

BIGGEORGE PROPERTY NYRT.

KONSZOLIDÁLT ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

**NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓKÉSZÍTÉSI
STANDARDOK SZERINT
2025. DECEMBER 31.**

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

Tartalomjegyzék

1.	ÁLTALÁNOS RÉSZ	10
1.1	A VÁLLALKOZÁS BEMUTATÁSA	10
1.2	A MÉRLEGKÉSZÍTÉS ALAPJA	10
2.	SZÁMVITELI POLITIKA	11
2.1	A SZÁMVITELI POLITIKA LÉNYEGES ELEMEI	11
2.2	A SZÁMVITELI POLITIKA VÁLTOZÁSAI	23
2.3	BIZONYTALANSÁGI TÉNYEZŐK	25
2.4	AZ ÜZLETI KOMBINÁCIÓK ÉS ESZKÖZVÁSÁRLÁSOK RÉSZLETEI, A KONSZOLIDÁCIÓS KÖRBE VONT VÁLLALKOZÁSOK ÉS ALAPOK	27
3.	IMMATERIÁLIS JAVAK	37
4.	INGATLANOK, GÉPEK ÉS BERENDEZÉSEK	38
5.	BEFEKTETÉSI CÉLÚ INGATLANOK	39
6.	EGYÉB RÉSZESÉDESEK ÉS ÉRTÉKPAPÍROK	40
7.	HALASZTOTT ADÓ KÖVETELÉSEK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK	41
8.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KAPCSOLT KÖVETELÉSEK	42
9.	EGYÉB ÉVEN TÚLI ESZKÖZÖK	42
10.	ESZKÖZHASZNÁLATI JOG	43
11.	GOODWILL	44
12.	KÉSZLETEK	44
13.	VEVŐKÖVETELÉSEK	44
14.	KÖVETELÉSEK KAPCSOLT VÁLLALKOZÁSSAL SZEMBEN	45
15.	EGYÉB KÖVETELÉSEK ÉS AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	45
16.	JÖVEDELEMADÓ KÖVETELÉSEK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK	46
17.	PÉNZESZKÖZÖK ÉS PÉNZESZKÖZ-EGYENÉRTÉKESEK	46
18.	SAJÁT TŐKE	46
19.	NEM ELLENŐRZŐ RÉSZESÉDESEK	47
20.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KAPCSOLT KÖTELEZETTSÉGEK	49
21.	LÍZINGKÖTELEZETTSÉGEK	49
22.	TARTOZÁSOK KÖTVÉNYKIBOCSÁTÁSBÓL	50
23.	CÉLTARTALÉKOK	51
24.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ HITELEK	51
25.	EGYÉB HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	51
26.	SZÁLLÍTÓI KÖTELEZETTSÉGEK	51
27.	RÖVID LEJÁRATÚ KAPCSOLT KÖTELEZETTSÉGEK	52
28.	EGYÉB KÖTELEZETTSÉGEK ÉS PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	52
29.	ÁRBEVÉTEL	52
30.	EGYÉB MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK	53
31.	ANYAGKÖLTSÉGEK	53

32.	ELADOTT ÁRUK ÉS SZOLGÁLTATÁSOK	53
33.	IGÉNYBEVETT SZOLGÁLTATÁSOK	54
34.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	54
35.	EGYÉB MŰKÖDÉSI RÁFORDÍTÁSOK	54
36.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	55
37.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	56
38.	RÉSZESEDÉS TŐKEMÓDSZERREL ELSZÁMOLT BEFEKTETÉSEKBŐL.....	56
39.	JÖVEDELEMADÓK	57
40.	SZEGMENSINFORMÁCIÓK	58
41.	KOCKÁZATKEZELÉS	60
42.	PÉNZÜGYI INSTRUMENTUMOK	65
43.	FINANSZÍROZÁSI TEVÉKENYSÉGHEZ KAPCSOLÓDÓ KÖTELEZETTSÉGEK VÁLTOZÁSAI.....	66
44.	FÜGGŐ KÖVETELÉSEK ÉS FÜGGŐ KÖTELEZETTSÉGEK.....	66
45.	ÜGYVEZETÉS ÉS FELÜGYELŐ BIZOTTSÁG JAVADALMAZÁSA.....	67
46.	BESZÁMOLÓ KÉSZÍTŐ SZEMÉLYE	67
47.	A BESZÁMOLÓ KÖNYVVIZSGÁLATTAL TÖRTÉNŐ ELLENŐRZÉSE, KÖNYVVIZSGÁLÓ DÍJAZÁSA	67
48.	A PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK KÖZZÉTÉTELRE ENGEDÉLYEZÉSE	68
49.	NÖVEKEDÉSI KÖTVÉNYPROGRAM MUTATÓSZÁMOK	68
49.1	KONSZOLIDÁLT TŐKEÁTTÉTELI MUTATÓ (%).....	68
49.2	KIBOCSÁTÓI NETTÓ ADÓSSÁG – SAJÁT TŐKE ARÁNY	70
50.	MÉRLEGFORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK.....	71

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

Konszolidált mérleg

	Melléklet	2025.12.31.	2024.12.31.
ESZKÖZÖK			
Éven túli eszközök			
Immateriális eszközök	3	77.286	81.117
Ingtatlanok, gépek és berendezések	4	1.677.392	283.451
Befektetési célú ingatlanok	5	6.709.197	6.406.274
Egyéb részesedések és értékpapírok	6	64.568.319	40.453.000
Halasztott adó követelések	7	187.774	7.441
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések	8	702.993	238.038
Egyéb éven túli eszközök	9	2.773.723	1.362.336
Eszköz használati jog	10	1.009.428	100.597
Goodwill	11	484.416	500.064
Éven túli eszközök összesen		78.190.528	49.432.318
Forgóeszközök			
Készletek	12	3.205.049	1.057.720
Vevőkövetelések	13	3.948.005	1.704.341
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	14	758.514	662.471
Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások	15	7.001.074	4.478.432
Értékpapírok	6	7.687.526	9.431.416
Jövedelemadó követelések	16	79.465	42.635
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	17	9.282.497	10.045.466
Forgóeszközök összesen		31.962.130	27.422.481
Eszközök összesen		110.152.658	76.854.799

A 10-71. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

Konszolidált mérleg

	Melléklet	2025.12.31.	2024.12.31.
FORRÁSOK			
Saját tőke			
Jegyzett tőke	18	258.350	258.350
Tőketartalék	18	20.724.556	20.724.556
Eredménytartalék	18	55.286.119	34.225.057
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen		76.269.025	55.207.963
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	19	4.269.720	2.048.837
Saját tőke összesen:		80.538.745	57.256.800
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Halasztott adó kötelezettségek	7	2.624.887	979.999
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	20	-	203.034
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	21	721.575	41.703
Tartozások kötvénykibocsátásból	22	7.025.828	7.034.257
Céltartalékok	23	2.102.676	995.173
Hosszú lejáratú hitelek	24	-	1.500.000
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	25	1.695.887	1.226.173
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		14.170.853	11.980.339
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	21	310.406	66.658
Rövid lejáratú hiteltartozások, kötvénykamat	22	1.809.074	309.205
Szállítói kötelezettségek	26	4.169.543	2.138.265
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	27	106.263	56.850
Jövedelem adó kötelezettségek	16	644.268	97.015
Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások	28	8.403.506	4.949.667
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		15.443.060	7.617.660
Kötelezettségek és saját tőke összesen		110.152.658	76.854.799

A 10-71. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

Konszolidált átfogó eredménykimutatás

	Melléklet	2025	2024
Értékesítés nettó árbevétele	29	47.938.878	9.369.713
Egyéb működési bevétel	30	798.631	22.147
Bevételek összesen		48.737.509	9.391.860
Anyagköltségek	31	6.035.434	311.266
Eladott áruk és szolgáltatások	32	1.518.286	57.531
Igénybevett szolgáltatások	33	27.560.072	3.795.170
Személyi jellegű ráfordítások	34	4.742.909	2.397.949
Értékcsökkenés és amortizáció	3,4	550.908	269.494
Egyéb működési ráfordítások	35	1.804.954	191.139
Működési költségek		42.212.563	7.022.549
Működési eredmény		6.524.946	2.369.311
Pénzügyi bevételek	36	19.904.060	9.930.998
Pénzügyi ráfordítások	37	2.389.849	611.328
Részesedés tőkemódszerrel elszámolt befektetésekből	38	49.643	286.965
Pénzügyi eredmény		17.563.854	9.606.635
Adózás előtti eredmény		24.088.800	11.975.946
Halasztott adó	39	1.457.198	655.202
Tényleges jövedelemadók	39	1.351.664	488.662
Adózott eredmény		21.279.938	10.832.082
Egyéb átfogó jövedelem		-	-
Teljes átfogó jövedelem		21.279.938	10.832.082
Ebből:			
Anyavállalatra jutó rész		21.055.170	10.834.821
Külső tulajdonosra jutó rész		224.768	-2.739
EPS ráta (alap és hígított) – Ft-ban	18	815	538

A 10-71. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konszolidált saját tőke változás kimutatása

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

		Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2024. december 31-én		258.350	20.724.556	34.225.057	55.207.963	2.048.837	57.256.800
Leányvállalat megszerzése	19				-	2.480.975	2.480.975
Leányvállalat értékesítése	18				-	-478.668	-478.668
Osztalék	19				-	-300	-300
Tranzakció nem ellenőrző részesedéssel	19			5.892	5.892	-5.892	-
Teljes átfogó jövedelem				21.055.170	21.055.170	224.768	21.279.938
Egyenleg 2025. december 31-én		258.350	20.724.556	55.286.119	76.269.025	4.269.720	80.538.745

A 10-71. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

Konszolidált saját tőke változás kimutatása

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

		Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredménytartalék	Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	Saját tőke összesen
Egyenleg 2023. december 31-én		199.100	9.295.231	23.390.236	32.884.567	1.585.868	34.470.435
Leányvállalat megszerzése	19	-	-	-	-	473.170	473.170
Tőkeemelés	18	59.250	11.429.325	-	11.488.575	-	11.488.575
Osztalék	19	-	-	-	-	-7.462	-7.462
Teljes átfogó jövedelem		-	-	10.834.821	10.834.821	-2.739	10.832.082
Egyenleg 2024. december 31-én		258.350	20.724.556	34.225.057	55.207.963	2.048.837	57.256.800

A 10-71. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

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

Konzolidált Cash Flow kimutatás

adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve

	Megjegyzés	2025	2024
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózás előtti eredmény		24.088.800	11.975.946
<i>Korrekciók:</i>			
Tárgyévi értékcsökkenés	3,4	550.908	269.494
Valós értékelés	36	-16.233.679	-8.193.783
Goodwill értékvesztés	11	15.648	-
Kapott osztalékok, hozamok	36	-43.554	-207.849
Fizetett kamat	37	516.275	387.576
Kapott kamat	36	-655.400	-562.981
Befektetési célú ingatlanok valós értékelése	5	-57.577	24.663
Befektetési célú ingatlan értékesítésének nyeresége	30	-436.625	-
Halasztott adó	7	7.357	5.321
Céltartalékok változása	23	1.107.503	995.173
<i>Működő tőke változásai</i>			
Vevő és egyéb követelések változása	13,14	-5.327.304	-4.102.930
Egyéb forgóeszközök változása	12,15	-2.147.329	-6.891.331
Szállítók változása	26	2.031.278	2.081.878
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	27,28	5.771.939	3.907.984
Fizetett nyereségadó	1	-841.241	-1.015.976
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		8.346.999	-1.326.815
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Kapott osztalékok, hozamok	36	43.554	207.849
Tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	3,4,	-10.344.570	-1.130.737
Tárgyi eszközök, immateriális javak és befektetési célú ingatlanok értékesítésének bevétele	3,5,30	7.686.000	-
Befektetett pénzügyi eszközök megszerzése	8	-7.549.137	-9.303.162
Részesedés megszerzése	0	-	-
Részesedés értékesítése	0	-	-
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		-10.164.153	-10.226.050
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Hitel felvétel/(visszafizetés)	22	-375.863	-475.706
Hitel felvétel, kötvénykibocsátás	22, 24	1.290.923	3.088.432
Részvénykibocsátás	18	-	11.488.575
Fizetett kamatok	37	-516.275	-387.576
Kapott kamatok	36	655.400	562.981
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		1.054.185	14.276.706
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		-762.969	2.723.841
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	17	10.045.466	7.321.625
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege		9.282.497	10.045.466

A 10-71. oldalakon közölt mellékletek a konszolidált beszámoló elválaszthatatlan részei

1. Általános rész

1.1 A vállalkozás bemutatása

2015-ben, több szervezeti átalakulást követően került megalapításra a Biggeorge Property Nyrt - későbbiekben a „Társaság” vagy „Csoport” -, mely 2022 augusztusától működik Nyilvánosan Működő Részvénytársaságként. A Csoport tagjai többek között az ingatlanfejlesztés, ingatlan alapkezelés, ingatlanfinanszírozás területén végzik több éve sikerrel tevékenységüket. A Társaság székhelye a Bécsi Corner irodaházban van, 1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

A Társaság hivatalos közzétételeit az alábbi weboldalon teszi közzé:

<https://www.biggeorgeproperty.hu/hu/bet-xtend>

<https://www.biggeorgeproperty.hu/hu/bet-xbond>

A Biggeorge Property Nyrt. 100%-os tulajdonosai magyarországi magánszemélyek, valamint a Biggeorge Holding Kft. A tevékenység elsődleges országa Magyarország. A Társaság nevében vagy egyéb azonosító adataiban a megelőző beszámolási időszak vége óta nem történt változás.

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.

2005. január 1-jétől a magyar számviteli törvény változása lehetővé teszi, hogy a Csoport konszolidált beszámolóját az Európai Unió Hivatalos Lapjában rendeleti formában kihirdetett IFRS alapján készítse el. Jelenleg az EU beiktatási folyamatai és a Csoport tevékenysége alapján nincs különbség a Csoport IFRS és EU által elfogadott IFRS politikák között. A pénzügyi kimutatásokban szereplő közzétételek megfelelnek az egyes standardokban foglalt követelményeknek.

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. december 31-én kibocsátott és hatályos standardok és IFRIC értelmezések szerint készültek.

A pénzügyi év megegyezik a naptári évvel.

A 2025. és 2024. évi összehasonlító adatok korlátozottan összehasonlíthatók. A különbség oka, hogy a Csoport 2024 decemberében szerezte meg a GroundUp Kft. feletti irányítást, és ennek megfelelően a GroundUp Kft. ettől az időponttól kezdődően került bevonásra a konszolidációba. Ennek eredményeként a GroundUp Kft. nem járul hozzá a 2024. évi konszolidált eredményhez, míg a 2025. évi adatok már a teljes üzleti év teljesítményét tartalmazzák.

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 tényezőkön alapulnak, amelyek az adott körülmények között észszerűnek 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 Property 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 megszerzésekori 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 meglévő 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 működés 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.

Közös vállalkozások és társult vállalkozások

A közös vállalkozás olyan szerződésen alapuló megállapodás, amelyben két vagy több fél (vállalkozók) közös irányítás alatt álló gazdasági tevékenységet folytatnak. Közös irányítás akkor valósul meg, amikor a tevékenységhez kapcsolódó stratégiai, pénzügyi és operatív döntések a vállalkozók egyhangú beleegyezését követelik meg. A közös vezetésű vállalkozás olyan vállalkozás, amely egy gazdasági tevékenységet folytató társaság, partnerség vagy más jogi személy létrehozásával jár, amelyet a Csoport a többi vállalkozóval közösen irányít.

A társult vállalkozás olyan társaság, amelynek pénzügyi és működési politikáira a Csoport jelentős befolyást képes gyakorolni, de amely nem leányvállalat vagy közös vezetésű vállalkozás.

A Csoport közös és társult vállalkozásokban lévő befektetései az equity módszer alkalmazásával kerülnek kimutatásra. Az equity módszer alapján a közös és a társult vállalkozásokban meglévő befektetés a mérlegben a vállalkozás nettó eszközértékének megszerzést követő, Csoportra jutó változásával növelt bekerülési értéken kerül kimutatásra. A vállalkozáshoz kapcsolódó goodwill a befektetés könyv szerinti értékének része, és nem kerül amortizálásra. Az eredménykimutatás a vállalkozás működéséből származó eredményének a Csoportra jutó részét tartalmazza. Ha a vállalkozás saját tőkéjével szemben elszámolt változás történik, a Csoport szintén elszámolja a rá jutó részt, és – ahol ez értelmezhető – kimutatja a saját tőke változásaként.

A közös és a társult vállalkozások beszámolási időpontjai megegyeznek a Csoportéval, és a vállalkozások számviteli politikája megfelel a Csoport által hasonló tranzakciónál, hasonló körülmények között alkalmazottal.

A közös és a társult vállalkozásokban levő befektetések a mérleg fordulónapján értékvesztésre utaló objektív bizonyítékok megállapítása céljából felülvizsgálatra kerülnek. Amennyiben van ilyen bizonyíték, meghatározásra kerül a befektetés realizálható értéke és az elszámolandó értékvesztés. A korábbi években elszámolt veszteségek okának mérlegelése alapján kerül meghatározásra, hogy a veszteségek visszafordításra kerülhetnek-e.

Egy közös vagy társult vállalkozásban meglévő jelentős befolyás megszűnése esetén a Csoport a megmaradó részesedést átértékeli, és valós értéken veszi fel. A társult vállalkozás könyv szerinti értékének, valamint a megmaradó részesedés valós értéke és az értékesítés ellenértéke összegének különbsége az eredményben kerül elszámolásra.

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 árfolyamkülönbözetei az üzleti tevékenység eredményében szerepelnek, míg a kölcsönök árfolyamkülönbözetei 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 ráfordítás az összemérés elve alapján a megfelelő időszakban kerül elszámolásra. Az

árbevételre alapvetően kétféle forrás jellemző. Az eseti megbízásokhoz közvetlenül kapcsolódó bevételek, illetve a folyamatos szolgáltatások általában havi rendszerességgű elszámolása. Előbbi alakulására a piaci változások nagyobb hatást gyakorolnak, míg az utóbbiak stabilabb bevételi forrásnak tekinthetők - mivel azok hosszútávú szerződésekhez kötöttek -, és csak a nagymértékű piaci ingadozások befolyásolják érdemben (franchise díjak, speratív jutalékok). Az árbevétel elszámolása a tranzakciók jellegétől függően történik, figyelembe véve a bevétel realizálásának időpontját és módját. Az ingatlanfejlesztés és üzemeltetés kapcsán az árbevételt a projekt előrehaladottsága alapján, a teljesítmény arányos módszerrel kell elszámolni, míg az alapkezelési tevékenységből származó árbevételt a szolgáltatásnyújtás során, a szolgáltatás teljesítésekor kell figyelembe venni. A szállodai szolgáltatások árbevétele akkor realizálódik, amikor a szolgáltatás ténylegesen nyújtásra kerül, vagyis a tartózkodás időszakának végén. Az árbevétel meghatározása során a tranzakciós árat a szerződéses feltételek és az esetleges engedmények, kedvezmények figyelembevételével kell becsülni. A fizetési feltételek, mint például előlegek vagy halasztott kifizetések, befolyásolják az árbevétel időbeli elismerését, melyeket a teljesítési feltételekhez kell igazítani. A tranzakciós árat a várható ellenérték alapján kell meghatározni, figyelembe véve a jelentős bizonytalanságokat és az esetleges visszatérítéseket.

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) feletti 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.

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 figyelembe vételével a vonatkozó effektív kamatlábbal, amely az a kamatláb, amely a pénzügyi eszköz várható élettartamára becsült jövőbeli készpénz-bevételeket pontosan az adott eszköz kezdeti megjelenítéskor 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 az Egyéb működési ráfordítások között jelenik meg.

A tárgyi eszközök javítási, karbantartási költsége és tartalék-alkatrészek pótlása a karbantartási költségeket 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 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. Ezen ingatlanok minden beszámolási periódus végén valós értéken kerülnek kimutatásra és a keletkezett különbözete az átfogó jövedelem kimutatásban kerülnek bemutatásra, előjeltől függően az Egyéb működési bevételek vagy az Egyéb működési ráfordítások között. 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, előjeltől függően az Egyéb működési bevételek vagy az Egyéb működési ráfordítások között.

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 Immateriális javak

Az egyedileg beszerzett immateriális javak beszerzési áron, az üzleti kombináció során megszerzett immateriális javak pedig valós értéken kerülnek felvételre a megszerzés

időpontjában. A könyvekbe való felvételre abban az esetben kerül sor, ha az eszköz használata bizonyíthatóan jövőbeli gazdasági javak beáramlását eredményezi, és annak költsége egyértelműen meghatározható.

A bekerülést követően az immateriális javak vonatkozásában a bekerülési érték modell irányadó. Ezen eszközök élettartama véges vagy nem meghatározható. A véges élettartamú eszközök amortizációja lineáris módszerrel történik az élettartamra vonatkozó legjobb becslés alapján. Az amortizációs időszak és az amortizáció módszere évente felülvizsgálatra kerül a pénzügyi év végén. A saját előállítású immateriális javak, a fejlesztési költségek kivételével nem kerülnek aktiválásra, hanem felmerülésük évében elszámolásra kerülnek az eredménnyel szemben. Az immateriális javak évente felülvizsgálatra kerülnek értékvesztés szempontjából egyedileg, vagy a jövedelemtermelő egység szintjén.

A védjegyek, licencek, iparjogvédelem alá eső javak és szoftverek beszerzési költségei aktiválásra kerülnek és lineáris módszer szerint íródnak le a becsült hasznos élettartamuk alatt:

Vagyon értékű és egyéb jogok, valamint szoftverek	3-6 év
---	--------

2.1.8 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.

2.1.9 Készletek

A készletek a felesleges, illetve az elfekvő készletekre képzett értékvesztéssel csökkentett bekerülési értéken vagy a nettó realizálható értéken szerepelnek attól függően, melyik az alacsonyabb. A készletértéket a tényleges bekerülési értéken határozzák meg.

2.1.10 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 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

Erdménnyel 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 (FVTPL).

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.

2.1.11 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 alkalmazza 2024 és 2025 során a Csoport:

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

2.1.12 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.

2.1.13 Céltartalékok

A Csoport céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelek után, amelyeket a Csoportnak 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 követelés 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 Csoport 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 Csoport 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.

2.1.14 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 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 adókövetéseit és kötelezettségeit egymással szemben beszámítsa, valamint a Csoportnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

2.1.15 Lízing

Az IFRS 16 lízing standard szerint a lízingbevevőnek párhuzamosan meg kell jelenítenie és számszerűsíttenie 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 Csoport a rövid távú és a kisértékű lízingek tekintetében él a standard által biztosított mentesítéssel.

2.1.16 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.

2.1.17 Osztalék

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

2.1.18 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.

2.1.19 Állami támogatások

Állami támogatások akkor kerülnek elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a támogatás be fog folyni és a támogatás folyósításához kötött feltételek teljesülnek. Amikor a támogatás költség ellentételezésére szolgál, akkor a jövedelemre vonatkozó kimutatás javára abban az időszakban kell elszámolni, amikor az ellentételezésre kerülő költség felmerül (egyéb bevételek között). Amikor a támogatás eszközbeszerzéshez kapcsolódik, akkor halasztott bevételként kerül elszámolásra és a kapcsolódó eszköz hasznos élettartama alatt évi egyenlő összegekben kerül az eredmény javára elszámolásra.

2.1.20 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.

2.2 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 Konszolidált 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 információ alapján 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.

A becslési bizonytalanság és a számviteli politika terén hozott kritikus döntések fő területei, amelyek a legjelentősebb hatást gyakorolják a konszolidált pénzügyi kimutatásokban megjelenített összegekre, az alábbiak:

2.3.1 Goodwill értékvesztése

A jelentős számviteli elvek 2.1.8. pontjában leírtaknak megfelelően a vezetőség megvizsgálja, hogy a goodwill tekintetében fennáll-e értékvesztés szükségessége. Az érintett pénztermelő egységek megtérülésének vizsgálata során a vezetőség figyelembe veszi azok aktuális és várható jövedelmezőségét, üzleti kilátásait, valamint a rendelkezésre álló üzleti terveket és cash flow előrejelzéseket. A megtérülés értékelése jelentős mértékben vezetői becsléseken és feltételezéseken alapul, különösen a jövőbeni cash flow-k alakulása, a növekedési kilátások, valamint a gazdasági környezet várható hatásai tekintetében.

A vezetőség a fenti vizsgálatot 2025. december 31-re vonatkozóan elvégezte, és ennek alapján a Wersic Kft. megszerzésével kapcsolatban kimutatott 15.648 eFt összegű goodwill értékvesztésének elszámolásáról döntött. A további pénztermelő egységek tekintetében a vezetőség nem azonosított olyan körülményt, amely a goodwill értékvesztésének elszámolását indokolná.

2.3.2 Értékcsökkenés

Az ingatlanok, gépek és berendezések, az eszköz használati jog, valamint az immateriális eszközök nyilvántartása bekerülési értéken történik, leírásukra pedig lineárisan, hasznos élettartamuk alatt kerül sor. A Csoport a 2025. december 31-ével végződő évre 550.908 eFt, míg a 2024. december 31-ével végződő évre 269.494 eFt értékcsökkenési és amortizációs ráfordítást mutatott ki. Az eszközök hasznos élettartamának meghatározása a hasonló eszközökre vonatkozó korábbi tapasztalatok, valamint a várható technológiai fejlődés és tágabb gazdasági vagy iparági tényezőkben bekövetkező változások alapján történik. A becsült hasznos élettartamok felülvizsgálatára évente kerül sor.

2.4 Az üzleti kombinációk és eszközvásárlások részletei, a konszolidációs körbe vont vállalkozások és alapok

2025. és 2024. december 31-én a Csoport a következő, konszolidációba teljeskörűen bevont entitásokkal rendelkezett:

Konszolidációba teljeskörűen bevont entitások	Anyavállalat	Tevékenység elsődleges helye	2025	2024
BN Ingatlanfejlesztő Kft.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	100,00%	100,00%
Biggeorge Hospitality Kft. (Quick-Béta Kft.)	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	100,00%	100,00%
Emerald Hotel Management Kft.	Biggeorge Hospitality Kft.	Magyarország	100,00%	100,00%
Biggeorge REIT Nyrt.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	74,87%	74,87%
LogStar Property Management Kft.	Biggeorge Commercial Kft.	Magyarország	-	100,00%
B-SIX Kft.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	100,00%	100,00%
Biggeorge Commercial Kft.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	100,00%	100,00%
WFC Invest Kft.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	100,00%	100,00%
Pro-Centoquaranta Kft.	Biggeorge REIT Nyrt.	Magyarország	74,87%	74,87%
Wersic Kft.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	74,00%	74,00%
Biggeorge Alapkezelő Zrt.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	100,00%	100,00%
BG Alfa Ingatlan Alapok Alapja (korábbi nevén: Biggeorge 32. Alap)	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	100,00%	100,00%
Biggeorge Homes Hungary Zrt.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	100,00%	100,00%
Biggeorge Homes International Kft.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	-	100,00%
Biggeorge Homes Poland SA	Biggeorge Homes International Zrt.	Lengyelország	-	100,00%
GroundUp Kft.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	100,00%	100,00%
Biggeorge 44. Alap	BG Alfa Ingatlan Alapok Alapja	Magyarország	-	51,80%
Biggeorge 45. Alap	BG Alfa Ingatlan Alapok Alapja	Magyarország	-	100,00%
Biggeorge 4. Alap	Biggeorge Property Nyrt., BG Alfa Ingatlan Alapok Alapja	Magyarország	83,84%	-
Biggeorge 5. Alap	Biggeorge 4. Alap	Magyarország	83,84%	-
Biggeorge 7. Alap	Biggeorge 4. Alap	Magyarország	83,84%	-
Biggeorge 8. Alap	Biggeorge 4. Alap	Magyarország	65,39%	-
Biggeorge 14. Alap	Biggeorge 4. Alap	Magyarország	83,84%	-
Biggeorge 17. Alap	Biggeorge 4. Alap	Magyarország	67,33%	-
Biggeorge 21. Alap	Biggeorge 4. Alap	Magyarország	75,60%	-
Biggeorge 43. Alap	Biggeorge 4. Alap	Magyarország	83,84%	-
Biggeorge 49. Alap	Biggeorge 4. Alap	Magyarország	83,84%	-
Biggeorge 54. Alap	Biggeorge 4. Alap	Magyarország	83,84%	-
Inter-Mentor Kft.	Biggeorge REIT Nyrt.	Magyarország	74,87%	-
Multiplaza Kft.	Biggeorge REIT Nyrt.	Magyarország	74,87%	-

2025. és 2024. december 31-én a Csoport a következő társult és közös vállalatokkal rendelkezett:

Társult/Közös vállalat	Anyavállalat	Tevékenység elsődleges helye	2025	2024
NYNProperty Kft.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	50,00%	50,00%
QH Kft.	Biggeorge Hospitality Kft.	Magyarország	50,00%	50,00%
QH Üzemeltető Kft.	Biggeorge Hospitality Kft.	Magyarország	50,00%	-
Illatos Office Kft.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	50,00%	50,00%
SPDM Kft.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	50,00%	50,00%
Roham 5 Ingatlan Kft.	Biggeorge Property Nyrt.	Magyarország	50,00%	50,00%

Társult/Közös vállalat <i>(adatok ezer Ft-ban)</i>	Saját tőke 2025	Saját tőke 2024
NYNProperty Kft.	587.550	583.837
QH Kft.	2.832.584	2.687.360
QH Üzemeltető Kft.	-539	-
Illatos Office Kft.	1.134.634	1.097.811
SPDM Kft.	136.075	563.286
Roham 5 Ingatlan Kft.	1.355.589	1.485.144

A társult vállalkozásban való részesedés bekerülési értéken került elszámolásra. A társult vállalkozás főbb adatai 2025. december 31-én:

<i>(adatok ezer Ft-ban)</i>	NYN- Property Kft.	QH Kft.	QH Üzemel- tető Kft.	Illatos Office Kft.	SPDM Kft.	Roham 5 Ingatlan Kft.
Befektetett eszközök	807.797	5.040.000	-	1.809.511	282.303	1.993.312
Forgóeszközök	137.035	305.639	47.386	396.499	10.516	202.004
Hosszú lejáratú kötelezettség	174.495	2.043.486	47.770	704.541	9.743	333.893
Rövid lejáratú kötelezettség	146.959	464.024	155	357.119	146.529	400.421
Árbevétel	157.752	-	-	874.711	-	186.482
Adózott eredmény	62.499	133.977	-3.361	83.735	24.544	104.938

A társult vállalkozás főbb adatai 2024. december 31-én:

(adatok ezer Ft-ban)	NYN- Property Kft.	QH Kft.	Illatos Office Kft.	SPDM Kft.	Roham 5 Ingatlan Kft.
Befektetett eszközök	833.010	3.140.000	1.829.032	420.205	2.073.919
Forgóeszközök	93.352	50.294	476.903	222.532	175.951
Hosszú lejáratú kötelezettség	191.431	375.499	533.561	-	363.072
Rövid lejáratú kötelezettség	111.163	168.638	580.703	79.066	281.307
Árbevétel	121.454	10.098	191.044	3.981	192.242
Adózott eredmény	14.126	-60.397	80.710	451.755	126.897

2.4.1 2025 évi üzletrész szerzések

2.4.1.1 Biggeorge Alapok megszerzése

2025-ben a Csoport megszerezte több Alap többségi tulajdonrészét. A megszerzett társaságokban nincsenek meglévő menedzsment funkciók és a kapcsolódó folyamatok, emiatt a Csoport a tranzakciókat megvizsgálta és eszköz vásárlásként azonosította.

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

Valós érték a megszerzés napján

(adatok ezer Ft-ban)

	Biggeorge 4. Alap	Biggeorge 5. Alap	Biggeorge 7. Alap	Biggeorge 8. Alap	Biggeorge 14. Alap	Biggeorge 17. Alap	Biggeorge 21. Alap	Biggeorge 43. Alap	Biggeorge 49. Alap	Biggeorge 54. Alap
Eszközök										
Készletek	2 378 951	-	360	-	1 168	120 034	188 338	-	-	
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	250 944	62 912	65 034	57 321	59 431	27 436	47 810	7 261	-	
Értékpapírok	10 199 108	-	19 814	-	23 776	54 488	81 236	629 305	603 693	603 919
Egyéb eszközök	1 805 787	124 501	773	2 388	1 437	14 449	13 341	885	-	
Eszközök összesen	14 634 790	187 413	85 981	59 709	85 812	216 407	330 725	637 451	603 693	603 919
Kötelezettségek										
Egyéb kötelezettségek	557 169	143 369	40 409	8 352	29 987	215 665	27 067	1 402		
Kötelezettségek összesen	557 169	143 369	40 409	8 352	29 987	215 665	27 067	1 402	-	-
Azonosítható nettó eszközök valós értéke	14 077 621	44 044	45 572	51 357	55 825	742	303 658	636 049	603 693	603 919
Nem ellenőrző részesedés	2 029 484	11 171	5 649	19 341	13 634	-	4 746	65 929	84 987	80 800
(A nem ellenőrző részesedés nincs valós értéken értékelve, a megszerzett saját tőke arányos rész került ráallokálásra.)										
Vásárlási ellenérték (pénzeszköz)	12 048 137	32 873	39 923	32 016	42 191	5 488	237 729	551 062	522 893	523 119

2.4.1.2 Inter-Mentor Kft. megszerzése

2025. december 12-én a Csoport megszerezte az Inter-Mentor Kft. 74,87%-os üzletrészt. 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.

(adatok ezer Ft-ban)

	Valós érték a megszerzés napján
Eszközök	
Befektetési célú ingatlanok	3.356.721
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	172.479
Egyéb eszközök	44.120
Eszközök összesen	3.573.320
Kötelezettségek	
Egyéb kötelezettségek	69.307
Kötelezettségek összesen	69.307
Azonosítható nettó eszközök valós értéke	3.504.013
Nem ellenőrző részesedés	4.013
(A nem ellenőrző részesedés nincsen valós értéken értékelve, a megszerzett saját tőke arányos rész került ráallokálásra.)	
Vásárlási ellenérték (pénzeszköz)	3.500.000

2.4.1.3 Multiplaza Kft. megszerzése

2025. december 12-én a Csoport megszerezte a Multiplaza Kft. 74,87%-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.

(adatok ezer Ft-ban)

	Valós érték a megszerzés napján
Eszközök	
Befektetési célú ingatlanok	3.892.654
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesei	306.914
Egyéb eszközök	72.563
Eszközök összesen	4.272.131
 Kötelezettségek	
Egyéb kötelezettségek	16.222
Kötelezettségek összesen	16.222
Azonosítható nettó eszközök valós értéke	4.255.909
 Nem ellenőrző részesedés	
(A nem ellenőrző részesedés nincsen valós értéken értékelve, a megszerzett saját tőke arányos rész került ráallokálásra.)	89.914
Vásárlási ellenérték (pénzeszköz)	4.165.995

2.4.1.4 Leányvállalatok értékesítése

2025-ben a Csoport értékesítette a Logstar Property Management Kft-ben, a Biggeorge Homes International Zrt-ben, a Biggeorge Homes Poland SA-ban, a Biggeorge 44. Alap és Biggeorge 45. Alap részesedéseit. A kapcsolódó eredmény a pénzügyi műveletek bevételeiben kerül bemutatásra.

2.4.2 2024 évi üzletrész szerzések

2.4.2.1 Biggeorge 44. Alap megszerzése

2024-ben a Csoport megszerezte a Biggeorge 44. Alap 51,80%-os tulajdonrészét. A megszerzett társaságban nincsenek meglévő menedzsment funkciók és a kapcsolódó folyamatok, emiatt a Csoport a tranzakciót megvizsgálta és eszköz vásárlásként azonosította.

A Biggeorge 44. Alap megszerzéséhez kapcsolódó információk:

<i>(adatok ezer Ft-ban)</i>	Valós érték a megszerzés napján
Eszközök	
Készletek	778.638
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	162.415
Értékpapírok	470.554
Egyéb eszközök	9.203
Eszközök összesen	1.420.810
Kötelezettségek	
Egyéb kötelezettségek	433.143
Kötelezettségek összesen	433.143
Azonosítható nettó eszközök valós értéke	987.667
Nem ellenőrző részesedés	473.169
<small>(A nem ellenőrző részesedés nincsen valós értéken értékelve, a megszerzett saját tőke arányos rész került ráallokálásra.)</small>	
Vásárlási ellenérték (pénzeszköz)	514.498

2.4.2.2 Biggeorge 45. Alap megszerzése

2024-ben a Csoport megszerezte a Biggeorge 45. Alap 100%-os tulajdonrészét. A megszerzett társaságban nincsenek meglévő menedzsment funkciók és a kapcsolódó folyamatok, emiatt a Csoport a tranzakciót megvizsgálta és eszköz vásárlásként azonosította.

A Biggeorge 45. Alap megszerzéséhez kapcsolódó információk:

<i>(adatok ezer Ft-ban)</i>	Valós érték a megszerzés napján
Eszközök	
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	488.536
Értékpapírok	133.741
Egyéb eszközök	1.323
Eszközök összesen	623.600
Kötelezettségek	
Egyéb kötelezettségek	1.712
Kötelezettségek összesen	1.712
Azonosítható nettó eszközök valós értéke	621.888
Nem ellenőrző részesedés	-
Vásárlási ellenérték (pénzeszköz)	621.888

2.4.2.3 GroundUp Kft. megszerzése

2024. decemberében a Csoport megszerezte a GroundUp Kft. 100%-os üzletrészét. A megszerzett társaságban jelen vannak a meglévő menedzsment funkciók és a kapcsolódó folyamatok, emiatt a Csoport a tranzakciót megvizsgálta és üzleti kombinációként azonosította. Mivel a Csoport a leányvállalatot év végén szerezte meg, így a megszerzett leányvállalat 2024 évi 20.745.530 eFt árbevétele és a 792.014 eFt adózott eredménye nem került a Csoport eredményébe, az üzleti kombináció megszerzése során kiszűrésre került. Az ügylet a Csoport számára nyereséget eredményezett tekintettel arra, hogy GroundUp Kft. korábbi tulajdonosainak egy meghatározott időpontig el kellett idegeníteniük a GroundUp Kft-ben meglévő befektetéseiket. Az üzletrész vételára a vásárlás napján elérhető, 90 napnál nem régebbi főkönyvi kivonat alapján számolt saját tőke értékén került meghatározásra.

A GroundUp Kft. megszerzéséhez kapcsolódó információk:

(adatok ezer Ft-ban)

	Valós érték a megszerzés napján
Eszközök	
Éven túli eszközök	5.359.480
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	890.166
Egyéb eszközök	3.696.151
Eszközök összesen	9.945.797
 Kötelezettségek	
Hitelek és pénzügyi kötelezettségek	1.500.000
Egyéb kötelezettségek	7.294.609
Kötelezettségek összesen	8.794.609
Azonosítható nettó eszközök valós értéke	1.151.188
 Nem ellenőrző részesedés	-
Badwill	36.800
Vásárlási ellenérték (pénzeszköz)	1.114.388

2.4.2.4 LogStar Property Management Kft. megszerzése

2024 elején a Csoport megszerezte a LogStar Property Management Kft. 100%-os üzletrészét. A megszerzett társaságban jelen vannak a meglévő menedzsment funkciók és a kapcsolódó folyamatok, emiatt a Csoport a tranzakciót megvizsgálta és üzleti kombinációként azonosította.

A LogStar Property Management Kft. megszerzéséhez kapcsolódó információk:

(adatok ezer Ft-ban)

	Valós érték a megszerzés napján
Eszközök	
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	26.863
Egyéb eszközök	30.921
Eszközök összesen	57.787
 Kötelezettségek	
Egyéb kötelezettségek	5.066
Kötelezettségek összesen	5.066
Azonosítható nettó eszközök valós értéke	52.721
Nem ellenőrző részesedés	-
Badwill	20
Vásárlási ellenérték (pénzeszköz)	52.701

2.4.2.5 Biggeorge Commercial Kft. megszerzése

2024 elején a Csoport megszerezte a Biggeorge Commercial Kft. 100%-os üzletrészét. A megszerzett társaságban jelen vannak a meglévő menedzsment funkciók és a kapcsolódó folyamatok, emiatt a Csoport a tranzakciót megvizsgálta és üzleti kombinációként azonosította. A Biggeorge Commercial Kft. megszerzéséhez kapcsolódó információk:

(adatok ezer Ft-ban)

	Valós érték a megszerzés napján
Eszközök	
Éven túli eszközök	161.536
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	17.414
Egyéb eszközök	8.323
Eszközök összesen	187.273
 Kötelezettségek	
Egyéb kötelezettségek	10.083
Kötelezettségek összesen	10.083
Azonosítható nettó eszközök valós értéke	177.190
Nem ellenőrző részesedés	-
Badwill	46.990
Vásárlási ellenérték (pénzeszköz)	130.200

2.4.2.6 Biggeorge Homes Hungary Zrt. alapítása

2024. során a Csoport megalapította a Biggeorge Homes Hungary Zrt-t 100%-os tulajdonosként 20.000 eFt jegyzett tőkével.

2.4.2.7 Biggeorge Homes International Zrt. alapítása

2024. során a Csoport megalapította a Biggeorge Homes Hungary Zrt-t 100%-os tulajdonosként 5.000 eFt jegyzett tőkével.

2.4.2.8 Biggeorge Homes Poland S.A. alapítása

2024. során a Csoport megalapította a Biggeorge Homes Poland S.A.-t 100%-os tulajdonosként 150.000 PLN jegyzett tőkével.

3. Immateriális javak

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Szellemi termékek	Vagyoni értékű jogok	Összesen
Bruttó érték			
2023. december 31-én	355.105	50.913	406.018
Konszolidációs kör változása			
Növekedés és átsorolás	37.574		37.574
Csökkenés és átsorolás			
2024. december 31-én	392.679	50.913	443.592
Konszolidációs kör változása			
Növekedés és átsorolás	26.141	4.885	31.026
Csökkenés és átsorolás			
2025. december 31-én	418.820	55.798	474.618
Halmozott értékcsökkenés			
2023. december 31-én	271.460	50.913	322.373
Konszolidációs kör változása			
Éves leírás	40.102		40.102
Csökkenés és átsorolás			
2024. december 31-én	311.562	50.913	362.475
Konszolidációs kör változása			
Éves leírás	34.359	498	34.857
Csökkenés és átsorolás			
2025. december 31-én	345.921	51.411	397.332
Nettó könyv szerinti érték			
2023. december 31-én	83.645	-	83.645
2024. december 31-én	81.117	-	81.117
2025. december 31-én	72.899	4.387	77.286

4. Ingatlanok, gépek és berendezések

adatok ezer Ft-ban

	Ingatlanok	Gépek és berendezések	Befejezetlen beruházások	Összesen
Bruttó érték				
2023. december 31-én	171.054	404.210	701	575.965
Konszolidációs kör változása		147.080		147.080
Növekedés és átsorolás	18.445	45.145	24.349	87.939
Csökkenés és átsorolás	-598	-211	-701	-1.510
2024. december 31-én	188.901	596.224	24.349	809.474
Konszolidációs kör változása				
Növekedés és átsorolás	2.269.933	272.516	94.464	2.636.913
Csökkenés és átsorolás	-975.540	-143.858	-34.036	-1.153.434
2025. december 31-én	1.483.294	724.882	84.777	2.292.953
Halmazott értékcsökkenés				
2023. december 31-én	37.960	350.590	-	388.550
Konszolidációs kör változása		87.117		87.117
Éves leírás	6.334	44.620		50.954
Csökkenés és átsorolás	-598			-598
2024. december 31-én	43.696	482.327	-	526.023
Konszolidációs kör változása				
Éves leírás	19.758	74.842		94.600
Csökkenés és átsorolás	-964	-4.098		-5.062
2025. december 31-én	62.490	553.071	-	615.561
Nettó könyv szerinti érték				
2023. december 31-én	133.904	53.620	701	187.415
2024. december 31-én	145.205	113.897	24.349	283.451
2025. december 31-én	1.420.804	171.811	84.777	1.677.392

5. Befektetési célú ingatlanok

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Telek- Szabadbattyán	Fehérvári úti ingatlan	Egyéb telek	Összesen
2023. december 31-én	5.552.519	-	-	5.552.519
Megszerzés				-
Ráaktiválás	878.418			878.418
Értékesítés				-
Valós érték változás	-24.663			-24.663
2024. december 31-én	6.406.274	-	-	6.406.274
Megszerzés		7.249.375		7.249.375
Ráaktiválás	245.344			245.344
Értékesítés		-7.249.375		-7.249.375
Valós érték változás	57.577			57.577
2025. december 31-én	6.709.197	-	-	6.709.197

2025-ben a Csoport az ingatlanok valós értékeléséből 78.662 eFt nyereséget számolt el, míg 2024-ben az ingatlanok valós értékeléséből 24.663 eFt ráfordítást számolt el.

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 készültségi 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.

6. Egyéb részesedések és értékpapírok

Társaság neve <i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025. december 31.	2024. december 31.
NYN Property Kft.	293.738	291.882
Illatos Office Kft.	567.318	548.906
QH Ingatlanfejlesztő Kft.	1.664.904	1.592.293
QH Üzemeltető Kft.	-	-
SPDM Kft.	76.073	289.678
Roham 5 Ingatlan Kft.	1.135.370	1.200.148
Társult vállalkozások	3.737.403	3.922.907
Biggeorge 4. Alap	-	701.855
B-Twenty Two Kft.	-	532.725
Biggeorge 12. Alap	1.769.410	1.022.534
Biggeorge 15. Alap	157.949	-
Biggeorge 25. Alap	10.123.433	9.461.091
Biggeorge 24. Alap	947.565	922.055
Biggeorge 18. Alap	1.789.504	1.701.476
Biggeorge 19. Alap	908.041	405.657
Biggeorge 20. Alap	299.930	-
Biggeorge 27. Alap	2.406.748	190.789
Biggeorge 29. Alap	1.733.051	-
Biggeorge 30. Alap	7.597.432	7.082.619
Biggeorge 33. Alap	572.365	-
Biggeorge 34. Alap	1.205.277	-
Biggeorge 39. Alap	868.774	241.304
Biggeorge 40. Alap	24.880.925	13.620.623
Biggeorge 44. Alap	269.135	-
Biggeorge 45. Alap	631.084	-
Biggeorge 46. Alap	514.855	-
B-Ten Kft.	-	23.807
Biggeorge 47. Alap	717.335	-
Biggeorge 48. Alap	249.499	623.558
Biggeorge 50. Alap	978.863	-
Biggeorge 51. Alap	757.314	-
Biggeorge 52. Alap	521.934	-
Biggeorge 53. Alap	106.904	-
Biggeorge 55. Alap	521.786	-
Biggeorge 1. Magántőkealap	290.441	-
Biggeorge Homes International Zrt.	11.362	-
Egyéb részesedések és értékpapírok valós értéken	60.830.916	36.530.093
Egyéb részesedések és értékpapírok összesen	64.568.319	40.453.000

A valós értéken értékelt részesedések, értékpapírok értékelési alapja a valós érték hierarchia 2. szintje alapján kerültek meghatározásra. Az értékpapírok, jellemzően ingatlanbefektetési alapok

befektetési jegyei, amelyeknek a kezelési szabályzatoknak megfelelő gyakorisággal független letétkezelő és értékbecslő közreműködése által kerül a valós piaci érték, árfolyam meghatározásra. A befektetési jegyek értéke mögött általában befektetési célú ingatlan vagy más befektetési jegy valós piaci értéke áll, amelyet külső, független értékbecslő felek piaci összehasonlító módszerrel vagy maradványérték módszer használatával állapítanak meg.

Az értékpapírok államkötvényeket tartalmaznak:

adatok ezer Ft-ban

	2025.	2024.
	december 31.	december 31.
Magyar államkötvény	7.687.526	9.431.416
Értékpapírok	7.687.526	9.431.416

7. Halasztott adó követelések és kötelezettségek

A halasztott adó számítása során a Csoport az adózás szempontjából figyelembe vehető értéket hasonlítja össze a könyv szerinti értékkel eszközönként és kötelezettségenként. Ha a különbség átmeneti különbség, azaz belátható időn belül az eltérés kiegyenlítődik, akkor előjelének megfelelően halasztott adó kötelezettséget vagy eszközt vesz fel. Az eszköz felvételekor a megtérülést külön vizsgálja a Csoport.

A halasztott adót a Csoport 9% adókulccsal számolja, mivel az adott eszközök és kötelezettségek tényleges adókká olyan időszakokban válnak, amikor az adókulcs várhatóan változatlan marad. Az eszközöket a menedzsment által elkészített adóstratégia támasztja alá, amely bizonyítja, hogy az eszköz megtérül.

A következő levonható és adóköteles adókülönbséget okozó eltérések azonosítására került sor:

adatok ezer Ft-ban

	2025	2024
Értékcsökkenés	-	-665
Veszteségelhatárolás	-	7.408
IFRS módosítások	187.774	698
Halasztott adókövetelés összesen	187.774	7.441

adatok ezer Ft-ban

	2025.	2024.
	december 31.	december 31.
IFRS módosítások és értékvesztés, céltartalék	-9.356	14.060
Átértékelés	2.634.243	965.939
Halasztott adókötelezettség összesen	2.624.887	979.999

A halasztott adókötelezettség összege jelentősen megnövekedett 2025-ben, az emelkedés az Alapok megtermelt nyereségének jövőbeni adókötelezettségéhez kapcsolódik.

8. Hosszú lejáratú kapcsolt követelések

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025. december 31.	2024. december 31.
Illatos Office Kft.	219.673	30.201
QH Ingatlanfejlesztő Kft.	411.157	172.380
NYN Property Zrt.	7.223	6.646
Roham 5 Ingatlan Kft.	31.312	28.811
SPDM Kft.	9.743	-
QH Üzemeltető Kft.	23.885	-
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések összesen	702.993	238.038

9. Egyéb éven túli eszközök

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025. december 31.	2024. december 31.
Garanciális követelések	2.446.077	1.362.336
Adott kölcsön	327.646	-
Egyéb éven túli eszközök összesen	2.773.723	1.362.336

10. Eszközhasználati jog

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Összesen
Bruttó érték	
2023. december 31-én	742.519
Konszolidációs kör változása	
Növekedés és átsorolás	67.755
Csökkenés és átsorolás	-508.051
2024. december 31-én	302.223
Halmozott értékcsökkenés	
2023. december 31-én	531.239
Konszolidációs kör változása	
Éves leírás	178.438
Csökkenés	-508.051
2024. december 31-én	201.626
Konszolidációs kör változása	
Éves leírás	421.451
Csökkenés	
2025. december 31-én	623.077
Nettó könyv szerinti érték	
2023. december 31-én	211.280
2024. december 31-én	100.597
2025. december 31-én	1.009.428

Az eszköz használati jogok elsősorban irodabérleti díjak, gépkocsi bérleti és lakás bérleti díjak jelenértékéhez kapcsolódnak.

11. Goodwill

A Társaságnál a következő leányvállalatokon került goodwill kimutatásra:

Társaság neve <i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025. december 31.	2024. december 31.
Biggeorge Alapkezelő Zrt.	173.695	173.695
Emerald Hotel Management Kft.	101.448	101.448
Pro-Centoquaranta Kft.	209.273	209.273
Wersic Kft.	-	15.648
Goodwill összesen	484.416	500.064

2024. és 2025. üzleti évben a vezetőség megvizsgálta, hogy a goodwill tekintetében fennáll-e értékvesztés szükségessége. A vizsgálat alapján nem tartotta szükségesnek értékvesztés elszámolását a Wersic Kft-n megjelenített goodwill kivételével, melyre értékvesztés került elszámolásra 2025-ben.

12. Készletek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025. december 31.	2024. december 31.
Anyagok	59.865	30.839
Áruk	3.145.184	1.026.881
Összesen	3.205.049	1.057.720

A készletek értéke nem tartalmazott értékvesztést 2024. december 31-én és 2025. december 31-én.

13. Vevőkövetelések

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025. december 31.	2024. december 31.
Vevőkövetelések	3.955.759	1.711.987
Vevőkövetelések értékvesztése	-7.754	-7.646
Összesen	3.948.005	1.704.341

Értékvesztés mozgása (adatok ezer Ft-ban)

Nyitó értékvesztés 2024. január 1.	4.811
Értékvesztés képzése	2.835
Záró értékvesztés 2024. december 31.	7.646
Értékvesztés képzése	108
Záró értékvesztés 2025. december 31.	7.754

14. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben

A kapcsolt követelések értéke a következőket tartalmazza:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025. december 31.	2024. december 31.
Illatos Office Kft.	66.903	19.791
Roham 5 Ingatlan Kft.	163.439	98.593
NYN Property Kft.	31.864	23.397
SPDM Kft.	73.344	15.165
Viza Kft.	-	21.525
Biggeorge 18. Alap	422.000	459.607
Bécsi Corner Zrt.	-	22.023
BG Finance Zrt.	-	1.157
QH Ingatlanfejlesztő Zrt.	964	-
Egyéb	-	1.213
Összesen	758.514	662.471

15. Egyéb követelések és aktív időbeli elhatárolások

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025. december 31.	2024. december 31.
Kaució	141.680	91.163
Adott kölcsön	74.164	78.488
Adott előlegek	498.764	211.825
Adókövetelések	1.024.259	560.371
Garanciális visszatartások	2.383.018	1.376.901
Egyéb követelés	196.893	119.901
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	2.272.856	1.984.253
Költségek aktív időbeli elhatárolása	409.440	55.530
Összesen	7.001.074	4.478.432

16. Jövedelemadó követelések és kötelezettségek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025. december 31.	2024. december 31.
Jövedelemadó követelések	79.465	42.635
Jövedelemadó kötelezettségek	644.268	97.015

17. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025. december 31.	2024. december 31.
Pénztárak	13.554	9.349
Bankszámla	4.891.198	3.849.271
Rövid lejáratra lekötött betétek	4.377.745	6.186.846
Összesen	9.282.497	10.045.466

18. Saját tőke

2021. december 31-én a Társaság jegyzett tőkéje 135.000 eFt jegyzett tőkét és 1.525.731 eFt tőketartalékot tartalmazott, melynek teljes összege pénzbeli törzsbetét. A Társaság alaptőkéje 135.000 eFt, amely 135.000 db, egyenként 1.000 Ft névértékű, névre szóló törzsrészcsevényből állt. A Biggeorge Property Nyrt. egyik tulajdonosa, a Biggeorge Holding Kft. 2022-ben 1.333.089.782 forint értékű tőkeemelését hajtott végre, amely a Biggeorge Property Nyrt. jegyzett tőkéjét 1.000 forint értékben, tőketartalékát 1.333.088.782 forint értékben növelte. Ezt követően a Társaság jegyzett tőkéje 135.001 eFt-ra emelkedett.

Ezt követően a Társaság részvényfelosztást (split) hajtott végre 1:100 arányban, aminek eredményeként jegyzett tőkéje 135.001 eFt, amely 13.500.100 darab egyenként 10 Ft névértékű, névre szóló törzsrészcsevényből állt.

A Társaság egyik tulajdonosa 2022. október 25-én további, 5.999.900 eFt értékű tőkeemelését hajtott végre, amely a Biggeorge Property Nyrt. jegyzett tőkéjét 59.999.000 forint értékben, tőketartalékát 5.939.901.000 forint értékben növelte tőkeemelés után a Társaság alaptőkéje 195.000 eFt jegyzett tőkét és 8.798.721 eFt tőketartalékot tartalmaz 2022. december 31-én, melynek teljes összege pénzbeli törzsbetét. A Társaság alaptőkéje 195.000 eFt, amely 19.500.000 db, egyenként 10 Ft névértékű, névre szóló törzsrészcsevényből áll.

A Társaság 2023-ban további tőkeemelését hajtott végre, további, 500.610 eFt értékű tőkeemelését hajtott végre, amely a Biggeorge Property Nyrt. jegyzett tőkéjét 4.100 ezer forint értékben, tőketartalékát 496.510 ezer forint értékben növelte. A tőkeemelés után a Társaság alaptőkéje 199.100 eFt jegyzett tőkét és 9.295.231 eFt tőketartalékot tartalmaz 2023. december 31-én, melynek teljes összege pénzbeli törzsbetét.

A Társaság 2024-ben további tőkeemeléseket hajtott végre 11.488.575 eFt összegben, melyből 59.250 eFt a jegyzett tőkét, 11.429.325 eFt a tőketartalékot növelte. A tőkeemelés után a Társaság alaptőkéje 258.350 eFt jegyzett tőkét, 20.724.556 eFt tőketartalékot tartalmaz 2024. december 31-én, melynek teljes összege pénzbeli törzsbetét.

Az EPS ráta számítása:	2025. december 31.	2024. december 31.
Anyavállalatra jutó Adózott eredmény (eFt)	21.055.170	10.834.821
Törzsrészesvények súlyozott darabszáma (db)	25.835.000	20.137.951
EPS ráta – alap és hígított (Ft/db)	815	538

19. Nem ellenőrző részesedések

A nem ellenőrző részesedések a következő társaságokban voltak:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025. december 31.	2024. december 31.
Biggeorge 44. Alap	-	478.667
Wersic Kft.	486	1.080
Biggeorge REIT Nyrt.	889.056	938.043
Pro-Centoquaranta Kft.	639.415	631.047
Inter-Mentor Kft.	45.565	-
Biggeorge 4. Alap	2.234.023	-
Biggeorge 5. Alap	10.044	-
Biggeorge 7. Alap	4.241	-
Biggeorge 8. Alap	20.780	-
Biggeorge 14. Alap	14.097	-
Biggeorge 17. Alap	10.445	-
Biggeorge 21. Alap	75.375	-
Biggeorge 43. Alap	88.662	-
Biggeorge 49. Alap	84.137	-
Biggeorge 54. Alap	84.169	-
Multiplaza Kft.	69.225	-
Összesen	4.269.720	2.048.837

A leányvállalatok főbb adatai 2025. december 31-én:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Biggeorge REIT Nyrt.	Wersic Kft.	Pro- Centoquaranta Kft.	Inter-Mentor Kft.
Befektetett eszközök	11.817.727	-	6.709.197	-
Forgóeszközök	213.740	92.993	41.890	3.784.056
Saját tőke	3.537.826	1.871	6.325.334	3.750.493
Hosszú lejáratú kötelezettség	628.681	1.497	370.827	-
Rövid lejáratú kötelezettség	7.864.960	89.625	54.926	33.563
Árbevétel	-	-	5.408	17.392
Adózott eredmény	-194.934	-1.129	56.745	3.410.518

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Biggeorge 4. Alap	Biggeorge 5. Alap	Biggeorge 7. Alap	Biggeorge 8. Alap
Befektetett eszközök	6.842.548	-	-	-
Forgóeszközök	9.322.910	187.413	76.382	64.256
Saját tőke	13.949.579	61.468	25.386	60.452
Hosszú lejáratú kötelezettség	-	-	-	-
Rövid lejáratú kötelezettség	2.215.879	125.945	50.996	3.804
Árbevétel	650.595	7.645	-	-
Adózott eredmény	1.390.888	-7.659	-9.569	4.569

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Biggeorge 14. Alap	Biggeorge 17. Alap	Biggeorge 21. Alap	Biggeorge 43. Alap
Befektetett eszközök	-	-	-	-
Forgóeszközök	88.049	37.955	320.542	572.375
Saját tőke	87.517	36.569	312.740	550.899
Hosszú lejáratú kötelezettség	-	-	-	-
Rövid lejáratú kötelezettség	532	1.386	7.802	21.476
Árbevétel	-	121.447	205.994	-
Adózott eredmény	3.151	51.096	42.540	24.990

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Biggeorge 49. Alap	Biggeorge 54. Alap	Multiplaza Kft.
Befektetett eszközök	-	-	-
Forgóeszközök	524.050	524.840	4.527.058
Saját tőke	522.691	522.913	4.372.284
Hosszú lejáratú kötelezettség	-	-	-
Rövid lejáratú kötelezettség	1.359	1.927	154.774
Árbevétel	-	-	31.926
Adózott eredmény	22.691	22.913	3.223.793

A leányvállalatok főbb adatai 2024. december 31-én:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Biggeorge 44. Alap	Biggeorge REIT Nyrt.	Wersic Kft.	Pro- Centoquaranta Kft.
Befektetett eszközök	-	3.881.184	-	6.406.274
Forgóeszközök	1.420.810	9.115	88.084	49.422
Saját tőke	993.086	3.732.760	4.152	6.292.035
Hosszú lejáratú kötelezettség	-	149.649	83.513	100.279
Rövid lejáratú kötelezettség	427.724	7.890	419	63.382
Árbevétel	-	-	-	3.745
Adózott eredmény	11.406	-24.887	-3.081	-4.700

20. Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025. december 31.	2024. december 31.
Viza Kft.	-	21.714
BG Finance Zrt.	-	86.262
SPDM Kft.	-	95.058
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek összesen	-	203.034

21. Lízingkötelezettségek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025. december 31.	2024. december 31.
Lízingek éven túli része	721.575	41.703
Lízingek éven belüli része	310.406	66.658
Összesen	1.031.981	108.361

A Csoport autó és ingatlanlízinghez kapcsolódó lízinggel rendelkezik.

A törlesztési terv a következő: (adatok ezer Ft-ban)	Törlesztési terv
2026	347.383
2027-2029	758.159
Minimális lízingfizetések bruttó összege összesen	1.105.542
Kamat	-73.561
Diszkontált lízingdíjak összesen:	1.031.981

A hitel fedezetét a lízingelt eszközökre terhelt zálogjog biztosítja. A szerződésekben nincsen felmondási vagy hosszabbítási lehetőség. A lízingelt eszközökhöz nem kapcsolódik vételi opció, illetve semmilyen korlátozás a használatukat illetően.

22. Tartozások kötvénykibocsátásból

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025. december 31.	2024. december 31.
NKP kötvényprogram	7.000.000	7.000.000
Kötvény prémium	25.828	34.257
Hosszú lejáratú összesen	7.025.828	7.034.257
Kötvény rövid lejáratú kamata	309.074	309.205

2022. február 18-án a Társaság a Magyar Nemzeti Bank által elindított Növekedési Kötvényprogramon keresztül 7.000.000.000 forint értékű zöldkötvényt bocsátott ki 100,6017%-os árfolyamon., melyet árfolyamnyereséggel, további 42.119 eFt értékben jegyezték le. A kötvény ellenértéke a Társaság részére kifizetésre került. A kötvény lejáratának napja 2032. február 18.

2027. február 18-ától évente minden február 18-án a névérték 10%-a törlesztendő, egészen 2032. február 18-áig amikor a kötvény fennmaradó tőke összege 3.500.000 eFt egy összegben fizetendő.

A kötvény után évi fix 5,1%-os kamat fizetendő. A kötvény amortizált bekerülési értéken került nyilvántartásra.

A befolyt összeggel a Társaság elsősorban zöld céloknak megfelelő lakóingatlan fejlesztési projekteket, illetve logisztikai ingatlan fejlesztési projekteket kíván finanszírozni.

23. Céltartalékok

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025. december 31.	2024. december 31.
Garanciális kötelezettségekre képzett céltartalék	2.102.676	995.173
Céltartalékok összesen	2.102.676	995.173

24. Hosszú lejáratú hitelek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025. december 31.	2024. december 31.
Gránit Bank hitel – GroundUp Kft.	-	1.500.000
Összesen	-	1.500.000

25. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025. december 31.	2024. december 31.
Garanciális visszatartások	1.695.887	1.226.173
Összesen	1.695.887	1.226.173

26. Szállítói kötelezettségek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025. december 31.	2024. december 31.
Szállítók	4.169.543	2.138.265
Összesen	4.169.543	2.138.265

27. Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025. december 31.	2024. december 31.
BG Finance Zrt.	106.263	14.250
Bécsi Corner Zrt.	-	19.744
B-Seven Kft.	-	22.556
SPDM Kft.	-	300
Rövid lejáratú kapcsolt kötelezettségek összesen	106.263	56.850

28. Egyéb kötelezettségek és passzív időbeli elhatárolások

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025. december 31.	2024. december 31.
Adó- és illetékfizetési kötelezettség	717.553	349.994
Jövedelemtartozás	194.546	175.445
Vevőktől kapott előlegek	1.453.837	778.367
Kaució	158.521	428.606
Garanciális visszatartások	1.042.371	1.128.665
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	2.213.337	979.151
Költségek passzív időbeli elhatárolása	1.901.480	1.093.579
Egyéb	721.861	15.860
Összesen	8.403.506	4.949.667

29. Árbevétel

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025	2024
Ingyanfejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatás nyújtása	43.047.563	5.100.869
Alapkezelési tevékenység	1.785.874	1.228.210
Szállodai szolgáltatások	3.105.441	2.961.331
Egyéb	-	79.303
Összesen	47.938.878	9.369.713

30. Egyéb működési bevételek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025	2024
Tárgyi eszköz értékesítés bevétele	437.256	-
Kapott támogatások	-	5.375
Befektetési célú ingatlanok átértékelése	57.577	-
Céltartalék visszaírás	215.538	-
Kártérítések	78.882	-
Egyéb	9.378	16.772
Összesen	798.631	22.147

31. Anyagköltségek

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025	2024
Nyomtatvány, irodaszer	7.533	4.779
Számítástechnikai anyag	1.338	1.054
Energiaköltségek	326.034	121.310
Tisztítószer	19.541	17.084
Üzemanyag	41.522	18.236
Food and Beverage	123.805	116.196
Kivitelezéshez használt anyagok	5.488.313	-
Egyéb	27.348	32.607
Összesen	6.035.434	311.266

32. Eladott áruk és szolgáltatások

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025	2024
Eladott áruk beszerzési értéke	431.597	11.775
Eladott szolgáltatások beszerzési értéke	1.086.689	45.756
Összesen	1.518.286	57.531

33. Igénybevett szolgáltatások

adatok ezer Ft-ban

	2025	2024
Bérleti díjak	306.597	1.353.948
Karbantartási költségek	533.349	206.260
Hirdetés, reklám, marketing	42.096	57.278
Oktatási és továbbképzési költségek	8.327	-
Telefon és internet	23.087	14.578
Könyvvizsgálat	54.231	36.476
Ügyvédi költségek, jogi tanácsadás	159.025	114.628
Jutalékok	367.053	305.943
Takarítás	196.035	188.345
Kivitelezéshez kapcsolódó szolgáltatás	487.967	-
Bankköltségek	205.943	86.608
Biztosítási díjak	35.182	9.073
Alvállalkozói díjak	21.331.980	941.567
Egyéb	3.809.200	480.466
Összesen	27.560.072	3.795.170

34. Személyi jellegű ráfordítások

adatok ezer Ft-ban

	2025	2024
Béreköltség	3.942.100	1.952.550
Egyéb személyi jellegű juttatások	243.538	170.652
Járulékok	557.271	274.747
Összesen	4.742.909	2.397.949
Átlagos statisztikai létszám	257	189

35. Egyéb működési ráfordítások

adatok ezer Ft-ban

	2025	2024
Bírság, kötbér	70.004	7.508
Egyéb adók és illetékek	306.741	120.496
Céltartalék képzése	1.323.041	-
Befektetési célú ingatlanok átértékelése	-	24.663
Támogatás	29.767	-
Goodwill értékvesztése	15.648	-
Egyéb	59.753	38.472
Összesen	1.804.954	191.139

36. Pénzügyi műveletek bevételei

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025	2024
Kapott osztalékok, hozamok	43.554	207.849
Kapott kamatok	655.400	562.981
Árfolyamnyereség	690.431	852.122
Valós értékelés eredménye	16.525.445	8.193.783
Egyéb részesedés értékesítésének eredménye	1.989.230	30.453
Badwill – GroundUp Kft., Biggeorge Commercial Kft., LogStar Management Kft.	-	83.810
Összesen	19.904.060	9.930.998

Kapott osztalékok, hozamok részletezése:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Kapott osztalékok, hozamok 2025	Kapott osztalékok, hozamok 2024
Illatos Office Kft.	-	7.167
Roham 5 Ingatlan Kft.	-	50.102
SPDM Kft.	-	15.165
NYN Property Kft.	-	3.575
B-Twenty Two	43.554	37.800
GroundUp Kft. (leányvállalattá válása előtt)	-	92.389
Összesen	43.554	207.849

A társult vállalkozásoktól kapott osztalékok a Tőkemódszerrel elszámolt eredmények között kerültek kimutatásra 2025-ben.

Egyéb részesedések értékesítésének eredménye a következő társaságokon keletkezett:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Részesedés árfolyamnyeresége 2025	Részesedés árfolyamnyeresége 2024
B-Ten Kft. értékesítése	400	-
Befektetési jegyek nyeresége	1.988.830	30.453
Összesen	1.989.230	30.453

37. Pénzügyi műveletek ráfordításai

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025	2024
Fizetett kamatok	516.275	387.576
Árfolyamveszteség	1.361.790	209.235
Részesedéseken keletkezett árfolyamveszteségek	73.638	-
Lízingkamat	56.441	14.517
Részesedés értékesítése – B-Twenty Two Kft.	89.939	-
Biggeorge 12. Alap valós értékelése	127.980	-
Biggeorge 18. Alap valós értékelése	163.786	-
Összesen	2.389.849	611.328

Egyéb részesedések értékesítésének eredménye a következő társaságokon keletkezett:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	Részesedés árfolyamvesztesége 2025	Részesedés árfolyamvesztesége 2024
BG Homes International Zrt. értékvesztése	73.638	-
Összesen	73.638	-

38. Részesedés tőkemódszerrel elszámolt befektetésekből

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025	2024
NYN Property Kft.	8.920	33.862
QH Üzemeltető Kft.	-1.500	-
Illatos Office Kft.	58.768	105.066
QH Ingatlanfejlesztő Kft.	72.612	-30.199
SPDM Kft.	-87.827	103.245
Roham 5 Ingatlan Kft.	-1.330	74.990
Összesen	49.643	286.965

39. Jövedelemadók

A jövedelemadókhöz kapcsolódó ráfordítások a következőkből tevődnek össze:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025	2024
Társasági adó	875.781	292.400
Iparűzési adó	408.158	181.090
Innovációs járulék	67.725	15.172
Összesen	1.351.664	488.662
Halasztott adó	1.457.198	655.202
Jövedelemadók összesen	2.808.862	1.143.864

Az adó levezetése a következő volt:

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025	2024
Adózás előtti eredmény	24.088.800	11.975.946
Aktuális adókulcs alapján számított adófizetési kötelezettség 9%	2.167.992	1.077.835
Kapott osztalék hatása	-25.218	-18.706
Iparűzési adó	408.158	181.090
Innovációs járulék	67.725	15.172
Állandó különbségek	190.205	-211.527
Jövedelemadók összesen	2.808.862	1.043.864

40. Szegmensinformációk

A Csoport működése szempontjából a stratégiai döntéseket az Ügyvezetés tagjai hozzák, így a szegmensek megállapítása szempontjából a nekik készített kimutatásokat vette alapul a menedzsment e pénzügyi kimutatás összeállításakor. Az egyéb szegmensek forgalma és egyenlege 2025. és 2024. üzleti évben az egyéb holding társaságok adatait tartalmazzák.

2025.12.31	Szegmensek					Kiszűrések	Konzolidált FS
	Ingatlanfejlesztés és hasznosítás	Kivitelezés	Szállodaüzemeltetés	Alapkezelés	Egyéb		
Immateriális javak	62 024	0	776	8 176	6 310	0	77 286
Ingatlanok, gépek és berendezések	1 510 490	91 009	40 110	9 058	26 725	0	1 677 392
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	132 844 929	15 965 586	4 398 423	2 284 660	8 990 088	-56 085 706	108 397 980
Eszközök összesen	134 417 443	16 056 595	4 439 309	2 301 894	9 023 123	-56 085 706	110 152 658
Kötelezettségek összesen						29 613 913	29 613 913
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	12 191 520	33 389 869	3 129 441	1 896 858	5 408	-2 674 218	47 938 878
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	0	0	0	0	0	0	0
Értékesítés nettó árbevétele összesen	12 191 520	33 389 869	3 129 441	1 896 858	5 408	-2 674 218	47 938 878
Közvetlen költségek	-1 682 858	-1 036	-22 355	0	0	187 963	-1 518 286
Bruttó fedezet	10 508 662	33 388 833	3 107 086	1 896 858	5 408	-2 486 255	46 420 592
Értékcsökkenés és értékvesztés	-307 881	-155 956	-71 815	-10 982	-4 274	0	-550 908
Közvetett működési költségek és egyéb bevétel	-4 947 290	-32 308 815	-2 947 322	-839 585	-305 828	2 004 102	-39 344 738
Működési eredmény (EBIT)	5 253 491	924 062	87 949	1 046 291	-304 694	-482 153	6 524 946

(adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve)

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

(adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve)

2024.12.31	Szezmensek					Kiszűrések	Konszolidált FS
	Ingatlanfejlesztés és hasznosítás	Kivitelezés	Szállodaüzemeltetés	Alapkezelés	Egyéb		
Immateriális javak	63 254	17	1 384	12 174	4 288	0	81 117
Ingatlanok, gépek és berendezések	125 592	82 799	11 513	5 517	58 030	0	283 451
Egyéb szegmenshez nem allokálható eszközök	3 361 178	9 862 981	1 096 692	1 605 390	52 740 101	7 823 889	76 490 231
Eszközök összesen	3 550 024	9 945 797	1 109 589	1 623 081	52 802 419	7 823 889	76 854 799
Kötelezettségek összesen						19 597 999	19 597 999
Értékesítés nettó árbevétele harmadik felekkel szemben	5 132 770	0	2 961 331	1 325 378	46 521	-96 287	9 369 713
Értékesítés nettó árbevétele szegmensek között	0	0	0	0	0	0	0
Értékesítés nettó árbevétele összesen	5 132 770	0	2 961 331	1 325 378	46 521	-96 287	9 369 713
Közvetlen költségek	-78 404	0	-17 286	-911	-275	39 345	-57 531
Bruttó fedezet	5 054 366	0	2 944 045	1 324 467	46 246	-56 942	9 312 182
Értécsökkenés és értékvesztés	-162 543	0	-83 037	-6 853	-17 061	0	-269 494
Közvetett működési költségek és egyéb bevétel	-3 093 802	0	-2 677 062	-507 696	-453 116	58 299	-6 673 377
Működési eredmény (EBIT)	1 798 021	0	183 946	809 918	-423 931	1 357	2 369 311

41. Kockázatkezelés

A Csoport eszközei közé tartoznak a pénzeszközök, értékpapírok, vevői és egyéb követelések, valamint egyéb eszközök – kivéve az adókat. A Csoport forrásai közé tartoznak a hitelek és kölcsönök, 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.

Tőkemenedzsment (lásd 18. megjegyzés)

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 kitétséget 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).

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.

adatok ezer Ft-ban

	2025.12.31.	2024.12.31.
Saját tőke		
Jegyzett tőke	258.350	258.350
Tőketartalék	20.724.556	20.724.556
Eredménytartalék	55.286.119	34.225.057
Anyavállalatra jutó saját tőke összesen	76.269.025	55.207.963
Nem ellenőrzésre jogosító részesedés	4.269.720	2.048.837
Saját tőke összesen:	80.538.745	57.256.800

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 kitettséget mutatja 2024. és 2025. december 31-én.

adatok ezer Ft-ban

	2025. december 31.	2024. december 31.
Vevőkövetelések	3.948.005	1.704.341
Egyéb követelések	7.001.074	4.478.432
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	758.514	662.471
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések	702.993	238.038
Egyéb éven túli eszközök	2.773.723	1.362.336
Értékpapírok	7.687.526	9.431.416
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	9.282.497	10.045.466
Összesen	32.154.332	27.922.500

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.

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

2025. december 31. <i>adatok ezer Ft-ban</i>	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Pénzeszközök	9.282.497			9.282.497
Értékpapírok	7.687.526			7.687.526
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések		702.993		702.993
Vevőkövetelések	3.948.005			3.948.005
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	758.514			758.514
Egyéb követelések	7.001.074			7.001.074
Pénzügyi eszközök	28.677.616	702.993	-	29.380.609
Kötvénytartozások		2.800.000	4.225.828	7.025.828
Kötvénykamatok	309.074			309.074
Hitelek	1.500.000			1.500.000
Hosszú lejáratú lízingskötelezettségek		721.575		721.575
Egyéb éven túli kötelezettségek		1.695.887		1.695.887
Rövid lejáratú lízingskötelezettségek	310.406			310.406
Szállítói kötelezettségek	4.169.543			4.169.543
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	106.263			106.263
Egyéb kötelezettségek	8.403.505			8.403.505
Pénzügyi kötelezettségek	14.798.791	5.217.462	4.225.828	24.242.081
2024. december 31. <i>adatok ezer Ft-ban</i>	1 éven belül esedékes	2-5 éven belül esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Pénzeszközök	10.045.466			10.045.466
Értékpapírok	9.431.416			9.431.416
Hosszú lejáratú kapcsolt követelések	-	238.038		238.038
Vevőkövetelések	1.704.341			1.704.341
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	662.471			662.471
Egyéb követelések	4.478.432			4.478.432
Pénzügyi eszközök	26.322.126	238.038		26.560.164
Hosszú lejáratú kapcsolt kötelezettségek	-	203.034		203.034
Kötvénytartozások	-		7.034.257	7.034.257
Kötvénykamatok	309.205			309.205
Hosszú lejáratú hitelek	-	1.500.000		1.500.000
Hosszú lejáratú lízingskötelezettségek	-	41.703		41.703
Rövid lejáratú lízingskötelezettségek	66.658			66.658
Szállítói kötelezettségek	2.138.265			2.138.265
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	56.850			56.850
Egyéb kötelezettségek	4.949.667			4.949.667
Pénzügyi kötelezettségek	7.520.645	1.744.737	7.034.257	16.299.639

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.

Érzékenységi elemzés

A Csoport megállapította, hogy eredménye alapvetően egy pénzügyi természetű kulcsváltozótól függ lényegesen, a kamatkockázattól és ezen kulcsváltozóra elvégezte az érzékenységi vizsgálatot.

A kamatkockázatok csökkentését elsősorban a szabad pénzeszközök lekötésével igyekeznek a Csoport biztosítani. Árfolyamkockázata a Csoportnak elenyésző, mivel elsődlegesen forintban értékesít és forintban is végzi a beszerzéseit. Árfolyamfedezeti ügyleteket a Csoport nem köt.

Kamat érzékenységi vizsgálat eredménye (a kamatváltozás százalékában):

(adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve)

Tényleges kamatokkal	2025.12.31	2024.12.31
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	24 006 116	11 815 058
Nettó kamatbevétel	82 684	160 888
Adózás előtti eredmény	24 088 800	11 975 946
1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	24 006 116	11 815 058
Nettó kamatbevétel	83 511	162 497
Adózás előtti eredmény	24 089 627	11 977 555
Adózás előtti eredmény változása	827	1 609
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,003%	0,013%
5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	24 006 116	11 815 058
Nettó kamatbevétel	86 818	168 932
Adózás előtti eredmény	24 092 934	11 983 990
Adózás előtti eredmény változása	4 134	8 044
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,017%	0,067%
10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	24 006 116	11 815 058
Nettó kamatbevétel	90 952	176 977
Adózás előtti eredmény	24 097 068	11 992 035
Adózás előtti eredmény változása	8 268	16 089
Adózás előtti eredmény változása (%)	0,034%	0,134%
-1%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	24 006 116	11 815 058
Nettó kamatbevétel	81 857	159 279
Adózás előtti eredmény	24 087 973	11 974 337
Adózás előtti eredmény változása	-827	-1 609
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,003%	-0,013%
-5%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	24 006 116	11 815 058
Nettó kamatbevétel	78 550	152 844
Adózás előtti eredmény	24 084 666	11 967 902
Adózás előtti eredmény változása	-4 134	-8 044
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,017%	-0,067%
-10%		
Adózás előtti eredmény - kamatráfordítás nélkül	24 006 116	11 815 058
Nettó kamatbevétel	74 416	144 799
Adózás előtti eredmény	24 080 532	11 959 857
Adózás előtti eredmény változása	-8 268	-16 089
Adózás előtti eredmény változása (%)	-0,034%	-0,134%

42. Pénzügyi instrumentumok

(adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve)

2025. december 31.

adatok ezer Ft-ban

	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Valós értéken értékelt eszközök</i>		
Részesedések	64.568.319	64.568.319
Értékpapírok	7.687.526	7.687.526
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi eszközök</i>		
Vevőkövetelések	3.948.005	3.948.005
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	9.282.497	9.282.497
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	721.575	721.575
Kötvénytartozások	7.025.828	7.025.828
Kötvénykamatok	309.074	309.074
Rövid lejáratú hitelek	1.500.000	1.500.000
Lízing rövid lejáratú része	310.406	310.406
Szállítói kötelezettségek	4.169.543	4.169.543
Garanciális visszatartások (éven túli)	1.695.887	1.695.887
Garanciális visszatartások (éven belüli)	1.042.371	1.042.371

(adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve)

2024. december 31.

adatok ezer Ft-ban

	Könyv szerinti érték	Valós érték
Pénzügyi eszközök		
<i>Valós értéken értékelt eszközök</i>		
Részesedések	40.453.000	40.453.000
Értékpapírok	9.431.416	9.431.416
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi eszközök</i>		
Vevőkövetelések	1.704.341	1.704.341
Pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek	10.045.466	10.045.466
Pénzügyi kötelezettségek		
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott kötelezettségek</i>		
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	41.703	41.703
Kötvénytartozások	7.034.507	7.034.507
Kötvénykamatok	309.205	309.205
Hosszú lejáratú hitelek	1.500.000	1.500.000
Lízing rövid lejáratú része	66.658	66.658
Szállítói kötelezettségek	2.138.265	2.138.265
Garanciális visszatartások (éven túli)	1.226.173	1.226.173
Garanciális visszatartások (éven belüli)	1.128.665	1.128.665

A valós értéken értékelt pénzügyi eszközök a valós érték hierarchia 2. szintje szerint kerültek értékelésre, az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke a valós érték észszerű közelítése.

43. Finanszírozási tevékenységhez kapcsolódó kötelezettségek változásai

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2025. január 1.	Pénzáramok	Árfolyam- változás és átsorolás	Leányvállalat bekerülése	2025. december 31.
Bankhitelek és lízingkötelezettségek hosszú	2.767.876	1.290.923	-3.337.224		721.575
Bankhitelek és lízingkötelezettség rövid	66.658	-66.658	1.810.406		1.810.406
Kötvénytartozások és kamatai	7.343.462	-309.205	300.645		7.334.902
Összesen	10.177.996	915.060	-1.226.173	-	9.866.883

<i>adatok ezer Ft-ban</i>	2024. január 1.	Pénzáramok	Árfolyam- változás és átsorolás	Leányvállalat bekerülése	2024. december 31.
Bankhitelek és lízingkötelezettségek hosszú	55.307		-13.604	2.726.173	2.767.876
Bankhitelek és lízingkötelezettség rövid	166.532	-166.632	66.658		66.658
Kötvénytartozások és kamatai	7.343.331	-309.074	309.205		7.343.462
Összesen	7.565.270	-475.706	362.259	2.726.173	10.177.996

44. Független követelések és független kötelezettségek

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

45. Ügyvezetés és Felügyelő Bizottság javadalmazása

Kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai 2024. és 2025. évben díjazásban részesültek. A Társaságnak a vezető tisztségviselőkkel nincs olyan szerződése, amely a Társaságra nézve szerződéseik megváltoztatásával jövőbeni kötelezettségeket keletkeztetne.

adatok ezer HUF-ban	2025 (ezer HUF/év)	2024 (ezer HUF/év)
Felügyelő Bizottság megbízási jogviszonyú tiszteletdíja (3 fő)	3.960	3.960
Igazgatóság tagjainak megbízási jogviszonyú tiszteletdíja (4 fő)*	-	-

*Az Igazgatóság tagjai Igazgatósági tagságból származó javadalmazásban nem részesültek.

Sem az Igazgatóság, sem az Auditbizottság, és sem a Felügyelőbizottság tagjai részére nem került sor kölcsön nyújtására.

Juttatások a kulcspozícióban lévő felső- és középvezetés részére

adatok ezer HUF-ban	2025.12.31.-én végződő üzleti évre	2024.12.31.-én végződő üzleti évre
Bérek és egyéb bér típusú kifizetések*	147.582	152.772
Bérfelrakások	17.274	19.600

*2024 4 fő, 2025. évben 4 fő volt a kulcspozícióban lévő felső- és középvezetés átlagos statisztikai létszáma.

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjai díjazásáról szóló 2025. évi Javadalmazási jelentés és Javadalmazási politika megtekinthető a Csoport honlapján.

46. 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.

47. A beszámoló könyvvizsgálattal történő ellenőrzése, könyvvizsgáló díjazása

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

A könyvvizsgáló a Csoport könyvvizsgálatát a leányvállalatok egyedi, a Társaság egyedi és konszolidált beszámolójára vonatkozóan 45.570 eFt + ÁFA díjazásért végzi.

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

48. A pénzügyi kimutatók közzétételre engedélyezése

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

49. Növekedési Kötvényprogram mutatószámok

A Biggeorge Property Nyrt. által a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Kötvény Programja („NKP”) keretében 2022. év elején kibocsátott Biggeorge Property NKP 2032/I Kötvény („Kötvény”) Információs Összeállításában definiált mutatószámok a 2025. üzleti évre (2025. január 1-től 2025. december 31-ig) vonatkozó beszámolási időszakban a következőképpen kerültek meghatározásra.

A Konszolidált Tőkeáttételi Mutató a nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készült auditált konszolidált éves pénzügyi kimutató, a Kibocsátói Nettó Adósság – Saját Tőke Arány pedig a Kibocsátó önálló, egyedi, auditált, a magyar számviteli szabályok szerint készített éves pénzügyi beszámolójának alapul vételével került kiszámításra. Összehasonlító adatként a 2024.12.31-ei fordulónappal készített auditált éves konszolidált, illetve a Kibocsátó éves egyedi pénzügyi beszámolók alapján számított mutatószámok szerepelnek.

49.1 Konszolidált Tőkeáttételi Mutató (%)

Konszolidált Tőkeáttételi Mutató = $\text{Nettó Konszolidált Adósság} / \text{Pénzeszközökkel és Vevői Előlegekkel csökkentett Teljes Konszolidált Eszközállomány}$, ahol:

- **Nettó Konszolidált Adósság** = $KA - P - EP$, azaz a Konszolidált Adósság csökkentve a Pénzeszközökkel és Pénzeszköz Egyenértékesekkel és a Meghatározott Célra Elkülönített Pénzeszközökkel
- **Pénzeszközökkel és Vevői Előlegekkel csökkentett Teljes Konszolidált Eszközállomány** = $TE - VE - P - EP$

KA, a **Konszolidált Adósság** jelenti a BGP Csoport harmadik személyekkel szemben fennálló hiteleit és kölcsöneit, beleértve a banki kölcsönöket és kötvényeket, ideértve továbbá bármilyen garanciavállalás, kezességvállalás alapján fennálló kötelezettségeket vagy harmadik személyek (amelyek sem részben sem egészben nem képezik a BGP Csoport valamely tagjának tulajdonát) ilyen típusú kötelezettsége tekintetében létrejött egyéb kötelezettségvállalási megállapodás

alapján fennálló kötelezettségeket, ide nem értve bármely, a Kötvényeknek alárendelt adósságot.

P, azaz Pénzeszköz és Pénzeszköz-Egyenértékesek.

EP, az Elkülönített Pénzeszköz a BGP Csoport projektjeiben ingatlanokat vásárló ügyfelek által letétbe helyezett elkülönített pénzeszköz, valamint a Konszolidált Adósság egy részének biztosítása céljára letétbe helyezett elkülönített pénzeszköz, amely a Kötvényeknek nem alárendelt.

TE, a Teljes Konszolidált Eszközállomány jelenti a BGP Csoport teljes konszolidált eszközállományát csökkentve a használatijog-eszköz (ROU) (IFRS 16) és a halasztott adókövetelésekkel.

VE, a Vevői előlegek jelenti a BGP Csoport részére az ügyfelek által az eszközök értékesítése kapcsán megfizetett előlegek teljes összegét, amelyek még nem kerültek bevételként elszámolásra.

(adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve)

Megnevezés	Rövidítések	2025.12.31. auditált	2024.12.31. auditált, összehasonlító
Konszolidált Adósság	KA	8.941.165	9.061.821
Teljes Eszközállomány	TE	108.955.456	76.746.761
Pénzeszközök és Pénzeszköz Egyenértékesek	P	9.282.497	10.045.466
Meghatározott Célra Elkülönített Pénzeszközök	EP	-	-
Vevői előlegek	VE	1.612.358	1.206.873
Nettó konszolidált adósság	KA – P – EP	0**	0**
Pénzeszközökkel és Vevői Előlegekkel csökkentett Teljes Konszolidált Eszközállomány	TE – VE – P – EP	98.060.601	65.494.422
Konszolidált Tőkeáttételi Mutató	(KA-P-EP) / (TE-VE-P-EP)	0%**	0%**
Elvárt maximális érték*			65%

* A Kötvény Információs Dokumentumának 10. / A. / (i) pontja szerint

** A BGP Csoport nettó konszolidált adóssága 2025.12.31-én és 2024.12.31-én 0 forint, mivel a szabad pénzeszközök és pénzeszköz egyenértékesek konszolidált egyenlege meghaladta a konszolidált adósságállományt.

49.2 Kibocsátói Nettó Adósság – Saját Tőke Arány

Kibocsátói Nettó Adósság – Saját Tőke Arány = Nettó Kibocsátói Adósság / Kibocsátói Saját Tőke, ahol

- **Nettó Kibocsátói Adósság = KA – P – EP** jelenti a Kibocsátói Adósságot csökkentve a Pénzeszközökkel és Pénzeszköz Egyenértékesekkel és a Meghatározott Célra Elkülönített Pénzeszközökkel.
- **Kibocsátói Saját Tőke = ST** jelenti a Kibocsátó teljes saját tőkéjét, valamint az Alárendelt Tulajdonosi Kölcsönöket.

KA, a **Kibocsátói Adósság** jelenti a Kibocsátó BGP Csoporton kívüli személyektől származó kölcsönöket és hiteleit, ideértve banki kölcsönöket és kötvényeket, továbbá bármilyen garanciavállalás, kezességvállalás alapján fennálló kötelezettségeket vagy harmadik személyek (amelyek sem részben sem egészben nem képezik a BGP Csoport valamely tagjának tulajdonát) ilyen típusú kötelezettsége tekintetében létrejött egyéb kötelezettségvállalási megállapodás alapján fennálló kötelezettségeket, ide nem értve bármely, a Kötvényeknek alárendelt adósságot.

P, azaz **Pénzeszköz és Pénzeszköz-Egyenértékesek**.

EP, a **Meghatározott Célra Elkülönített Pénzeszközök** jelentik a Kibocsátói Adósságot biztosító elkülönített pénzeszközöket, amelyek a Kötvényeknek nem alárendeltek.

(adatok ezer forintban, kivéve, ha másképp van feltüntetve)

Megnevezés	Rövidítések	2025.12.31. auditált	2024.12.31. auditált, összehasonlító
Kibocsátói Adósság	KA	7.366.583	7.506.636
Pénzeszközök és Pénzeszköz Egyenértékesek	P	1.343.083	6.053.071
Meghatározott Célra Elkülönített Pénzeszközök	EP	-	-
Nettó Kibocsátói Adósság	KA – P – EP	6.023.500	1.453.565
Kibocsátói Saját Tőke	ST	78.868.370	55.008.324
Kibocsátói Nettó Adósság – Saját Tőke Arány	(KA-P-EP) / ST	0,08	0,03
Elvárt maximális érték*			1,00

* A *Kötvény Információs Dokumentumának 10. / A. / (ii) pontja szerint*

50. 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 Biggeorge Property Nyrt. és a kötvények hitelminősítésének éves felülvizsgálata

2026. február 4-én a Scope Ratings GmbH, mint független nemzetközi hitelminősítő cég, hitelminősítői intézkedést tett a Kibocsátó, valamint a Kibocsátó által a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Kötvényprogramja keretében kibocsátott, HU0000361365 ISIN-kód alatt nyilvántartott kötvények minősítéséről.

A minősítés eredményeként a Scope Ratings megerősítette a Kibocsátó eddigi besorolását (B+/stabil kilátással), valamint a kötvények eddigi besorolását (BB-) is.

A Scope Ratings teljes publikációja az alábbi linken keresztül érhető el angol nyelven:

<https://scoperatings.com/ratings-and-research/rating/EN/179933>

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:

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

Nagygyörgy Tibor János
vezérigazgató, igazgatóság elnöke

Budapest, 2026. április 9.