

Statisztikai szám:

2	5	2	9	7	0	7	8	6	8	1	1	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám:

0	1	-	1	0	-	0	4	8	4	6	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégbíróság: Budapesti Cégbíróság



**Biggeorge Property Nyilvánosan Működő Részvénytársaság**

1023 Budapest Lajos u. 28-32.

## Üzleti Jelentés 2025.

Fordulónap: 2025. december 31.

Beszámoló időszak: 2025.01.01. - 2025.12.31.

## 1. BEMUTAKOZÁS

### 1.1 A Biggeorge Property Nyrt. bemutatása

A Biggeorge Property Nyrt. (továbbiakban: „Társaság”) az 1991-ben alapított Biggeorge Holding tagja, amely Magyarország vezető, vertikálisan integrált ingatlanfejlesztő csoportja. A Társaság jogelődje, Biggeorge's Property Korlátolt Felelősségű Társaság 2007. július 15-én alakult - BG Franchising Tanácsadó Kft. cégnév alatt -, amelyből 2015. március 20-án átalakulással jött létre a Társaság. Az átalakulás bejegyzésének napja 2015. június 3. volt. A Társaság 2022.08.18-án zártkörű részvénytársaságból vált nyilvánosan működő részvénytársasággá.

A Társaság az egyik legnagyobb magyar tulajdonú ingatlanfejlesztő társaság, amely (ideértve a jogelődnek nem minősülő egyéb vállalatokban végzett tevékenységet is) már több, mint húsz éve foglalkozik ingatlanfejlesztéssel, befektetéssel és üzemeltetéssel, főtevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele (TEÁOR: 6811 '25).

A Társaságra jellemző innovatív, dinamikus szemléletnek és a részletek tökéletessége iránt elkötelezett szakértelemnek köszönhetően hosszú idő óta a hazai ingatlanpiac egyik legmeghatározóbb szereplője. A Társaság fő feladata a BGP Cégcsoportba tartozó leányvállalatok irányításával a lakó-, a logisztikai- és egyéb ingatlan fejlesztések és a projektek megvalósításához és hasznosításához kapcsolódó szinte minden tevékenységnek a támogatása különböző szolgáltatásokon keresztül, melyek közül a legfontosabbak:

- vagyonkezelés
- potenciális befektetési lehetőségek felkutatása és üzleti elemzése, a piac feltérképezése és folyamatos figyelemmel kísérése
- telek akvizíciós és projektelőkészítési tevékenységek
- alapkezelési tevékenység (Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alapok és Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alapok)
- a fejlesztésekhez kapcsolódó, szerteágazó projektmenedzsment feladatok elvégzése, amibe beletartozik többek között a fejlesztési telkekhez kapcsolódó jogi, szabályozási és fizikai környezet feltérképezése; a telek fizikai előkészítése a kivitelezésre (pl. bontás, kármentesítés, régészet stb.), a projekt döntéselőkészítéséhez, illetve külső partnerek számára szükséges üzleti tervezés
- a fejlesztések generálkivitelezése és a kapcsolódó műszaki ellenőrzések elvégzése
- értékesítés és marketing feladatok ellátása, elsősorban a fejlesztések lakásainak és egyéb ingatlanainak (garázs, tároló, üzlethelyiségek stb.)
- befektetési célú ingatlanok bérbeadása és üzemeltetése, a potenciális bérlők felkutatása, szerződés-kötés és a bérlői együttműködés menedzselése; a bérleti konstrukciók és a

kapcsolódó árazás kialakítása, valamint az ingatlanok üzemeltetése, ideértve az ügyfelek felé vállalt szolgáltatások megvalósítását, valamint az ingatlanokon végzett felújítási, illetve fejlesztési munkák koordinálását

- kontrolling és pénzügyi tevékenységek, a központi iroda, illetve a BGP Cégcsoporthoz tartozó cégek adminisztrációjához kapcsolódó feladatok, valamint a humán erőforrás jellegű feladatok ellátása
- egyéb, ingatlanfejlesztéshez és üzemeltetéshez kapcsolódó feladatok ellátása és irányítása

## **1.2 Szervezet**

### Vezetőség

A társaság vezető tisztségviselői és egyben a Társaság ügyvezetését ellátó igazgatóság tagjai az alábbiak:

**Nagygyörgy Tibor János** (an.: Dr. Moskovits Katalin)

Születési ideje: 1972/09/05

1025 Budapest, Verecke út 140.

Adóazonosító jel: 8385980709

A képviselet módja: önálló

A képviseletre jogosult tisztsége: igazgatóság elnöke (vezető tisztségviselő), melyet megbízási jogviszony keretében lát el.

**Bozsovics Zsolt** (an.: Mészáros Margit)

Születési ideje: 1971/01/16

1029 Budapest, Rézsü utca 75/B.

Adóazonosító jel: 8380000889

A képviselet módja: együttes

A képviseletre jogosult tisztsége: igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)

**Farkas Dávid** (an.: Ligeti Ágnes Marianna)

Születési ideje: 1989/06/10

1124 Budapest, Tamási Áron utca 54. 9. em. 39. ajtó

Adóazonosító jel: 8447202674

A képviselet módja: együttes

A képviseletre jogosult tisztsége: igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)

**Nagygyörgy Tamás László** (an.: dr. Moskovits Katalin)

Születési ideje: 1974/08/25

1037 Budapest, Haránt köz 9.

Adóazonosító jel: 8393173655

A képviselet módja: együttes

A képviseletre jogosult tisztsége: igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)

### Belső ellenőrzés és kockázatkezelés

A Társaságnál a belső ellenőrzési és kockázatkezelési tevékenység a folyamatokba építve működik. A belső ellenőrzés és kockázatkezelés feladatait elsősorban az Igazgatóság tagjai látják el, továbbá a munkaszervezeten belüli ellenőrzés és kockázatkezelés rendszere a Társaságnál és az irányítása alatt álló leányvállalatoknál a vezetők ellenőrzési és kockázatkezelési tevékenységét foglalja magába.

A vezetők, illetve a belső utasításokban, munkaköri leírásokban meghatározott ellenőrzési és kockázatkezelési feladatot is ellátó alkalmazottak kötelesek állandó jelleggel az ellenőrzésük alá rendelt munkatársak feladatellátását folyamatosan ellenőrizni, a tekintetben, hogy feladataikat a vonatkozó szabályok előírásainak megfelelően végezzék el.

A vezetők folyamatában értékelik és kezelik a Társaság működése során felmerülő esetleges kockázatokat.

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

A könyvvizsgáló betekinthez a Társaság irataiba, számviteli nyilvántartásaiba, könyveibe, a vezető tisztségviselőktől, a felügyelőbizottság tagjaitól és a Társaság munkavállalóitól felvilágosítást kérhet, a Társaság fizetési számláját, pénztárát, értékpapír- és áruállományát és szerződéseit megvizsgálhatja. A könyvvizsgáló a Társaság közgyűlése elé terjesztett éves beszámolót megvizsgálja abból a szempontból, hogy az valós adatokat tartalmaz-e, illetve megfelel-e a jogszabályok előírásainak, és véleményét ismerteti. Enélkül az éves beszámolóról érvényes határozat nem hozható.

A könyvvizsgáló adatai az alábbiak:

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

Könyvvizsgálatért felelős személy:

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

A könyvvizsgáló az alábbi időszakokban látta/látja el könyvvizsgálatot:

2025.12.05. - 2027.04.30.

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

#### Székhely

A vállalkozás a székhelyén végzi a működési tevékenységét, melynek címe:

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

#### A vállalkozás tulajdonosai

A beszámoló mérlegfordulónapján, 2025.12.31-én a Társaság részvényei magyarországi magánszemélyek és a Biggeorge Holding Kft. tulajdonában álltak.

Üzleti jelentés készítésekor 5%-ot meghaladó tulajdonosok: Nagygyörgy Tibor János.

### **1.3 Piaci környezet**

#### Tevékenység

A Biggeorge Property Nyrt. tevékenysége az ingatlanfejlesztéshez kapcsolódó szolgáltatások, például projektmenedzsment, műszaki ellenőrzés, értékesítés és marketing tevékenységek; ezen felül ingatlanhasznosítási (Property menedzsment) tevékenységet és egyéb tevékenységet is folytat.

#### Piaci környezet

A gazdálkodás piaci környezete stabil, a társasághoz tartozó kapcsolt vállalkozások a saját piacukon jelentős tapasztalattal és szakértelemmel bírnak.

#### Piaci Pozíció

A Biggeorge Property Nyrt. piaci részesedése megbízhatóan nem mérhető, azonban Magyarország egyik vezető ingatlanfejlesztőjének minősül.

#### **1.4 Jövőkép**

A Társaság rövid és középtávú jövőképe pozíciójának megerősítése, piaci részesedésének növelése (az adott részpiacon), mint Magyarország egyik legjelentősebb ingatlanfejlesztője, az általa tulajdonlott részesedések jövedelem teremtő képességének biztosítása, magas szintű működtetésével, szinten tartásával, növelésével.

#### Várható fejlődés

A tulajdonlott társaságok magasszintű működtetése, piaci részesedés növelése további fejlesztésekkel és akvizíciókkal, akár új tevékenységekkel, új befektetésekkel.

#### Üzleti Tervek

A jelenlegi piaci környezetben a Társaság a befektetésekből adódó osztalék bevételek növelésére, illetve a befektetések eladásából származó nyereségre törekszik, miközben próbálja a lehető legalacsonyabb szinten tartani a működési költségeket. A Társaság célja, hogy a pénzügyi műveletek eredménye biztosítsa a társaság üzemi eredmény szintű veszteségét, illetve a cég folyamatos vagyonosodását elősegítse.

## **2. ÜZLETPOLITIKA**

### Társadalmi szerepvállalás

A társaság társadalmi szerepvállalását kapcsolt felein keresztül valósítja meg, szem előtt tartva a tudatos környezetgazdálkodás alapelvét.

### Foglalkoztatáspolitikája

A Biggeorge Property Nyrt. foglalkoztatáspolitikája nem körülhatárolt, azt a mindenkori gazdasági célok és piaci környezet határozza meg, illetve az egyes kapcsolt vállalkozások adott iparághoz igazodó foglalkoztatáspolitikája.

A Biggeorge Property Nyrt. átlagos foglalkoztatási létszáma 2025. évben 4 fő volt.

### **2.1 Kutatás és kísérleti fejlesztés**

A Biggeorge Property Nyrt. kutatásra, kísérleti fejlesztésre irányuló célokat nem fogalmazott meg, K+F fejlesztést nem végez.

### **2.2 Környezetvédelem és társadalmi felelősségvállalás**

A tevékenység jellegéből adódóan a gazdálkodó környezetvédelmi felelőssége nem jelentős, környezetkárosítás nem valószínűsíthető. A gazdálkodó engedélyhez kötődő veszélyes anyagokat nem alkalmaz, a meglévő környezetre esetleg ártalmasnak minősíthető anyagokat az előírásoknak megfelelően kezeli. A kapcsolt vállalkozások között az iparági adottságoknak megfelelően az elvárható magas szinten folyik a környezettudatos gazdálkodás.

A Társaság, valamint annak leányvállalatai, együttesen a BGP Cégcsoport minden üzletágában egyre kiemeltebb figyelmet fordít arra az utóbbi években, hogy tevékenysége során (ideértve az általa kezelt ingatlanalapokat) törekedjen az energiahatékonyságra, a fenntarthatóságra és a társadalmi felelősségvállalásra.

A 2018. után indult lakóingatlanfejlesztéseknél geotermikus fűtésrendszerek kerültek kiépítésre a megújuló energetikai követelményeknek megfelelően, amelyek ökológia lábnyoma így sokkal kisebb a hagyományos fosszilis energiahordozókat égetőknél, valamint mind a hőszigetelések, mind a zöldtetők további emelt szintű műszaki megoldásokként támogatták az egyes épületek energiahatékonyságát. A fenti műszaki megoldásokat alkalmazó, átadott épületek a követelményeknél magasabb, kiemelkedően nagy energiahatékonyságú, AA+ energetikai besorolást kaptak. Emellett a zajvédelem,

a csapadékvíz hasznosítás és a zöld felületek kialakításának vonatkozásában is megjelentek a hosszú távú környezeti szempontok.

A Társaság által kibocsátott kötvényekre a zöld kötvény keretrendszere vonatkozik, a kötvénykibocsátásból befolyt összeggel elsősorban a zöld céloknak megfelelő lakóingatlan fejlesztési projektjeit, illetve logisztikai projektjeit kívánja finanszírozni.

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

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

### ***2.3 Kockázatkezelési politika és fedezeti ügylet politika***

#### ***Tevékenység kockázatai és bizonytalanságai***

A Biggeorge Property Nyrt. a piaci átlagtól jelentősen eltérő kockázatokat, bizonytalanságokat nem rejt.

#### ***Pénzügyi kockázatok***

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

#### ***Pénzügyi instrumentumok***

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

#### ***Kockázatkezelési politika***

A Biggeorge Property Nyrt. a kockázatok kezelése során elsősorban azok elkerülésére, minimalizálásra törekszik. Az elkerülhetetlen kockázatok kezelésénél az elsődleges szempont a gazdálkodás biztonsága.

### A kockázatkezelési mechanizmusok bemutatása

A kockázatkezelési elvek és folyamatok meghatározása a vezetőség feladata. A Társaság a belső, üzleti folyamataiból adódó kockázatokat a belső szabályzatok útján kívánja csökkenteni.

A Társaság menedzsmentje tudomással bír a kockázatokról, és a kockázatokat folyamatosan figyelemmel kíséri, szükség szerint nemzetközi szabványoknak megfelelő és a legjobb iparági gyakorlatokon alapuló belső kockázatkezelési eljárásokat tart fenn és alkalmaz.

A kockázatkezelés hatékony és gyors megvalósítása érdekében a Társaság rendszeres értekezleteket tart, amelyek során nem csak feltárára és értékelésre kerülnek a Társaság eredményességére ható lehetséges kockázatok, hanem vezetői döntés születik azok kezelési mechanizmusaira vonatkozóan is.

A Társaság kockázatkezelése körében igyekszik üzleti partnereit gondosan megválogatni, ennek keretében valamennyi partnerével történő üzleti kapcsolat létesítést megelőzően, illetve az üzleti kapcsolat időtartama alatt is, rendszeres átvilágításokat, illetve kockázatkezelési eljárásokat végez.

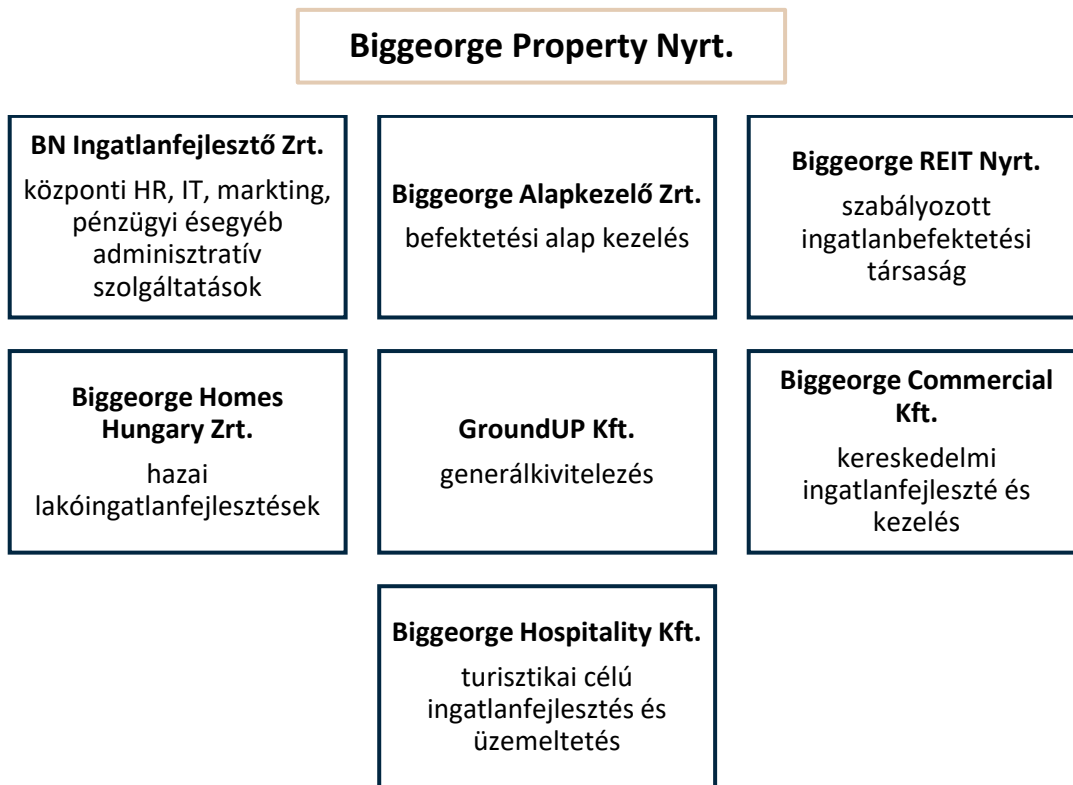
A Társaság mindent megtesz annak érdekében, hogy a kockázatokat mielőbb azonosítsa és kellő időben kezelje.

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

### 3. A TÁRGYÉVI GAZDÁLKODÁS ÉRTÉKELÉSE

#### Üzletmenet bemutatása

A 2025. január 1-jével életbe lépett szervezeti változásoknak megfelelően a 2025-ös üzleti év során BGP cégcsoport lakóingatlan, logisztikai ingatlan és hospitality üzletágai már elkülönülten, az erre a célra létrehozott szolgáltató leányvállalatok vezetése alatt működtek.



1. ábra: A Biggeorge Property Cégcsoport üzletágai 2025. december 31-én

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

#### Üzleti év értékelése

A jelen beszámoló által felölelt beszámolási időszak gazdálkodása a várakozásoknak megfelelő jövedelmezőség mellett alakult.

#### Tervteljesülés értékelése

Az üzleti év gazdálkodása a terveket meghaladóan teljesült az árbevétel, pénzügyi befektetések az igénybe vett szolgáltatások költségei továbbá az adózott eredmény tekintetében.

### Éves beszámoló értékelése

Jelen beszámoló a vállalkozás vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetéről és üzletmenetéről megbízható és valós képet nyújt a múltbeli tény és várható jövőbeni adatok alapján további magyarázatok nélkül a tényleges körülményeknek megfelelő képet ad. A beszámoló adatai megfelelőek, a gazdálkodás körülményeit elegendő és megfelelő módon mutatják be.

#### **3.1 A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, jelentős folyamatok**

E szakasz ismerteti az egyéb pénzügyi információkat, illetve pénzügyi hatással bíró eseményeket, amelyeket vagy a vonatkozó számviteli standardok követelnek meg, vagy a vezetőség tekint a részvényesek számára lényeges információnak és az évközi időszakot követően történtek, ezért az évközi időszak kimutatásaiban nem tükröződnek.

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

A mérleg fordulónapja utáni lényeges esemény(ek) a következő(ek):

- **A Társaság és a kötvények hitelminősítésének felülvizsgálata**

A Scope Ratings GmbH. 2026. február 4-én befejezte a Biggeorge Property Nyrt., mint Kibocsátó kötvényeire vonatkozó hitelminősítésének éves felülvizsgálatát, melynek eredményeként a Scope Ratings GmbH. megerősítette a Kibocsátó tavalyi besorolását B+, stabil kilátással, valamint a kibocsátott kötvények eddigi besorolását BB- fokozattal.

A Scope Ratings GmbH teljes jelentése az alábbi linken keresztül érhető el, angol nyelven:

<https://scoperatings.com/announcements/rating-announcement/EN/179933>

- **Háború gazdasági hatásai**

A jelenleg is zajló háború gazdasági hatásai (pl.: anyagellátási problémák, infláció, energiaárak volatilitása, ingatlanpiaci kereslet visszaesése tekintetében), illetve a negatív gazdasági hatások ellensúlyozása érdekében bevezetett számos jegybanki és kormányzati intézkedés hatásai továbbra is érzékelhetőek. A háború esetleges eskalálódása vagy más háborúk, fegyveres konfliktusok kialakulása negatív hatással lehetnek a gazdasági szereplők üzleti tevékenységére és eredményességére, azonban

ennek hatása nem becsülhető. Egy gazdasági recesszió vagy esetleges válság lehetséges bekövetkezése veszélyként nehezedik a globális gazdaságra és nem csak az egyes vállalkozásokra.

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 mérleg fordulónapját követően a fentiek kivételével egyéb olyan lényeges esemény nem következett be, mely a tényleges körülmények megítélését befolyásolná, arra a beszámoló megfelelő alapot nyújt. A Társaság továbbá minden lényegi információt, amely a Társaság tevékenységét a szokásos üzleti tevékenységen kívül lényegesen befolyásolhatja, a Társaság hivatalos közzétételi helyein folyamatosan közzétette.

#### **4. ÉVES JELENTÉS KÖZZÉTÉTELRE VALÓ ENGEDÉLYEZÉSE**

Jelen Éves Jelentést a Társaság Igazgatósága 2026. április 9-én megtárgyalta és közzétételre engedélyezte.

#### **5. A TÁRSASÁG NYILATKOZATAI**

A Társaság kijelenti, hogy a 2025. üzleti évre vonatkozó Éves Beszámolója és Üzleti Jelentése a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban, a Társaság legjobb tudása szerint készült, valós és megbízható képet ad a Társaság, mint Kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről.

Továbbá a Társaság kijelenti, hogy a 2025. évre vonatkozó Éves Beszámolója és Üzleti Jelentése megbízható képet ad a Társaság helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, valamint ismerteti a pénzügyi év hátralévő időszaka tekintetében valószínűsíthető kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

A Társaság továbbá kijelenti, hogy jelen Éves Jelentés adatait független könyvvizsgáló ellenőrizte.

Budapest, 2026. április 09.

A Biggeorge Property Nyrt. képviseletében

---

**Nagygyörgy Tibor János**

vezérigazgató, az igazgatóság elnöke