



BIGGEORGE REIT NYRT.

EGYEDI ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

**NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT**

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

Tartalomjegyzék

1. ÁLTALÁNOS RÉSZ	8
1.1. A VÁLLALKOZÁS BEMUTATÁSA	8
1.2. A MÉRLEGKÉSZÍTÉS ALAPJA	9
2. SZÁMVITELI POLITIKA	10
2.1. A SZÁMVITELI POLITIKA LÉNYEGES ELEMEI	10
2.1.1. Tőkebefektetések értékelése	10
2.1.2. Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek	11
2.1.3. Árbevétel.....	11
2.1.4. Ingatlanok, gépek, berendezések	12
2.1.5. Befektetési célú ingatlanok	13
2.1.6. Nem pénzügyi eszközök értékvesztése	15
2.1.7. Pénzügyi eszközök	15
2.1.8. Pénzügyi eszközök értékvesztése	17
2.1.9. Pénzügyi kötelezettségek.....	17
2.1.10. Céltartalékok	18
2.1.11. Társasági adó	18
2.1.12. Lízing	19
2.1.13. Mérlegen kívüli tételek	20
2.1.14. Osztalék	20
2.1.15. Pénzügyi műveletek eredménye.....	21
2.1.16. Fordulónap utáni események	21
2.2. A SZÁMVITELI POLITIKA VÁLTOZÁSAI.....	21
BIZONYTALANSÁGI TÉNYEZŐK.....	23
3. RÉSZESEDÉSEK	24
4. KAPCSOLT KÖVETELÉSEK	24
5. EGYÉB KÖVETELÉSEK ÉS AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	25
6. JÖVEDELEMADÓ KÖVETELÉSEK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK	25
7. PÉNZESZKÖZÖK ÉS PÉNZESZKÖZ-EGYENÉRTÉKESEK	25
8. SAJÁT TŐKE	25
9. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KAPCSOLT KÖTELEZETTSÉGEK	26
10. SZÁLLÍTÓI KÖTELEZETTSÉGEK	26
11. RÖVID LEJÁRATÚ KAPCSOLT KÖTELEZETTSÉGEK	26
12. EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK ÉS PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	26
13. ÁRBEVÉTEL	27
14. EGYÉB MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK	27
15. IGÉNYBEVETT ÉS EGYÉB SZOLGÁLTATÁSOK	27
16. SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	27

17.	EGYÉB MŰKÖDÉSI RÁFORDÍTÁSOK	28
18.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	29
19.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	29
20.	JÖVEDELEMADÓK	29
21.	EGYÉB ÁTFOGÓ JÖVEDELEM	30
22.	KOCKÁZATKEZELÉS.....	30
23.	SAJÁT TŐKE MEGFELELTETÉSI TÁBLA.....	31
24.	HITELEZÉSI KOCKÁZAT	32
25.	LIKVIDITÁSI KOCKÁZAT	32
26.	PIACI KOCKÁZAT	33
27.	PÉNZÜGYI INSTRUMENTUMOK	35
28.	IGAZGATÓSÁG ÉS FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG JAVADALMAZÁSA	36
29.	FÜGGŐ KÖTELEZETTSÉGEK ÉS KÖVETELÉSEK.....	36
30.	BESZÁMOLÓ KÉSZÍTŐ SZEMÉLYE	36
31.	A BESZÁMOLÓ KÖNYVVIZSGÁLATTAL TÖRTÉNŐ ELLENŐRZÉSE, KÖNYVVIZSGÁLÓ DÍJAZÁSA	36
32.	A PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK KÖZZÉTÉTELRE ENGEDÉLYEZÉSE	36
33.	MÉRLEGFORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK.....	36

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

Egyedi mérleg

	Melléklet	2025.12.31.	2024.12.31.
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Részesedések	3	14.448.111	6.292.036
Éven túli kapcsolt követelések	4	370.827	100.279
Éven túli eszközök összesen		14.818.938	6.392.315
Forgóeszközök			
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	5	2.458	8.577
Éven belüli kapcsolt követelések	4	23.446	0
Jövedelemadó követelések	6	12	12
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	7	187.824	526
Forgóeszközök összesen		213.740	9.115
Eszközök összesen		15.032.678	6.401.430
FORRÁSOK			
Saját tőke			
Jegyzett tőke	8	3.785.905	3.785.905
Értékelési tartalék	8	3.001.211	2.511.131
Eredménytartalék	8	-248.079	-53.145
Saját tőke összesen:		6.539.037	6.243.891
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	9	628.681	149.649
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		628.681	149.649
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Szállítói kötelezettségek	10	7.308	2.447
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek	11	7.704.354	0
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	12	153.298	5.443
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		7.864.960	7.890
Kötelezettségek és saját tőke összesen		15.032.678	6.401.430

A 8-37. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

Egyedi átfogó eredménykimutatás

	Melléklet	2025	2024
Értékesítés nettó árbevétele	13	0	0
Egyéb működési bevétel	14	2	1.801
Bevételek összesen		2	1.801
Igénybevett és egyéb szolgáltatások	15	25.260	19.375
Személyi jellegű ráfordítások	16	4.269	4.232
Egyéb működési ráfordítások	17	146.246	9
Működési költségek		175.775	23.616
Működési eredmény		-175.773	-21.815
Pénzügyi bevételek	18	45.851	320
Pénzügyi ráfordítások	19	-65.012	-3.392
Pénzügyi eredmény		-19.161	-3.072
Adózás előtti eredmény		-194.934	-24.887
Tényleges jövedelemadók	20	0	0
Adózott eredmény		-194.934	-24.887
Egyéb átfogó jövedelem	21	490.080	-4.700
Teljes átfogó jövedelem		295.146	-29.587

A 8-37. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

Saját tőke változásának kimutatása

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

	Jegyzet	Jegyzett tőke	Eredménytartalék	Értékelési tartalék	Saját tőke összesen
2024. január 1-i egyenleg		3.785.905	-28.258	2.515.831	6.273.478
Egyéb átfogó eredmény	8			-4.700	-4.700
Tárgyévi eredmény	8		-24.887		-24.887
2024. december 31-i egyenleg		3.785.905	-53.145	2.511.131	6.243.891

	Jegyzet	Jegyzett tőke	Eredménytartalék	Értékelési tartalék	Saját tőke összesen
2025. január 1-i egyenleg		3.785.905	-53.145	2.511.131	6.243.891
Egyéb átfogó eredmény	8			490.080	490.080
Tárgyévi eredmény	8		-194.934		-194.934
2025. december 31-i egyenleg		3.785.905	-248.079	3.001.211	6.539.037

A 8-37. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

Egyedi Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

	Megjegyzés	2025	2024
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózás előtti eredmény		-194.934	-24.887
<i>Korrekciók:</i>			
Fizetett kamat	19	65.009	3.344
Kapott kamat	18	-22.336	-320
Részesedések értékvesztésének visszairása	18	0	0
<i>Működő tőke változásai</i>			
Vevő és egyéb követelések változása	5	-287.875	-104.307
Szállítók és elhatárolások változása	10	4.861	2.447
Egyéb kötelezettségek változása	9,11,12	8.331.241	126.885
Fizetett nyereségadó	20		0
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		7.895.966	3.162
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Részesedés megszerzése	3	-7.665.995	0
Részesedés értékesítéséből származó bevétel	3		0
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		-7.665.995	0
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Tőkeemelés	8	0	0
Fizetett kamatok	19	-65.009	-3.344
Kapott kamatok	18	22.336	320
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		-42.673	-3.024
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		187.298	138
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	7	526	388
Készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege		187.824	526

A 8-37. oldalakon közölt mellékletek az egyedi beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1. A vállalkozás bemutatása

A Biggeorge REIT Nyrt. (korábbi nevén BGP Investment Zrt.) későbbiekben a „Társaság” 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 egyedi beszámolót készít, és leányvállalatként a Társaságot, valamint annak 100%-os tulajdonában álló leányvállalatát, a Pro-Centoquaranta Kft.-t is teljeskörűen bevonja. 2025 során a Társaság 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 közkézhányad 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 Társaságnak jelenleg a Pro-Centoquaranta Kft. az egyetlen leányvállalata, amely 2023. december 12-én a Társaság szabályozott ingatlanbefektetési társaság projektársaságaként nyilvántartásba vételre került.

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 két új leányvállalata szabályozott ingatlanbefektetési társaság projektársaságaként nyilvántartásba vételre került.

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

Az egyedi pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2026. április 9-én fogadta el. Az egyedi 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.

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

ii) A beszámoló készítésének alapja

Az egyedi 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 az egyedi pénzügyi kimutatások elkészítése során alkalmazott jelentősebb számviteli politikák. A számviteli politikák következetesen kerültek alkalmazásra a jelen egyedi pénzügyi kimutatásokban szereplő időszakokra vonatkozóan. A pénzügyi beszámoló összeállítása során alkalmazott legfontosabb számviteli elvek a következők:

2.1. A számviteli politika lényeges elemei

2.1.1. Tőkebefektetések értékelése

A Társaság a leányvállalatokban, a közös vállalkozásokban és a társult vállalkozásokban lévő befektetéseit minden esetben valós értéken egyéb átfogó eredménnyel szemben számolja el. A valós értékelés 2. szintű valós értéken történő értékelésnek felel meg az IFRS 13 Valós értékelések standard alapján.

A gazdálkodónak az egyedi pénzügyi kimutatásokban a befektetések értékelése és bemutatására három lehetőség közül van választási lehetősége.

- bekerülési érték,
- az IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok standard szerint valós értéken,
- vagy az IAS 28 Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések standardban ismertetett tőkemódszerrel történő elszámolása között.

A Társaságnak az egyes befektetési kategóriákra azonos elszámolást kell alkalmaznia.

A Társaság a leányvállalatok (befektetések) valós értékét a befektetések tőke értékéből számítja. A Társaság a leányvállalatok nettó eszköz értékét piaci értéknek tekinti. A leányvállalatok meghatározó (sokszor egyetlen lényeges eszköze) az IAS 40 szerinti befektetési célú eszköz, amely értéke az összehasonlító (piaci) módszer alkalmazásával független ingatlanforgalmi szakértői véleménye alapján kerül megállapításra a valós érték hierarchia 2. szintje alapján. Az értékelést végrehajtó szakember az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel. A leányvállalatok egyéb további befektetett eszközei nem jelentősek (tárgyi eszközök), a követelések és kötelezettségek amortizált bekerülési értéken vannak nyilvántartva, az idegen devizás tételek fordulónapra ártértékelték, így jól közelítik ezen eszközök valós értékét. A valós érték meghatározásakor a befektetésekre vonatkozó befektetés értékelési modell szerinti értékbecslés készítésére kerül sor, amely a befektetés értékelési alapját képezi.

2.1.2. Beszámolási pénznem és deviza egyenlegek

Az alapul szolgáló gazdasági események tartalmára és körülményeire való tekintettel az anyavállalat funkcionális, valamint a Társaság 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. Az egyedi pénzügyi kimutatások magyar forintban készültek, amely a Társaság 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-különbségeket, 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 és a ráfordítás is az összemérés elve alapján a megfelelő időszakban kerül elszámolásra.

A társaságok a vevőiknek 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 Társaság 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 átszál a vevőre.

Teljesítési kötelmek

A szerződés megkötésekor a Társaságnak be kell azonosítania, hogy mely áruk vagy szolgáltatások nyújtását ígérte a vevő részére, azaz milyen teljesítési kötelmet vállalt. A Társaság akkor számolhatja el a bevétel, amikor a teljesítési köteleinek 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 Társaságnak már meglévő joga van megkapni az eszköz ellenértékét,
- A vevőre átszállt a tulajdonosi jogcím,
- A Társaság 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 Társaságnak 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 Társaság 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 Társaság valószínűségi tényezőkkel súlyozott.

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 Társasághoz, 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 Társasághoz, 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 ingatlanokként kerül kimutatásra egy ingatlan, ha azt a bérleti díjból, vagy értéknövekedésből származó jövedelem, vagy mindkettő elérése érdekében, és nem termék előállítás, illetve szolgáltatásnyújtás, vagy ügylet 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 különbözete 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 („Szt tv.”) előírásai alapján a Társaság 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 (egyedi) 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 (egyedi) éves beszámoló készítésére kötelezett, akkor a viszonyítás alapja az összevont (egyedi) 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 különbözetét 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 (egyedi) éves beszámoló készítésére kötelezett szabályozott ingatlanbefektetési társaság az összevont (egyedi) kiegészítő mellékletben bemutatja a beszámolóban szereplő ingatlan-portfólió értékelésére alkalmazott módszert.

A Társaság 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 Társaság minden beszámolási időszak végén felméri, hogy bármely eszköz esetében történt-e értékvesztésre utaló változás. Amennyiben ilyen változás történt, a Társaság 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 Társaság az eredmény terhére értékvesztést számol el, ha az eszköz várható megtérülési értéke alacsonyabb, mint a könyv szerinti értéke. A Társaság szükséges kalkulációkat a hosszú távú jövőbeni cash-flow tervek megfelelő diszkontálása alapján készíti.

2.1.7. 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 Társaság 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 beszedésével 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 Társaság 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 Társaság 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 pénzügyi eszközöket és a pénzügyi kötelezettségeket a Társaság 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.

2.1.8. Pénzügyi eszközök értékvesztése

Az IFRS 9 értékvesztés modellje a várható veszteség elvén alapul. Az értékvesztést az amortizált bekerülési értéken és az egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközökre kell alkalmazni. Az értékvesztés mérésénél a Társaság az alábbi két módszert alkalmazza:

- 12 hónap várható hitelezési veszteség (várható hitelveszteségek, amelyek a pénzügyi instrumentum nem-fizetésével kapcsolatos események eredményeképpen következnek be a fordulónapot követő 12 hónapban), vagy
- a futamidő alatt várható hitelezési veszteség, súlyozva a nem fizetés valószínűségével (várható hitelveszteségek, amelyek a pénzügyi instrumentum nem-fizetésével kapcsolatos események eredményeképpen következnek be a pénzügyi instrumentum futamideje alatt.)

Teljes élettartam alatt várható hitelezési veszteséggel akkor kell számolni, ha a pénzügyi eszköz hitelkockázata a fordulónapon jelentősen megemelkedett az eszköz bekerülése óta. A 12 hónapra várható hitelezési veszteséggel akkor számol a Társaság, ha ilyen nem történt. A pénzügyi eszközök hitelkockázatának változása nem jelentősnek értékelhető, ha az eszköz hitelminősége alacsony besorolású a fordulónapon.

Amennyiben egy vevőkövetelés behajthatatlannak minősíthető, akkor a követelés összege leírásra kerül az eredménnyel szemben. A Társaság behajthatatlan vevőkövetelésnek minősíti az esedékességet követő 365 napon belül ki nem egyenlített követeléseket.

2.1.9. Pénzügyi kötelezettségek

A Társaság egyedi 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 az egyedi beszámolóban a kiegészítő melléklet ide vonatkozó részei tartalmazzák az alábbiak szerint:

A Társaság minden pénzügyi kötelezettséget kezdeti megjelenítésekor valós értékén 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 Társaság 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.

2.1.10. Céltartalékok

A Társaság céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelek után, amelyeket a Társaságnak valószínűleg ki kell egyenlítenie, és ha a kötelek összege megbízhatóan mérhető.

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelek rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelek jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelek rendezéséhez várhatóan szükséges cash-flow-t használják, a céltartalék könyv szerinti értéke ezen cash-flow-k jelenértéke.

Amennyiben a céltartalék rendezéséhez szükséges ráfordítások egy részét vagy annak egészét egy másik fél várhatóan megtéríti, a követelést eszközként akkor van kimutatva, ha lényegileg biztos, hogy a gazdálkodó egység megkapja a térítést és a követelés összege megbízhatóan mérhető.

A hátrányos szerződésekből fakadó meglévő kötelek céltartalékként vannak kimutatva. A Társaság akkor minősít hátrányosnak egy szerződést, ha a szerződés alapján fennálló kötelek teljesítésének elkerülhetetlen költségei meghaladják a szerződés alapján várhatóan befolyó gazdasági hasznokat.

Átszervezési céltartalék akkor kerül kimutatásra, amennyiben a Társaság elkészített egy, az átszervezésre vonatkozó, részletes, formális tervet és a terv végrehajtásának megkezdésével vagy a terv főbb jellemzőinek az érintettek számára történő bejelentésével jogos várakozást ébresztett az érintettekben arra, hogy végre fogja hajtani az átszervezést. Az átszervezési céltartalék csak az átszervezéssel kapcsolatban felmerülő közvetlen ráfordításokat foglalja magában, melyek szükségszerűen együtt járnak az átszervezéssel és nem kapcsolódnak a gazdálkodó egység folytatódó tevékenységéhez.

2.1.11. Társasági adó

A társasági adó mértéke a társasági és osztalékadóról szóló törvény alapján, valamint a helyi iparűzési 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 az egyedi beszámolóban kimutatott adózás előtti eredménytől, az adóalapot nem képző nyereségek és veszteségek, illetve az olyan tételek miatt, melyek más évek

adózási nyereségében kerülnek figyelembevételre. A Társaság 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 Társaságnak 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 Társaság a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képző nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető.

Minden mérleg fordulónapon a Társaság 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 Társaság 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 Társaságnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

2.1.12. Lízing

Az IFRS 16 lízing standard szerint a lízingbevevőnek párhuzamosan meg kell jelenítenie és számszerűsítenie mérleg oldalon egy eszközhasználati jogot és forrás oldalon egy ahhoz kapcsolódó kötelezettséget. Az eszközhasználati jog kezelése az egyéb nem pénzügyi eszközökhöz hasonlóan történik, és aszerint kerül elszámolásra értékcsökkenésük is. A lízing kötelezettség kezdeti értékelése a lízingfizetések jelenértékén történik a lízing futamideje alatt, mely jelenértéket az implicit kamatláb segítségével kell kiszámolni, ha ez a kamatláb pontosan meghatározható. Ha ez a kamatláb nem, vagy nehezen meghatározható, a lízingbevevő ez esetben használhatja a járulékos hitelfelvételi kamatlábat a diszkontáláshoz.

A Társaság a rövid távú és a kisértékű lízingek tekintetében él a standard által biztosított mentesítéssel. A Társaságnak nem volt lízingügylete sem a 2025. üzleti évben, sem az összehasonlító időszakban, 2024. üzleti évben.

2.1.13. Mérlegen kívüli tételek

A mérlegen kívüli kötelezettségek nem szerepelnek az egyedi éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, hacsak nem üzleti kombinációk során szerezték. A kiegészítő mellékletben kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a gazdasági hasznot megtettesítő források kiáramlásának esélye távoli, minimális. A mérlegen kívüli követelések nem szerepelnek az egyedi éves beszámoló részét képező mérlegben és eredménykimutatásban, de amennyiben gazdasági hasznok beáramlása valószínűsíthető, a kiegészítő mellékletben kimutatásra kerülnek.

2.1.14. 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 Társaság.

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.

2.1.15. 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.

2.1.16. Fordulónap utáni események

Azok a beszámolási időszak vége után bekövetkezett események, amelyek pótlólagos információt biztosítanak a Társaság 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.

2.1.17. Pénzeszközök és pénzeszközegyenértékesek

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 Társaság a 2025. december 31-én végződött beszámolási időszakra vonatkozóan a hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

A Társaság számviteli politikája összhangban van az előző években alkalmazottakkal.

A számviteli politikát mind a Társaság 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 Társaság összhangban az IFRS előírásaival akkor változtatja meg a számviteli politikáit, ha:

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

A Társaságnak 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 Társaság olyan standard vagy értelmezés kezdeti alkalmazásakor változtatja meg a számviteli politikát, amely nem tartalmaz átmeneti rendelkezést az adott változásra vonatkozóan, vagy amennyiben a Társaság önként változtatja meg a számviteli politikát, a változást visszamenőlegesen kell alkalmaznia.

Visszamenőleges alkalmazás: Amikor a számviteli politikában bekövetkező változás visszamenőlegesen kerül alkalmazásra, a Társaságnak az érintett saját tőke összetevők legkorábbi bemutatott időszakra vonatkozó nyitóegyenlegét, és a többi bemutatott időszak összehasonlító adatait úgy kell módosítani, 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 Társaságnak 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 korábbtól 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 Társaság a 2025. december 31-én végződő éves időszakra vonatkozóan hatályban lévő összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a pénzügyi kimutatásait.

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

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

A Társaság úgy véli, hogy jelen standardoknak elfogadása és a meglévő standardok módosítása nem lesz jelentős hatással a Társaság 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 pénzügyi kimutatások jóváhagyásának időpontjában a Társaság 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 Társaság pénzügyi kimutatásait.

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 információ alapján történő 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.

3. Részesedések

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

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025. december 31.	2024. december 31.
Pro-Centoquaranta Kft. (1023 Budapest, Lajos u. 28-32.)	100%	100%
InterMentor Kft. (1023 Budapest, Lajos u. 28-32.)	100%	-
Multiplaza Kft. (1023 Budapest, Lajos u. 28-32.)	100%	-

2025. december 12-én a Társaság megszerezte a Multiplaza Kft. és az InterMentor Kft. 100%-os üzletrészt A Pro-Centoquaranta Kft. 100%-os üzletrésze 2022. július 25-én került megvásárlásra a Biggeorge REIT Nyrt. által.

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025. december 31.	2024. december 31.
Részesedés Pro-Centoquaranta Kft-ben	6.325.334	6.292.036
Részesedés InterMentor Kft-ben	3.750.493	0
Részesedés Multiplaza Kft-ben	4.372.284	0
Összesen	14.448.111	6.292.036

A tőkeinstrumentumba történő befektetéseket egyéb átfogó jövedelemmel szemben értékeli a Társaság, mert befektetési és nem kereskedelmi céllal tartja.

4. Kapcsolt követelések

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025. december 31.	2024. december 31.
Pro-Centoquaranta Kft-vel szembeni követelés	370.827	100.279
Összesen éven túli követelés	370.827	100.279

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025. december 31.	2024. december 31.
Pro-Centoquaranta Kft-vel szembeni követelés	23.446	0
Összesen éven belüli követelés	23.446	0

5. Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025. december 31.	2024. december 31.
Adókövetelések	2.363	8.576
Költségek és bevételek aktív időbeli elhatárolása	95	1
Összesen	2.458	8.577

6. Jövedelemadó követelések és kötelezettségek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025. december 31.	2024. december 31.
Jövedelemadó követelések	12	12
Jövedelemadó kötelezettségek	0	0

7. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025. december 31.	2024. december 31.
Pénztárak	0	0
Bankszámla	187.824	526
Összesen	187.824	526

8. 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 295.146 ezer Ft-tal növekedett. A változást a Társaság tárgyevi teljes átfogó eredménye (295.146 ezer Ft) okozta.

9. Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek

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

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.

10. Szállítói kötelezettségek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025. december 31.	2024. december 31.
Szállítók	7.308	2.447
Összesen	7.308	2.447

11. Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025. december 31.	2024. december 31.
InterMentor Kft.	3.603.372	-
Multiplaza Kft.	4.100.527	-
BN Ingatlanfejlesztő Kft.	455	-
Összesen	7.704.354	-

12. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025. december 31.	2024. december 31.
Adó- és illetékfizetési kötelezettség	146.377	322
Tiszteletdíj kötelezettség	746	746
Költségek és bevételek passzív időbeli elhatárolása	6.175	4.375
Összesen	153.298	5.443

13. Árbevétel

2025 és 2024 során a Társaság nem rendelkezett árbevétellel.

14. Egyéb működési bevételek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025	2024
Egyéb	2	1.801
Összesen	2	1.801

15. Igénybevett és egyéb szolgáltatások

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025	2024
Anyagköltségek	0	0
Könyvvizsgálat	7.691	5.300
Ügyvédi költségek, jogi tanácsadás	4.765	5.330
Bankköltségek	732	173
Egyéb	12.072	8.572
Összesen	25.260	19.375

16. Személyi jellegű ráfordítások

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025	2024
Felügyelőbizottsági tagok megbízási díja	4.269	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, a Biggeorge REIT Csoport anyavállalatától 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)
Dr. Gyulánszki Edit Felügyelőbizottság elnöke	1.320.000	0	0	1.320.000
Nagy Kálmán Felügyelőbizottság tagja	1.320.000	0	0	1.320.000
Mészáros Katalin 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 Felügyelőbizottság tagjainak javadalmazása (2024.01.01-2024.12.31 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)
Dr. Gyulánszki Edit Felügyelőbizottság elnöke	1.320.000	0	0	1.320.000
Nagy Kálmán Felügyelőbizottság tagja	1.320.000	0	0	1.320.000
Mészáros Katalin 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)
Nagygyörgy Tibor János Igazgatóság elnöke	-	-	-	-
Nagygyörgy Tamás László Igazgatósági tag	-	-	-	-
Bozsovics Zsolt Igazgatósági tag	-	-	-	-

17. Egyéb működési ráfordítások

adatok ezer Ft-ban

	2025	2024
Fizetendő adók és illetékek	146.244	0
Egyéb	2	9
Összesen	146.246	9

18. Pénzügyi műveletek bevételei

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025	2024
Kapott kamatok	22.336	320
Kapott osztalékok	23.446	0
Árfolyamnyereség	69	0
Összesen	45.851	320

19. Pénzügyi műveletek ráfordításai

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025	2024
Fizetett kamatok	65.009	3.344
Árfolyamvesztés	3	48
Összesen	65.012	3.392

20. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

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

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

	2025	2024
Adózás előtti eredmény	-194.934	-24.887
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 9%	-17.544	-2.240
SZIT-é való alakulás miatt fel nem vett adó	17.544	2.240
Iparűzési adó	0	0
Fel nem vett veszteségelhatárolás	0	0
Jövedelemadók összesen	0	0

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.

21. Egyéb átfogó jövedelem

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025	2024
Egyéb átfogó jövedelem – valós értékelés hatása	490.080	-4.700
Összesen	490.080	-4.700

A Társaság a leányvállalatokban, a közös vállalkozásokban és a társult vállalkozásokban lévő befektetéseit minden esetben valós értéken egyéb átfogó eredménnyel szemben számolja el. A részesedések piaci, valós értéke becsléssel kerül megállapításra, melynek értéke a leányvállalat saját tőkéjének értéke mellett a leányvállalat eszközállományának (jellemzően ingatlan vagyon) piaci értéke, melyet független értékbecslő állapít meg.

2025. év végén a Társaság leányvállalatában, a Pro-Centoquaranta Kft.-ben lévő befektetés/részesedés valós értéke 33.298 ezer Ft-tal növekedett, az InterMentor Kft.-ben való részesedés értéke 250.493 eFt-tal, a MultiPlaza Kft. részesedése 206.289 eFt-tal, míg 2024. év végén a Pro-Centoquaranta Kft.-ben való részesedés értéke 4.700 ezer Ft-tal csökkent 2023. év végéhez képest.

22. Kockázatkezelés

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

A Társaság a következő pénzügyi kockázatoknak van kitéve:

- hitelkockázat
- likviditási kockázat
- piaci kockázat

Ez a fejezet bemutatja a Társaság fenti kockázatait, a Társaság célkitűzéseit, politikáit, folyamatok mérését és kockázat kezelését, valamint a Társaság tőkemenedzsmentjét. Az Ügyvezetés általános felelősséget visel a Társaság létrehozása, felügyelete és kockázatkezelése terén. A Társaság kockázat menedzsment politikájának célja, hogy kiszűrje és vizsgálja azokat a kockázatokat, amelyekkel szembesül a Társaság, 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 Társaság tevékenységeit.

A Társaság politikája, hogy megőrizze az alaptőkét, amely elegendő ahhoz, hogy a befektetői és hitelezői bizalom a jövőben fenntartsa a jövőbeni fejlődését a Társaságnak. 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 Társaság tőkeszerkezete a nettó idegen tőkéből, valamint a Társaság saját tőkéjéből áll (ez utóbbi a jegyzett tőkét, a tartalékokat foglalja magában).

A Társaság a tőke kezelése során igyekszik biztosítani, hogy a Társaság 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 Társaság 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.

Saját tőke (<i>adatok ezer Ft-ban</i>)	2025.12.31	2024.12.31
Jegyzett tőke	3.785.905	3.785.905
Értékelési tartalék	3.001.211	2.511.131
Eredménytartalék	-248.079	-53.145
Saját tőke összesen:	6.539.037	6.243.891

23. Saját tőke megfeleltetési tábla

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 114/B § értelmében a beszámolóját az IFRS előírási alapján készítő gazdálkodó a beszámoló fordulónapjára saját tőke megfeleltetési tábla összeállítására kötelezett, melyet a kiegészítő mellékletben be kell mutatnia.

(adatok ezer Ft-ban)	2025.12.31	2024.12.31
Saját tőke összesen	3.732.760	3.732.760
Létesítő okiratban meghatározott jegyzett tőke	3.785.905	3.785.905
Tőketartalék	0	0
Értékelési tartalék	3.001.211	2.511.131
Lekötött tartalék	0	0
Eredménytartalék	-53.145	-28.258
Adózott eredmény	-194.934	-24.887
	6.539.037	6.243.891
Ebből:		
Cégbíróságon bejegyzett jegyzett tőke	3.785.905	3.785.905
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék	0	0

24. 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 Társaság számára. Pénzügyi eszközök, amelyek hitelezési kockázatoknak vannak kitéve, lehetnek hosszú vagy rövid távú kihelyezések, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, vevők és egyéb követelések. A Társaság 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 Társaság 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	2.363	8.577
Kapcsolt követelések	394.273	100.279
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	187.824	526
Összesen	584.460	109.382

25. Likviditási kockázat

A likviditási kockázat annak kockázata, hogy a Társaság nem tudja pénzügyi kötelmeit esedékességkor teljesíteni. A Társaság 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 Társaság hírnevét.

2025. december 31. <i>adatok ezer Ft-ban</i>	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Egyéb követelések	2.363	0	0	2.363
Kapcsolt követelések	23.446	370.827	0	394.273
Pénzügyi eszközök	25.809	370.827	0	396.636
Szállítói kötelezettségek	7.308	0	0	7.308
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	7.704.354	628.681	0	8.333.035
Egyéb kötelezettségek	147.123	0	0	147.123
Pénzügyi kötelezettségek	7.858.785	628.681	0	8.487.466

2024. december 31. <i>adatok ezer Ft-ban</i>	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Egyéb követelések	8.577	0	0	8.577
Kapcsolt követelések	0	109.279	0	109.279
Pénzügyi eszközök	8.577	109.279	0	117.856
Szállítói kötelezettségek	2.447	0	0	2.447
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	149.649	0	149.649
Egyéb kötelezettségek	5.443	0	0	5.443
Pénzügyi kötelezettségek	7.890	149.649	0	157.539

26. 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 Társaság 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 Társaság a kamatok változékonyságára elvégezte az érzékenységelemzést (adatok ezer Ft-ban):

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

Tényleges kamatokkal	2025.12.31	2024.12.31
Adózás előtti eredmény - nettó kamat nélkül	-152 261	-21 863
Nettó kamatbevétel	-42 673	-3 024
Adózás előtti eredmény	-194 934	-24 887
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	-152 261	-21 863
Nettó kamatráfordítás	-43 100	-3 054
Adózás előtti eredmény	-195 361	-24 917
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-427</i>	<i>-30</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>0,219%</i>	<i>0,122%</i>
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	-152 261	-21 863
Nettó kamatráfordítás	-44 807	-3 175
Adózás előtti eredmény	-197 068	-25 038
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-2 134</i>	<i>-151</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>1,095%</i>	<i>0,608%</i>
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	-152 261	-21 863
Nettó kamatráfordítás	-46 940	-3 326
Adózás előtti eredmény	-199 201	-25 189
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>-4 267</i>	<i>-302</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>2,189%</i>	<i>1,215%</i>
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	-152 261	-21 863
Nettó kamatráfordítás	-42 246	-2 994
Adózás előtti eredmény	-194 507	-24 857
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>427</i>	<i>30</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-0,219%</i>	<i>-0,122%</i>
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	-152 261	-21 863
Nettó kamatráfordítás	-40 539	-2 873
Adózás előtti eredmény	-192 800	-24 736
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>2 134</i>	<i>151</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-1,095%</i>	<i>-0,608%</i>
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	-152 261	-21 863
Nettó kamatráfordítás	-38 406	-2 722
Adózás előtti eredmény	-190 667	-24 585
<i>Adózás előtti eredmény változása</i>	<i>4 267</i>	<i>302</i>
<i>Adózás előtti eredmény változása (%)</i>	<i>-2,189%</i>	<i>-1,215%</i>

27. Pénzügyi instrumentumok

(adatok ezer Ft-ban)

2025. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Kapcsolt követelések	394.273	394.273
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	187.824	187.824
<i>Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Részesedések	14.448.111	14.448.111
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt kötelezettségek</i>		
Kapcsolt kötelezettségek	8.333.035	8.333.035
Szállítói kötelezettségek	7.308	7.308
<hr/>		
2024. december 31.	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Kapcsolt követelések	100.279	100.279
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	526	526
<i>Egyéb átfogó jövedelemmel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök</i>		
Részesedések	6.292.036	6.292.036
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken értékelt kötelezettségek</i>		
Kapcsolt kötelezettségek – hosszú lejáratú	149.649	149.649
Szállítói kötelezettségek	2.447	2.447

A könyv szerinti értékek a valós értékek észszerű közelítését adják.

28. 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 2024. és 2025. üzleti években.

29. Fügő kötelezettségek és követelések

A Társaság nem rendelkezik fügő követelésekkel, fügő kötelezettségekkel 2025. december 31-én és 2024. december 31-én.

30. Beszámoló készítő személye

A Társaság 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, IFRS 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 egyedi beszámoló elkészítésére terjedt ki.

31. 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 Társaság nemzetközi pénzügyi beszámolóképzési standardok (IFRS) szerint összeállított egyedi és konszolidált éves beszámolójának könyvvizsgálatát összesen nettó 6.900 ezer Ft + ÁFA díjazásért végzi.

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

32. 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 egyedi éves beszámolóját jóváhagyta.

33. 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. 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.

Az egyedi 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.