



**BIGGEORGE REIT NYRT.**

**KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

**NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI  
STANDARDOK SZERINT**

Készült: Magyarország, Budapest  
Mérlegfordulónap: 2025. december 31.  
Beszámoló időszak: 2025.01.01. - 2025.12.31.

## Tartalomjegyzék

<b>1.</b>	<b>ÁLTALÁNOS RÉSZ</b> .....	<b>8</b>
1.1	A VÁLLALKOZÁS BEMUTATÁSA .....	8
1.2	A MÉRLEGKÉSZÍTÉS ALAPJA .....	9
<b>2.</b>	<b>SZÁMVITELI POLITIKA</b> .....	<b>10</b>
2.1	A SZÁMVITELI POLITIKA LÉNYEGES ELEMEI .....	10
2.1.1	A konszolidáció alapja .....	10
2.1.2	Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek .....	12
2.1.3	Árbevétel.....	12
2.1.4	Ingatlanok, gépek, berendezések .....	14
2.1.5	Befektetési célú ingatlanok .....	15
2.1.6	Nem pénzügyi eszközök értékvesztése .....	17
2.1.7	Goodwill.....	17
2.1.8	Pénzügyi eszközök .....	17
2.1.9	Pénzügyi eszközök értékvesztése .....	18
2.1.10	Pénzügyi kötelezettségek.....	19
2.1.11	Társasági adó .....	19
2.1.12	Mérlegen kívüli tételek .....	20
2.1.13	Osztalék .....	21
2.1.14	Pénzügyi műveletek eredménye.....	21
2.1.15	Fordulónap utáni események .....	21
2.1.16	Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek .....	22
2.2	A SZÁMVITELI POLITIKA VÁLTOZÁSAI.....	22
2.3	BIZONYTALANSÁGI TÉNYEZŐK .....	24
2.4	A CSOPORT ÖSSZETÉTELE .....	25
<b>3.</b>	<b>BEFEKTETÉSI CÉLÚ INGATLANOK</b> .....	<b>26</b>
<b>4.</b>	<b>VEVŐKÖVETELÉSEK</b> .....	<b>27</b>
<b>5.</b>	<b>EGYÉB KÖVETELÉSEK ÉS AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b> .....	<b>27</b>
<b>6.</b>	<b>PÉNZESZKÖZÖK ÉS PÉNZESZKÖZ-EGYENÉRTÉKESEK</b> .....	<b>27</b>
<b>7.</b>	<b>SAJÁT TŐKE</b> .....	<b>27</b>
<b>8.</b>	<b>KAPCSOLT KÖTELEZETTSÉGEK</b> .....	<b>28</b>
<b>9.</b>	<b>SZÁLLÍTÓI KÖTELEZETTSÉGEK</b> .....	<b>28</b>
<b>10.</b>	<b>JÖVEDELEMADÓ KÖVETELÉSEK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK</b> .....	<b>28</b>
<b>11.</b>	<b>EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK ÉS PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK</b> .....	<b>29</b>
<b>12.</b>	<b>ÁRBEVÉTEL</b> .....	<b>29</b>
<b>13.</b>	<b>EGYÉB MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK</b> .....	<b>29</b>
<b>14.</b>	<b>IGÉNYBEVETT ÉS EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK</b> .....	<b>29</b>
<b>15.</b>	<b>SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK</b> .....	<b>30</b>
<b>16.</b>	<b>EGYÉB MŰKÖDÉSI RÁFORDÍTÁSOK</b> .....	<b>31</b>

---

17.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI .....	31
18.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI .....	31
19.	JÖVEDELEMADÓK .....	31
20.	EGY RÉSZVÉNYRE JUTÓ EREDMÉNY .....	32
21.	SZEGMENSINFORMÁCIÓK .....	32
22.	KOCKÁZATKEZELÉS .....	32
23.	PÉNZÜGYI INSTRUMENTUMOK .....	37
24.	FINANSZÍROZÁSI TEVÉKENYSÉGHEZ KAPCSOLÓDÓ KÖTELEZETTSÉGEK VÁLTOZÁSAI .....	38
25.	IGAZGATÓSÁG ÉS FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG JAVADALMAZÁSA .....	38
26.	FÜGGŐ KÖTELEZETTSÉGEK ÉS KÖVETELÉSEK .....	38
27.	BESZÁMOLÓ KÉSZÍTŐ SZEMÉLYE .....	38
28.	A BESZÁMOLÓ KÖNYVVIZSGÁLATTAL TÖRTÉNŐ ELLENŐRZÉSE, KÖNYVVIZSGÁLÓ DÍJAZÁSA .....	38
29.	A PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK KÖZZÉTÉTELRE ENGEDÉLYEZÉSE .....	38
30.	MÉRLEGFORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK .....	39

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

## Konszolidált mérleg

	Melléklet	2025.12.31.	2024.12.31.
<b>ESZKÖZÖK</b>			
<b>Éven túli eszközök</b>			
Befektetési célú ingatlanok	3	6.709.197	6.406.274
<b>Éven túli eszközök összesen</b>		<b>6.709.197</b>	<b>6.406.274</b>
<b>Forgóeszközök</b>			
Vevőkövetelések	<b>Hiba! A hivatkozási forrás nem található.</b>	77.057	0
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	5	39.947	34.421
Jövedelemadó követelések	10	927	144
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	6	721.468	23.972
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>839.399</b>	<b>58.537</b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b>7.548.596</b>	<b>6.464.811</b>
<b>FORRÁSOK</b>			
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	7	3.785.905	3.785.905
Eredménytartalék	7	2.753.132	2.457.985
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>		<b>6.539.037</b>	<b>6.243.890</b>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés		0	0
<b>Saját tőke összesen:</b>		<b>6.539.037</b>	<b>6.243.890</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	8	628.681	149.649
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>628.681</b>	<b>149.649</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Szállítói kötelezettségek	9	60.729	41.816
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	11	299.974	29.456
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	8	1.644	0
Jövedelemadó kötelezettségek	10	18.531	0
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>		<b>380.878</b>	<b>71.272</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>		<b>7.548.596</b>	<b>6.464.811</b>

A 8-38. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei



adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

## Konzolidált átfogó eredménykimutatás

	Melléklet	2025	2024
Értékesítés nettó árbevétele	12	54.726	3.745
Egyéb működési bevétel	13	516.018	2.898
<b>Bevételek összesen</b>		<b>570.744</b>	<b>6.643</b>
Igénybevett és egyéb szolgáltatások	14	59.670	23.660
Személyi jellegű ráfordítások	15	4.273	4.232
Egyéb működési ráfordítások	16	165.242	24.845
<b>Működési költségek</b>		<b>229.185</b>	<b>52.737</b>
<b>Működési eredmény</b>		<b>341.559</b>	<b>-46.094</b>
Pénzügyi bevételek	17	1.460	19.899
Pénzügyi ráfordítások	18	-47.872	-3.392
<b>Pénzügyi eredmény</b>		<b>-46.412</b>	<b>16.507</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>295.147</b>	<b>-29.587</b>
Tényleges jövedelemadók	19	0	0
<b>Adózott eredmény</b>		<b>295.147</b>	<b>-29.587</b>
<b>Egyéb átfogó jövedelem</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>		<b>295.147</b>	<b>-29.587</b>
<b>Ebből:</b>			
Anyavállalatra jutó rész		295.147	-29.587
Külső tulajdonosra jutó rész		0	0
<b>Egy részvényre jutó eredmény (alap és hígított) – Ft-ban</b>	20	<b>77,96</b>	<b>-7,82</b>

A 8-38. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

**Konszolidált saját tőke változás kimutatása**

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
<b>Egyenleg 2023. december 31-én</b>	<b>3.785.905</b>	<b>2.487.572</b>	<b>6.273.477</b>	<b>0</b>	<b>6.273.477</b>
Teljes átfogó jövedelem	0	-29.587	-29.587	0	-29.587
<b>Egyenleg 2024. december 31-én</b>	<b>3.785.905</b>	<b>2.457.985</b>	<b>6.243.890</b>	<b>0</b>	<b>6.243.890</b>
Teljes átfogó jövedelem	0	295.147	295.147	0	295.147
<b>Egyenleg 2025. december 31-én</b>	<b>3.785.905</b>	<b>2.753.132</b>	<b>6.539.037</b>	<b>0</b>	<b>6.539.037</b>

A 8-38. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

### Konszolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

	Megjegyzés	2025	2024
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>			
Adózás előtti eredmény		295.147	-29.587
<i>Korrekciók:</i>			
Fizetett kamat	18	47.110	3.344
Kapott kamat	17	-287	-19.287
Ingtatlan értékesítésének eredménye	16	-436.625	0
Befektetési célú ingatlanok valós értékelése	3	-78.662	24.384
<i>Működő tőke változásai</i>			
Vevő és egyéb követelések változása	5	-82.583	-9.840
Készletek változása		-	71.751
Szállítók változása	8	18.913	39.517
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	10,11	768.940	141.686
Fizetett nyereségadó	19	0	-85
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>531.953</b>	<b>221.883</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>			
Befektetési célú ingatlan megszerzése	3	-7.473.634	-878.139
Befektetési célú ingatlan értékesítéséből származó bevétel	3	7.686.000	0
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>212.366</b>	<b>-878.139</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>			
Tőkeemelés	7	0	0
Fizetett kamatok	18	-47.110	-3.344
Kapott kamatok	17	287	19.287
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>-46.823</b>	<b>15.943</b>
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		697.496	-640.313
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	6	23.972	664.285
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege</b>		<b>721.468</b>	<b>23.972</b>

A 8-38. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

## 1. Általános rész

### 1.1 A vállalkozás bemutatása

A Biggeorge REIT Nyrt. (korábbi nevén BGP Investment Zrt.) későbbiekben a „Társaság” vagy leányvállalataival együttesen a „Csoport” – 2021. március 19-én alakult.

A Társaság székhelye 1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

A Társaság hivatalos közzétételeinek a weboldala: <https://biggeorge-reit.hu/hu/befektetoknek>

A Társaság többségi tulajdonosa a Biggeorge Property Nyrt., amely konszolidált beszámolót készít, és leányvállalként a Társaságot, valamint annak 100%-os tulajdonában álló leányvállalatát, a Pro-Centoquaranta Kft.-t is teljeskörűen bevonja. 2025 során a Csoport tovább bővült, két 100%-os tulajdonú leányvállalattal, az Inter-Mentor Menedzser és Holding Kft.-vel (továbbiakban: Inter-Mentor Kft.), valamint a Multiplaza Ingatlankezelő Kft.-vel (továbbiakban: Multiplaza Kft.).

A Társaság szabályozott ingatlanbefektetési előtársaságként került nyilvántartásba vételre 2022. március 7-én. A Társaság célja 2023. üzleti évben az volt, hogy 2023. december 31-ig teljesítse a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvényben előírt feltételeket, és szabályozott ingatlanbefektetési társaságként folytassa tevékenységét a jövőben. A Biggeorge Property Nyrt. Igazgatósága 2023. május 4-én megtartott rendkívüli igazgatósági ülésén az 2/2023. (V.4.) számú igazgatósági határozatban döntött arról, hogy megtesz minden szükséges intézkedést annak érdekében, hogy a Biggeorge REIT Zrt. megfeleljen minden jogszabályi követelménynek a szabályozott ingatlanbefektetési társasági minősítés megszerzéséhez, illetve ahhoz, hogy a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként történő bejegyzés alapjául szolgáló kérelmet benyújthassa a Nemzeti Adó- és Vámhivatal részére 2023. december 31. napjáig. Erre való tekintettel az Igazgatóság döntése alapján elindult a Biggeorge REIT Zrt. nyilvánosan működő részvénytársasági formaváltásának folyamata és a feltételes Nyrt.-vé válást a Cégbíróság 2023. július 17-én bejegyezte, valamint megkezdte a Biggeorge REIT Zrt. részvényeinek a tőzsdei bevezetését, illetve a törvényi feltételek szerinti közkézshányad kialakításához szükséges részvényesi struktúra alapját képező befektetői tárgyalásokat, a tervezett részvényeladásokat, illetve tőkebevonásokat.

A Társaság 2023. üzleti év folyamán teljesítette az előírt követelményeket és kérelme alapján, a Budapesti Értéktőzsde (BÉT) jóváhagyásával, 2023. október 27-én megtörtént a részvények tőzsdei bevezetése a BÉT részvény szekciójának Standard kategóriájába. 2023. november 22-én a Budapesti Értéktőzsdén a Társaság Nyrt.-vé alakult, részvényeinek jegyzése a standard kategóriában elindult.

Ezt követően a Társaság 2023. december 12-én szabályozott ingatlanbefektetési társaságként nyilvántartásba vételre került az illetékes adóhatóság által, továbbá a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2024. január 29. napján kelt Cg.01-10-141300/34. számú határozatával bejegyzésre került a cégjegyzékbe.

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.

A Társaság 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 ingatlant, melyet bérbeadás útján hasznosítottak. A Biggeorge REIT Nyrt. tulajdonba kerülését követően 2025. december 19-én a társaságok értékesítették az ingatlant a Biggeorge 52 Ingatlanalapnak. A Társaság leányvállalatai szabályozott ingatlanbefektetési társaság projektársaságaként nyilvántartásba vételre kerültek.

A Csoport tevékenysége elsősorban a saját tulajdonú ingatlanok adásvétele, az ingatlankezelés, vagyonkezelés és az ingatlanfejlesztés.

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

## 1.2 A mérlegkészítés alapja

*i) Elfogadás és nyilatkozat a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardoknak való megfeleléséről*

A konszolidált pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2026. április 9-én fogadta el. A konszolidált pénzügyi kimutatások a Nemzetközi Pénzügyi Számviteli Sztenderdek szerint, az Európai Unió (EU) Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett és beiktatott standardok alapján készültek. Az IFRS-t a Nemzetközi Számviteli Standardok Bizottsága (IASB) és a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolás Értelmező Bizottsága (IFRIC) által megfogalmazott, standardok és értelmezések alkotják.

A konszolidált pénzügyi kimutatások magyar forintban, ezer forintra kerekítve kerültek bemutatásra, ha nincs ettől eltérő jelzés.

*ii) A beszámoló készítésének alapja*

A konszolidált pénzügyi kimutatások a 2025. január 1-jén kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

*iii) Az értékelés alapja*

Az IFRS-eknek megfelelő pénzügyi kimutatások elkészítése során szükség van arra, hogy a menedzsment szakmai megítélést, becsléseket és feltételezéseket alkalmazzon, melyek hatással vannak az alkalmazott számviteli politikákra, valamint az eszközök és kötelezettségek, bevételek és költségek beszámolóban szereplő összegére. A becslések és a kapcsolódó feltételezések múltbeli tapasztalatokon és számos egyéb tényezően alapulnak, amelyek az adott körülmények között ésszerűnek tekinthetők, és amelyek eredménye képezi azon eszközök és kötelezettségek

---

könyv szerinti értéke becslésének alapját, amelyek egyéb forrásokból nem határozhatók meg egyértelműen. A tényleges eredmények eltérhetnek ezektől a becslésektől.

A becslések és az alapfeltételezések felülvizsgálatára rendszeresen sor kerül. A számviteli becslések módosítása a becslés módosításának időszakában kerül megjelenítésre, ha a módosítás csak az adott évet érinti, illetve a módosítás időszakában és a jövőbeli időszakokban, ha a módosítás mind a jelenlegi, mind a jövőbeni éveket érinti.

## 2. Számviteli politika

Az alábbiakban kerülnek bemutatásra a konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során alkalmazott jelentősebb számviteli politikák. A számviteli politikák következetesen kerültek alkalmazásra a jelen konszolidált pénzügyi kimutatásokban szereplő időszakokra vonatkozóan. A pénzügyi beszámoló összeállításánál alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

### 2.1 A számviteli politika lényeges elemei

#### 2.1.1 A konszolidáció alapja

##### ***Leányvállalatok***

A konszolidált éves beszámoló a Biggeorge REIT Nyrt-t, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában. Ellenőrzésről általában akkor beszélünk, ha a Csoport közvetve vagy közvetlenül birtokolja az adott társaság szavazati jogainak több, mint 50%-át, és a társaság pénzügyi és operatív tevékenységébe történő befolyás révén előnyöket élvez annak tevékenységéből.

A leányvállalatok, vagyis azok a vállalatok, amelyekben a vállalatcsoport több mint 50% szavazati joggal rendelkezik, illetve azok pénzügyi és működési politikáját bármilyen más módon ellenőrzi, konszolidálásra kerülnek. Befektetési alapok esetén a konszolidációs körbe történő bevonásra abban az esetben kerül sor, amennyiben a Csoport tagja végzi az adott alap alapkezelését és a Csoport legalább 50%+1 befektetési jeggyel rendelkezik tartósan az alap jegyzett tőkéjéből.

A megszerzett üzletrészekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a megszerzés kori értékviszonyok alapján történik az eszközök és források akvizíció időpontjára, azaz az irányítás megszerzésének napjára vonatkozó piaci értékének alapul vételével. Az akvizíció költsége az ellenérték, valamint a nem irányító részesedéseknek a megszerzett üzletben meglevő részesedésének összege. Az év közben megszerzett vagy értékesített társaságok a tranzakció időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

A konszolidációba bevont társaságok közötti tranzakciók, egyenlegek és eredmények, valamint a nem realizált eredmények kiszűrésre kerülnek, kivéve, ha az ilyen veszteségek a kapcsolódó eszközök értékvesztésére utalnak. A konszolidált éves beszámoló készítése során a hasonló tranzakciókat és eseményeket egységes számviteli elveket követve rögzítik.

A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosokra eső tőke- és eredményrész a mérlegben és az eredménykimutatásban külön soron jelenik meg. Az üzleti kombinációk vonatkozásában a nem ellenőrzésre jogosító részesedések vagy valós értéken, vagy a megszerzett társaság nettó eszközeinek valós értékéből a nem irányító tulajdonosokra jutó összeg értékében kerülnek meghatározásra. Az értékelés módjának kiválasztása minden üzleti kombináció vonatkozásában egyedileg történik. Az akvizíciót követően a nem irányító tulajdonosok részesedése az eredetileg felvett érték, módosítva a megszerzett társaság tőkéjében bekövetkező változások nem irányító tulajdonosokra jutó összegével. Az időszaki összes átfogó jövedelemből abban az esetben is részesülnek a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok, ha ez részesedésük negatív egyenlegéhez vezet.

A Csoport leányvállalatokban meglévő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőke tranzakcióként kerülnek elszámolásra. A Csoport, valamint a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedése kerül módosításra úgy, hogy azok tükrözzék a leányvállalatokban meglévő részesedéseik változását. A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedését módosító összeg, valamint a kapott vagy fizetett ellenérték különbsége a tőkében kerül elszámolásra, mint a társaság tulajdonosaira jutó érték.

#### **Üzleti kombináció vagy eszközvásárlás**

A Csoport annak eldöntésére, hogy a megszerzett üzletet üzleti kombinációként vagy eszközvásárlásként számolja el a következőket veszi figyelembe:

- Koncentrációs teszt elvégzése: opcionálisan elvégezheti az úgynevezett valós érték koncentráció vizsgálatot. Ha a vizsgálat eredménye pozitív, akkor a tevékenység- és eszközcsoport nem üzleti tevékenység, további értékelésre nincs szükség. A vizsgálat eredménye akkor pozitív, amennyiben a megszerzett bruttó eszközök lényegében teljes valós értéke egyetlen azonosítható eszközben vagy hasonló azonosítható eszközök egy csoportjában koncentrálódik.
- Amennyiben a valós érték koncentráció vizsgálat eredménye negatív vagy ha a gazdálkodó egység úgy dönt, hogy nem végzi el a vizsgálatot, akkor a gazdálkodó egységnek végre kell hajtania az IFRS 3. B8–B12D. bekezdésben meghatározott értékelést, hogy megítélje, hogy a tranzakció üzleti kombinációnak minősül-e.
- Üzleti kombinációnak minősül amennyiben a megszerzett tevékenységek és eszközök olyan inputot és folyamatokat tartalmaznak, amelyek együttesen hozzájárulnak az outputok létrehozásához. A megszerzett folyamat akkor tekinthető érdeminek, ha az kritikus az outputok előállításának folytatásához, és a megszerzett inputok között olyan szervezett munkaerő van, amely rendelkezik a folyamat végrehajtásához szükséges tudással, tapasztalattal, vagy jelentősen hozzájárul az outputok előállításának folytatásához, valamint egyedinek vagy ritkának tekinthető, azaz nem pótolható jelentős költség, erőfeszítés nélkül a további működések érdekében.

#### **Eszközvásárlás elszámolása**

A Csoport megjeleníti a megszerzett egyedileg azonosítható eszközöket (ideértve azokat az eszközöket, amelyek megfelelnek az immateriális javak fogalmának és megjelenítési kritériumainak, az IAS 38 Immateriális javak standard szerint) és az átvállalt kötelezettségeket. A csoport bekerülési értékét az egyedileg azonosítható eszközök és kötelezettségek között azok

---

megvásárlásának időpontjára vonatkozó, egymáshoz viszonyított valós értéke alapján osztja fel. Egy ilyen ügylet vagy esemény nem keletkeztet goodwillt vagy negatív goodwillt. Ha így egy eszköz túlértékelt lenne, a különbözetet az eredmény terhére számolja el.

### **2.1.2 Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek**

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel az anyavállalat funkcionális, valamint a Csoport beszámolási pénzneme a magyar forint.

A nem forintban nyilvántartott devizaügyletek kezdetben az ilyen tranzakciók végrehajtásának napján érvényes árfolyamon voltak nyilvántartva. A külföldi devizanemben fennálló követelések és kötelezettségek a mérleg-fordulónapi árfolyamon lettek forintra átszámítva, nem tekintve, hogy az eszköz megtérülése kétesnek minősült. A keletkező árfolyam differenciák az eredménykimutatásban a pénzügyi bevételek, illetve ráfordítások között kerülnek kimutatásra.

A pénzügyi kimutatások magyar forintban (HUF) készültek, a legközelebbi ezerre kerekítve, kivéve ahol ettől eltérően megjelölésre került. A konszolidált pénzügyi kimutatások magyar forintban készültek, amely a Csoport prezentálási pénzneme.

A külföldi pénznemben történő ügyletek a funkcionális pénznemben - a külföldi pénznemben lévő összegre a beszámoló pénznemének és a külföldi pénznemnek az ügylet napján érvényes átváltási árfolyamát alkalmazva – vannak elszámolva. Az átfogó jövedelemkimutatásban azokat az árfolyam-különbözeteket, amelyek monetáris tételek rendezésekor, az időszak során történt kezdeti megjelenítéskor vagy a megelőző pénzügyi kimutatásokban alkalmazott árfolyamtól eltérő árfolyam használatból eredően keletkeznek, bevételként vagy ráfordításként vannak kimutatva abban az időszakban, amikor keletkeztek. A külföldi pénznemben meghatározott monetáris eszközöket és kötelezettséget a funkcionális pénznemnek a beszámolási időszak végén érvényes árfolyamán számítják át. A valós értéken értékelt külföldi pénznemben meghatározott tételeket a valós érték meghatározásának időpontjában érvényes árfolyamon számítják át. A vevőkövetelések, illetve a szállítói kötelezettségek árfolyamkülönbségei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyamkülönbségei a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai soron kerülnek kimutatásra.

### **2.1.3 Árbevétel**

Az értékesítési tranzakciók árbevétele a szállítási szerződések kondícióinak megfelelő teljesítésekor jelenik meg. Az árbevétel nem tartalmazza az általános forgalmi adót. Valamennyi bevétel, így a bérleti díjból származó árbevétel és a ráfordítás is az összemérés elve alapján a megfelelő időszakban kerül elszámolásra. Az árbevétel folyamatosan kerül elszámolásra az időszak során, jelentős finanszírozási komponenst nem tartalmaz.

A társaságok a vevőknek átadott áruk vagy nyújtott szolgáltatások összegének megfelelően ismerik el a bevételeiket, mely tükrözi azt az ellenszolgáltatást (vagyis fizetést), melyre a társaság az adott árukért vagy szolgáltatásokért cserébe várhatóan jogosult lesz. A bevétel olyan összegben kerül elszámolásra, amely azt az ellenértéket tükrözi, amelyre a Csoport várhatóan jogosult lesz a termékekért vagy szolgáltatásokért cserébe. Árbevétel abban az esetben kerül

elismerésre, ha valószínűsíthető a tranzakcióval összefüggő gazdasági előny társaság általi realizálása, valamint annak összege megfelelően mérhető. Az árbevétel akkor kerül elszámolásra, amikor az áruk és a szolgáltatások feletti ellenőrzés átszáll a vevőre.

### **Teljesítési kötelek**

A szerződés megkötésekor a Csoportnak be kell azonosítania, hogy mely áruk vagy szolgáltatások nyújtását ígérte a vevő részére, azaz milyen teljesítési kötelemet vállalt. A Csoport akkor számolhatja el a bevételt, amikor a teljesítési kötelemeinek eleget tett, azzal, hogy leszállította az ígért árut, vagy elvégezte az ígért szolgáltatást. Teljesítésről akkor beszélhetünk, ha a vevő megszerezte az eszköz (szolgáltatás) felett az ellenőrzést, melynek jelei:

- A Csoportnak már meglévő joga van megkapni az eszköz ellenértékét,
- A vevőre átszállt a tulajdonosi jogcím,
- A Csoport átadta az eszközt fizikailag,
- A vevőnek jelentős kockázata és haszonhúzó képessége van az eszköz birtoklásából,
- A vevő elfogadta az eszközt.

### **Tranzakciós ár meghatározása**

Amikor a szerződés teljesítése megtörténik, akkor a Csoportnak el kell számolnia a teljesítéshez kapcsolódó bevételt, amely nem más, mint a teljesítési kötelelemhez rendelt tranzakciós ár. A tranzakciós ár az az összeg, amelyet a Csoport várhatóan megkap az áruk és szolgáltatások értékesítéséért cserébe. A tranzakciós ár meghatározásánál figyelembe vételre kerültek a változó ellenérték elemei (rabattok, engedmények) összegei is. A változó ellenérték becslésére várható érték került számításra, amelyet a Csoport valószínűségi tényezőkkel súlyozott.

### **A Csoport bevételeinek főbb elemei:**

- Ingatlan bérbeadásból származó bevétel: A Társaság fő bevételi forrása, amelyet többségében havonta számol el bérlői felé, a bérleti díj szerződésben megállapított mértéke alapján, az IFRS 16 standard előírásaival összhangban.
- Üzemeltetés díjak: A Társaság a bérleti díjon kívül számlázza a bérlők felé. Az üzemeltetési díjak többek között takarítási és biztonsági költségek, kezelési díjak, illetve rezsiköltségek, az IFRS 15 standard előírásaival összhangban.

**Ingatlan bérbeadásból származó bevétel:** bérleti bevételek operatív lízingből származnak.

**Üzemeltetési díjak:** A Csoport kétféle szerződéssel rendelkezik és ennek megfelelően számolja el bevételeit az IFRS 15 szerint:

- A bérleti szerződésai egy részében a Csoport ügynökként tevékenykedik. Ebben az esetben a bérlőkre jutó üzemeltetési díjak egyértelműen megállapíthatók és a rezsiköltségeket a Csoporton keresztül közvetlenül a bérlőknek számlázzák. A Csoport a költségeket és a hozzájuk tartozó bevételeket nettó módon jeleníti meg az ingatlan bérbeadásból származó bevételek között, mivel ezekben a tranzakciókban a Csoport ügynökként jár el.
- Egyéb bérleti szerződésai esetében a Csoport megbízóként jár el. Ezekben az esetekben az üzemeltetési díjakat a Csoport a szerződésekben szereplő átalányárak alapján számlázza bérlői felé. Ezen üzemeltetési költségek fedezetére külön üzemeltetési díj kerül felszámításra, mely esetében a Csoport kontrollálja a szolgáltatásokat. A Csoport a

---

pénzügyi kimutatásokban ezeket a tranzakciókat bruttó módon szerepelteti, mivel ezekben az esetekben megbízóként jár el.

### **Osztalék- és kamatbevételek**

A befektetésekből származó osztalék akkor kerül elszámolásra, amikor a tulajdonosnak a kifizetéshez való joga megnyílik (feltéve, hogy valószínűsíthető, hogy a hasznok be fognak folyni a Csoporthoz, és a bevétel összege megbízhatóan mérhető).

### **Egyéb pénzügyi eszközökön realizált bevételek**

Egy pénzügyi eszközből származó kamatbevétel akkor kerül elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a gazdasági hasznok be fognak folyni a Csoporthoz, és a bevétel összege megbízhatóan mérhető. A kamatbevétel időarányosan kerül megjelenítésre a fennálló tőkeösszeg figyelembevételével a vonatkozó effektív kamatlábbal, amely az a kamatláb, amely a pénzügyi eszköz várható élettartamára becsült jövőbeli készpénz-bevételeket pontosan az adott eszköz kezdeti megjelenítésekor rögzített nettó nyilvántartási értékére diszkontálja.

#### **2.1.4 Ingatlanok, gépek, berendezések**

A tárgyi eszközök halmozott értékcsökkenéssel csökkentett bekerülési értéken kerülnek bemutatásra. A halmozott értékcsökkenés magában foglalja az eszköz folyamatos használatával, működtetésével kapcsolatban felmerült terv szerinti értékcsökkenés, valamint az eszköz nem várt, rendkívüli esemény miatt bekövetkezett jelentős mértékű megrongálódása, sérülése miatt elszámolt értékvesztés elszámolt költségeit.

A tárgyi eszközök bekerülési értékének része az eszköz beszerzési költsége, saját vállalkozásban végzett beruházás esetén a felmerült anyag- és bérjellegű költségek és egyéb közvetlen költségek. A tárgyi eszköz beruházáshoz felvett hitel után elszámolt kamat az eszköz bekerülési értékét növeli az eszköz rendeltetésének megfelelő állapotba kerüléséig.

A tárgyi eszközök könyv szerinti értéke meghatározott időközönként felülvizsgálatra kerül, annak érdekében, hogy megállapítsák, hogy a könyv szerinti érték nem haladja-e meg az eszköz valós, piaci értékét, mivel ez esetben értékvesztés elszámolása szükséges az eszköz valós, piaci értékéig. Az eszköz valós, piaci értéke az értékesítési ár, illetve az eszköz használati értéke közül a magasabb. A használati érték az eszköz által generált jövőbeni pénzáramlások diszkontált értéke.

A diszkontláb a társasági adózás előtti kamatlábat tartalmazza, figyelembe véve a pénz időértékét és az eszközhöz kapcsolódó egyéb kockázati tényezők hatását is. Amennyiben az eszközhöz önállóan nem rendelhető jövőbeni pénzáramlás, akkor azon egység pénzáramlását kell alapul venni, amely egységnek része az eszköz. Az így meghatározott értékvesztés az eredménykimutatásban jelenik meg.

A tárgyi eszközök javítási, karbantartási költsége és tartalék-alkatrészek pótlása a karbantartási kiadásokat terhelik. Az értéknövelő beruházások és a felújítások aktiválásra kerülnek. Eladott eszközök bekerülési értéke és halmozott értékcsökkenése kivezetésre kerül. Minden ilyen módon keletkező esetleges nyereség, vagy veszteség része a tárgyévi eredménynek.

A Társaság eszközeinek értékét az eszközök hasznos élettartama alatt lineáris módszerrel írja le. Az élettartam eszközcsoportonként a következő:

Épületek	17-50 év
Gépek, berendezések	3-7 év

A hasznos élettartamok és az értékcsökkenési módszerek legalább évente felülvizsgálatra kerülnek az adott eszköz által nyújtott tényleges gazdasági haszon alapján. Szükség esetén a módosítás a tárgyévi eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

### 2.1.5 Befektetési célú ingatlanok

Befektetési célú ingatlanként kerül kimutatásra egy ingatlan, ha azt a bérleti díjból, vagy értéknövekedésből származó jövedelem, vagy mindkettő elérése érdekében, és nem termék előállítás, illetve szolgáltatásnyújtás, vagy ügyvitel céljából tartja fenn a vállalkozás.

A vegyes használatú (részben a tulajdonos által használt, részben bérbeadási vagy tőkenövelési céllal tartott) ingatlanokat meg kell osztani, és az összetevőket külön kell elszámolni, amennyiben ezen összetevők külön is értékesíthetőek.

A befektetési ingatlanok kezdeti megjelenéskor bekerülési értéken kerülnek értékelésre. A bekerülést követően a befektetési célú ingatlanok valós piaci értékének meghatározása független értékbecslő közreműködésével történik. A valós érték meghatározásából eredő nyereségek és veszteségek a tárgyidőszaki eredményben kerülnek elszámolásra. Ezen ingatlanok minden beszámolási periódus végén valós értéken kerülnek kimutatásra és a keletkezett különbözetek az átfogó jövedelem kimutatásban kerülnek bemutatásra. A kezdeti bekerülési érték magába foglal minden olyan költséget, amely az adott ingatlan beszerzése során felmerült.

A befektetési célú ingatlan kivezetésre kerül értékesítéskor, vagy ha használatból kivonják és az eladásból várhatóan hozamok nem jelentkeznek. Az ingatlan kivezetéséből eredő nyereség vagy veszteség (a nettó értékesítési bevétel és az eszköz könyv szerinti értékének különbsége) az ingatlan kivezetés időszakának tárgyidőszaki eredményében kerül elszámolásra.

A szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. Évi CII. Törvény („Szit tv.”) előírásai alapján a Csoport a következők szabályok betartását számviteli oldalról támogatja:

- A szabályozott ingatlanbefektetési társaságnak a számviteli jogszabályok szerinti mérlegfőösszege legalább hetven százalékának megfelelő értékű ingatlanportfólióval kell rendelkeznie.

- A szabályozott ingatlanbefektetési társaság - összevont (konszolidált) éves beszámoló készítésére kötelezett társaság esetében a konszolidációba bevont valamennyi társaság összevont - portfóliójában egyetlen ingatlan, vagy más szabályozott ingatlanbefektetési társaságban fennálló részesedés értéke sem haladhatja meg a szabályozott ingatlanbefektetési társaság számviteli jogszabályok szerinti mérlegfőösszegének a harminc százalékát.

- Amennyiben a szabályozott ingatlanbefektetési társaság összevont (konszolidált) éves beszámoló készítésére kötelezett, akkor a viszonyítás alapja az összevont (konszolidált) mérleg mérlegfőösszege, egyéb esetben a szabályozott ingatlanbefektetési társaság - számviteli törvény szerinti - mérlegének mérlegfőösszegéhez kell viszonyítani. az ingatlanok értékét növeli a számviteli törvény szerint az ingatlanokra tekintettel kimutatott értékhelyesbítés összege. Éves beszámolóját a számviteli törvény 9/A. §-a alapján az IFRS-ek szerint készítő szabályozott ingatlanbefektetési társaság esetében az ingatlanok értéke tartalmazza a bekerülési értéken kívül a követő értékelés kapcsán elszámolt tételeket, függetlenül az alkalmazott értékelési modelltől.

- A szabályozott ingatlanbefektetési társaság és a szabályozott ingatlanbefektetési társaság projektársaság az ingatlanportfólióját legalább negyedévente, az üzleti év adott negyedévének utolsó napjára piaci értéken értékeli, és a szabályozott ingatlanbefektetési társaság az ingatlanok (1) bekezdés szerinti piaci értéke és könyv szerinti értéke közötti különbségét könyvviteli nyilvántartásában az alkalmazott számviteli politikája szerint, de legalább negyedévente elszámolja.

A szabályozott ingatlanbefektetési társaság, szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás vagy a projektársaságuk az éves beszámolóját a számviteli törvény 9/A. §-a alapján az IFRS-ek szerint készíti, az ingatlanok értékét az IFRS-ek szerinti átértékelési modell vagy valósérték-modell elveivel összhangban határozza meg.

A szabályozott ingatlanbefektetési társaság és a szabályozott ingatlanbefektetési társaság projektársaság portfóliójában lévő ingatlanok értékelése

a) piaci összehasonlításon alapuló módszerrel, történik, és minden időszakban ugyanezen módszerrel kell az adott ingatlan esetében elvégezni.

Ha a szabályozott ingatlanbefektetési társaság, projektársaság úgy ítéli meg, hogy a kiválasztott és alkalmazott értékelési módszer a továbbiakban már nem alkalmas az ingatlan piaci értékének becslésére, és egy másik módszer alkalmazása a korábbiaknál pontosabb becslést eredményez, és az adott ingatlan esetében az értékelési módszert megváltoztatja, ebben az esetben az indokokat az értékelési szakvéleményben részletesen bemutatja.

Az összevont (konszolidált) éves beszámoló készítésére kötelezett szabályozott ingatlanbefektetési társaság az összevont (konszolidált) kiegészítő mellékletben bemutatja a beszámolóban szereplő ingatlan-portfólió értékelésére alkalmazott módszert.

A Csoport független ingatlanértékelőt alkalmaz a tulajdonában álló ingatlanok valós értékének megállapítására, és az ingatlanértékelő szakvéleményében kitér a Szt törvény által előírtakra:

- ellenőrizhető módon feltünteti a felhasznált adatokat és azok forrását, valamint jelzi, ha valamely, az ingatlan értékelését befolyásoló körülmény megítéléséhez szükséges információhoz nem fér hozzá,

- részletesen és ellenőrizhető módon bemutatja az értékelési módszertan lépéseit és az elvégzett számításokat,

- ismerteti az ingatlanra vonatkozó nyilvántartásban szereplő leírást (belföldi ingatlan esetében ideértve a még be nem jegyzett, széljegyként feltüntetett beadványok tartalmát is), az ingatlan földrajzi és gazdasági környezetét, valamint - adatokkal alátámasztva - az ingatlanpiaci körülményeket,

- ismerteti az ingatlan műszaki jellemzőit,

- mellékletként becsatolja

- mindazon megállapodások, okiratok másolatát, amelyek az ingatlan jogi helyzetének megítéléséhez szükségesek, illetve amelyek az ingatlanértékelés során figyelembevételre kerültek, tekintet nélkül arra, hogy azok a nyilvántartási bejegyzés alapját képezték-e, valamint
- belföldi ingatlan esetében az ingatlan tulajdoni lapjának harminc napnál nem régebbi, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68. §-ának megfelelő másolatát,
- külföldi ingatlan esetében az ingatlan fekvése szerinti állam joga szerinti nyilvántartási adatokat tartalmazó közokiratot vagy annak hiteles másolatát és az okirat hiteles fordítását.

### **2.1.6 Nem pénzügyi eszközök értékvesztése**

A Csoport minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Csoport megbecsüli az eszköz várható megtérülő értékét. Egy eszköz, vagy pénztermelő egység várható megtérülő értéke az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték és a használati érték közül a magasabb. A Csoport az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Csoport szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

### **2.1.7 Goodwill**

A goodwill a megszerzett leányvállalat, társult társaság, illetve közös vezetésű vállalat azonosítható nettó eszközeinek beszerzési értéke és valós értéke közötti pozitív különbség a megszerzés napján. A goodwill nem kerül amortizálásra, de a Csoport minden évben megvizsgálja, hogy vannak-e arra utaló jelek, hogy a könyv szerinti érték valószínűleg nem fog megtérülni. A goodwill az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken kerül kimutatásra.

### **2.1.8 Pénzügyi eszközök**

Az IFRS 9 standard hatókörébe tartozó pénzügyi eszközök három értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, bekerülést követően valós értéken értékelendők az egyéb átfogó jövedelemmel szemben (FVOCI), illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVPL).

A Csoport pénzügyi eszközei a kezdeti értékeléskor kerülnek besorolásra azok jellegének és céljának megfelelően. A pénzügyi eszköz kategóriájának meghatározásához először azt kell tisztázni, hogy a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum vagy tőkebefektetés-e. Tőkebefektetéseket eredménnyel szemben valós értéken kell értékelni, mindazonáltal a gazdálkodó bekerüléskor dönthet úgy, hogy a nem kereskedési céllal tartott tőkebefektetéseket az egyéb átfogó eredménnyel szemben értékeli valósan. Amennyiben a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum, a besorolás meghatározásakor az alábbi pontokat kell figyelembe venni.

#### *Amortizált bekerülési érték*

Azokat a pénzügyi eszközöket kell amortizált bekerülési értéken értékelni, amelyeket olyan üzleti modell alapján tartják, amelynek célja pénzügyi eszközök szerződéses cash flow-k beszedése érdekében történő tartása és a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott

időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

#### *Valós érték egyéb átfogó eredménnyel szemben*

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valósan értékelt eszközök azok a pénzügyi eszközök, amelyeket olyan üzleti modell alapján tartják, amely szerződéses cash flow-k beszédésével és a pénzügyi eszközök eladásával éri el célját és a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

#### *Valós érték eredménnyel szemben*

Erdeménnyel szemben valósan értékelt pénzügyi eszközök kategóriájába azok a pénzügyi eszközök tartoznak, amelyek nem tartoznak a fenti két pénzügyi eszköz kategória egyikébe sem, vagy kezdeti megjelenítéskor eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek lettek megjelölve.

Az SPPI követelmény teljesülésekor a Csoport a pénzügyi eszköz denominált pénznemében azt vizsgálja, hogy a szerződésből eredő pénzáramok konzisztensek-e az alapvető kölcsönmegállapodásokkal.

Annak megítéléséhez, hogy a szerződéses pénzáramok kizárólag tőkét és kamatot tartalmaznak-e, a Csoport megvizsgálja a pénzügyi instrumentum szerződéses feltételeit. A vizsgálat arra is kitér, hogy a pénzügyi eszköz tartalmaz-e olyan szerződéses feltételeket, melyek hatására a szerződéses pénzáramok összege vagy időzítése úgy változzon, hogy a pénzügyi eszköz már nem felel meg az SPPI követelménynek.

Minden egyéb adósságinstrumentumot eredményen keresztül valós értéken kell értékelni (FVPL).

Minden tőkeinstrumentumot valós értéken kell értékelni a mérlegben és a valós érték változás hatását közvetlenül az eredmény kimutatásban kell elszámolni, kivéve azon tőkeinstrumentumok esetén, ahol a gazdálkodó az Egyéb átfogó jövedelem opciót (FVOCI) választotta. A Csoport nem élt a FVOCI opcióval.

A pénzügyi eszközöket és a pénzügyi kötelezettségeket a Csoport akkor és csak akkor számolja el egymással szemben és jeleníti meg ezek nettó összegét a mérlegben, ha a Társaságnak törvényesen érvényesíthető joga van az összegek beszámítására és szándéka, hogy ezeket nettósítva érvényesítse, vagy egyidőben realizálja az eszközt és teljesítse a kötelezettséget.

### **2.1.9 Pénzügyi eszközök értékvesztése**

A követelések a becsült veszteségekre képzett megfelelő mértékű értékvesztéssel csökkentett nominális értéken szerepelnek a kimutatásokban. A követelések értékvesztésénél az egyszerűsített értékvesztés modellt alkalmazza a Csoport. Az egyszerűsített értékvesztés modell egy céltartalék-mátrix, amely az elmúlt 2 év nem fizetési tapasztalati arányait veszi figyelembe és

előremutatóan számol értékvesztést. További értékvesztés megállapítására akkor kerül sor (például fizetéképtelenség valószínűsége vagy az adós jelentős pénzügyi nehézségei), ha olyan jel mutatkozik, amely arra enged következtetni, hogy a Csoport nem lesz képes a teljes, a számla eredeti feltételeinek megfelelő összeget behajtani. A leírt követelés kivezetése akkor történik meg, amikor behajthatatlannak minősül.

A követelések értékvesztésének elszámolásához a következő értékvesztési mátrixot alkalmazta 2024 és 2025 során a Csoport:

<b>Fizetési késedelem napjai</b>	<b>Értékvesztés százaléka</b>
0-180 nap	nincsen értékvesztés
180-360 nap	50%
360 nap feletti késedelem	100%

#### **2.1.10 Pénzügyi kötelezettségek**

A Csoport konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatása a következő pénzügyi kötelezettségeket tartalmazza: szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek, kölcsönök, hitelek, banki folyószámlahitelek és határidős ügyletek. Ezek megjelenítését és értékelését a konszolidált beszámolóban a kiegészítő melléklet ide vonatkozó részei tartalmazzák az alábbiak szerint:

A Csoport minden pénzügyi kötelezettséget kezdeti megjelenítésekor valós értéken értékeli. Hitelek esetén még azokat a tranzakciós költségeket is figyelembe veszi, amelyek közvetlenül a pénzügyi kötelezettség megszerzésének tulajdoníthatók.

Az IFRS 9 hatálya alá tartozó pénzügyi kötelezettségek két értékelési kategóriába sorolandók: bekerülést követően amortizált költségen értékelendők, illetve bekerülést követően valós értéken értékelendők eredménykimutatással szemben (FVPL). Az egyes pénzügyi kötelezettségek besorolását a Csoport azok megszerzésekor határozza meg.

A kölcsönök és hitelek az effektív kamatláb módszerrel számított amortizált bekerülési értéken jelennek meg a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban. A kölcsönökhöz és hitelekhez kapcsolódó nyereségek és veszteségek a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerülnek elszámolásra az effektív kamatláb módszer segítségével számított amortizáció során, valamint a pénzügyi kötelezettség kivezetésekor. Az amortizáció a jövedelemre vonatkozó kimutatásban kerül elszámolásra pénzügyi ráfordításként.

#### **2.1.11 Társasági adó**

A társasági adó mértéke a társasági és osztalékadóról szóló törvény alapján, valamint a helyi iparüzési adó rendelet által meghatározott adófizetési kötelezettségen alapul, amely a halasztott adóval kerül módosításra. A társasági adófizetési kötelezettség tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz.

A társasági adó alapja a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás, szabályozott ingatlanbefektetési társaság és a szabályozott ingatlanbefektetési projektársaság esetén a

---

társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény a 15. §-ban, az ingatlannal rendelkező társaság tagja esetében a 15/A. §-ban meghatározott jövedelem.

A folyó évi adófizetési kötelezettség a tárgyévi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra. Az adózandó nyereség eltér a konszolidált beszámolóban kimutatott adózás előtti eredménytől, az adóalapot nem képző nyereségek és veszteségek, illetve az olyan tételek miatt, melyek más évek adózandó nyereségében kerülnek figyelembevételre. A Csoport folyó adófizetési kötelezettsége a mérleg fordulónapjáig hatályban lévő vagy kihirdetett (amennyiben a kihirdetés egyenértékű a hatályba lépéssel) adókulcs alapján kerül meghatározásra. A halasztott adó számítása a kötelezettség módszer szerint kerül kiszámításra.

Halasztott adó azokban az esetekben keletkezik, amikor egy tétel az éves beszámolóban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adókövetelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókötelezettség és követelés mértéke tükrözi a Csoportnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

Halasztott adókövetelés a levonható időbeli eltérések, a továbbvihető adókedvezmények és negatív adóalap vonatkozásában csak akkor szerepel a mérlegben, ha valószínűsíthető, hogy a Csoport a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képző nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető.

Minden mérleg fordulónapon a Csoport számba veszi a mérlegben el nem ismert halasztott adóeszközöket, valamint az elismert adóeszközök könyv szerinti értékét. A korábban mérlegbe fel nem vett követelések azon részét állományba veszi, amely várhatóan megtérülhet a jövőbeni nyereségadójának csökkenéseként. Ezzel ellentétesen olyan mértékben csökkenti a Csoport halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére, várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni.

A tárgyévi és halasztott adó közvetlenül a saját tőkével szemben kerül elszámolásra, amennyiben olyan tételekre vonatkozik.

A halasztott adó eszközök és kötelezettségek egymással szemben történő elszámolására akkor van lehetőség, ha a társaságnak törvény általi joga van ahhoz, hogy az ugyanazzal az adóhatósággal szemben fennálló tényleges adóköveteléseit és kötelezettségeit egymással szemben beszámítsa, valamint a Csoportnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

#### **2.1.12 Mérlegen kívüli tételek**

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek a konszolidált éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, hacsak nem üzleti kombinációk során szerezték. A kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznot megtestesítő források kiáramlásának esélye távoli, minimális. A mérlegen kívüli követelések nem szerepelnek

---

a konszolidált éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben kimutatásra kerülnek.

### **2.1.13 Osztalék**

Az osztalékot abban az évben számolja el a Társaság, amikor azt a tulajdonosok jóváhagyják.

A Sztit törvény értelmében elvárt osztalék: a szabályozott ingatlanbefektetési társaság vagy szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás külön jogszabályban meghatározottak szerint osztalékként kifizethető, a szabályozott ingatlanbefektetési társasággént vagy szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként történő nyilvántartásba vételtől a nyilvántartásból való törlésig elért eredményének 90%-a, továbbá a szabályozott ingatlanbefektetési társaság vagy szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás projektársasága esetében a projektársaság jogszabályban meghatározottak szerint osztalékként kifizethető, a projektársasággént történő nyilvántartásba vételtől a nyilvántartásból való törlésig elért eredményének 100%-a, ide nem értve a szabályozott ingatlanbefektetési társaság, szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás vagy a projektársaságuk esetében a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: számviteli törvény) rendelkezéseivel összhangban az IFRS-ek szerinti éves beszámolóra történő áttérés kapcsán elszámolt egyszeri áttérési különbözet eredménytartalékban kimutatott összegét.

Abban az esetben, ha a szabályozott ingatlanbefektetési társaság szabad pénzeszközeinek összege nem éri el az elvárt osztalék összegét, a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át javasolja osztalékként kifizetni a Csoport.

Szabályozott ingatlanbefektetési társaság projektársasága csak olyan vállalkozás lehet, amely a létesítő okirata alapján az elvárt osztaléknak megfelelő mértékű osztalék kifizetésére tesz javaslatot, amelynek elfogadása esetén az osztalékot a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 30 kereskedési napon belül ki kell fizetni, azzal, hogy abban az esetben, ha a szabályozott ingatlanbefektetési társaság projektársasága szabad pénzeszközeinek összege nem éri el az elvárt osztalék összegét, akkor az ügyvezetés a szabad pénzeszközök összegének 100%-át javasolja osztalékként kifizetni.

### **2.1.14 Pénzügyi műveletek eredménye**

Pénzügyi eredmény a kamat és osztalékbevételeket, kamat és egyéb pénzügyi ráfordításokat, pénzügyi instrumentumok valós értékelésének nyereségét és veszteségét, továbbá a realizált és a nem realizált árfolyam-különbségeket tartalmazza.

### **2.1.15 Fordulónap utáni események**

Azok a beszámolási időszak vége után bekövetkezett események, amelyek pótlólagos információt biztosítanak a Csoport beszámolási időszakának végén fennálló körülményekről (módosító tételek), bemutatásra kerültek a beszámolóban. Azon beszámolási időszak utáni események, amelyek nem módosítják a beszámoló adatait, a kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, amennyiben lényegesek.

### 2.1.16 Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek

A pénzeszközök tartalmazzák a készpénz és a bankszámlák egyenlegeit, valamint a pénzeszköz egyenértékeseket. A pénzeszköz-egyenértékesek a rövid távú, magas likviditású befektetések, amelyek könnyen ismert összegű készpénzre válthatók át, és amelyeknél elhanyagolható az értékváltozás kockázata.

## 2.2 A számviteli politika változásai

A Csoport a 2025. december 31-én végződő éves időszakra vonatkozóan hatályban lévő összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

A számviteli politikát mind a Csoport gyakorlata, mind az IFRS-ek változása miatt rendszeresen felül kell vizsgálni, és ha szükséges, módosítani kell, a változás hatálybalépését megelőző 90. napig, vagy ha a változás kihirdetése és a hatálybalépése között ennél kevesebb idő áll rendelkezésre, akkor a hatálybalépésig.

A Csoport összhangban az IFRS előírásaival akkor változtatja meg a számviteli politikáit, ha:

- a változást valamely standard vagy értelmezés előírja; vagy
- a változás a Csoport pénzügyi kimutatásaiban az ügyleteknek, más eseményeknek és feltételeknek a Csoport pénzügyi helyzetére, pénzügyi teljesítményére, valamint cash-flow-ra gyakorolt hatásainak megbízhatóbb és relevánsabb bemutatását eredményezi.

A Csoportnak az egy standard vagy értelmezés kezdeti alkalmazásából származó számviteli politika változást az adott standard vagy értelmezés átmeneti rendelkezései (ha van ilyen) alapján kell elszámolnia; és amennyiben a Csoport olyan standard vagy értelmezés kezdeti alkalmazásakor változtatja meg a számviteli politikát, amely nem tartalmaz átmeneti rendelkezést az adott változásra vonatkozóan, vagy amennyiben a Csoport önként változtatja meg a számviteli politikát, a változást visszamenőlegesen kell alkalmaznia.

Visszamenőleges alkalmazás: Amikor a számviteli politikában bekövetkező változás visszamenőlegesen kerül alkalmazásra, a Csoportnak az érintett saját tőke összetevők legkorábbi bemutatott időszakra vonatkozó nyitóegyenlegét, és a többi bemutatott időszak összehasonlító adatait úgy kell módosítania, mintha mindig is az adott számviteli politikát alkalmazta volna.

Amennyiben a számviteli politikák változásának az egy vagy több bemutatott korábbi időszak összehasonlító adataira vonatkozó időszak-specifikus hatásait kivitelezhetetlen meghatározni, akkor a Csoportnak azon legkorábbi időszak elejétől kell az új számviteli politikát először alkalmaznia az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értékére, amelyekben a visszamenőleges alkalmazás először kivitelezhető, amely lehet a tárgyidőszak is, valamint egy ennek megfelelő módosítást kell elvégeznie az érintett saját tőke elemek adott időszaki nyitóegyenlegére vonatkozóan.

Számviteli politikában bekövetkezett változásokról akkor beszélünk, ha:

- A változást törvényi szabályozás vagy a számviteli standardokat alkotó testület döntése támasztja alá.
- A számviteli politika megváltoztatása egy vállalkozás pénzügyi helyzetéről, teljesítményéről és cash flow-járól relevánsabb és megbízhatóbb információt nyújt.
- A vállalkozás egy olyan új standardot adaptál, amely a korábitól különböző számviteli politika alkalmazását kívánja meg.
- A vállalkozás az IFRS által megengedett számviteli elszámolási módról egy másik, az IFRS által szintén megengedett elszámolási módra való áttéréstől dönt.

A Csoport a 2025. december 31-én végződő éves időszakra vonatkozóan hatályban lévő összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a konszolidált beszámolóját.

**Az IFRS standardok 2026. január 1-jétől érvényes módosuló szabályainak, illetve új standardok bevezetésének hatása a konszolidált pénzügyi kimutatásokra:**

A jelen beszámolási időszaktól hatályba lépő, az IASB által közzétett és az EU által elfogadott új és módosított standardok és értelmezések:

A Csoport úgy véli, hogy jelen standardoknak elfogadása és a meglévő standardok módosítása nem lesz jelentős hatással a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

- A pénzügyi instrumentumok besorolására és értékelésére vonatkozó módosítások – az IFRS 9 és IFRS 7 módosításai (2024. május 30-án kibocsátva, 2026. január 1-jétől hatályos)
- A természettől függő villamos energiára hivatkozó szerződések – az IFRS 9 és IFRS 7 módosításai (2024. december 18-án kibocsátva, 2026. január 1-jétől hatályos)
- Az IFRS számviteli standardok éves javításai – 11. Kötet: Az IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 és IAS 7 módosításai (2024. július 18-án kibocsátva, 2026. január 1-jétől hatályos)

**Az IASB által kibocsátott és az EU által elfogadott, de még nem hatályos új és módosított standardok és értelmezések:**

A konszolidált pénzügyi kimutatások jóváhagyásának időpontjában a Csoport még nem alkalmazta az alábbi, az IASB által kibocsátott és az EU által elfogadott, de még hatályba nem lépett IFRS számviteli standard módosításokat:

Jelenleg a 2026. évre vonatkozóan nincs új vagy módosított IASB-standard és értelmezés, amely az EU által elfogadott és még nem hatályos.

**Az IASB által kibocsátott és az EU által nem elfogadott standardok és értelmezések:**

- 
- IFRS 18 Bemutatás és közzététel a pénzügyi kimutatásokban (kibocsátva: 2024.április 9-én, hatályos: 2027. január 1-én, EU jóváhagyás folyamatban)
  - IFRS 19 Leányvállalatok nyilvános elszámoltathatóság nélkül: közzétételek (kibocsátva: 2025.augusztus 21-én, hatályos: 2027. január 1-én, EU jóváhagyás folyamatban)
  - IFRS 14 Hatósági árszabályozásból eredő elhatárolások (kibocsátva: 2014.január 30-án, hatályos: 2016. január 1-én, az Európai Bizottság úgy döntött, hogy nem indítja el az ideiglenes standard jóváhagyási folyamatát, és megvárja a végleges standardot)
  - IAS 21 A külföldi pénznemekkel kapcsolatos árfolyamváltozások hatásai módosításai: Átvezetés egy hiperinflációs bemutatási pénznembe (Kibocsátva: 2025.november 13-én, hatályos: 2027. január 1-jén – EU jóváhagyás folyamatban)
  - IFRS 10 Konzolidált pénzügyi kimutatások és az IAS 28 Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések standardok módosításai – Eszközök értékesítése vagy hozzájárulásként való teljesítése a befektető és a társult vállalkozása vagy közös vállalkozása között (az IASB a hatálybalépés időpontját határozatlan időre elhalasztotta, de a korábbi alkalmazás megengedett)

Ezek a módosítások, új standardok és értelmezések implementációja nem befolyásolná számottevően a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásait.

### **2.3 Bizonytalansági tényezők**

A 2.1. pontban ismertetett számviteli politika alkalmazásakor becsléseket és feltételezéseket szükséges alkalmazni egyes eszközök és kötelezettségek adott időpontra vonatkozó értékének meghatározásakor, melyek más forrásból egyértelműen nem meghatározhatók. A becslési folyamat a legutolsó rendelkezésre álló információon alapuló döntéseket és releváns tényezőket tartalmazza. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő mellékletben történő bemutatását. A tényleges eredmények eltérhetnek a becsült adatoktól.

A becslések folyamatosan aktualizálásra kerülnek. A számviteli becslésekben bekövetkező változás időszakában veendő figyelembe, ha a változás csak az adott időszakot érinti, illetve a változás időszakában és a jövőbeni időszakokban, amennyiben mindkét időszakot érintő változásokról van szó.

## 2.4 A Csoport összetétele

A Csoport tulajdoni és szavazati hányada a következő volt a leányvállalatokban:

	<b>2025.</b> <b>december 31.</b>	<b>2024.</b> <b>december 31.</b>
Pro-Centoquaranta Kft. (1023 Budapest, Lajos u. 28-32.)	100%	100%
Multiplaza Kft. (1023 Budapest, Lajos u. 28-32.)	100%	-
Inter-Mentor Kft. (1023 Budapest, Lajos u. 28-32.)	100%	-

### Multiplaza Kft. megszerzése

2025. december 12-én a Csoport megszerezte a Multiplaza Kft. 100%-os üzletrészét. A megszerzett társaság fő eszköze egy jelentős értékű ingatlan. A Csoport a tranzakciót megvizsgálta, és menedzsment funkciók és a kapcsolódó folyamatok hiányában eszközvásárlásként azonosította, melyet koncentrációs teszt elvégzésével támasztott alá.

A Multiplaza Kft. megszerzéséhez kapcsolódó információk:

adatok eFt-ban	Valós érték a megszerzés napján
<b>Eszközök</b>	
Jövedelemtermelő ingatlanok	3.892.654
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	306.914
Egyéb eszközök	72.563
<b>Eszközök összesen</b>	<b>4.272.131</b>
<b>Kötelezettségek</b>	
Egyéb kötelezettségek	106.136
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>106.136</b>
<b>Azonosítható nettó eszközök valós értéke</b>	<b>4.165.995</b>

### Inter-Mentor Kft. megszerzése

2025. december 12-én a Csoport megszerezte az Inter-Mentor Kft. 100%-os üzletrészét. A megszerzett társaság fő eszköze egy jelentős értékű ingatlan. A Csoport a tranzakciót megvizsgálta, és menedzsment funkciók és a kapcsolódó folyamatok hiányában eszközvásárlásként azonosította, melyet koncentrációs teszt elvégzésével támasztott alá.

Az Inter-Mentor Kft. megszerzéséhez kapcsolódó információk:

adatok eFt-ban	Valós érték a megszerzés napján
<b>Eszközök</b>	
Jövedelemtermelő ingatlanok	3.356.721
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	172.479
Egyéb eszközök	44.120
<b>Eszközök összesen</b>	<b>3.573.320</b>
<b>Kötelezettségek</b>	
Egyéb kötelezettségek	73.320
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>73.320</b>
<b>Azonosítható nettó eszközök valós értéke</b>	<b>3.500.000</b>

### 3. Befektetési célú ingatlanok

adatok ezer Ft-ban	Fehérvári úti ingatlan	Telek- Szabadbattyán
<b>2023. december 31-én</b>		<b>5.552.519</b>
Megszerzés		
Ráaktiválás		878.139
Értékesítés		-
Valós érték változás		-24.384
<b>2024. december 31-én</b>	<b>0</b>	<b>6.406.274</b>
Megszerzés	7.249.375	
Ráaktiválás		224.259
Értékesítés	-7.249.375	
Valós érték változás		78.662
<b>2025. december 31-én</b>	<b>0</b>	<b>6.709.197</b>

#### **Értékelési elvek:**

A befejezett befektetési célú ingatlanok esetében, valamint azon fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok esetében, ahol valós érték megbízhatóan megállapítható, a valós érték piaci alapú értékbecslés alapján kerül meghatározásra. Azon fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok esetében, ahol a valós érték megbízhatóan nem állapítható meg (az alacsony készütségi fok, az ingatlan egyedülálló jellege és/vagy a piaci tranzakciók teljes hiánya miatt), a könyv szerinti érték az esetleges értékvesztéssel csökkentett bekerülési érték.

#### **Értékelési módszerek:**

Az értékelések az összehasonlító (piaci) módszer alkalmazásával készülnek a valós érték hierarchia 2. szintje alapján, független ingatlanforgalmi szakértői vélemények alapján. Az értékelést végrehajtó szakember az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel.

#### 4. Vevőkövetelések

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<b>2025. december 31.</b>	<b>2024. december 31.</b>
Vevőkövetelések	77.057	0
<b>Összesen</b>	<b>77.057</b>	<b>0</b>

#### 5. Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<b>2025. december 31.</b>	<b>2024. december 31.</b>
Kaució, letét	11.107	11.107
Adókövetelések	21.628	14.484
Egyéb követelés	182	8.829
Költségek és bevételek aktív időbeli elhatárolása	7.030	1
<b>Összesen</b>	<b>39.947</b>	<b>34.421</b>

#### 6. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<b>2025. december 31.</b>	<b>2024. december 31.</b>
Pénztárok	818	130
Bankszámla	720.650	23.842
<b>Összesen</b>	<b>721.468</b>	<b>23.972</b>

#### 7. Saját tőke

2025. december 31-én a Társaság jegyzett tőkéje 3.785.905 ezer Ft jegyzett tőkét tartalmazott (1.000 Ft névértékű). A Társaság saját tőkéje 2025. december 31-én összesen 6.539.037 ezer Ft volt, amely 2024. december 31-hez képest 295.147 ezer Ft-tal növekedett. A változást a Társaság tárgyévi eredménye (295.147 ezer Ft) okozta.

## 8. Kapcsolt kötelezettségek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<b>2025. december 31.</b>	<b>2024. december 31.</b>
Biggeorge Property Nyrt.	628.681	149.649
<b>Összesen hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>628.681</b>	<b>149.649</b>

A Társaság az anyavállalatától, a Biggeorge Property Nyrt.-től hosszú lejáratra kapott, piaci feltételeknek megfelelő kölcsönt, melyből 2025.12.31-én 628.681 ezer Ft, 2024.12.31-én a nyitott tőketartozás összege 149.649 ezer Ft volt.

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<b>2025. december 31.</b>	<b>2024. december 31.</b>
BN Ingatlanfejlesztő Zrt.	1.644	-
<b>Összesen rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>1.644</b>	<b>-</b>

## 9. Szállítói kötelezettségek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<b>2025. december 31.</b>	<b>2024. december 31.</b>
Szállítók	60.729	41.816
<b>Összesen</b>	<b>60.729</b>	<b>41.816</b>

## 10. Jövedelemadó követelések és kötelezettségek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<b>2025. december 31.</b>	<b>2024. december 31.</b>
Jövedelemadó követelések	927	144
Jövedelemadó kötelezettségek	18.531	0

### 11. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<b>2025. december 31.</b>	<b>2024. december 31.</b>
Adókötelezettség	156.006	24.231
Kaució	114.834	0
Költségek és bevételek passzív időbeli elhatárolása	27.515	5.225
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1.619	0
<b>Összesen</b>	<b>299.974</b>	<b>29.456</b>

### 12. Árbevétel

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Bérleti díj bevétel	54.726	3.745
<b>Összesen</b>	<b>54.726</b>	<b>3.745</b>

### 13. Egyéb működési bevételek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Befektetési célú ingatlan átértékelése	78.662	0
Befektetési célú ingatlan értékesítése	436.625	0
Egyéb	731	2.898
<b>Összesen</b>	<b>516.018</b>	<b>2.898</b>

### 14. Igénybevett és egyéb szolgáltatások

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Anyagköltségek	7.548	0
Eladott áruk és szolgáltatások	4.672	0
Könyvvizsgálat	12.591	6.800
Ügyvédi költségek, jogi tanácsadás	4.765	5.330
Bankköltségek	1.554	870
Egyéb	28.540	10.660
<b>Összesen</b>	<b>59.670</b>	<b>23.660</b>

## 15. Személyi jellegű ráfordítások

adatok ezer Ft-ban

	2025	2024
Felügyelőbizottsági tagok megbízási díja	4.273	4.232

A Társaság Felügyelőbizottsága tagjainak javadalmazása kizárólag a Társaság Közgyűlése által a 28/2023. (VI.19.) számú közgyűlési határozatával 2023. június 19. napján elfogadott, 2023. október 27. napjától hatályos, a hosszú távú részvényesi szerepvállalás ösztönzéséről és egyes törvények jogharmonizációs célú módosításáról szóló 2019. évi LXVII. törvény szerinti Javadalmazási politikában meghatározott, havi rögzített összegű tiszteletdíjből (megbízási díjból) áll, egyéb teljesítmény alapú javadalmazásban 2024. és 2025. évben nem részesültek. Továbbá a Felügyelőbizottság tagjait auditbizottsági tagságukra tekintettel külön díjazás nem illette.

A Felügyelőbizottság és az Igazgatóság tagjainak a Biggeorge REIT Nyrt.-től, mint anyavállalattól és annak minden leányvállalatát magába foglaló, Biggeorge REIT Csoporthoz tartozó társaságoktól kapott összes javadalmazása az alábbiak szerint alakult:

### A Társaság Felügyelőbizottság tagjainak javadalmazása (2025.01.01-2025.12.31 időszakra):

Név és tisztség	Felügyelőbizottsági tagságból származó javadalmazás bruttó összege (Ft)	Egyéb, a Társaságnál létesített jogviszonyból származó javadalmazás bruttó összege (Ft)	Leányvállalatoktól kapott minden javadalmazás bruttó összege (Ft)	Javadalmazás bruttó összege mindösszesen (Ft)
<b>Dr. Gyulánszki Edit</b> Felügyelőbizottság elnöke	1.320.000	0	0	1.320.000
<b>Nagy Kálmán</b> Felügyelőbizottság tagja	1.320.000	0	0	1.320.000
<b>Mészáros Katalin</b> Felügyelőbizottság tagja	1.320.000	0	0	1.320.000

(a táblázatban bemutatott javadalmazási összegek bruttó összegben kerültek bemutatásra, és nem tartalmazzák a Társaságot terhelő adókat, közterheket)

### A Társaság Igazgatóság tagjainak javadalmazása:

Az Igazgatóság tagjai megbízási jogviszony keretében, díjazás nélkül látták el tisztségüket 2025. és 2024. évben a Társaság Közgyűlése által elfogadott Javadalmazási politikának megfelelően.

Név és tisztség	Igazgatósági tagságból származó javadalmazás bruttó összege (Ft)	Egyéb, a Társaságnál létesített jogviszonyból származó javadalmazás bruttó összege (Ft)	Leányvállalatoktól kapott minden javadalmazás bruttó összege (Ft)	Javadalmazás bruttó összege mindösszesen (Ft)
<b>Nagygyörgy Tibor János</b> Igazgatóság elnöke	0	0	0	0
<b>Nagygyörgy Tamás László</b> Igazgatósági tag	0	0	0	0
<b>Bozovics Zsolt</b> Igazgatósági tag	0	0	0	0

## 16. Egyéb működési ráfordítások

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Befektetési célú ingatlanok valós értékelése	0	24.384
Egyéb adók	146.244	0
Fizetett bírság, büntetés, kötbér	7.898	0
Egyéb	11.100	461
<b>Összesen</b>	<b>165.242</b>	<b>24.845</b>

## 17. Pénzügyi műveletek bevételei

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Kapott kamatok	287	19.287
Árfolyamnyereség	1.173	612
<b>Összesen</b>	<b>1.460</b>	<b>19.899</b>

## 18. Pénzügyi műveletek ráfordításai

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fizetett kamatok	47.110	3.344
Árfolyamveszteség	762	48
<b>Összesen</b>	<b>47.872</b>	<b>3.392</b>

## 19. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Társasági adó	0	0
Halasztott adó	0	0
<b>Összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Az adó levezetése a következő volt (adatok ezer Ft-ban):

	2025	2024
Adózás előtti eredmény	295.147	-29.587
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 9%	26.563	-2.663
SZIT-é való alakulás miatt fel nem vett adó	-26.563	2.663
Iparűzési adó		
Fel nem vett veszteségelhatárolás	0	0
<b>Jövedelemadók összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

A Biggeorge REIT Nyrt. szabályozott ingatlanbefektetési előtársaságként került nyilvántartásba vételre 2022. március 7-én, és 2023. üzleti évben teljesítette a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvényben meghatározott feltételeket és szabályozott ingatlanbefektetési társaságként (SZIT-ként) nyilvántartásba vételre került. A SZIT státusz elnyerésével a Biggeorge REIT Nyrt. és annak leányvállalatai kedvező feltételekkel adóznak, amely a Társaság számára versenyelőnyt biztosíthat más szereplőkkel szemben. A Biggeorge REIT Nyrt. élt a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként és annak 100%-os tulajdonában álló projektársaságként igénybe vehető társasági adókedvezménnyel, ezért 2024-ben és 2025-ben nem keletkezett sem társasági adófizetési, sem halasztott adó kötelezettsége.

## 20. Egy részvényre jutó eredmény

	2025	2024
Adózott eredmény (ezer Ft-ban)	295.147	-29.587
Törzsrészvények súlyozott száma	3.785.905	3.785.905
<b>EPS mutató (alap és hígított) – Ft-ban</b>	<b>77,96</b>	<b>-7,82</b>

## 21. Szegmensinformációk

A Csoport működése szempontjából a Csoport tagjai egy szegmensnek minősülnek.

## 22. Kockázatkezelés

A Csoport eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adókat. A Csoport forrásai közé tartoznak a szállítói és egyéb kötelezettségek, kivéve az adókat és pénzügyi kötelezettségek valós értéken történő átértékeléséből származó nyereséget vagy veszteséget.

A Csoport a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

Ez a fejezet bemutatja a Csoport fenti kockázatait, a Csoport célkitűzéseit, politikáit, folyamatok mérését és kockázat kezelését, valamint a Csoport tőkemenedzsmentjét. Az Ügyvezetés általános felelősséget visel a Csoport létrehozása, felügyelete és kockázatkezelése terén. A Csoport kockázat menedzsment politikájának célja, hogy kiszűrje és kivizsgálja azokat a kockázatokat, amelyekkel szembesül a Csoport, valamint, hogy beállítsa a megfelelő kontrolokat, és hogy felügyelje a kockázatokat. A kockázat menedzsment politika és rendszer felülvizsgálatra kerül, hogy tükrözhesse a megváltozott piaci körülményeket és a Csoport tevékenységeit.

A Csoport politikája, hogy megőrizze az alaptőkét, amely elegendő ahhoz, hogy a befektetői és hitelezői bizalom a jövőben fenntartsa a jövőbeni fejlődését a Csoportnak. Az Ügyvezetés igyekszik fenntartani azt a politikát, hogy kölcsönadásokból eredő magasabb kitettséget csak magasabb hozam mellett vállal, az erős tőkepozíció által nyújtott előnyök és a biztonság alapján.

A Csoport tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Csoport saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat és a nem ellenőrző tulajdonosok részesedését foglalja magában).

Saját tőke	2025.12.31.-én végződő üzleti évre	2024.12.31.-én végződő üzleti évre
Jegyzett tőke	3.785.905	3.785.905
Eredménytartalék	2.753.132	2.457.985
<b>Anyavállalatra jutó saját tőke összesen</b>	<b>6.539.037</b>	<b>6.243.890</b>
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	0	0
<b>Saját tőke összesen:</b>	<b>6.539.037</b>	<b>6.243.890</b>

A szabályozott ingatlanbefektetési társaságoknak a tőkeáttétel (leverage) szintjére vonatkozóan szigorú szabályok vannak érvényben, amelyek célja a pénzügyi stabilitás biztosítása. A társaságoknak biztosítaniuk kell, hogy az összes kötelezettségük nem haladja meg az eszközeik 70%-át, így az adósságarány maximálisan 70%-os lehet. Továbbá, a társaságoknak megfelelő kockázatkezelési mechanizmusokat kell alkalmazniuk annak érdekében, hogy elkerüljék a túlzott eladósodást.

A Csoport a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Csoport tagjai folytatni tudják tevékenységüket és egyúttal maximalizálják a tulajdonosok számára a megtérülést a kölcsöntőke és a saját tőke optimális egyensúlyozásával, valamint az optimális tőkestruktúra megtartását a tőkeköltségek csökkentése érdekében. A Csoport azt is figyeli, hogy tagvállalatainak tőkeszerkezete megfelel-e a helyi törvényi előírásoknak.

A Társaság tőke kockázata sem 2024-ben, sem 2025-ben nem jelentős, mivel jellemzően saját forrásból finanszírozza a tevékenységét.

## Hitelezési kockázat

A hitelezési kockázat annak a kockázatát fejezi ki, hogy az adós vagy a partner nem teljesíti szerződéses kötelezettségeit, amely pedig pénzügyi veszteséget eredményez a Csoport számára. Pénzügyi eszközök, amelyek hitelezési kockázatoknak vannak kitéve, lehetnek hosszú vagy rövid távú kihelyezések, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, vevők és egyéb követelések. A Csoport folyamatosan monitorozza kintlévőségeit és minősíti partnereit, ezzel csökkentve a hitelezési kockázatot.

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatják. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettségét mutatja 2025. december 31-én és 2024. december 31-én.

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025. december 31.	2024. december 31.
Egyéb követelések	39.947	34.421
Vevőkövetelések	77.057	0
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	721.468	23.972
<b>Összesen</b>	<b>838.472</b>	<b>58.393</b>

## Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Csoport nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Csoport likviditásmenedzselési megközelítése, hogy amennyire lehetséges, mindig megfelelő likviditást biztosítson kötelezettségei esedékességkor történő teljesítéséhez, mind szokásos, mind feszített körülmények között anélkül, hogy elfogadhatatlan vesztesége merülne fel vagy kockáztatná a Csoport hírnevét.

<b>2025. december 31.</b> <i>adatok ezer Ft-ban</i>	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Egyéb követelések	39.947	0	0	39.947
Vevőkövetelések	77.057			77.057
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>117.004</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>117.004</b>
Szállítói kötelezettségek	60.729		0	60.729
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	1.644	628.681	0	630.325
Egyéb kötelezettségek	311.412		0	311.412
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>373.785</b>	<b>628.681</b>	<b>0</b>	<b>1.002.466</b>
<b>2024. december 31.</b> <i>adatok ezer Ft-ban</i>	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Egyéb követelések	34.421	0	0	34.421
<b>Pénzügyi eszközök</b>	<b>34.421</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34.421</b>

**BIGGEORGE REIT NYRT.**  
**2025. DECEMBER 31.**  
**KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK**

Szállítói kötelezettségek	41.816	0	0	41.816
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		149.649	0	149.649
Egyéb kötelezettségek	29.456	0	0	29.456
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>	<b>71.272</b>	<b>149.649</b>	<b>0</b>	<b>220.921</b>

**Piaci kockázat**

A piaci kockázat annak kockázata, hogy a piaci árak, mint az átváltási árfolyamok, kamatlábak és a befektetési alapokba történő befektetések árai, változása befolyásolni fogja a Csoport eredményét vagy pénzügyi instrumentumokban lévő befektetéseinek értékét. A piaci kockázat kezelésének célja a piaci kockázatnak való kitettségek kezelése és ellenőrzése elfogadható keretek között, a haszon optimalizálása mellett.

A Csoport a kamatok változékonyságára elvégezte az érzékenységelemzést (adatok ezer Ft-ban):

BIGGEORGE REIT NYRT.  
2025. DECEMBER 31.  
KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

Tényleges kamatokkal	2025.12.31	2024.12.31
Adózás előtti eredmény - nettó kamat nélkül	388 382	-62 037
Nettó kamatbevétel	-46 823	15 943
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>341 559</b>	<b>-46 094</b>
<b>1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	388 382	-62 037
Nettó kamatráfordítás	-47 291	16 102
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>341 091</b>	<b>-45 935</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-468</i>	<i>159</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,137%</i>	<i>-0,346%</i>
<b>5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	388 382	-62 037
Nettó kamatráfordítás	-49 164	16 740
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>339 218</b>	<b>-45 297</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-2 341</i>	<i>797</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,685%</i>	<i>-1,729%</i>
<b>10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	388 382	-62 037
Nettó kamatráfordítás	-51 505	17 537
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>336 877</b>	<b>-44 500</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-4 682</i>	<i>1 594</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-1,371%</i>	<i>-3,459%</i>
<b>-1%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	388 382	-62 037
Nettó kamatráfordítás	-46 355	15 784
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>342 027</b>	<b>-46 253</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>468</i>	<i>-159</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,137%</i>	<i>0,346%</i>
<b>-5%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	388 382	-62 037
Nettó kamatráfordítás	-44 482	15 146
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>343 900</b>	<b>-46 891</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>2 341</i>	<i>-797</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,685%</i>	<i>1,729%</i>
<b>-10%</b>		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	388 382	-62 037
Nettó kamatráfordítás	-42 141	14 349
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>346 241</b>	<b>-47 688</b>
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>4 682</i>	<i>-1 594</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>1,371%</i>	<i>3,459%</i>

## 23. Pénzügyi instrumentumok

adatok ezer Ft-ban

2025. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Vevőkövetelések	77.057	77.057
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	721.468	721.468
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt kötelezettségek</i>		
Kapcsolt kötelezettségek – rövid lejáratú	1.644	1.644
Kapcsolt kötelezettségek – hosszú lejáratú	628.681	628.681
Szállítói kötelezettségek	60.729	60.729
2024. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Kapcsolt követelések	0	0
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	23.972	23.972
<b>Pénzügyi kötelezettségek</b>		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt kötelezettségek</i>		
Kapcsolt kötelezettségek – rövid lejáratú	0	0
Kapcsolt kötelezettségek – hosszú lejáratú	149.649	149.649
Szállítói kötelezettségek	41.816	41.816

A könyv szerinti értékek a valós értékek észszerű közelítését adják.

## **24. Finanszírozási tevékenységhez kapcsolódó kötelezettségek változásai**

A Csoportnak 2024-ben és 2025-ben a finanszírozási tevékenységgel kapcsolatban csak a működés során igénybevett kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségekből származóan jelentek meg kamatbevételei és kamatráfordításai.

## **25. Igazgatóság és Felügyelő Bizottság javadalmazása**

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai a 15. Személyi jellegű ráfordítások pontban bemutatott díjazáson kívül külön díjazásban nem részesültek 2025. és 2024. üzleti években.

## **26. Független kötelezettségek és követelések**

A Csoport nem rendelkezik független követelésekkel, független kötelezettségekkel 2025. december 31-én és 2024. december 31-én.

## **27. Beszámoló készítő személye**

A Csoport a magyar számviteli törvény által összeállított beszámolók IFRS sztenderdeknek való megfeleltetése érdekében IFRS regisztrációval rendelkező számviteli szakértőt bízott meg. Az IFRS beszámoló elkészítéséért személyében felelős: Rózsa Ildikó (regisztrációs szám: 207258). Az IFRS beszámoló elkészítésével megbízott szakértő megbízása kizárólag a Magyar számviteli előírások és a IFRS előírások közötti eltérések beazonosítására, illetve a hatályos EU által befogadott IFRS-ek előírásainak megfelelő konszolidált beszámoló elkészítésére terjedt ki.

## **28. A beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása**

A Társaság könyvvizsgálatát ellátó társaság és személyében felelős könyvvizsgálót a Társaság közgyűlése választja meg. A Társaság közgyűlése által a 2025. évi gazdálkodási adatok ellenőrzésével megbízott könyvvizsgáló: RSM Hungary Könyvvizsgáló Zrt.

A könyvvizsgáló a Csoport magyar számviteli törvény szerint készített egyedi éves beszámolóinak és a nemzetközi pénzügyi beszámolóképzési standardok (IFRS) szerint összeállított konszolidált éves beszámolójának könyvvizsgálatát összesen nettó 14.400.000 Ft + ÁFA díjazásért végzi.

Egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokat, adótanácsadói szolgáltatásokat, valamint nem a könyvvizsgálat körébe tartozó szolgáltatásokat a Társaság számára a könyvvizsgáló nem végzett.

## **29. A pénzügyi kimutatások közzétételre engedélyezése**

A Társaság 2026. április 9-én megtartott igazgatósági ülésén az Igazgatóság a Társaság 2025. december 31-i évi, EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját jóváhagyta.

---

### 30. Mérlegfordulónap utáni események

A mérleg fordulónapját követően olyan lényeges esemény nem következett be, 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. 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 Társaság vezetése és a tulajdonos eltökélt aziránt, hogy a Társaság folytassa vállalkozási tevékenységét, az ehhez szükséges esetleges intézkedéseket biztosítani fogja, ezért a konszolidált éves beszámoló a vállalkozás folytatásának feltételezésével készült.

#### **A konszolidált beszámoló aláírására jogosult személyek:**

Nagygyörgy Tibor János, vezérigazgató, igazgatóság elnöke  
Lakóhely: 1025 Budapest, Verecke út 140.

**Nagygyörgy Tibor János**  
**vezérigazgató, igazgatóság elnöke**

Budapest, 2026. április 9.