsönök	0	0	0
Halasztott adó kötelezettségek	0	0	0
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	628 681	149 649	479 032
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	0	0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>628 681</b>	<b>149 649</b>	<b>479 032</b>
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	0	0	0
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	0	0	0
Szállítók	7 308	2 447	4 861
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	7 704 354	0	7 704 354
Egyéb kötelezettségek	147 123	1 068	146 055
Jövedelemadó kötelezettségek	0	0	0
Passzív időbeli elhatárolások	6 175	4 375	1 800
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>7 864 960</b>	<b>7 890</b>	<b>7 857 070</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>15 032 678</b>	<b>6 401 430</b>	<b>8 631 248</b>

### **Befektetések leányvállalatban**

A Biggeorge REIT Nyrt. 100%-os tulajdonában álló leányvállalata, a Pro-Centoquaranta Kft., amely fejlesztési telkek felkutatásával, megszerzésével és telekrendezéssel, illetve a telekfejlesztés megtervezésével foglalkozik. A befektetés értéke 2025.12.31-én 6.325.334 ezer forint volt, amely az összehasonlítható időszakhoz képest 33.298 ezer forinttal nőtt.

A Társaság befektéseinek értéke 2025. év végére tovább emelkedett a Multiplaza Kft.-ben és Inter-Mentor Kft.-ben szerzett 100%-os részesedések értékével. A Multiplaza Kft. és az Inter-Mentor Kft. leányvállalatokban lévő részesedések értéke 4.372.284 ezer forint, illetve 3.750.493 forint, amely értékek a részesedések megszerzés kori vételára mellett a tranzakció időpontja és 2025. december 31. közötti időszak pozitív valós érték változását is tükrözik.

### **Hosszú lejáratú kapcsolt követelések**

2025. év végére a hosszú lejáratú kapcsolt követelések egyenlege 270.548 ezer forinttal nőtt az összehasonlítható időszakhoz képest, ennek a változásnak az oka a Társaság 100%-os leányvállalatának, a Pro-Centoquaranta Kft.-nek adott hosszú lejáratú kölcsön összegének emelkedése, amelyből a leányvállalat a tulajdonában álló telkeken végez infrastruktúra fejlesztéseket.

### **Egyéb rövid lejáratú követelések**

Az egyéb rövid lejáratú követelések értéke 2024. év végéről 2025. év végére 6.213 ezer forinttal 2.363 ezer forintra csökkent, amit elsősorban általános forgalmi adóval kapcsolatos követelések csökkenése magyaráz.

### **Saját tőke**

2024.12.31-én a saját tőke értéke 6.243.891 ezer forint volt, amely elsősorban a leányvállalatokban meglévő részesedés valós értékelésének köszönhetően 2025. év végére 295.146 ezer forinttal, 6.539.037 ezer forintra emelkedett. A saját tőke pozitív irányú változását részben ellensúlyozta a tárgyévben realizált 194.434 ezer forint adózási utáni veszteség.

---

**Hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben**

2025. év végére a hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek egyenlege 479.032 ezer forinttal nőtt az összehasonlítható időszakhoz képest, amely változásnak jelentős része a Biggeorge Property Nyrt. felé fennálló kölcsöntartozás növekedéséből eredt, amelyre Multiplaza Kft. és az Inter-Mentor Kft. megvásárlásának finanszírozása érdekében volt szükség. Ezen felül a Multiplaza Kft. és az Inter-Mentor Kft. az ingatlan értékesítéséért kapott vételárat kapcsolt kölcsönként folyósította az Biggeorge REIT Nyrt. részére, amely ezt a forrást a Biggeorge Property Nyrt.-től kapott kölcsön részbeni törlesztésére használt fel. A leányvállalatok felé fennálló kölcsöntartozás értéke 2025. december 31-én 7.703.899 ezer forint volt, amely a rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek jelentős növekedését magyarázza.

**Egyéb kötelezettségek**

Az egyéb kötelezettségek 2025. év végére történő 146.055 ezer forintos növekményét első sorban a Multiplaza és Inter-Mentor Kft. ingatlantársaságok megszerzéséhez kapcsolódóan előírt illetékfizetési kötelezettség okozza.

**Passzív időbeli elhatárolások**

A Biggeorge REIT Nyrt. passzív időbeli elhatárolásának egyenlege a 2024. év végi 4.375 ezer forintról 2025. év végére 6.175 ezer forintra nőtt, amelyet elsősorban a tárgyévet érintő, de ki nem számlázott igénybe vett szolgáltatási díjak emelkedése magyaráz.

---

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

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

A háború gazdasági hatásai már érzékelhetőek (pl.: anyagellátási problémák, ingatlanpiaci kereslet visszaesése), de pontosan nem előre láthatóak, továbbá a széleskörű jegybanki és kormányzati intézkedések hatásai még nem ismertek. 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. Az esemény pénzügyi hatása nem becsülhető.

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

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

#### **5. Az Üzleti és Vezetőségi Jelentés közzétételre való engedélyezése**

Jelen Üzleti és Vezetőségi Jelentést a Kibocsátó Igazgatósága 2026. 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. kijelenti, hogy a 2025. üzleti évre vonatkozó 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 eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről.

Továbbá a Biggeorge REIT Nyrt. kijelenti, hogy a 2025. üzleti évre vonatkozó Éves Jelentése megbízható képet ad a kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, valamint ismerteti a Társaság tevékenységének szempontjából releváns kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

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

Budapest, 2026. április 9.

A Biggeorge REIT Nyrt. képviselőjében

---

**Nagygyörgy Tibor János**

Vezérigazgató, igazgatóság elnöke