



**Biggeorge REIT Nyrt. és leányvállalatainak
(Biggeorge REIT Csoport)
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 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 adószám:	29188336-2-41
A Társaság statisztikai számjele:	29188336-6811-114-01
A Társaság székhelye:	1023 Budapest, Lajos utca 28-32.
A Társaság létesítő okiratának kelte:	2021.03.19.
A Társaság cégbejegyzésének időpontja:	2021.04.07.
A Társaság tevékenységének időtartama:	Határozatlan
A Társaság jogi formája:	Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
A Társaság működésére irányadó jog:	Magyar jog
A Társaság fő tevékenységi köre:	6811 '25 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
A Társaság elektronikus elérhetősége:	A Társaság honlapja: http://www.biggeorge-reit.hu A Társaság kézbesítési címe: biggeorgereit@bgcegugyek.hu

A Társaság alaptőkéje:	3.785.905.000 HUF
A részvények száma és névértéke:	3.785.905 darab, egyenként 1.000 HUF névértékű „A” sorozatú 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 Társaság nevében vagy egyéb azonosító adataiban nem történt változás az előző üzleti évhez képest.

A konszolidációba teljeskörűen bevont entitások bemutatása

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

Társaság neve	Társaság főtevékenysége, tevékenységi köre	A Cégcsoport tulajdoni hányada	
		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 telekrendezéssel, illetve a telekfejlesztés megtervezésével foglalkozik, amelyhez alvállalkozókat vesz igénybe. Megtervezi a szükséges infrastrukturális fejlesztéseket annak érdekében, hogy a teljes ellátottság hiánya ne legyen akadálya a jövőben az adott telken tervezett ingatlanfejlesztésnek.

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

Az ügyvezetés típusa: igazgatóság

A Biggeorge REIT Nyrt. cégjegyzésre önállóan jogosult képviselői:

Nagygyörgy Tibor János

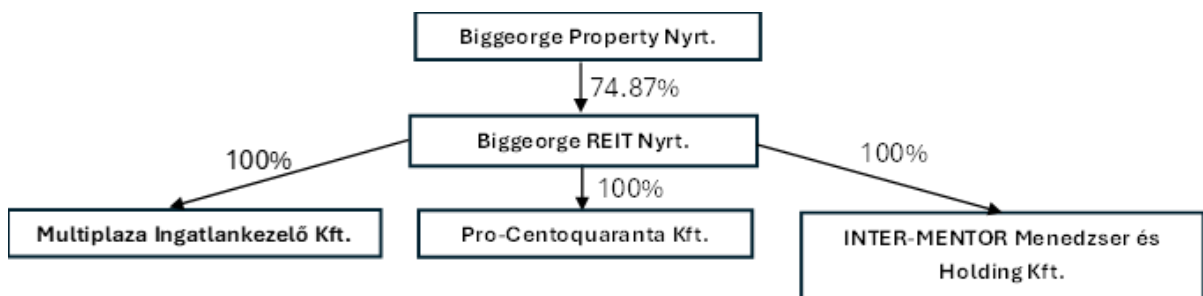
Lakhely: 1025 Budapest, Verecke út 140.

Jogviszony kezdete: 2021.03.19.

A 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 leányvállalatait, a Pro-Centoquaranta Kft.-t, a Multipლა 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, osztalékfelosztás-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 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: 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) javaslattevés 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 beszámolórendszer működésének értékelése és javaslattevés a szükséges intézkedések megtételére;
- f) a felügyelőbizottság munkájának segítése a pénzügyi beszámolórendszer megfelelő ellenőrzése érdekében;
- g) minden, amit a Ptk. és a tőkepiacról szóló törvény a hatás- és feladatkörébe utal.

Az auditbizottság ügyrendjét maga állapítja meg.

Az auditbizottsági tagok adatai:

Dr. Gyulánszki Edit

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

Anyja neve: Fischer Mária

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

Jogviszony kezdete: 2025/05/01

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 Csoport az alábbi helyen végzi a működési tevékenységét:

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

Belső ellenőrzés

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

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

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

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

A könyvvizsgáló adatai az alábbiak:

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

A könyvvizsgálatért személyében is felelős könyvvizsgáló:

Név:	Mosonyi Ádám
Anyja neve:	Murányi Veronika
Lakóhely:	1182 Budapest, 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 Biggeorge REIT Csoport részére, mely nem az auditálással kapcsolatos.

1.3 Piaci környezet

Tevékenység

A Biggeorge REIT Nyrt.-nek tevékenysége az alábbiakra terjed ki:

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

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

A Biggeorge REIT Nyrt. portfóliójába ingatlanok, ingatlant tulajdonló projektársaságok, továbbá a SZIT törvény által lehetővé tett egyéb eszközök (pl. nyilvános értékpapírok) tartoznak majd. A Társaság 2022. július 25-én megvásárolta a Biggeorge Property Nyrt. 100%-os tulajdonában álló Pro-Centoquaranta Kft.-t, amely tulajdonosa a Szabadbattyán területén található összesen mintegy 84 hektár területű ingatlanportfóliónak, melyen ipari-logisztikai park fejlesztést készít elő, ezáltal jelentős szereplője a BGP Cégcsoport logisztikai üzletágának. A Biggeorge REIT Nyrt. 2025. 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 Ingatlanalaphoz, amely várhatóan lakóingatlan fejlesztésbe fog kezdeni a területen.

Piaci környezet

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

Piaci Pozíció

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

1.4 Jövőkép

A Biggeorge REIT Csoport rövid és középtávú 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 műveletek eredménye ellensúlyozza a Társaság üzemi eredmény szintjén veszteséges működését, illetve a cég folyamatos vagyonosodását elősegítse.

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

2. Üzletpolitika

2.1 Foglalkoztatáspolitikai

Foglalkoztatási helyzet:

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

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

Sokszínűség politika:

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

2.2 Kutatás, Fejlesztés

A Biggeorge REIT Csoport kifejezetten kutatásra, kísérleti fejlesztésre irányuló célokat nem 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 energiahatékonyaságra, 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 energiahatékonyágát. A fenti műszaki megoldásokat alkalmazó, átadott épületek a követelményeknél magasabb, kiemelkedően nagy energiahatékonyágú, 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 célokra megfelelő lakóingatlan fejlesztési projektjeit, illetve logisztikai projektjeit kívánja finanszírozni.

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

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

2.4 Fenntarthatósági jelentés

A fenntarthatósági jelentéskészítés tekintetében a Biggeorge REIT Csoport konszolidált fenntarthatósági jelentés készítésére köteles, amennyiben a Csoport konszolidált szinten az üzleti évet megelőző két – egymást követő – üzleti évben a mérleg fordulónapján a 2000. évi C. törvény a számvitelről 95/E. § a) bekezdésben meghatározott három mutatóérték közül bármelyik kettő meghaladta a határértéket. Továbbá 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

2025. évre vonatkozóan sem az anyavállalat, sem a leányvállalat nem volt kötelezett ESG beszámoló készítésére a 2023. évi CVIII. törvény a fenntartható finanszírozás és az egységes vállalati felelősségvállalás ösztönzését szolgáló környezettudatos, társadalmi és szociális szempontokat is figyelembe vevő, vállalati társadalmi felelősségvállalás szabályairól és azzal összefüggő egyéb törvények módosításáról 1. § (1) bekezdése alapján.

2.6 Kockázatkezelés

Tevékenység kockázatai és bizonytalanságai

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

Pénzügyi kockázatok

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

Pénzügyi instrumentumok

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

Kockázatkezelési politika

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

A kockázatkezelési mechanizmusok bemutatása

A kockázatkezelési elvek és folyamatok meghatározása a vezetőség feladata.

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

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

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

A Biggeorge REIT Csoport kockázatkezelése körében igyekszik üzleti partnereit gondosan megválogatni, ennek keretében valamennyi partnerével történő üzleti kapcsolat létesítést

megelőzően, illetve az üzleti kapcsolat időtartama alatt is, rendszeres átvilágításokat, illetve kockázatkezelési eljárásokat végez.

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

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

3. A tárgyévi gazdálkodás értékelése

3.1 Üzleti év értékelése

Üzletmenet bemutatása

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

Üzleti év értékelése

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

Tervteljesülés értékelése

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

Éves beszámoló értékelése

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

Vezetői összefoglaló és elemzés a 2025. üzleti év pénzügyi adatairól

Az alábbiakban a Biggeorge REIT Csoport 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:	Igen
Számviteli elv:	Nemzetközi Pénzügyi Beszámolókészítési Standardok (IFRS) szerint
Pénznem:	HUF

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

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

Konzolidált Átfogó eredménykimutatás	2025. auditált	2024. összehasonlító, auditált	Változás	Változás %
Értékesítés nettó árbevétele	54 726	3 745	50 981	1361,31%
Egyéb működési bevétel	516 018	2 898	513 120	17706,00%
Összes működési bevétel	570 744	6 643	564 101	8491,66%
Anyagköltségek	7 548	0	7548	-
Eladott áruk és szolgáltatások	4 672	0	4672	-
Igénybevett szolgáltatások	47 450	23 660	23 790	100,55%
Személyi jellegű ráfordítások	4 273	4 232	41	0,97%
Értékcsökkenés és értékvesztés	0	0	0	-
Egyéb működési ráfordítások	165 242	24 845	140 397	565,09%
Összes működési költség	229 185	52 737	176 448	334,58%
Pénzügyi műveletek és adófizetés előtti működési eredmény (EBIT)	341 559	-46 094	387 653	841,01%
Pénzügyi műveletek bevételei	1 460	19 899	-18 439	-92,66%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	47 872	3 392	44 480	1311,32%
Pénzügyi műveletek eredménye	-46 412	16 507	-62 919	-381,17%
Adózás előtti eredmény	295 147	-29 587	324 734	1097,56%
Halasztott adófizetési kötelezettség	0	0	0	-
Adófizetési kötelezettség	0	0	0	-
Nettó adózott eredmény	295 147	-29 587	324 734	1097,56%
Anyavállalatra jutó nettó adózott eredmény	295 147	-29 587	324 734	1097,56%
Nem ellenőrző részesedésre jutó nettó adózott eredmény	0	0	0	-
EPS (alap és hígított) – Ft/db	77,96	-7,82	85,77	1097,56%
EBITDA*	341 559	-46 094	387 653	841,01%

* 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, valamint az Inter-Mentor Kft. és a Multiplaza Kft. 2025. december 12-i megszerzését követően keletkezett eredményét.

A Biggeorge REIT Nyrt. a holdingtevékenységét a Pro-Centoquaranta Kft. 100%-os üzletrészesének megvásárlásával kezdte meg 2022. üzleti év második félévében. A Pro-Centoquaranta Kft. ipari-logisztikai park fejlesztési projekthez kapcsolódó telekrendezési, és infrastruktúra fejlesztési tevékenységet végzett 2025. és 2024. üzleti években, és az ehhez kapcsolódó költségeket, ráfordításokat beruházásként számolta el.

A Biggeorge REIT Nyrt. 2025. december 12-én adásvétel útján 100%-os tulajdonrészt szerzett a Multiplaza Kft. és az Inter-Mentor Kft. társaságokban. A megvásárolt társaságok közösen tulajdonolták a Budapest XI. kerület, Fehérvári út 89-95. (belterület 3745/1 helyrajzi szám) alatti irodaházként funkcionáló ingatlant, melyet bérbeadás útján hasznosítottak. A 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.

2025. évben a Biggeorge REIT Csoport konszolidált adózott eredményként 295.147 ezer forint nyereséget realizált, amely elsősorban a Fehérvári úti ingatlan értékesítésén realizált nyereségnek, valamint a Multiplaza Kft. és az Inter-Mentor Kft. megvásárlását követő időszakot érintő, már a Csoportot illető bérleti díj bevételnek köszönhetően. Továbbá a Csoport a Pro-Centoquaranta Kft. tulajdonában álló befektetési célú ingatlan valós értékelésén 78,6 millió Ft nyereséget mutatott ki. A fentieket ellensúlyozta a Multiplaza Kft. és az Inter-Mentor Kft. ingatlantársaságok vásárlása után fizetendő, egyéb működési ráfordításokon kimutatott 146 millió Ft vagyonszerzési illeték, valamint az infrastruktúra

fejlesztési beruházási költségeken felül felmerült, beruházási költségként nem aktiválható működési költségek (könyvelési, könyvvizsgálati és egyéb szolgáltatási díjak).

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

2025. évben az Igénybevett és egyéb szolgáltatásokból származó költségek értéke 2024. évhez képest 23.790 ezer forinttal nőtt, 47.450 ezer forintra. Ennek oka elsősorban az Inter-Mentor Kft. és a Multiplaza Kft. konszolidációba történő bevonása 2025. december 12-vel. Személyi jellegű ráfordításként jelent meg 2023. évtől a Biggeorge REIT Nyrt. társasági forma váltásához kapcsolódó szervezeti változás miatt létrehozott felügyelőbizottság és audit bizottsági tagoknak járó megbízási díj, amelyre a bizottság tagjai a Társaság nyilvános működésétől, 2023. október 27. naptól kezdődően jogosultak. 2025. évben ez összesen 4.273 ezer forint ráfordítást jelentett.

2025. évben 46.412 ezer forint veszteség keletkezett a pénzügyi műveletekből, amelyet elsősorban a Biggeorge Property Nyrt.-vel szemben fennálló kölcsöntartozás után elszámolt kamatráfordítás okoz.

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

Egy részvényre jutó alap és hígított nyereség számítása

EPS = Nettó adózott eredmény / Kibocsátott törzsrészvény éves átlagos darabszáma

A Részvényszám EPS-hez és a Részvényszám hígított EPS mutató számításához 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 összevont / konszolidált 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	6 709 197	6 406 274	302 923
Éven túli eszközök összesen	6 709 197	6 406 274	302 923
Készletek	0	0	0
Vevőkövetelések	77 057	0	77 057
Rövid lejáratú kapcsolt követelések	0	0	0
Egyéb rövid lejáratú követelések	32 917	34 421	-1 504
Jövedelemadó követelések	927	144	783
Aktív időbeli elhatárolások	7 030	1	7 029
Értékpapírok	0	0	0
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	721 468	23 972	697 496
Forgóeszközök összesen	839 399	58 537	780 862
Eszközök összesen	7 548 596	6 464 811	1 083 785
FORRÁSOK	2025.12.31 auditált	2024.12.31 összehasonlító auditált	Változás ezer Ft
Jegyzett tőke	3 785 905	3 785 905	0
Visszavásárolt saját részvény	0	0	0
Tőketartalék	0	0	0
Eredménytartalék	2 457 985	2 487 572	-29 587
Tárgyévi eredmény	295 147	-29 587	324 734
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	6 539 037	6 243 890	295 147
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	0	0	0
Saját tőke összesen:	6 539 037	6 243 890	295 147
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
FORRÁSOK	2025.12.31 auditált	2024.12.31 összehasonlító auditált	Változás ezer Ft
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	628 681	149 649	479 032
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	0	0	0
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	0	0	0
Szállítók	60 729	41 816	18 913
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	1 644	0	1 644
Egyéb kötelezettségek	272 459	24 231	248 228
Jövedelemadó kötelezettségek	18 531	0	18 531
Passzív időbeli elhatárolások	27 515	5 225	22 290
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	380 878	71 272	309 606
Kötelezettségek és saját tőke összesen	7 548 596	6 464 811	1 083 785

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. 2024.12.31 fordulónapra a befektetési célú ingatlanoknak a beruházásokra adott előlegekkel növelt piaci, valós értéke 6.406.274 ezer forintra növekedett. 2025. év során a befektetési ingatlanokon történő beruházás tovább folytatódott, illetve új területek is megvásárlásra kerültek, így év végére a beruházásokra adott előlegekkel növelt piaci, valós értéke 6.709.197 ezer forintra növekedett.

Vevőkövetelések

A vevőkövetelések értéke 2025. év végén 77.057 ezer forint volt, melynek jelentős része a Multiplaza Kft. bérlőivel szemben állt fent.

Egyéb rövid lejáratú követelések

Az egyéb követelések értéke 2024. év végéhez képest 2025. üzleti évben nem változott jelentős mértékben.

Jövedelemadó követelések

A Biggeorge REIT Csoport 2025.12.31-én 927 ezer forint jövedelemadó követeléssel rendelkezett.

Aktív időbeli elhatárolások

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

Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

A Biggeorge REIT Csoport pénzeszköze 2024. év végéről 2025. év végére 697.496 ezer forintra nőtt 721.468 ezer forintra, amit elsősorban a Multiplaza Kft. és az Inter-Mentor Kft. konszolidációjával a Biggeorge REIT Csoport mérlegébe bekerült pénzeszköz egyenlegek magyaráznak.

Anyavállalatra jutó saját tőke összesen

2024. évben a Biggeorge REIT Csoport 29.587 ezer forint veszteséggel csökkentette az anyavállalatra jutó saját tőke értékét, így 2024.12.31-én az anyavállalatra jutó saját tőke értéke 6.243.890 ezer forint volt, amely 2025. év végére a tárgyévi nyereséggel, 295.147 ezer forinttal, 6.539.037 ezer forintra nőtt.

Hosszú lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

2025. év végére a hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek egyenlege 479.032 ezer forinttal nőtt az összehasonlító időszakhoz képest, 628.681 ezer forintra, amely változásnak jelentős része a Biggeorge Property Nyrt. felé fennálló kölcsöntartozás növekedéséből eredt, amely kölcsönt a Biggeorge REIT Csoport elsősorban a Multiplaza Kft. és az Inter-Mentor Kft. megvásárlásának finanszírozása érdekében vette igénybe.

Szállítói kötelezettségek

A szállító kötelezettségek értéke 2024.12.31-ről 2025.12.31-re 18.913 ezer forinttal nőtt, 60.729 ezer forintra, amelynek oka elsősorban a Multiplaza Kft. nyitott szállítói egyenlegeinek bekerülése a Biggeorge REIT Csoport konszolidált mérlegébe.

Egyéb kötelezettségek

A Biggeorge REIT Csoport egyéb kötelezettségének értéke 2024. év végén 24.231 ezer forint volt, amely 2025. év végére 248.228 ezer forinttal nőtt, így 2025.12.31-én az egyenlege 272.459 ezer forint volt. A növekedés oka elsősorban az ingatlantársaságok megvásárlásához kapcsolódó illetékfizetési kötelezettség megjelenése, valamint a Multiplaza Kft. konszolidációjával a bérlők által fizetett kaució kötelezettségként történő kimutatása.

Jövedelem adó kötelezettségek

2025. év végén fennálló kötelezettségek a megvásárolt társaságok akvizíció előtti időszakához kapcsolódnak, amikor még nem minősültek szabályozott ingatlantársaság alatti projektársaságnak.

Passzív időbeli elhatárolások

A Biggeorge REIT Csoport passzív időbeli elhatárolásának egyenlege a 2024. év végi 5.225 ezer forintról 2025. év végére 27.515 ezer forintra nőtt, amelyet elsősorban a Multiplaza Kft. és az Inter-Mentor Kft. konszolidációjával a Biggeorge REIT Csoport mérlegébe bekerült egyenlegek magyaráznak.

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

A mérleg fordulónapját követően a 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 Csoport vezetése és a tulajdonos eltökélt aziránt, hogy a Cégcsoport folytassa vállalkozási tevékenységét, az ehhez szükséges esetleges intézkedéseket biztosítani fogja, ezért a konszolidált éves beszámoló a vállalkozás folytatásának feltételezésével készült.

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

5. A Konszolidált Üzleti és Vezetőségi Jelentés közzétételre való engedélyezése

Jelen Konszolidált Üzleti és Vezetőségi Jelentést a Kibocsátó Igazgatósága 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., mint anyavállalat kijelenti, hogy a 2025. üzleti évre vonatkozó összevont (konszolidált) éves Pénzügyi kimutatásai és Éves Jelentése az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal összhangban, a Társaság legjobb tudása szerint készült, valós és megbízható képet ad a Társaság, mint kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről.

Továbbá a Biggeorge REIT Nyrt. kijelenti, hogy a 2025. üzleti évre vonatkozó összevont (konszolidált) Éves Jelentése megbízható képet ad a kibocsátó és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, valamint ismerteti a Csoport tevékenysége szempontjából releváns kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

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

Budapest, 2026. április 9.

Az anyavállalat, a Biggeorge REIT Nyrt. képviselőjében

Nagygyörgy Tibor János

Vezérigazgató, igazgatóság elnöke