



CORDIA

INTERNATIONAL SE

IFRS KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK
2025. DECEMBER 31.

Nyilatkozat

A jelen magyar nyelvű beszámoló az angol nyelven elkészített eredeti beszámoló fordítása. A két nyelvi változat közötti bármely eltérés, ellentmondás vagy vitás értelmezés esetén az angol nyelvű eredeti beszámoló rendelkezései az irányadók.

TARTALOMJEGYZÉK	2
Konszolidált eredmény és egyéb átfogó jövedelem kimutatás.....	3
Konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás	5
Konszolidált saját tőke változásainak kimutatása	7
Konszolidált cash flow kimutatás.....	8
A lényeges számviteli politikák összefoglalása és egyéb magyarázó megjegyzések.....	10
1. A Társaság háttere és tevékenysége	10
2. Az elkészítés és az értékelés alapjai	11
3. Lényeges számviteli politikák.....	18
4. Gazdálkodó egységekben fennálló érdekeltségek.....	27
5. A csoport összetétele.....	28
6. Árbevétel.....	31
7. Értékesítés költségei	31
8. Forgalmazási és marketingköltségek	32
9. Igazgatási költségek.....	32
10. Egyéb bevételek	33
11. Egyéb ráfordítások.....	33
12. Pénzügyi bevételek és ráfordítások	34
13. Nyereségadó.....	36
14. Immateriális eszközök	37
15. Befektetési célú ingatlanok.....	38
16. Ingatlanok, gépek és berendezések	41
17. Közös vállalkozásokban és társult vállalkozásokban fennálló részesedések.....	44
18. Egyéb eszközök	46
19. Készletek	47
20. Halasztott adókövetelések és -kötelezettségek	48
21. Pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek	50
22. Kölcsönkövetelések	57
23. Kapcsolt felektől származó követelések.....	57
24. Vevőkövetelések és egyéb követelések	58
25. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek.....	60
26. Hitelek és kölcsönök	62
27. Vevőktől kapott előlegek.....	65
28. Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek	67
29. Szállítói és egyéb kötelezettségek.....	67
30. Garanciális visszatartások	68
31. Lízingkötelezettségek.....	68
32. Céltartalék	69
33. Kötvények.....	71
34. Saját tőke	82
35. Nem ellenőrző részesedések.....	83
36. A nem ellenőrző részesedéssel rendelkező befektetési jegy-tulajdonosokra jutó nettó eszközérték	83
37. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és függő követelések	87
38. Kapcsolt felek	90
39. Pénzügyi kockázatkezelés, célok és irányelvek	93
40. Tőkekezelés	96
41. A nettó adósság egyeztetése	97
42. Szegmensjelentés	100
43. Egyéb információk	105
44. Fordulónap utáni események	105
Melléklet	106

Konszolidált eredmény és egyéb átfogó jövedelem kimutatás

A 2025. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	Megjegyzés	2025	2024
Árbevétel	6	57 155	95 056
Értékesítés költségei	7	(37 215)	(62 195)
Bruttó nyereség		19 940	32 861
Forgalmazási és marketingköltségek	8	(7 050)	(6 641)
Igazgatási költségek	9	(6 537)	(5 367)
Befektetési célú ingatlanok valós értékeléséből származó nettó nyereség/veszteség	15	(634)	315
Egyéb ráfordítások	11	(4 908)	(6 484)
Egyéb bevételek	10	1 521	2 926
Működési eredmény		2 332	17 610
Kamatbevétel		2 926	3 398
Egyéb pénzügyi bevételek		25 433	19 124
Pénzügyi bevételek	12	28 359	22 522
Kamatráfordítás		(6 706)	(6 116)
Egyéb pénzügyi ráfordítások		(15 953)	(5 527)
Pénzügyi ráfordítás	12	(22 659)	(11 643)
Nettó pénzügyi bevétel/(ráfordítás)	12	5 700	10 879
Részesedés a társult vállalkozások és közös vállalkozások nyereségéből/(veszteségéből)	17	(51)	2 360
Adózás előtti eredmény		7 981	30 849
Nyereségadó	13	(2 205)	(2 669)
Halasztott adó	20	243	(585)
Nyereségadó ráfordítás		(1 962)	(3 254)
Az időszak eredménye		6 019	27 595

A konszolidált eredmény és egyéb átfogó jövedelem kimutatás a következő oldalon folytatódik.

Konszolidált eredmény és egyéb átfogó jövedelem kimutatás (folyt.)**A 2025. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan**

Millió forintban (MHUF)	Megjegyzés	2025	2024
A külföldi érdekeltségek átszámításából származó, adózás utáni árfolyam-különbözet, amely utólag átsorolható az eredménybe		563	159
Egyéb átfogó eredmény/(veszteség)		563	159
Az időszak teljes átfogó eredménye		6 582	27 754

Az időszak teljes nyeresége/(vesztesége), az alábbiakra jutóan:

az anyavállalat tulajdonosainak		5 497	27 642
nem ellenőrző részesedések	35	(12)	(47)
nem ellenőrző befektetési jegy-tulajdonosok	36	534	0
Az időszak teljes nyeresége/(vesztesége)		6 019	27 595

A teljes átfogó eredmény, az alábbiakra jutóan:

az anyavállalat tulajdonosainak		6 060	27 802
nem ellenőrző részesedések	35	(12)	(47)
nem ellenőrző befektetési jegy-tulajdonosok	36	534	0
Az időszak teljes átfogó eredménye		6 582	27 755

Konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás

Millió forintban (MHUF)	Megjegyzés	2025.12.31	2024.12.31
Eszközök			
Hosszú lejáratú eszközök			
Immateriális eszközök	14	89	50
Befektetési célú ingatlanok	15	4 039	5 931
Ingatlanok, gépek és berendezések	16	2 233	2 283
Hosszú lejáratú követelések harmadik felektől		211	918
Kapcsolt felektől származó hosszú lejáratú követelések	23	2 232	0
Tőkemódszerrel elszámolt befektetések	17	183	19 311
Halasztott adókövetelések	20	0	1 175
Hosszú lejáratú áfa-követelések		0	396
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi eszközök	21	83 061	41 734
Hosszú lejáratú származékos eszközök	21	58	0
Hosszú lejáratú eszközök összesen		92 106	71 798
Forgóeszközök			
Készletek	19	194 460	166 880
Vevőkövetelés és egyéb követelések	24	2 410	1 174
Kapcsolt felektől származó rövid lejáratú követelések	23	421	619
Egyéb rövid lejáratú eszközök	18	3 447	3 463
Nyereségadó-követelések	13	1 030	5 463
Rövid lejáratú áfa-követelések		6 125	2 203
Korlátozott felhasználású pénzeszköz	21	14 744	5 130
Egyéb pénzügyi eszközök	21	11 688	2 930
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	25	125 471	84 527
Forgóeszközök összesen		359 796	272 389
Értékesítésre tartottként minősített elidegenítési csoport			
Értékesítésre tartottként minősített eszközök		91	96
Értékesítésre tartottként minősített elidegenítési csoport összesen		91	96
Eszközök összesen		451 993	344 283

Konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás (folyt.)

Millió forintban (MHUF)	Megjegyzés	2025.12.31	2024.12.31
Saját tőke			
Tulajdonosokra jutó saját tőke			
Jegyzett tőke	34	18 014	18 014
Tőketartalék	34	13 461	13 461
Deviza-átszámítási tartalék		3 292	2 729
Egyéb tartalékok	34	(242)	(242)
Felhalmozott eredmény		98 521	100 305
Az anyavállalat részvényeseire jutó saját tőke		133 046	134 267
Nem ellenőrző részesedés	35	12	16
Saját tőke összesen		133 058	134 283
A nem ellenőrző befektetési jegy-tulajdonosokra jutó nettó eszközök	36	29 334	0
Kötelezettségek			
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hitelek és kölcsönök	26	23 230	4 471
Kötvények	33	150 484	107 761
Halasztott adókötelezettségek	20	660	2 125
Egyéb céltartalék	32	895	835
Vevőktől kapott előlegek	27	0	11 205
Lízingkötelezettségek	31	1 303	1 637
Garanciális visszatartások	30	2 611	740
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		43	18
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen (a nem ellenőrző befektetési jegy-tulajdonosokra jutó nettó eszközök nélkül)		179 226	128 792
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Szállítói és egyéb kötelezettségek	29	10 184	12 265
Kötvények	33	14 905	14 887
Kapcsolt felekkel szemben fennálló rövid lejáratú kötelezettségek	28	1 191	1 247
Hitelek és kölcsönök	26	7 579	1 435
Vevőktől kapott előlegek	27	40 509	14 918
Lízingkötelezettségek	31	24 536	26 755
Egyéb adókötelezettségek		2 760	908
Egyéb céltartalék	32	7 639	7 012
Nyereségadó-kötelezettségek		1 011	512
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		32	2
Rövid lejáratú származékos kötelezettségek		29	1 267
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		110 375	81 208
Összes kötelezettség (a nem ellenőrző befektetési jegy-tulajdonosokra jutó nettó eszközök nélkül)		289 601	210 000
Kötelezettségek összesen		318 935	210 000
Saját tőke és kötelezettségek összesen		451 993	344 283

Konszolidált saját tőke változásainak kimutatása

A december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

Az anyavállalat részvényeseire jutó

Millió forintban (MHUF)	Jegyzett tőke	Tőke- tartalék	Deviza- átszámítási tartalék	Egyéb tartalékok	Felhalmozott eredmény	Összesen	Nem ellenőrző részesedések	Saját tőke összesen
Egyenleg 2024. január 1-jén	18 014	13 461	2 570	(242)	72 663	106 466	63	106 529
Éves nyereség/(veszteség)	0	0	0	0	27 642	27 642	(47)	27 595
Egyéb átfogó eredmény/(veszteség)	0	0	159	0	0	159	0	159
Az időszak teljes mozgása	0	0	159	0	27 642	27 801	(47)	27 754
Egyenleg 2024. december 31-én	18 014	13 461	2 729	(242)	100 305	134 267	16	134 283
Egyenleg 2025. január 1-jén	18 014	13 461	2 729	(242)	100 305	134 267	16	134 283
Éves nyereség/(veszteség)	0	0	0	0	5 497	5 497	(12)	5 485
Egyéb átfogó eredmény/(veszteség)	0	0	563	0	0	563	0	563
Jóváhagyott osztalék	0	0	0	0	(7 281)	(7 281)	0	(7 281)
Tranzakció a nem ellenőrző részesedésekkel	0	0	0	0	0	0	8	8
Az időszak teljes mozgása	0	0	563	0	(1 784)	(1 221)	(4)	(1 225)
Egyenleg 2025. december 31-én	18 014	13 461	3 292	(242)	98 521	133 046	12	133 058

A fenti saját tőke tételekben bekövetkezett jelentős változásokat a 34. megjegyzés részletesen ismerteti.

A nem ellenőrző részesedésekkel kapcsolatban kérjük, olvassa el a 35. megjegyzést is.

Konszolidált cash flow kimutatás

A 2025. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)

Megjegyzés

2025

2024

Az időszak adózás előtti eredménye		7 981	30 849
Az adózás előtti eredmény és a működési tevékenységből származó nettó pénzforgalom közötti egyeztetéshez szükséges kiigazítások:			
Értékcsökkenés	9	595	595
Egyéb nem pénzbeli mozgások*		1 761	5 003
(Nyereség)/veszteség tárgyi és immateriális eszközök értékesítéséből		(94)	5
Az eredménykimutatásban szereplő nettó pénzügyi (bevétel)/ráfordítás, kiigazítva a pénzeszközökből és pénzeszköz-egyenértékesekből származó bevételekkel	12	(5 424)	(10 879)
A hosszú és rövid lejáratú származékos eszközök változása	12	801	1 243
Hosszú és rövid lejáratú származékos kötelezettségek változása	12	(1 238)	1 261
Követelések értékvesztése		113	335
Készletcsökkenés/(növekedés)	19	(30 340)	11 245
Készletek értékvesztése	19	2 904	3 629
A goodwill értékvesztése		0	511
A közös és társult vállalkozások (nyereségéből)/veszteségéből való részesedés	17	51	(2 360)
A korlátozott felhasználású pénzeszköz csökkenése/(növekedése)	21	(9 613)	0
Vevőkövetelés és egyéb követelések, áfa-követelések csökkenése/(növekedése)	24	(4 095)	60
Kapcsolt felektől származó követelések csökkenése/(növekedése)	23	2 636	(83)
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek (csökkenése)/növekedése	28	(50)	651
Egyéb hosszú lejáratú eszközök csökkenése/(növekedése)		0	(19)
Egyéb hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek (csökkenése)/növekedése		55	37
A szállítói és egyéb kötelezettségek (csökkenése)/növekedése	29	977	1 301
A céltartalék növekedése/(csökkenése)	32	687	1 009
A kapott előlegek növekedése/(csökkenése)	27	13 136	(5 222)
Fizetett kamat	12	(9 425)	(7 887)
Visszatérített forrásadó		4 005	0
Fizetett nyereségadó		(966)	(3 768)
Működési tevékenységből származó/(működési tevékenységre fordított) nettó cash flow		(25 543)	27 516

A konszolidált cash flow kimutatás a következő oldalon folytatódik.

Konszolidált cash flow kimutatás (folyt.)

A 2025. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)

Megjegyzés

2025

2024

Befektetési tevékenységből származó/(befektetési tevékenységre fordított) cash flow

Akvizíciókért fizetett ellenérték		(39)	0
Leányvállalatok eladásából származó bevételek, az elidegenített pénzeszközök levonásával		866	(261)
Befektetési célú ingatlanok megszerzése	15	(736)	(422)
Tárgyi és immateriális eszközök beszerzése		(580)	(295)
Tárgyi és immateriális eszközök értékesítése		188	(5)
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközökbe történő befektetés	21	(45 016)	(37 557)
Rövid lejáratú pénzügyi eszközökbe történő befektetések	21	(17 270)	0
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök eladásából származó bevétel	21	4 177	0
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök eladásából származó bevétel	21	32 365	8 481
Nyújtott kölcsönök		(8 839)	0
Kölcsönkövetelések visszafizetéséből származó bevételek		8 839	0
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönök	23	(2 232)	0
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönök visszafizetése	12	2 532	3 818
Pénzeszközökből és pénzeszköz-egyenértékesekből származó bevételek	25	0	1 240
Közös vállalkozástól kapott osztalék	17	0	400
Társult vállalkozásban fennálló részesedés értékesítése	17	2 430	9 210
Befektetési tevékenységből származó/(befektetési tevékenységre fordított) nettó cash flow		(23 315)	(15 391)

A finanszírozási tevékenységekből származó/(felhasznált) cash flow

Hitelek és kölcsönökből származó bevételek	26	41 543	20 899
Hitelek és kölcsönök visszafizetése	26	(16 299)	(28 243)
Kötvénykibocsátásból származó bevételek	33	58 501	50 727
Kötvények visszafizetése és visszaváltása	33	(14 667)	(20 992)
A hitelkövetelések (növekedése)		0	(3 434)
A hitelkövetelések csökkenése		0	3 434
A nem ellenőrző befektetési jegy-tulajdonosok által vásárolt részesedések ellenértéke	35, 36	28 800	0
Lízingkötelezettség visszafizetése	31	(760)	(813)
Osztalékfizetés		(7 289)	0
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		89 829	21 578

A pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek nettó változása		40 971	33 703
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek az év elején		84 527	50 825
Az árfolyamátértékelés hatása a pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesekre		(27)	(1)
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek az időszak végén	25	125 471	84 527

A lényeges számviteli politikák összefoglalása és egyéb magyarázó megjegyzések

1. A Társaság háttere és tevékenysége

A társaság neve: Cordia International Ingatlanfejlesztő SE Zártkörűen Működő Európai Részvénytársaság („Cordia International SE”)

Székhely: 1082 Budapest, Futó utca 43–45, 2. emelet

Cégjegyzékszám: 01-20-000006

Statisztikai szám: 32410185-6420-141-01

Adószám: 32410185-2-42

A Cordia International SE (a „Társaság”) jogelődjét, a Magyarországon, Budapest székhellyel rendelkező társaságot a Futreal Property Group Kft. 2016. április 27-én alapította. A Cordia International Zrt. 2024. január 1-jei hatállyal európai részvénytársasággá (Societas Europaea, SE) alakult, és Cordia International SE néven működik tovább.

A Csoport fő tevékenységi köre lakóingatlanok fejlesztése, majd a lakóegységek értékesítése.

A székhely címe: Budapest, 43–45 Futó utca, Magyarország. A Társaság (a Magyarországon, Lengyelországban, Spanyolországban, Romániában és az Egyesült Királyságban működő leányvállalataival együtt a „Csoport”) többlakásos lakóingatlan-fejlesztési projektek keretében megvalósuló lakóegységek, elsősorban lakások fejlesztésével és értékesítésével foglalkozik egyéni vásárlók részére Magyarországon, Lengyelországban, Spanyolországban, Romániában és az Egyesült Királyságban.

2025. december 31-én a Társaságnak a következő tulajdonosai voltak:

- Cordia Holding B.V. – 98% (székhely: Laan van Kronenburg 14, 1183 AS Amstelveen, Hollandia)
- Finext Consultants Limited – 0,285% (székhely: Kyriakou Matsi 16, Eagle House, 10. emelet, Agioi Omologites, P.C. 1082, Nicosia, Ciprus)
- Magánszemélyek – 1,715%

2024. december 31-én a Társaságnak a következő tulajdonosai voltak:

- Cordia Holding B.V. – 98% (székhely: Laan van Kronenburg 14, 1183 AS Amstelveen, Hollandia)
- Finext Consultants Limited – 0,478% (székhely: Kyriakou Matsi 16, Eagle House, 10. emelet, Agioi Omologites, P.C. 1082, Nicosia, Ciprus)
- Magánszemélyek – 1,522%

A végső tulajdonos 2025-ben nem változott. Futó Gábor András (többségi részvényesként) a budapesti székhelyű Cordia International SE végső tényleges tulajdonosa. A végső konszolidált beszámolót összeállító gazdálkodó egység az FR Group B.V. Azoknak a társaságoknak a változásait, amelyek pénzügyi adatait a jelen konszolidált pénzügyi kimutatások tartalmazzák, valamint a tulajdonosi és ellenőrzési viszonyok mértékét a melléklet tartalmazza.

A Cordia International SE könyvvizsgálója a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft. A PwC Könyvvizsgáló Kft. 2025-ben a pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatán kívül más szolgáltatást nem nyújtott a Cordia International SE számára.

2. Az elkészítés és az értékelés alapjai

(a) Az elkészítés alapjai és a megfeleléségi nyilatkozat

A Cordia International Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásait az Európai Unió (EU) által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) és az IFRS Értelmezési Bizottság (IFRIC) által kiadott értelmezések szerint állították össze. A pénzügyi kimutatások a Cordia International SE-ből és leányvállalataiból álló csoportra vonatkoznak.

A konszolidált pénzügyi kimutatásokat a vállalkozás folytatásának elve alapján állították össze, ami azt jelenti, hogy a Csoport a belátható jövőben folytatni fogja működését, és normál üzletmenet keretében képes lesz eszközeit realizálni és kötelezettségeit teljesíteni. A konszolidált pénzügyi kimutatásokat a Cordia International SE igazgatósága 2026. április 30-án hagyta jóvá.

A Társaság és a Magyarországon működő leányvállalatok egyedi pénzügyi kimutatásait a magyar számviteli törvény (2000. évi C. törvény a számvitelről, röviden HAL) szerint állítják össze. A Cordia International SE-t törvény nem kötelezi külön IFRS-pénzügyi kimutatások készítésére. A Társaság azonban elkészíti ezeket a kimutatásokat a követnytulajdonosokkal szemben vállalt beszámolási kötelezettségek teljesítése érdekében. A Lengyelországban működő leányvállalatok külön pénzügyi kimutatásait az 1994. szeptember 29-i lengyel számviteli törvényben, valamint az azt követő módosításokban és az e törvény alapján kiadott rendeletekben meghatározott számviteli irányelveknek (együttesen: „lengyel számviteli standardok”) megfelelően készítik el. A Romániában működő leányvállalatok külön pénzügyi kimutatásukat a 82/1991. számú számviteli törvényben, annak későbbi módosításaival, valamint az e törvény alapján kiadott rendeletekben meghatározott számviteli irányelveknek megfelelően állítják össze (együttesen: „román számviteli standardok”). A Spanyolországban működő leányvállalatok külön pénzügyi kimutatásukat a „Plan General de Contabilidad 2008 (PGC2008)”-ben meghatározott számviteli irányelveknek megfelelően állítják össze. Az Egyesült Királyságban működő leányvállalatok egyedi pénzügyi kimutatásait az Egyesült Királyságban és az Ír Köztársaságban alkalmazandó FRS 102 számú pénzügyi beszámolási standardnak, valamint a kisvállalkozásokra vonatkozó szabályozás hatálya alá tartozó társaságokra alkalmazandó 2006. évi társasági törvény követelményeinek megfelelően állítják össze. A magyar, lengyel, spanyol, román vagy brit számviteli standardok egyes előírásai eltérnek az IFRS-től. Jelen konszolidált pénzügyi kimutatások számos olyan kiigazítást tartalmaznak, amelyek nem szerepelnek a Csoport vállalatainak könyveiben, és amelyeket annak érdekében hajtottak végre, hogy e vállalatok pénzügyi kimutatásait összhangba hozzák az EU által befogadott IFRS-ekkel.

Az IFRS-nek megfelelő konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése bizonyos kritikus számviteli becslések alkalmazását igényli. Emellett a Csoport számviteli politikáinak alkalmazása során a vezetőségnek jelentős szakmai megítéléseket kell tennie. A feltételezésekben bekövetkező változások jelentős hatással lehetnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokra abban az időszakban, amikor a feltételezések megváltoztak. A vezetőség meggyőződése szerint az alapul szolgáló feltételezések megfelelőek. Azokat a területeket, amelyek magasabb fokú megítélést vagy összetettséget igényelnek, illetve azokat a területeket, ahol a feltételezések és becslések jelentős hatással vannak a konszolidált pénzügyi kimutatásokra, a 3. megjegyzés tartalmazza.

A jelenlegi beszámolási időszakra egy standard-módosítás lépett hatályba:

- Módosítás az IAS 21 standardhoz – Átválthatóság hiánya

Az IFRS-standardok módosításai és fejlesztései nem gyakorolnak lényeges hatást a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

Megjelentek bizonyos új számviteli standardok és értelmezések, amelyek a 2025. december 31-i beszámolási időszakra még nem kötelezőek, és amelyeket a Csoport nem alkalmazott előzetesen. A Csoport jelenleg az új számviteli standardok bevezetésének folyamatában van, és a vonatkozó számviteli irányelveket szükség szerint (adott esetben) frissíti.

- Az IFRS 10 és az IAS 28 módosításai: Eszközök értékesítése vagy átadása a befektető és társult vállalkozása vagy közös vállalkozása között

Az IASB korlátozott hatókörű módosításokat hajtott végre az IFRS 10. számú „Konszolidált pénzügyi kimutatások” és az IAS 28. számú „Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések” standardokban. A módosítások egyértelműsítik a befektető és a társult vállalkozása vagy közös vállalkozása közötti eszközértékesítések vagy nem pénzügyi eszközök apportálásának számviteli kezelését. Megerősítik, hogy az alkalmazandó számviteli

kezelés attól függ, hogy a társult vállalkozásnak vagy közös vállalkozásnak értékesített vagy apportált nem pénzbeli eszközök az IFRS 3 Üzleti kombinációk standard szerinti „üzleti tevékenységnek” minősülnek-e.

Amennyiben a nem pénzbeli eszközök üzleti tevékenységnek minősülnek, a befektető az eszközök értékesítésén vagy apportálásán keletkező nyereséget vagy veszteséget teljes összegében elszámolja. Ha az eszközök nem felelnek meg az üzleti tevékenység fogalmának, a befektető a nyereséget vagy veszteséget csak a társult vállalkozásban vagy közös vállalkozásban fennálló egyéb befektetői részesedések mértékéig számolja el. A módosításokat a jövőre nézve kell alkalmazni. A módosítások korai alkalmazása megengedett, ugyanakkor az IASB a kötelező hatálybalépés időpontját határozatlan időre elhalasztotta.

- A pénzügyi instrumentumok besorolására és értékelésére vonatkozó módosítások – az IFRS 9 és az IFRS 7 módosításai

A módosítások az IFRS 9-hez és az IFRS 7-hez kapcsolódó új közzétételi követelményeket tartalmaznak, amelyek 2026. január 1-jétől lépnek hatályba:

- o pontosítják egyes pénzügyi eszközök és kötelezettségek megjelenítésének és kivezetésének időpontját, új kivételt alkalmazva az elektronikus pénzáttutalási rendszeren keresztül rendezett egyes pénzügyi kötelezettségekre;
- o pontosítják és kiegészítik az iránymutatásokat annak értékeléséhez, hogy egy pénzügyi eszköz megfelel-e a kizárólag tőke- és kamatfizetésekre vonatkozó kritériumnak;
- o új közzétételi követelményeket vezetnek be bizonyos olyan instrumentumokra vonatkozóan, amelyek szerződéses feltételei megváltoztathatják a cash flow-kat (például egyes, a környezeti, társadalmi és vállalatiirányítási célok eléréséhez kapcsolódó jellemzőkkel rendelkező pénzügyi instrumentumok);
- o frissíti az egyéb átfogó jövedelmen keresztül valós értéken értékelt saját tőke instrumentumokra vonatkozó közzétételi követelményeket.

- Az IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok és az IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok: közzétételek módosításai a természeti feltételektől függő villamosenergia-szerződésekkel kapcsolatban.

A természeti feltételektől függő villamosenergia-szerződések segítenek a vállalatoknak biztosítani villamosenergia-ellátásukat olyan forrásokból, mint a szél- és a napenergia. Az ilyen szerződések keretében termelt villamosenergia mennyisége olyan ellenőrizhetetlen tényezőktől függően változhat, mint például az időjárási körülmények. Ezeket a módosításokat a 2026. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra kell alkalmazni. Az IASB célzott módosításokat hajtott végre, amelyek a következőket tartalmazzák:

- o a „saját felhasználásra” vonatkozó követelmények alkalmazásának pontosítása;
- o a fedezeti elszámolás engedélyezése, ha ezeket a szerződéseket fedezeti eszközként használják; valamint
- o új közzétételi követelmények bevezetése, hogy a befektetők megérthessék e szerződések hatását a vállalat pénzügyi teljesítményére és cash flow-jára.

- Az IAS 21 módosítása: Átszámítás hiperinflációs bemutatási pénznemre

Ezek a korlátozott hatókörű módosítások meghatározzák a hiperinflációs gazdaság pénznemét prezentálási pénznemként alkalmazó gazdálkodó egység átváltási szabályait. A gazdálkodó egység akkor alkalmazza a módosításokat, ha:

- o funkcionális pénzneme egy nem hiperinflációs gazdaság pénzneme, és eredményeit és pénzügyi helyzetét egy hiperinflációs gazdaság pénznemére átszámítja; vagy
- o egy olyan külföldi tevékenység eredményeit és pénzügyi helyzetét számítja át egy hiperinflációs gazdaság pénznemére, amelynek funkcionális pénzneme egy nem hiperinflációs gazdaság pénzneme.

Ezeket a módosításokat a 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra kell alkalmazni.

- Az IFRS 7, az IFRS 18, az IAS 1, az IAS 8, az IAS 36 és az IAS 37 illusztratív példáinak módosításai – A pénzügyi kimutatásokban szereplő bizonytalanságokra vonatkozó közzétételek

Ezek a módosítások olyan példákat tartalmaznak, amelyek szemléltetik, hogyan alkalmazza egy gazdálkodó egység az IFRS számviteli standardok követelményeit a pénzügyi kimutatásokban szereplő bizonytalanságok hatásainak

közzétételére. A példák bemutatják, hogyan kell közzétenni a bizonytalanságok hatásait az éghajlati forgatókönyvek keretében, de az elvek és követelmények más bizonytalanságok közzétételére is alkalmazandók. A példák nem egészítik ki és nem módosítják az IFRS számviteli standardok követelményeit, ezért nincsenek átmeneti követelmények. Ehelyett ezek a példák a vonatkozó IFRS számviteli standardok mellékleteként kerülnek közzétételre.

- Az IFRS számviteli standardok éves fejlesztései

A 2026. január 1-jétől hatályba lépő fejlesztések kisebb módosításokat hajtanak végre az IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok standardban és további négy számviteli standardban. Az IFRS 9-re vonatkozó módosítások a következőket érintik:

- az IFRS 9 és az IFRS 15 „Vevőkkel kötött szerződésekből származó árbevétel” közötti ellentmondást a vevőkövetelések kezdeti értékelése tekintetében; valamint
- hogyan számolja el a lízingbevevő az IFRS 9 23. bekezdése szerinti lízingkötelezettség kivezetését.

Az IFRS 15 szerint a vevőkövetelés olyan összegben is kimutatható, amely eltér a tranzakciós ártól – pl. ha a tranzakciós ár változó. Ezzel szemben az IFRS 9 előírja, hogy a vállalatok a jelentős finanszírozási komponenssel nem rendelkező vevőköveteléseket kezdetben a tranzakciós áron mérjék. Az IASB módosította az IFRS 9-et, és előírta, hogy a vállalatok a jelentős finanszírozási komponenssel nem rendelkező vevőköveteléseket kezdetben az IFRS 15 alkalmazásával meghatározott összegben mérjék.

Ha egy lízingkötelezettséget kivezetnek a mérlegből, akkor a kivezetést az IFRS 9 szerint kell elszámolni. Ha azonban egy lízingkötelezettséget módosítanak, a módosítást az IFRS 16 Lízingek szerint kell elszámolni. Az IASB módosítása kimondja, hogy amikor a lízingkötelezettségeket az IFRS 9 szerint kivezetik a mérlegből, a könyv szerinti érték és a fizetett ellenérték közötti különbséget az eredményben kell kimutatni. A módosítás azonban nem foglalkozik azzal, hogy hogyan kell megkülönböztetni a lízingkötelezettség kivezetését és módosítását. Az IASB jelezte, hogy ezt a kérdést egy jövőbeli projekt keretében fontolóra veheti.

Az IFRS 7 előírja a pénzügyi eszközök kivezetéséből származó nyereséggel vagy veszteséggel kapcsolatos közzétételeket azokban az esetekben, amikor a gazdálkodó egység folytatólagos érintettséggel rendelkezik az adott pénzügyi eszközökben, beleértve annak bemutatását is, hogy a valószínűség-meghatározás tartalmazott-e „jelentős, nem megfigyelhető inputokat”. Ez az új megfogalmazás a korábbi „olyan jelentős inputok, amelyek nem megfigyelhető piaci adatokon alapulnak” kifejezést váltotta fel. A módosítás célja a szóhasználat összhangba hozása az IFRS 13 standarddal.

Az IFRS 10 módosult annak érdekében, hogy kevésbé kategorikus megfogalmazást alkalmazzon annak megítélésére, hogy egy gazdálkodó egység „de facto ügynöknek” minősül-e, továbbá egyértelműsítse, hogy az IFRS 10 B74 bekezdésében leírt kapcsolat csupán egy példa azon körülmények közül, amelyek esetében szakmai megítélés alkalmazása szükséges annak meghatározásához, hogy egy fél de facto ügynökként jár-e el.

IFRS 18 Pénzügyi kimutatások bemutatása és közzététele

Az IFRS 18 a 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra lép hatályba, de a vállalatok korábban is alkalmazhatják. Az IFRS 18 felváltja az IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása című standardot. Az IAS 1 számos követelményét változatlan formában átveszi. Az IFRS 18 az IASB Elsődleges pénzügyi kimutatások projektjének eredményeként létrejött standard. Noha az IFRS 18 nem változtatja meg a pénzügyi kimutatásokban szereplő tételek elszámolását és értékelését, hatással lesz azok bemutatására és közzétételére.

IFRS 19: Leányvállalatok nyilvános elszámoltathatóság nélkül: közzétételek

Az IFRS 19 lehetővé teszi az IFRS számviteli standardok szerint beszámoló anyavállalatok bizonyos, a feltételeknek megfelelő leányvállalatai számára, hogy csökkentett közzétételi követelményeket alkalmazzanak. A standard 2027. január 1-jétől lép hatályba, és várhatóan nem lesz hatással a Csoport pénzügyi kimutatásaira.

(b) Értékelési alapjai

A konszolidált pénzügyi kimutatások a vállalkozás folytatásának elve alapján kerültek összeállításra, a bekerülési érték elvét alkalmazva, kivéve az eredményen keresztül valós értéken értékelt pénzügyi eszközök és befektetési célú ingatlanok értékelését. A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése céljából a valós értékek meghatározásához alkalmazott módszereket a releváns megjegyzésben részletesen ismertetjük.

(c) Funkcionális és beszámolási pénznem

A Csoport egyes gazdálkodó egységeinek pénzügyi kimutatásaiban szereplő tételeket az adott gazdálkodó egység fő gazdasági környezetének pénznemében („funkcionális pénznem”) értékelik. A konszolidált pénzügyi kimutatásokat milliő forintban mutatják be, amely az anyavállalat funkcionális pénzneme és a Csoport beszámolási pénzneme.

(d) A konszolidáció alapja

Jelen konszolidált pénzügyi kimutatások a Társaság és leányvállalatai 2025. december 31-i pénzügyi kimutatásait tartalmazzák. Az ellenőrzés akkor valósul meg, ha a Csoport a befektetéssel érintett gazdálkodó egységben fennálló érdekeltsége révén változó hozamoknak van kitéve, vagy azokhoz jogokkal rendelkezik, és a befektetéssel érintett gazdálkodó egység feletti befolyása révén képes ezeket a hozamokat befolyásolni.

Az eredményt és az egyéb átfogó jövedelem (OCI) minden összetevőjét a Csoport anyavállalatának részvényeseihez és az ellenőrzést nem biztosító részesedésekhez rendelik, még akkor is, ha ez a nem ellenőrző részesedések hiányos egyenlegét eredményezi.

A Csoport vállalatainak üzleti éve december 31-én zárul. A konszolidált pénzügyi kimutatásokat a hasonló tranzakciókra vonatkozó egységes számviteli elvek alkalmazásával állítják össze. A leányvállalatok számviteli elveit szükség szerint módosították a Csoport által alkalmazott elvekkel való összhang biztosítása érdekében. A Csoport vállalatai közötti tranzakciók, egyenlegek, valamint a tranzakciókból származó nem realizált nyereségek vagy veszteségek teljeskörűen kiszűrésre kerülnek, kivéve, ha értékvesztésre utaló jelek állnak fenn.

A leányvállalatban fennálló tulajdonrész változását – amennyiben az nem jár az ellenőrzés elvesztésével – sajáttőke-tranzakcióként számolják el.

Ingatlanvásárlás esetén – akár vállalatfelvásárlás, akár egyéb módon történik – a vezetőség figyelembe veszi a megszerzett gazdálkodó egység eszközeinek és tevékenységeinek gazdasági tartalmát annak meghatározásakor, hogy a felvásárlás üzleti kombinációnak minősül-e. Ha a tranzakció nem üzleti tevékenység megszerzésének minősül, a megszerzett társaság ellenértékét az azonosítható eszközök és kötelezettségek között azok akvizíció időpontjában fennálló relatív valós értékének arányában kell allokálni.

Ellenkező esetben, ha egy megszerzett leányvállalat vagy eszközcsoport megfelel az IFRS 3 szerinti „üzleti kombináció” meghatározásának, a Csoport az üzleti kombinációk elszámolásához az akvizíciós módszert alkalmazza. A Csoport az átvett vállalkozásban fennálló bármely nem ellenőrző részesedést akvizícióként jeleníti meg, vagy valós értéken, vagy a nem ellenőrző részesedésnek az átvett vállalkozás azonosítható nettó eszközeinek elszámolt összegéből való arányos részesedése alapján. Az akvizícióval kapcsolatos költségeket felmerüléskor ráfordításként számolják el.

Ha az üzleti kombináció több lépésben valósul meg, a felvásárló által a felvásárolt vállalatban korábban birtokolt részesedés beszerzési napon fennálló könyv szerinti értékét a beszerzési napon valós értékre értékelik át; az ilyen átértékelésből származó nyereségeket vagy veszteségeket az eredményben számolják el.

A Csoport által átadandó bármely függő ellenértéket az akvizíció időpontjában valós értéken kell kimutatni. Az eszközként vagy kötelezettségként kezelt függő ellenérték valós értékének későbbi változásait az eredményben kell kimutatni. A saját tőkeinstrumentumként besorolt függő ellenérték nem kerül ismételt értékelésre, és annak későbbi rendezését a saját tőkén belül kell elszámolni.

A közös megállapodásokba történő befektetéseket az egyes befektetők szerződéses jogaitól és kötelezettségeitől függően közös tevékenységként vagy közös vállalkozásként sorolják be. A Csoport felmérte közös megállapodásainak jellegét, és azokat közös vállalkozásnak minősítette. A közös vállalkozásokat a tőkemódszer szerint számolják el.

A tőkemódszer alkalmazásakor a közös vállalkozásokban fennálló részesedések kezdetben bekerülési értéken kerülnek felvételre a könyvekbe, majd ezt követően kiigazítják, hogy elszámolják a Csoport részesedését a megszerzés utáni nyereségből vagy veszteségből, valamint az egyéb átfogó jövedelem változásaiból.

A Csoport és közös vállalkozásai közötti tranzakciókból származó nem realizált nyereségeket a Csoport közös vállalkozásokban fennálló részesedésének mértékéig eliminálják. A nem realizált veszteségeket szintén eliminálják, kivéve, ha a tranzakció az átruházott eszköz értékvesztésére utal. A közös vállalkozások számviteli irányelveit szükség szerint módosították a Csoport által alkalmazott irányelvekkel való összhang biztosítása érdekében.

(e) Kritikus számviteli becslések és szakmai megítélések

A Csoport becsléseit és megítéléseit folyamatosan értékeli, és azok a múltbeli tapasztalatokon alapulnak, figyelembe véve a jelenlegi piaci feltételeket és egyéb tényezőket.

A vezetőség becsléseket és feltételezéseket fogalmaz meg a jövőre vonatkozóan. Az ebből eredő számviteli becslések definíció szerint ritkán egyeznek meg a kapcsolódó tényleges eredményekkel.

Árbevételek elszámolása**(i) A szerződés megszerzésének pótlólagos költségeinek aktiválása**

- a Csoport aktiválja az ingatlanügynökök változó értékesítési jutalékait, feltéve, hogy azok közvetlenül kapcsolódnak egy olyan adásvételi szerződéshez amely az előző évi konszolidált pénzügyi kimutatásokban szerepelt. Az aktivált értékesítési jutalék egyéb eszközként kerül megjelenítésre, és az értékesítés költségei között kerül elszámolásra az eredményben, amikor az ingatlan feletti ellenőrzés átszáll az ügyfélre, és az árbevétel elszámolásra kerül.

(ii) Árbevételek elszámolása

- A Csoport esetében az IFRS 15.35-ben meghatározott kritériumok értékelése alapján az árbevételt egy adott időpontban számolja el, mivel az ellenőrzés átadása nem felel meg az időtartam alatt kielégített teljesítési kötelem kritériumának. Ez az az időpont, amikor az ingatlan feletti ellenőrzést a vevő megszerezte.

(iii) Jelentős finanszírozási komponens

A tranzakciós ár meghatározásakor a gazdálkodó egységnek ki kell igazítania az ígért ellenérték összegét a pénz időértékének hatásai szerint, ha a szerződő felek által megállapodott fizetési ütemezés a gazdálkodó egység számára jelentős előnyt jelent az áruk vevőnek történő átadásának finanszírozása tekintetében. Ilyen körülmények között a szerződés jelentős finanszírozási komponenset tartalmaz.

A megígért ellenérték összegének jelentős finanszírozási komponenssel történő kiigazításának célja, hogy a gazdálkodó olyan összegben számolja el az árbevételt, amely tükrözi azt az árat, amelyet a vevő fizetett volna a megígért árukért, ha átadásakor fizetett volna azokért (azaz az azonnali értékesítési árat).

Piaci gyakorlat, hogy a vevő az ügylet árának egy részét előre, az építkezés során fizeti meg, a fennmaradó összeget pedig az átadáskor rendezi. Ez az ügyletár több okból is eltér az azonnali értékesítési ártól, pl. a lakás megvásárlásának biztosítása, valamint a szerződéskötés időpontjában és a projekt befejezése utáni átadáskor fennálló eltérő kockázatok és piaci feltételek miatt.

A szerződés akkor tartalmaz jelentős finanszírozási elemet, ha a megígért ellenérték összege és a megígért áruk azonnali értékesítési ára közötti különbség jelentős, valamint a megígért áruk vevőnek történő átadása és az árukért történő fizetés között eltelő várható időtartam – az érintett piacon érvényes kamatlábaktól függően – jelentős.

A vevői előleghez kapcsolódó pénz időértéke jelentős a Csoport számára, amennyiben a projektf finanszírozás a projekt értékéhez és a makrogazdasági környezethez viszonyítva magas diszkontot igényel.

Készletérték-leírás

A Csoport belsőleg értékeli a készletek nettó realizálható értékét, és értékvesztést számol el, amennyiben a nettó realizálható érték alacsonyabb, mint a bekerülési költség. Figyelembe véve a magyar, lengyel, spanyol, angol és román ingatlanpiac helyzetét – amelyeken a Csoport tevékenységet folytat –, a Csoport a 2025. december 31-ével és 2024. december 31-ével végződő időszakban felülvizsgálta a készletek nettó realizálható értékét. A felülvizsgálat független ingatlan értékbecslő által kiadott értékelési jelentésen alapult. A Csoport az egyes projektek esetében külön-külön vizsgálta a készletek esetleges leírását, az értékesítési költségekkel csökkentett árbevételekre vonatkozó előrejelzés alapján.

Az előszerződésekhez kapcsolódó eszközök és kötelezettségek

2025-ben a Csoport előzetes értékesítési megállapodásaihoz kapcsolódó eszközök és kötelezettségek rövid/hosszú lejáratú besorolását újraértékelte és tovább elemezte, figyelembe véve a Csoport üzleti tevékenységének működési ciklusát és az ingatlanpiarban érvényes gyakorlatot.

Az elemzés eredményeként a Csoport úgy döntött, hogy megváltoztatja a korlátozott felhasználású pénzeszközök és a vevőktől kapott előlegek bemutatását a konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban. 2025-től kezdődően az előzetes értékesítési megállapodásokhoz kapcsolódó egyenlegeket forgóeszközként vagy rövid lejáratú kötelezettségként sorolják be, mivel azok várhatóan a Csoport üzleti tevékenységének működési ciklusa során kerülnek realizálásra vagy rendezésre, függetlenül attól, hogy ez várhatóan a beszámolási időponttól számított 12 hónapon belül történik-e.

A 2024. december 31-i vevőktől kapott előlegek egyenlegét jelentéktelennek ítélték meg, mivel az a Csoport teljes kötelezettségeihez képest viszonylag csekély összegű.

Befektetési célú ingatlanok valós értékű értékelése

A befektetési célú ingatlanok valós értékelését általában évente egyszer, a mérlegfordulónapra vonatkozóan végzik el, elsősorban független értékbecslők által készített jelentések alapján.

A Csoport 50%-ot meghaladó tulajdoni hányaddal rendelkező érdekeltségei

A Csoport egy gazdálkodó egység 50%-át birtokolja. Bár a Csoport a gazdálkodó egység 50%-át birtokolja, a szavazati jogok aránya jelentősen eltér a tulajdonrészétől. Annak ellenére, hogy a gazdálkodó egység 50%-át birtokolja, a Csoport nem gyakorol ellenőrzést, sem jelentős befolyást a gazdálkodó egység felett az IFRS 10 és az IAS 28 kritériumai szerint. A befektetést az IFRS 9 szerint eredményen keresztül valós értéken értékeli.

A Csoport egy befektetési egység befektetési jegyeinek több mint 50%-át birtokolja. Annak ellenére, hogy a befektetési jegyek több mint 50%-át birtokolja, a Csoport az IFRS 10 és az IAS 28 kritériumai szerint nem gyakorol ellenőrzést a részalap felett, és nem gyakorol felette jelentős befolyást sem. A Csoportnak nincs kitéve változó hozamok kockázatának, és nincs joga ilyen hozamokhoz a befektetéssel érintett gazdálkodó egységben való részvétele révén, továbbá a befektetéssel érintett gazdálkodó egység feletti befolyása révén sem képes befolyásolni ezeket a hozamokat.

A Csoport passzív befektető a részalapban, és nem rendelkezik azzal a joggal, hogy a befektetést befogadó vállalkozás igazgatóságának tagjait kinevezze, illetve e jogkört másra delegálja. A befektetést egy független szervezet, az igazgatótanács (BoD) kezeli a befektető nevében. Emiatt a Csoportnak nincs ellenőrzési joga a befektetéssel érintett gazdálkodó egység felett, és nem delegál képviselőket a befektetéssel érintett gazdálkodó egység igazgatótanácsába sem. A befektetési döntés az alap által kiadott tájékoztató alapján született. A Csoportnak nincs befolyása az igazgatóság irányítására. Az alap pénzügyi és működési politikája nagyrészt előre meghatározott, és már a befektetés megkötésekor is szerepelt a tájékoztatóban. A Csoport nem vett részt e politikák kidolgozásában, és nincs befolyása azok megváltoztatására.

A Csoport potenciális pénzügyi hozam elérése érdekében fektetett be a részalapba. A befektetés egyéb hosszú lejáratú pénzügyi eszközként kerül kimutatásra, és az értékelése IFRS 9 szerint eredményen keresztül valós értéken történik.

A Csoport 20%-ot meghaladó tulajdoni hányaddal rendelkező érdekeltségei

A Csoport két alapban több mint 20%-os részesedéssel rendelkezik. Annak ellenére, hogy a befektetési jegyek több mint 20%-át birtokolja, a Csoport az IAS 28-ban meghatározott kritériumok szerint nem gyakorol ellenőrzést a részalapok felett, és nem gyakorol jelentős befolyást rájuk.

A Csoport nem részesül a befektetést befogadó vállalkozásban fennálló érdekeltségéből származó változó hozamokból, és nem is jogosult ilyen hozamokra, továbbá nem képes ezeket a hozamokat a befektetést befogadó vállalkozás felett gyakorolt hatalma révén befolyásolni. A Csoport passzív befektető a részalapban, és nem delegál, illetve nem rendelkezik joggal igazgatók jelölésére a befektetéssel érintett gazdálkodó egység igazgatótanácsába. Az alap pénzügyi és működési politikája nagyrészt előre meghatározott, és már a befektetés megkötésekor is szerepelt a tájékoztatóban. A Csoport potenciális pénzügyi hozam elérése érdekében fektetett be a részalapba. Az egyik befektetés egyéb rövid lejáratú pénzügyi eszközként, a másik pedig egyéb hosszú lejáratú pénzügyi eszközként kerül bemutatásra, és az alapok értékelése az IFRS 9 szerint eredményen keresztül valós értéken történik.

A Csoport 50%-nál kisebb tulajdoni hányaddal birtokolt leányvállalatai

Megítélésre van szükség annak megállapításához, hogy a Csoportnak van-e ellenőrzési jogköre az 50%-nál kisebb tulajdonrészrel rendelkező gazdálkodó egységek felett, és azok teljeskörűen konszolidálhatók-e vagy sem. A Cordia NLTP Alapok Alapja ilyennek minősül.

Cordia NLTP Alapok Alapja

A Csoport az alap befektetési jegyeinek kevesebb mint 50%-át birtokolja, de a Csoport tulajdonában lévő részvények révén képes a gazdálkodó egységet irányítani. További részletek a 36. megjegyzésben találhatók.

Az éghajlati kockázat hatása a pénzügyi kimutatásokra

A Csoport a készletek és a befektetési célú ingatlanok értékelése, valamint a projektek megtérülése során értékeli az éghajlati kockázatokat. A projektek helyszíne határozza meg az időjárási és hőmérsékleti változásokból eredő fizikai kockázatot. A viharokkal, árvizekkel és egyéb időjárási változásokkal kapcsolatos kockázatokat a tervezési folyamat során veszik figyelembe. A modern energiatakarékos megoldásokat magukban foglaló új lakások építését a helyi és uniós szabályozások, valamint a fogyasztói preferenciák ösztönzik. Az éghajlati kockázatok értékelése során nem azonosítottak lényeges pénzügyi hatásokat. Ennek következtében az éghajlati kockázatok nem befolyásolják a készletek és a befektetési célú ingatlanok értékelését vagy könyv szerinti értékét a fordulónapon.

3. Lényeges számviteli politikák

A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során alkalmazott főbb számviteli irányelvek az alábbiakban szerepelnek. Ezeket az irányelveket – eltérő rendelkezés hiányában – következetesen alkalmazták az összes bemutatott évre.

(a) Árbevétel

Az árbevételeket az IFRS 15 szerinti ötlépéses modell alapján számolják el.

A szerződés azonosítása

A Csoport megítélése szerint az IFRS 15 9. bekezdésében felsorolt kritériumok minden írásbeli ügyfélszerződés esetében teljesülnek.

A teljesítési kötelelem azonosítása

A teljesítési kötelelem egy különálló áru vagy szolgáltatás, illetve egy sor különálló áru vagy szolgáltatás nyújtására vonatkozó ígéret. A szerződés megkötésekor a Csoport felméri az ügyfélnek ígért árukat vagy szolgáltatásokat, és minden átruházásra vonatkozó ígéretet az alábbiak egyikeként azonosít:

- a. önálló áru vagy szolgáltatás (vagy áruk vagy szolgáltatások csomagja); vagy
- b. olyan elkülönülő áruk vagy szolgáltatások sorozataként, amelyek lényegileg megegyeznek, és amelyek átadásának módja az ügyfél részére azonos.

A Csoport elve szerint minden ingatlant (azaz lakást, parkolóhelyet, tárolót) egy teljesítési kötelelemnek tekint. A Csoport azonos időpontban ruhazza át az ingatlanok feletti ellenőrzést az ügyfélre. A szolgáltatásokat nem az ingatlanokkal együtt értékesítik. Következésképpen a Csoport az egyes ügyfélszerződésekben szereplő ingatlanokat egyetlen teljesítési kötelemként kezeli. Ez annak köszönhető, hogy az elkülönítésnek nincs hatása a pénzügyi kimutatásokra.

A tranzakciós ár meghatározása

A szerződésben szereplő tranzakciós ár azt az ellenértéket tükrözi, amelyre a Csoport az átruházott áruk vagy szolgáltatások fejében várhatóan jogosult lesz. A tranzakciós ár kizárólag azokat az összegeket tartalmazza, amelyekre a gazdálkodó szervezetnek a jelenlegi szerződés alapján joga van, és nem tartalmazza a harmadik felek nevében beszedett összegeket. Az ügyféllel kötött szerződésben ígért ellenérték tartalmazhat fix összegeket, változó összegeket vagy mindkettőt.

A tranzakciós ár teljesítési kötelmekhez allokálása

A tranzakciós árat az ügyfélnek nyújtott áruk vagy szolgáltatások relatív önálló eladási árai alapján allokálják az egyes teljesítési kötelmek között.

Árbevétel elszámolása

Az árbevételt akkor kell megjeleníteni, amikor az ígért áru vagy szolgáltatás vevőnek való átadásával a gazdálkodó egység kielégíti a teljesítési kötelmet. Az ellenőrzés megszerzése időben fokozatosan vagy egy adott időpontban történik.

A teljesítési kötelelem egy adott időpontban teljesül, ha a teljesítési kötelelem időben történő teljesítésére vonatkozó kritériumok egyike sem teljesül. Az irányelveket az ellenőrzésről figyelembe kell venni annak meghatározásához, hogy a teljesítési kötelelem mikor teljesül az áru vagy szolgáltatás feletti ellenőrzés átadásával az ügyfélnek. Ezen felül öt jelzője van annak, hogy az ügyfél megszerezte az eszköz feletti ellenőrzést:

- A gazdálkodó egységnek meglévő joga van az eszközért való kifizetéshez.
- A vevő rendelkezik az eszköz tulajdonjogával.
- Az eszköz vevő általi birtoklása.
- A tulajdonlással járó jelentős kockázatok és hasznok a vevőt illetik.
- A vevő elfogadta az eszközt. [IFRS 15, 38. bekezdés]

A fenti mutatók alapján a Csoport az árbevételt az ingatlanok feletti ellenőrzés vevőkre történő átruházásának időpontjában számolja el. A kritikus megítélésekkel kapcsolatos további részletek a 2. (e) megjegyzésben szereplő számviteli irányelvek között szerepelnek.

Jelentős fizetési feltételek

A fizetési feltételeket az ügyfélszerződések határozzák meg. A vevői előleg a szerződés aláírásakor fizetendő, a fennmaradó összeg pedig általában azelőtt esedékes, hogy az ellenőrzés átruházásra kerül az ügyfélnek. A fizetés nem tartalmaz változó ellenértékű elemeket.

Egyéb szempontok

A Csoport aktiválja az ügyféllel kötött szerződés megszerzésének pótlólagos költségeit, ha várhatóan megtérülnek. Az ügyfél megszerzésének költségei azonban nem tartalmazzák az ügyfeleknek fizetett összegeket.

A Csoport aktiválja az ingatlanügynökök változó értékesítési jutalékait, feltéve, hogy azok közvetlenül kapcsolódnak az adott adásvételi szerződéshez. Az aktivált értékesítési jutalék egyéb eszközként kerül megjelenítésre, és az értékesítés költségei között kerül elszámolásra az eredményben, amikor az ingatlan feletti ellenőrzés átszáll az ügyfélre, és az árbevétel elszámolásra kerül.

A lakóingatlanok értékesítésére kötött előzetes adásvételi szerződésekhez kapcsolódóan kapott előlegek, amelyek halasztott bevételnek minősülnek, mindaddig halasztott bevételként kerülnek kimutatásra, amíg nem teljesülnek az árbevétel elszámolásának feltételei. E feltételek teljesülésekor az összegek árbevételeként kerülnek elszámolásra.

Az egyéb bevételek magukban foglalják az ingatlanokhoz kapcsolódó bérleti díjakat, üzemeltetési díjakat és menedzsmentdíjakat. A szolgáltatási és menedzsmentdíj-bevételeket a kapott vagy követelhető ellenérték valós értékén kell meghatározni, és azok az engedményekkel, valamint az általános forgalmi adóval csökkentett nettó összegben kerülnek bemutatásra.

Az operatív lízingekből származó bérleti bevételeket a lízing futamideje alatt lineáris módszerrel számolják el. Amennyiben a Csoport ösztönzőket nyújt bérlőinek, az ösztönzők költségét a lízing futamideje alatt lineáris módszerrel, a bérleti bevételek csökkentéseként számolják el. Az operatív lízingek idő előtti felmondásából származó bevételeket a felmerülés időpontjában számolják el.

(b) Kamatbevételek és kamatráfordítások

A kamatbevételeket és -ráfordításokat az eredménykimutatásban a „pénzügyi bevételek” és a „pénzügyi ráfordítások” soron, az effektívamatláb-módszer alkalmazásával számolják el, kivéve a minősített eszközökhöz kapcsolódó hitelfelvételi költségeket, amelyeket az adott eszköz bekerülési költségének részeként aktiválnak. A Csoport úgy döntött, hogy minden minősített eszköz esetében aktiválja a hitelfelvételi költségeket, függetlenül attól, hogy azokat valós értéken értékelik-e vagy sem. A lakóingatlan-fejlesztési projektek keretében épített ingatlanokat a Csoport minősített eszközöknek tekinti.

(c) Tényleges és halasztott nyereségadó

Az időszak adórátfordítása a tárgyidőszaki és a halasztott adóból áll. Az adót az eredménykimutatásban számolják el, kivéve, ha az közvetlenül az egyéb átfogó jövedelemben vagy a saját tőkében elszámolt tételekhez kapcsolódik – ebben az esetben az adót szintén az egyéb átfogó jövedelemben vagy a saját tőkében számolják el.

A Csoport az IAS 12 szerinti nyereségadónak tekinti a következő adókat:

- társasági nyereségadó;
- helyi vállalkozási adó;
- innovációs illeték.

A Csoport adóhatékony jogi struktúrát hozott létre, mivel az ingatlanfejlesztési alapok és részalapok a hatályos törvények és rendeletek értelmében nem kötelesek nyereségadót fizetni. Ennek következtében a Csoport effektív adókulcsa alacsony (az effektív adókulcsra vonatkozó egyeztetés a 13. megjegyzésben található).

(d) Befektetési célú ingatlanok

Azokat az ingatlanokat, amelyeket hosszú távú bérleti hozamok vagy értéknövekedés, illetve mindkettő elérése céljából tartanak fenn, és amelyeket a konszolidált Csoport vállalatai nem használnak, befektetési célú ingatlannak minősítenek. A befektetési célú ingatlanok közé tartoznak azok az ingatlanok is, amelyeket jelenleg építenek vagy fejlesztenek, hogy a jövőben befektetési célú ingatlanként használják őket.

A befektetési célú ingatlanokat kezdetben bekerülési költségükön értékelik, beleértve a kapcsolódó tranzakciós költségeket és adott esetben a hitelfelvételi költségeket is.

A kezdeti megjelenítés után a befektetési célú ingatlanokat valós értéken tartják nyilván. Azokat a befektetési célú ingatlanokat, amelyeket befektetési célú ingatlanként való további használat céljából újítanak fel, vagy amelyek piaca kevésbé aktívvá vált, továbbra is valós értéken értékelik. Az építés alatt álló befektetési célú ingatlanokat valós értéken értékelik, ha a valós érték megbízhatóan meghatározhatónak tekinthető. Az építés alatt álló befektetési célú ingatlanokat, amelyek valós értéke nem határozható meg megbízhatóan, de amelyek esetében a Társaság arra számít, hogy az ingatlan valós értéke az építés befejezésekor megbízhatóan meghatározható lesz, bekerülési értéken, az értékvesztéssel csökkentve értékeli mindaddig, amíg a valós érték megbízhatóan meghatározhatóvá nem válik, vagy az építés be nem fejeződik – attól függően, hogy melyik következik be korábban.

Az utólagosan felmerülő ráfordításokat kizárólag akkor aktiválják az eszköz könyv szerinti értékében, ha valószínűsíthető, hogy azok jövőbeni gazdasági hasznot eredményeznek a Csoport számára, és költségük megbízhatóan meghatározható. Valamennyi egyéb javítási és karbantartási költség a felmerüléskor az eredmény terhére kerül elszámolásra.

A valós érték változásait az eredménykimutatásban számolják el. Azokban az esetekben, amikor a Csoport egy ingatlant valós értéken értékesít, az értékesítést közvetlenül megelőző könyv szerinti értékét a tranzakciós árhoz igazítják. Ezt a kiigazítást az eredménykimutatásban a befektetési célú ingatlanok valós értékeléséből származó nettó nyereség/vesztés soron mutatják ki.

Ha egy befektetési célú ingatlan saját használatúvá válik, azt az ingatlanok, gépek és berendezések közé sorolják át. Az átsorolás napján fennálló valós értéke képezi a későbbi elszámolás céljából meghatározott bekerülési értéket.

Amennyiben egy saját használatú ingatlan a használatának megváltozása miatt befektetési célú ingatlanná válik, az átsorolás időpontjában fennálló könyv szerinti érték és valós érték közötti különbséget az IAS 16 szerinti átértékelésre vonatkozó szabályokkal összhangban kell elszámolni. Az ingatlan könyv szerinti értékében bekövetkező növekedést az eredménykimutatásban kell elszámolni olyan mértékig, amennyiben az korábban elszámolt értékvesztés visszairását jelenti. Az ezt meghaladó növekményt az egyéb átfogó jövedelemben kell kimutatni, és közvetlenül a saját tőkén belül kimutatott átértékelési tartalék javára kell elszámolni. Az ingatlan könyv szerinti értékében bekövetkező csökkenést elsődlegesen az egyéb átfogó jövedelemmel szemben kell elszámolni a korábban kimutatott átértékelési tartalék erejéig, az ezt meghaladó csökkenést pedig az eredménykimutatásban kell elszámolni.

Ha egy befektetési célú ingatlan használata oly módon változik meg, hogy azt a továbbiakban értékesítési céllal fejlesztik, az ingatlant a készletek közé kell átsorolni. A készletek közötti nyilvántartásba vételhez alkalmazott bekerülési érték a használat megváltozásának napján meghatározott valós érték.

(e) Ingatlanok, gépek és berendezések

Az ingatlanok, gépek és berendezések, valamint a lízingelt eszközök bekerülési értéken kerülnek értékelésre, és lineáris módszerrel kerülnek leírásra. A lízingelt eszközöket a lízing futamideje vagy az eszköz hasznos élettartama közül a rövidebb időszak alatt írják le.

Az értékcsökkenést komponensalapú megközelítés alapján, lineáris módszerrel számítják ki, az eszközök becsült hasznos élettartamára elosztva a bekerülési költséget, általában az alábbiak szerint:

- Épületek: 50 év;
- Berendezések: 7 év;
- Berendezések és felszerelések: 7 év.

(f) Lízingek

Ez a rész az IFRS 16 „Lízingek” standardhoz kapcsolódó számviteli irányelvek összefoglalását tartalmazza. A Csoport különböző irodákat, parkolóhelyeket és gépjárműveket vesz bérbe. A bérleti szerződéseket általában 4–10 éves rögzített időtartamra kötik, meghosszabbítási lehetőséggel. A lízingfeltételeket eseti alapon tárgyalják meg, és azok széles körű, eltérő feltételeket tartalmaznak.

A lízingeket használatijog-eszközökként és a hozzá tartozó kötelezettséggként a lízingelt eszköz Csoport általi használatra való rendelkezésre állásának napján veszik fel. Minden lízingfizetést a kötelezettség és a finanszírozási költség között osztanak fel. A finanszírozási költséget a lízingidőszak alatt az eredményre terhelik úgy, hogy minden időszakban a kötelezettség fennmaradó egyenlegére állandó időszakos kamatlábot eredményezzen. A használatijog-eszköz az eszköz hasznos élettartama és a lízing futamideje közül a rövidebb időszak alatt lineáris módszerrel amortizálják.

A Csoport számos ingatlan- és tárgyi eszköz lízingszerződésében szerepelnek meghosszabbítási és felmondási opciók. Ezeket a feltételeket a szerződések kezelése során a működési rugalmasság maximalizálása érdekében alkalmazzák. A birtokolt meghosszabbítási és felmondási opciók többségét kizárólag a Csoport gyakorolhatja, az adott lízingbeadó nem.

A Csoport elkülöníti a szerződés lízing- és szolgáltatási elemeit, és a lízing-elszámolási követelményeket kizárólag a lízing-elemekre alkalmazza.

A Csoport nem nyújt maradványérték-garanciát a berendezések lízingjeivel kapcsolatban.

A Csoport, mint lízingbeadó

Az operatív lízing keretében bérbe adott ingatlanokat befektetési és fejlesztési ingatlanokként mutatja ki a konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban, a kapott bérleti díjakat pedig bérleti bevételként az árbevételeiben.

Örökös földhasználati jogok (Lengyelország)

2018. július 20-án hatályba lépett a lakóingatlan-célra hasznosított földterületek örökös földhasználati jogának az adott földterület tulajdonjogává történő átalakításáról szóló törvény. Azoknak a földterületeknek az esetében, amelyek 2019. január 1-jén már olyan lakóépületek álltak, amelyek használatbavételi engedélyét ezen időpont előtt kiadták, az örökös földhasználati jog az adott földterület tulajdonjogává alakult át. A 2019. január 1-jéig használatba nem vett többlakásos lakóépületekkel beépített földterületek esetében az átalakulás időpontja az a nap, amikor az épület használatbavételét engedélyező határozat véglegessé válik.

A Csoport az örökös földhasználati díj vagy az átalakítási díj megfizetésére vonatkozó kötelezettségből eredő tartozása alól jogilag csak akkor mentesül, amikor az értékesített lakáshoz kapcsolódó földrészletben fennálló tulajdoni érdekeltség jogilag érvényes (közjegyzői okiratba foglalt) módon átszáll a vevőre.

2019. január 1-jétől az örökös földhasználati joghoz kapcsolódó költségeket az ingatlanprojekt fejlesztésének időtartama alatt készletként számolják el. Az IFRS 16 bevezetését megelőzően az e földterületekhez kapcsolódó díjakat felmerülésükkor ráfordításként számolták el.

A kapcsolódó lízingkötelezettséget a rövid lejáratú kötelezettségek között mutatják ki.

A fent említett tulajdonjog átruházásának időpontjáig a földterülethez kapcsolódó lízingkötelezettségek a Csoport mérlegében maradnak. Az ingatlanegység átadásakor (amely egyben az adott ingatlanegység értékesítéséből származó árbevétel elszámolásának időpontja is) a lízinghez kapcsolódó eszköz megfelelő része a készletek közül a vevővel szembeni követelések közé kerül átvezetésre, a kimutatott földterülethez kapcsolódó lízingkötelezettséggel megegyező összegben.

A tulajdonjog vevő részére történő átruházásáig mind a követelést, mind a kötelezettséget rövid lejáratú követelésként, illetve rövid lejáratú kötelezettséggként mutatják ki, mivel azok rendezésére az üzleti cikluson belül, a vevő részére történő átruházás útján kerül sor. A tulajdonjog vevőre történő átszállásának napján a földterülethez kapcsolódó lízingkötelezettséget és az ingatlanegység vevőjével szemben fennálló kapcsolódó követelést kivezetik a könyvekből.

A Csoport úgy döntött, hogy a használatijog-eszközöket ugyanabban az eszközcsoportban mutatja ki, amelyben a kapcsolódó mögöttes eszközöket is kimutatná, ha azok a Csoport tulajdonában lennének (mint lízingbevevő).

(g) Készleten tartott lakóingatlan-egységek

A készletek egyedi vevők részére értékesítésre szánt többlekásos lakóingatlan-fejlesztési projektekből állnak.

A készleteket a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabb értéken értékelik. A készletek bekerülési értéke magában foglalja a projekt kivitelezésével kapcsolatos kiadásokat. A projekt kivitelezésével kapcsolatos költségeket a következőképpen sorolják be a lakóegységek készletei közé: az olyan projektekhez vagy projektfázisokhoz kapcsolódó költségek, amelyek még nem állnak értékesítésre rendelkezésre (befejezetlen termelés), valamint a projekthez kapcsolódó, még nem értékesített lakóingatlan-egységekhez kapcsolódó költségek.

A projekt építési költségei a következőket tartalmazzák:

- a telek vagy a telekhez kapcsolódó használati jog megszerzésének költségei;
- a lakóingatlan-fejlesztési projektet kivitelező fővállalkozónak fizetett kivitelezési költségek;
- tervezési és projekt-előkészítési költségek;
- a hitelfelvételi költségek, amennyiben azok közvetlenül a projekt fejlesztéséhez kapcsolódnak (lásd a számviteli irányelvet);
- a projekt megvalósításához kapcsolódó szakértői díjak;
- az építési általános költségek és egyéb közvetlenül kapcsolódó költségek.

A készletek értéke az átfogó eredménykimutatásban az értékesítés költségeként kerül elszámolásra abban az időszakban, amikor a lakóingatlan-egységek értékesítéséből származó árbevételt elszámolják.

(h) Hitelfelvételi költségek

Az olyan ingatlan-készletekhez közvetlenül kapcsolódó hitelfelvételi költségeket, amely készletek rendeltetésszerű használatra vagy értékesítésre való alkalmassá tétele szükségszerűen jelentős időt vesz igénybe, az adott eszköz bekerülési értékének részeként aktiválják.

Az aktivált kamat összegét a Csoport súlyozott átlagos hitelfelvételi költsége alapján határozzák meg, figyelembe véve az egyes fejlesztésekhez közvetlenül kapcsolódó finanszírozásokat. Amennyiben a hitelfelvétel konkrét fejlesztéshez kapcsolódik, az aktivált összeg megegyezik az adott finanszírozás után felmerült bruttó kamatköltséggel. A kamatköltségek aktiválása a fejlesztési munkák megkezdésének időpontjától a projekt befejezésének időpontjáig történik. A hitelfelvételi költségek aktiválását fel kell függeszteni azon időszakokra, amikor a fejlesztési tevékenység huzamosabb ideig megszakad.

Amennyiben a gazdálkodó egység általános célú hitelfelvételből származó forrásokat használ fel minősített eszköz megszerzésére, az aktiválható hitelfelvételi költségek összegét az adott eszközzel kapcsolatban felmerült ráfordításokra alkalmazott aktiválási ráta segítségével határozza meg. Az aktiválási ráta a gazdálkodó egység adott időszakban fennálló valamennyi hitelfelvételére vonatkozó hitelfelvételi költségek súlyozott átlaga. E számításból azonban ki kell zárni a minősített eszköz megszerzése céljából kifejezetten felvett kölcsönökhöz kapcsolódó hitelfelvételi költségeket mindaddig, amíg az eszköz rendeltetésszerű használatához vagy értékesítéséhez szükséges tevékenységek lényegében teljes egészében be nem fejeződtek.

Minden egyéb hitelfelvételi költséget abban az időszakban kell eredményben elszámolni, amelyben felmerült.

(i) Pénzügyi instrumentumok

A Csoport a pénzügyi instrumentumok elszámolására az IFRS 9-et alkalmazza.

Besorolás és értékelés**Pénzügyi eszközök**

Az IFRS 9 szerint minden pénzügyi eszközt kezdetben valós értéken kell kimutatni, hozzáadva vagy levonva (amennyiben a pénzügyi eszközt nem az eredményen keresztül valós értéken (FVTPL) értékelik) a pénzügyi eszköz megszerzéséhez közvetlenül kapcsolódó tranzakciós költségeket.

Az IFRS 9 két értékelési kategóriát különböztet meg: az amortizált bekerülési értéket és a valós értéket. A valós érték változásait vagy az eredményben, vagy az egyéb átfogó jövedelemben (OCI) kell kimutatni.

A Csoport üzleti modellje azt tükrözi, hogy a gazdálkodó egység miként kezeli pénzügyi eszközeit a cash flow-k realizálása érdekében. Az IFRS 9 két üzleti modellt határoz meg: a pénzügyi eszközök szerződéses cash flow-k beszedése céljából történő tartását, valamint a pénzügyi eszközök szerződéses cash flow-k beszedése és értékesítése céljából történő tartását. A valós értéken, az eredménnyel szemben értékelt kategória (FVTPL) maradványkategóriának minősül, amelyet a kereskedési céllal tartott pénzügyi eszközök esetében, illetve akkor kell alkalmazni, ha egy pénzügyi eszköz nem sorolható be a fenti két üzleti modell egyikébe sem.

A tőkeinstrumentumokba történő befektetéseket mindig valós értéken kell értékelni. A kereskedési céllal tartott tőkeinstrumentumokat (ideértve valamennyi származékos tőkeinstrumentumot, például a warrantokat és a jegyzési jogokat) valós értéken az eredménnyel szemben értékelt kategóriába (FVTPL) kell besorolni, az osztalékbevételt pedig az eredményben kell kimutatni.

Az IFRS 9 hatálya alá tartozó valamennyi egyéb tőkeinstrumentum esetében a vezetőségnek lehetősége van arra, hogy a kezdeti megjelenítéskor, instrumentumonként külön-külön, visszavonhatatlan döntést hozzon arról, hogy a valós érték változásait az egyéb átfogó jövedelemben (OCI) mutatja ki az eredmény helyett.

A Csoport pénzügyi eszközei között szerepelnek olyan hitelviszonyt megtestesítő instrumentumok, amelyeket amortizált bekerülési értéken értékelnek, mivel azokat olyan üzleti modell keretében tartják, amelynek célja a pénzügyi eszközök tartása a szerződéses cash flow-k beszedése érdekében, és a pénzügyi eszköz szerződéses futamideje olyan cash flow-kat eredményez, amelyek megfelelnek az SPPI-kritériumnak, továbbá a pénzügyi eszközök között szerepelnek valós értéken az eredménnyel szemben értékelt hitelviszonyt megtestesítő instrumentumok is.

Pénzügyi kötelezettségek

A Csoport akkor jelenít meg pénzügyi kötelezettséget, amikor először válik a szerződésben foglalt szerződéses jogok és kötelezettségek részesévé. Ennek megfelelően a kezdeti megjelenítéskor szükséges ezen szerződéses jogok és kötelezettségek értékelése. Az IFRS 9 szerint valamennyi pénzügyi kötelezettséget kezdetben valós értéken kell megjeleníteni, csökkentve a közvetlenül a pénzügyi kötelezettség kibocsátásához kapcsolódó tranzakciós költségekkel, kivéve a valós értéken, az eredménnyel szemben értékelt (FVTPL) pénzügyi kötelezettségeket.

A pénzügyi kötelezettségek esetében két értékelési kategória létezik: a valós érték és az amortizált bekerülési érték. A pénzügyi kötelezettségeket amortizált bekerülési értéken értékelik, kivéve, ha azokat valós értéken az eredménnyel szemben (FVTPL) kell értékelni, vagy ha a gazdálkodó szervezet úgy döntött, hogy a kötelezettséget ekként értékeli.

Azok a vevőkövetelések, amelyek nem tartalmaznak jelentős finanszírozási komponenst, kezdetben a tranzakciós áron kerülnek értékelésre. Hasonló megközelítést alkalmaznak általában a rövid lejáratú szállítói tartozásokra is, amennyiben a diszkontálás hatása elhanyagolható, összhangban az IAS 8. standard 8. bekezdésének követelményeivel.

A tranzakciós költségek olyan járulékos költségek, amelyek közvetlenül egy pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség megszerzéséhez, kibocsátásához vagy elidegenítéséhez kapcsolódnak. A járulékos költség olyan költség, amely nem merült volna fel, ha a gazdálkodó egység nem szerezte volna meg, nem bocsátotta volna ki, vagy nem idegenítette volna el a pénzügyi instrumentumot.

A tranzakciós költségek közé tartoznak az ügynököknek (beleértve az értékesítő ügynökként eljáró alkalmazottakat), tanácsadóknak, brókereknek és kereskedőknek fizetett díjak és jutalékok, a szabályozó hatóságok és értékpapír-tőzsdék által kivetett illetékek, valamint az átruházási adók és illetékek. A tranzakciós költségek nem tartalmazzák az adósságprémiumokat vagy -diszkontokat, a hitelfelvételi költségeket, illetve a belső adminisztrációs vagy tartási költségeket.

A pénzügyi eszköz vagy pénzügyi kötelezettség amortizált bekerülési értéke az az összeg, amelyen a pénzügyi eszközt vagy pénzügyi kötelezettséget a kezdeti megjelenítéskor értékelték, levonva belőle a tőketörlesztéseket, hozzáadva vagy levonva az effektívkamatláb-módszerrel számított, az első elszámolási összeg és a lejáratú összeg közötti különbségre vonatkozó halmozott amortizációt, valamint – pénzügyi eszközök esetében – a veszteségre képzett értékvesztéssel kiigazítva.

A Csoport bankokkal kötött határidős devizamegállapodásokat tart fenn, amelyeket valós értéken eredménnyel szemben (FVTPL-ként) értékel. A Csoport emellett kereskedési célra valós értéken eredménnyel szemben (FVTPL-ként) értékelt hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokat is tart.

Pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek nettó elszámolása

A pénzügyi eszközöket és pénzügyi kötelezettségeket nettó módon számolják el, és a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban nettó összegben mutatják be, amennyiben a Csoport jelenleg jogilag kikényszeríthető joggal rendelkezik a kimutatott összegek beszámítására, továbbá szándékában áll azokat nettó módon rendezni, vagy az eszközt realizálni és a kötelezettséget egyidejűleg rendezni.

Pénzügyi eszközök értékvesztése

A Csoport az IFRS 9 értékvesztési modellt alkalmazza:

- az amortizált bekerülési értéken értékelt hitelviszonyt megtestesítő instrumentumokba történő befektetésekre;
- az egyéb átfogó jövedelmen keresztül valós értéken értékelt (FVOCI) hitelviszonyt megtestesítő instrumentumokba történő befektetésekre;
- minden olyan hitelnyújtási kötelezettségvállalásra, amelyet nem valós értéken, az eredménnyel szemben értékelnek;
- azokra a pénzügyi garanciaszerződésekre, amelyekre az IFRS 9 vonatkozik, és amelyeket nem az eredményen keresztül valós értéken értékelnek; valamint
- az IFRS 16 „Lízingek” hatálya alá tartozó lízingkövetelésekre, valamint az IFRS 15 hatálya alá tartozó vevőkövetelésekre és szerződéses eszközökre, amelyek ellenértékre vonatkozó feltételes jogot keletkeztetnek.

A modell nem alkalmazandó a tőkeinstrumentumokban fennálló befektetésekre.

A gazdálkodó egység az IFRS 9 előírásait alkalmazza, amely az értékvesztés elszámolására a kezdeti megjelenítést követően bekövetkezett hitelkockázati minőségváltozásokon alapuló „háromlépcsős” modellt („általános modellt”) ír elő:

A vevőkövetelések, szerződéses eszközök és lízingkövetelések esetében a Csoport az IFRS 9 által biztosított egyszerűsítéseket alkalmazza, így nincs szükség a 12 hónapos várható hitelezési veszteség meghatározására, illetve annak értékelésére, hogy bekövetkezett-e a hitelkockázat jelentős növekedése.

A jelentős finanszírozási komponenst nem tartalmazó vevőkövetelések és szerződéses eszközök esetében az értékvesztési veszteséget a kezdeti megjelenítéstől kezdve és az eszköz teljes élettartama alatt a teljes élettartamra számított várható hitelezési veszteséggel megegyező összegben kell meghatározni. Gyakorlati egyszerűsítésként a Csoport értékvesztési mátrixot alkalmaz a pénzügyi instrumentumok várható hitelezési veszteségének becslésére.

(j) Vevőkövetelés és egyéb követelések

A konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban vevőkövetelésként kimutatott pénzügyi eszközöket eredetileg a tranzakciós áron kell kimutatni, majd azt követően az effektív kamatlábbal számított amortizált bekerülési értéken, a veszteségre képzett tartalék levonásával kell értékelni.

(k) Kapcsolt felektől származó követelések

A konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban kapcsolt felektől származó követelésekként kimutatott pénzügyi eszközök a szokásos üzletmenet keretében esedékes, árukért és szolgáltatásokért járó szerződéses követelésösszegekből, valamint a kapcsolt vállalkozásoknak nyújtott kölcsönökből állnak. A kapcsolt felektől származó követeléseket kezdetben valós értéken jelenítik meg, majd ezt követően az effektív kamatláb alapján számított amortizált bekerülési értéken értékelik, értékvesztéssel csökkentett összegben. A kapcsolt felektől származó követeléseket forgóeszközként sorolják be, ha a fizetési határidő 12 hónapnál rövidebb; minden egyéb esetben befektetett eszközként sorolják be őket.

(l) Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

A pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban szereplő pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek a banki betéteket és a készpénzt, a rövid lejáratú betéteket melyek eredeti lejáratuk három hónap vagy annál rövidebb (a fedezett betétek kivételével), valamint a kincstárjegyeket tartalmazzák, amennyiben azok jelentős kockázat nélküli, magas likviditású eszközöknek minősülnek; továbbá ide tartoznak az ügyfelektől projektfinanszírozási célokra kapott előlegek is, amennyiben a lehívási folyamat formálisnak tekinthető.

A pénzeszköz-egyenértékesként besorolt pénzeszközök az ügyfelektől a projektek finanszírozására előlegként kapott pénzeszközökhöz, valamint a projektkölcsön-keretektől felvett pénzeszközökhöz kapcsolódnak. A hitelfinanszírozást nyújtó bankok enyhe korlátozásokat alkalmaznak ezekre a forrásokra a hitelkeret biztosítása érdekében, azonban e források felhasználásának jóváhagyási folyamata formális jellegű.

A Cordia működési modellje abból indul ki, hogy az ügyfelektől beérkezett kifizetéseket nem közvetlenül a fejlesztési költségek fedezésére használja fel, hanem a beérkezett pénzeszközök nagy részét korlátozott felhasználású számlákra helyezi el, a kapott építési hitelek fedezeteként. A bankok azonban engedélyezik e források egy részének vagy egészének felhasználását (néha felhasználási díjak ellenében), és ezeket az egyenlegeket a pénzügyi beszámolóban pénzeszköznek és pénzeszköz-egyenértékes eszköznek mutatják ki.

A letétbe helyezett összegek felhasználásának ellenőrzése mindig a Cordia kezében van, az adott bank és a Cordia közötti megállapodás alapján, és a letétbe helyezett pénzeszközök felszabadítása a Cordia vezetőségének ilyen döntését követően megfelelő időben, azaz felesleges késedelem nélkül (de minden esetben legkésőbb néhány banki napon belül) megtörténhet. Ez azt jelenti, hogy a bizonyos korlátozások alá tartozó számlákon elhelyezett pénzeszközöket a leányvállalatok teljes mértékben és azonnal felhasználhatják az előre megállapodott pénzügyi kötelezettségek (pl. banki hitelek) kiegyenlítésére, valamint a lakást vásárló ügyfelek által társfinanszírozott projektek vonatkozó költségeinek finanszírozására.

A folyószámlahiteleket a rövid lejáratú kötelezettségek között, a hitelek között mutatjuk ki.

(m) Hitelek

A hiteleket kezdetben valós értéken, a felmerült tranzakciós költségek levonásával kell kimutatni. A hiteleket ezt követően amortizált bekerülési értéken kell kimutatni; a bevételek (a tranzakciós költségek levonása után) és a visszaváltási érték közötti különbséget a hitelek futamideje alatt az effektívkamatláb-módszer alkalmazásával pénzügyi költségként kell elszámolni.

A hitelkeret megnyitásakor fizetett díjakat a hitel tranzakciós költségeiként számolják el, amennyiben valószínű, hogy a hitelkeret egy részét vagy egészét lehívják (és azokat be kell számítani a tényleges kamatszámításba és a hitel amortizált bekerülési értékébe). Ebben az esetben a díjat elhatárolják a lehívás bekövetkeztéig. Amennyiben nincs bizonyíték arra, hogy valószínű a hitelkeret részleges vagy teljes lehívása, a díjat likviditási szolgáltatások előlegének minősítik, és a kapcsolódó hitelkeret futamideje alatt amortizálják.

(n) Kötvények

A kötvények kezdetben valós értéken, a felmerült tranzakciós költségekkel csökkentve kerülnek megjelenítésre, majd ezt követően amortizált bekerülési értéken értékelésre. A bevételek (a tranzakciós költségek levonása után) és a visszaváltási összeg közötti különbséget az effektívkamatláb-módszer alkalmazásával a hitelek futamideje alatt az eredményben számolják el.

A hitelek akkor kerülnek kivezetésre a mérlegből, amikor a szerződésben meghatározott kötelezettség teljesül, megszűnik vagy lejár. A megszűnt vagy más félre átruházott pénzügyi kötelezettség könyv szerinti értéke és a fizetett ellenérték – beleértve az átruházott nem pénzbeli eszközöket vagy átvállalt kötelezettségeket is – közötti különbözetet pénzügyi bevételként vagy pénzügyi ráfordításként az eredményben számolják el.

Az IAS 23 szerint a minősített eszköz megszerzéséhez, építéséhez vagy előállításához közvetlenül kapcsolódó általános és specifikus hitelfelvételi költségeket az eszköz elkészítéséhez és a tervezett felhasználásra vagy értékesítésre való előkészítéséhez szükséges időtartam alatt aktiválják. A minősített eszköz olyan eszköz, amelynek rendeltetésszerű használatra vagy értékesítésre való előkészítése szükségszerűen jelentős időt igényel.

(o) Szállítói és egyéb kötelezettségek

A szállítói tartozások az üzleti tevékenység szokásos keretében árukért és szolgáltatásokért fizetendő szerződéses összegek. A szállítói tartozásokat rövid lejáratú kötelezettségként sorolják be, ha a fizetési határidő kevesebb mint 12 hónap, ellenkező esetben hosszú lejáratú kötelezettségként. A szállítói és egyéb kötelezettségeket kezdetben valós értéken veszik fel, majd az effektívkamatláb-módszer alkalmazásával amortizált bekerülési értéken értékelik.

(p) Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek

A kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek olyan szerződéses összegek, amelyeket a szokásos üzletmenet során árukért és szolgáltatásokért kell megfizetni, valamint a kapcsolt vállalkozásoknak fizetendő kölcsönök. A kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségeket rövid lejáratú kötelezettségként sorolják be, ha a fizetési határidő kevesebb mint 12 hónap, ellenkező esetben hosszú lejáratú kötelezettségként sorolják be.

A kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségeket kezdetben valós értéken veszik fel, majd az effektívkamatláb-módszer alkalmazásával amortizált bekerülési értéken értékelik.

(q) Osztalékfizetés

Az anyavállalat részvényesei részére történő osztalékfizetéseket a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaiban kötelezettségként számolják el abban az időszakban, amelyben az osztalék jóváhagyásra kerül.

(r) Valós érték

A valós érték az az ár, amelyet az eszköz eladásáért kapnának, illetve a kötelezettség átruházásáért fizetnének a piaci szereplők között, az értékelés időpontjában létrejövő szokásos piaci ügylet keretében. A valós érték meghatározása azon a feltételezésen alapul, hogy az eszköz értékesítésére vagy a kötelezettség átruházására az alábbiak valamelyike szerint kerül sor:

- az eszköz vagy kötelezettség elsődleges piacán, vagy
- elsődleges piac hiányában az eszköz vagy kötelezettség számára legkedvezőbb piacon.

Az elsődleges piacnak vagy legkedvezőbb piacnak a Csoport számára hozzáférhetőnek kell lennie.

A gazdálkodó egységnek az eszköz vagy kötelezettség valós értékét azon feltételezések felhasználásával kell értékelnie, amelyeket a piaci szereplők használnának az eszköz vagy a kötelezettség árazásakor, feltételezve, hogy a piaci szereplők a legjobb gazdasági érdekük szerint járnak el.

A nem pénzügyi eszköz valós értékén történő értékelése a piaci szereplő azon képességét veszi figyelembe, hogy gazdasági hasznokat az eszköz legértékesebb és legjobb hasznosítása vagy egy másik olyan piaci szereplő részére történő eladása útján generáljon, aki az eszközt a legértékesebb és a legjobb hasznosítása szerint használná.

A Csoport a valós érték meghatározásához olyan értékelési módszereket alkalmaz, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, és amelyek esetében elegendő adat áll rendelkezésre. Az értékelési módszerek alkalmazása során a Csoport a releváns megfigyelhető inputok felhasználását maximalizálja, míg a nem megfigyelhető inputok felhasználását minimalizálja.

Minden olyan eszköz és kötelezettség, amelynek valós értékét a pénzügyi kimutatásokban meghatározzák vagy közzéteszik, az alábbiakban leírt valósérték-hierarchiába sorolhatók, a valós érték meghatározása szempontjából összességében legalacsonyabb szintű jelentős input alapján:

- 1. szintű input: azonos eszközökre vagy kötelezettségekre vonatkozó, aktív piacokon jegyzett (nem kiigazított) árak;
- 2. szintű input: az 1. szintben szereplő, a jegyzett ártól eltérő, az eszközre vagy kötelezettségre vonatkozóan megfigyelhető inputok, akár közvetlenül (pl. árak), akár közvetve (pl. árakból levezetve);
- 3. szintű input: az eszközre vagy kötelezettségre vonatkozó olyan adatok, amelyek nem megfigyelhető piaci adatokon alapulnak (nem megfigyelhető adatok).

Azoknál az eszközöknél és kötelezettségeknél, amelyeket a pénzügyi kimutatásokban rendszeresen kimutatnak, a Csoport minden beszámolási időszak végén a besorolás újraértékelésével (a valós érték meghatározása szempontjából összességében legalacsonyabb szintű jelentős input alapján) megállapítja, hogy történt-e átcsoportosítás a hierarchia szintjei között.

Az 1., 2. és 3. szintű hierarchiába tartozó adatokat általában a valós értéken értékelt pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek valós értékének meghatározásához használják. A 3. szintű hierarchiába tartozó adatokat a befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározásához használják.

4. Gazdálkodó egységekben fennálló érdekeltségek

(a) A Csoport felépítése

A jelen konszolidált pénzügyi kimutatásokba bevont magyar, lengyel, spanyol, angol és román gazdálkodó egységek részleteit, a Társaság tulajdoni hányadát és szavazati jogait, valamint a befektetések besorolását 2025. és 2024. december 31-én a Melléklet tartalmazza.

A társaságok által kezelt projektek különböző fejlesztési szakaszokban vannak, a fejlesztés céljából történő telekvásárlás folyamatától kezdve a már befejezett vagy befejezés előtt álló projektekig.

A csoportszerkezetben bekövetkezett változásokról az 5. megjegyzésben található további információk.

(b) Részesedések közös vállalkozásokban és társult vállalkozásokban

Az alábbiakban bemutatjuk a Csoport közös vállalkozásait és társult vállalkozásait 2025. december 31-i állapot szerint. Az alábbiakban felsorolt gazdálkodó egységek alaptőkéje kizárólag törzsrészesvényekből áll, amelyeket közvetlenül a Csoport birtokol.

A gazdálkodó egység neve	Tevékenység helye	Tulajdoni hányad és szavazati jogok		A kapcsolat jellege	Értékelési módszer
		2025.12.31	2024.12.31		
Finext Global 1. Ingatlanforgalmazó Részalap	Magyarország	0,00%	39,12%	nem alkalmazható	nem alkalmazható
Argo Properties N.V.	Németország	0,00%	9,73%	nem alkalmazható	nem alkalmazható
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	Lengyelország	49,00%	49,00%	Közös vállalkozás	Tőkemódszer
Hydrosspol Sp. z o.o. felszámolás alatt	Lengyelország	30,00%	30,00%	Társult vállalkozás	Tőkemódszer
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	Lengyelország	50,00%	50,00%	Közös vállalkozás	Tőkemódszer
Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.	Lengyelország	50,00%	50,00%	Közös vállalkozás	Tőkemódszer
Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SK	Lengyelország	50,00%	50,00%	Közös vállalkozás	Tőkemódszer
Fabryka Perun sp. z o.o.	Lengyelország	50,00%	0,00%	Közös vállalkozás	Tőkemódszer
Esencja Wilanów sp. z o.o.	Lengyelország	50,00%	100,00%	Közös vállalkozás	Tőkemódszer

5. A csoport összetétele

Változás a csoportszerkezetben

2024. december 31-éhez képest a következő változások történtek a csoportszerkezetben.

Újonnan megszerzett vállalkozások

Vállalat neve	Tevékenység helye	Szavazati jogok	A kapcsolat jellege
Cordia Hungary Lakásfejlesztő Two Alap	Magyarország	100%	Leányvállalat
Cordia Andalusia One, SLU	Spanyolország	100%	Leányvállalat
Cordia Home Costa Del Sol One, SLU	Spanyolország	100%	Leányvállalat

Újonnan alapított vállalkozások

Vállalat neve	Tevékenység helye	Szavazati jogok	A kapcsolat jellege
Cordia Hungary Lakásfejlesztő Ingatlanfejlesztő Zártkörű Befektetési Alap	Magyarország	100%	Leányvállalat
Cordia Global 31 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	Leányvállalat
Cordia Pipera Development Srl	Románia	100%	Leányvállalat
CINT FDI Kft.	Magyarország	100%	Leányvállalat
Cordia Development 3. Ingatlanfejlesztési Alap	Magyarország	100%	Leányvállalat
Cordia Development 4. Ingatlanfejlesztési Alap	Magyarország	100%	Leányvállalat
Cordia Development 5. Ingatlanfejlesztési Alap	Magyarország	100%	Leányvállalat
FR Group International SE	Magyarország	100%	Leányvállalat
Cordia Investments SE	Magyarország	100%	Leányvállalat
Cordia Mijas M1B S.L.	Spanyolország	100%	Leányvállalat
Cordia Holding SRL	Románia	100%	Leányvállalat
Cordia NLTP Alapok Alapja	Magyarország	30,03%	Leányvállalat
Cordia Romania FDI SRL	Románia	100%	Leányvállalat
Cordia Residential Project One SLU	Spanyolország	100%	Leányvállalat
Cordia Spain FDI Financing SL	Spanyolország	100%	Leányvállalat

Eladott vállalkozások

Vállalat neve	Tevékenység helye	Szavazati jogok	A kapcsolat jellege
Futureal Europe Holding Kft.	Magyarország	100%	Leányvállalat
Mijas Residential One Kft.	Magyarország	100%	Leányvállalat
Futureal Europe S.à r.l.	Luxemburg	100%	Leányvállalat
Korábban: Cordia Blackswan UK GP S.à r.l.			
Futureal Poland FDI Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	Leányvállalat
Korábban: Cordia Development 25 sp. z o.o.			
FR Group International SE	Magyarország	100%	Leányvállalat

A következő alapok és társaságok megszűntek:

A szervezet neve	Tevékenység helye	Szavazati jogok	A kapcsolat jellege
Cordia Development 2 Ingatlanbefektetési Alap	Magyarország	100%	Leányvállalat
Cordia Global 5 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	Leányvállalat
Cordia Global 9 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	Leányvállalat
Cordia Global 10 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	Leányvállalat
Cordia Global 11 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	Leányvállalat
Cordia Global 12 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	Leányvállalat
Cordia Global 17 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	Leányvállalat
Cordia Global 18 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	Leányvállalat
Cordia Preferred Return 1 Részalap	Magyarország	100%	Leányvállalat
Finext Optimum Alapok Alapja 1.	Magyarország	100%	Leányvállalat
Gdańsk Dwa Tarasy PL Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	Leányvállalat
Cordia UK (Mott Street) Property Unit Trust	Egyesült Királyság	100%	Leányvállalat
Finext Funds BP SICAV-SIF	Luxemburg	100%	Leányvállalat

A következő társaságok beolvadtak a Cordia Polska Sp. z o.o.-ba:

A szervezet neve	Tevékenység helye	Szavazati jogok	Kapcsolat jellege
Cordia Development 1 Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	Leányvállalat
Cordia Development 2 Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	Leányvállalat
Cordia Development 3 Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	Leányvállalat
Cordia Development 4 Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	Leányvállalat
Cordia Development 5 Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	Leányvállalat
Cordia Development 6 Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	Leányvállalat
Cordia Development 8 Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	Leányvállalat
Cordia Development 9 Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	Leányvállalat
Cordia Development 10 Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	Leányvállalat
Cordia Partner 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Lengyelország	100%	Leányvállalat
Cordia Partner 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Lengyelország	100%	Leányvállalat
Cordia Partner 5 Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	Leányvállalat
Cordia Partner 6 Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	Leányvállalat
Cordia Poland GP One sp. z o.o.	Lengyelország	100%	Leányvállalat
Development PL 3 Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	Leányvállalat
Development PL 2 Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	Leányvállalat
WWA Development Spółka Akcyjna Finanse Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	Leányvállalat
Inwestycje Wilanów PL Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	Leányvállalat
Rezydencje Serwis PL Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	Leányvállalat
Wilanów Office Park - B1 Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	Leányvállalat
Wilanów Office Park – B3 Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	Leányvállalat

Részesedések közös vállalkozásokban és társult vállalkozásokban

A Csoport már nem gyakorol jelentős befolyást az Argo Properties N.V. felett, mivel már nem rendelkezik igazgatósági képvisellel a társaságban. Ennek eredményeként a Csoport megszüntette a tőkemódszer szerinti elszámolást, és a befektetést az IFRS 9 szerint eredményen keresztül valós értéken értékeli.

A Csoport eladta a Finext Global 1. részalapban birtokolt részesedését.

A Csoport eladta az Esencja Wilanów sp. z o.o.-ban birtokolt részesedésének 50%-át, ami a leányvállalat feletti ellenőrzés elvesztését eredményezte, és a Csoport közös vállalkozási megállapodást kötött egy harmadik féllel. A projekt fejlesztését egy külső partnerrel együttműködésben fogják végrehajtani.

A Csoport 50%-os részesedést szerzett a Fabryka Perun sp. z o.o.-ban egy új közös vállalkozás keretében.

A nem ellenőrző befektetési jegy-tulajdonosokra jutó nettó eszközök

A gazdálkodó egység neve	Tevékenység helye	Tulajdoni hányad		A kapcsolat jellege	Értékelési módszer
		2025.12.31	2024.12.31		
Cordia Global 29 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	53,07%	100%	Leányvállalat	Teljes konszolidáció
Cordia NLTP Alapok Alapja	Magyarország	30,03%	N/A	Leányvállalat	Teljes konszolidáció

A Csoport kizárólagos szavazati joggal rendelkezik a Cordia NLTP Alapok Alapja és a Cordia Global 29 Ingatlanbefektetési Részalap alapokban.

A Csoport irányító részesedéssel rendelkezik két részalapban, nevezetesen a Cordia Global 29 Ingatlanbefektetési Részalapban és a Cordia NLTP Alapok Alapjában. Az időszak végén a Csoporton kívül kizárólag nem irányító részesedéssel rendelkező befektetők voltak az alapok tulajdonosai.

A részalapok olyan konstrukció keretében működnek, amelyben az alap élettartama korlátozott és azt a létrehozáskor előre meghatározták. További részletek a 36. megjegyzésben találhatók.

Nem ellenőrző részesedések

A nem ellenőrző részesedések tekintetében nem történt lényeges változás; további részletekért lásd a 35. megjegyzést.

6. Árbevétel

A 2025. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Ingyanértékesítésből és bérleti díjakból származó árbevétel	56 004	93 181
Egyéb árbevételek	1 151	1 875
Összes árbevétel	57 155	95 056

Az ingatlanértékesítésből származó árbevételt az ingatlan feletti ellenőrzés átadásakor, egy adott időpontban számolják el, és ez magában foglalja a korábban készletként besorolt lakóegységek, parkolóhelyek, raktárak és telkek értékesítését. A befektetési célú ingatlanokból származó bérleti bevételt ingatlanértékesítésből származó bevételként és bérleti jövedelemként számolják el. Az IFRS 16 szerinti bérleti bevétel a 2025. december 31-ével végződő évben 366 millió HUF, a 2024. december 31-ével végződő évben pedig 193 millió HUF volt. Az egyéb árbevételek között szerepelnek az igazgatási szolgáltatási díjakból származó bevételek. Az IFRS 16 szerinti szolgáltatási és bérleti díjakból származó bevételeket időben folyamatosan, a szolgáltatási időszak alatt számolják el, míg az egyéb díjakat egy adott időpontban.

2025-ben a Csoport két fejlesztési projektet fejezett be, megkapta a használatbavételi engedélyt Magyarországon, és megkezdte a lakások átadását ügyfeleinek.

A Csoport 2025-ben 504 lakó- és kereskedelmi egységet adott át ügyfeleinek, ebből 324 egységet Magyarországon, 153 egységet Lengyelországban, 4 egységet Romániában, 21 egységet Spanyolországban és 2 egységet az Egyesült Királyságban. 2024-ben az összes átadott lakóegységek száma 963, ebből 384-et Magyarországon, 453-at Lengyelországban, 39-et Romániában, 85-öt Spanyolországban és 2-t az Egyesült Királyságban.

Az időszak alatt átadott lakó- és kereskedelmi egységek száma

Lakóegységek száma	2025	2024
Magyarország	324	384
Lengyelország	153	453
Románia	4	39
Spanyolország	21	85
Egyesült Királyság	2	2
Összesen	504	963

2025-ben és 2024-ben nem történt átadás a közös vállalkozásokban és társult vállalkozásokban.

7. Értékesítés költségei

A 2025. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Fő tevékenységek értékesítés költségei	36 797	61 432
Egyéb árbevételek értékesítés költségei	418	763
Értékesítés költségei összesen	37 215	62 195

Az IFRS szerint a készleteket a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabbik alapján értékelik.

Bruttó nyereség**A 2025. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan**

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Ingtalanértékesítésből származó bruttó nyereség	19 207	31 749
Ingtalanértékesítésből származó bruttó árrés	34%	34%

8. Forgalmazási és marketingköltségek**A 2025. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan**

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Hirdetés és marketing	2 402	1 623
Forgalmazási és egyéb	4 648	5 018
Forgalmazási és marketingköltségek összesen	7 050	6 641

A forgalmazási és marketingköltségek nagy része az építés alatt álló lakóingatlanok hirdetéséhez kapcsolódik. A forgalmazási és egyéb költségek közé tartoznak azok az értékesítési költségek, amelyek nem kapcsolódnak közvetlenül egy adott ügyfélszerződéshez, és nem jelentik annak pótlólagos költségét. A változó értékesítési jutalék a vevővel kötött szerződés megszerzésével kapcsolatos pótlólagos költségnek minősül, ezért az „Egyéb rövid lejáratú eszközök” között kerül aktiválásra.

9. Igazgatási költségek**A 2025. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan**

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Személyi jellegű költségek és szolgáltatások	5 435	4 286
Anyag- és energiaköltségek	86	67
Értékcsökkenés	595	595
Banki díjak és egyéb költségek	421	419
Igazgatási költségek összesen	6 537	5 367

A személyi jellegű költségek a magyar, lengyel, román, spanyol és brit vagyongazdálkodó társaságok (Cordia Management Szolgáltató Kft., Cordia Management Poland Sp. z o.o., Cordia Development Services Srl., WWA Development S.A. és Blackswan Property Limited) alkalmazottaira vonatkoznak. Ez nem tartalmazza az építési és mérnöki személyzet költségeit, amelyeket készletként aktiválnak.

A személyi jellegű költségek között szerepelnek továbbá a lakásépítési projektek fejlesztéséért felelős vezetői csapatnak kifizetett juttatások is, amelyek a vonatkozó leányvállalatok vagy az egyes befektetésekre szánt alapok által generált nyereségből történő részesedés formájában kerülnek kifizetésre. Ezeket a költségeket nem aktiválják a készletek között, hanem személyi jellegű költségként mutatják ki.

10. Egyéb bevételek**A 2025. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan***Millió forintban (MHUF)*

	2025	2024
Eladott tárgyi eszközökből származó nettó nyereség (veszteség)	94	8
Követelések leírásának visszaírása	0	9
Készletek értékvesztésének visszaírása	0	79
A céltartalék visszaírása	586	725
Útépítés céljából kisajátított földterületekért járó kártérítés	0	310
A lengyel adóhatóságnál fennálló adótúlfizetés rendezése	0	929
Jogi ügyekből származó kártérítés	0	56
Lízing visszaírása, IFRS 16	0	80
Egyéb	841	730
Egyéb bevételek összesen	1 521	2 926

11. Egyéb ráfordítások**A 2025. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan***Millió forintban (MHUF)*

	2025	2024
Adók	435	552
Bírságok, büntetések, késedelmi kamatok és kártérítések	39	142
KOWR* és egyéb céltartalék képzése	638	415
Követelések leírása	113	344
Készletek leírása	2 904	3 708
Cégérték értékvesztése	0	510
Egyéb	779	813
Egyéb ráfordítások összesen	4 908	6 484

* Nemzeti Mezőgazdasági Támogatási Központ, lásd a 32. megjegyzést

A készletérték-leírás az Egyesült Királyságban található projektekhez kapcsolódik. Kérjük, olvassa el a 19. megjegyzésben található magyarázatot.

12. Pénzügyi bevételek és ráfordítások

A 2025. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Kamatbevétel	2 926	3 398
A származékos eszközök és kötelezettségek értékeléséből származó valósérték nyereség	9 072	988
Pénzügyi eszközök értékeléséből származó valósérték nyereség	2 501	3 815
Pénzügyi eszközök eladásából származó realizált nyereség	1 679	1 577
Lehívott opciós utalvány	570	0
Nyereség a leányvállalat feletti ellenőrzés elvesztésén	1 041	0
Jelentős befolyás elvesztéséből származó nyereség	5 471	1 254
Devizaárfolyam-nyereség	5 059	10 985
Egyéb pénzügyi bevételek	40	505
Pénzügyi bevételek	28 359	22 522
Kamatráfordítás	1 836	1 823
Kötvénykamat-ráfordítás	4 870	4 293
A származékos eszközök és kötelezettségek értékeléséből származó valósérték veszteség	2 153	2969
Pénzügyi eszközök értékeléséből származó valósérték veszteség	1 495	16
Pénzügyi eszközök eladásából származó realizált veszteség	598	211
Devizaárfolyam-veszteség	11 648	2 325
Egyéb pénzügyi ráfordítások	59	6
Pénzügyi ráfordítások	22 659	11 643

A kamatbevételek a bankoktól a pénzeszközökállományra és a rövid lejáratú betétekre kapott kamatokat, valamint az effektívkamatláb-módszerrel számított, amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök után keletkező kamatbevételeket tartalmazzák. Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközökből származó kamatbevételeket ezen eszközök valós értékből származó nyereségében mutatjuk ki.

A származékos eszközök és kötelezettségek valós értékéből származó nyereséget egy pénzügyi intézménnyel kötött határidős devizaügyletek kapcsán számolták el 9,1 milliárd HUF összegben.

Az ARGO Properties N.V. az első nyilvános részvénykibocsátás (IPO) előtt opciós utalványt állított ki a Csoport számára. A Csoport 500 000 ARGO-részvény megszerzésére szóló opciót kapott. A lehívási időszak a részvények tel-avivi tőzsdén (TASE) történő kereskedésének kezdetétől számított 4 évvel, 2021. május 11-én kezdődött, és az opciót három hónapos időszakon belül lehetett lehívni. A lehívási árat az Argo IPO-prospektusában szereplő kibocsátási részvényár (70,09 NIS/részvény) 25%-kal meghaladó névértékben határozták meg.

A warrantot májusban lehívták, és az ügyleten 570 millió HUF nyereséget számoltak el.

A Csoport már nem gyakorol jelentős befolyást az Argo Properties N.V. felett, mivel már nem rendelkezik igazgatósági képvisellel a társaságban. Ennek következtében a Csoport megszüntette a tőkemódszer szerinti elszámolást, és a befektetést az IFRS 9 szerint eredményen keresztül valós értéken értékeli. A különbség nyereségként került elszámolásra a jelentős befolyás elvesztésének időpontjában fennálló befektetés mérlegben szereplő könyv szerinti értéke és a valós értéke közötti különbözet alapján 5,4 milliárd HUF értékben.

Ebben az évben az Argo Properties N.V.-ben fennmaradó részesedést elidegenítették, ami további 384 millió HUF pénzügyi nyereséget eredményezett.

A Társaság leányvállalata közös vállalkozási megállapodást kötött egy lengyelországi harmadik féllel. A Csoport 1 milliárd HUF pénzügyi nyereséget számolt el a leányvállalat feletti ellenőrzés elvesztése miatt.

A Csoport egy gazdálkodó egység 50%-át birtokolja. Bár a Csoport a gazdálkodó egység 50%-át birtokolja, a szavazati jogok aránya jelentősen eltér a tulajdonrésztől. Annak ellenére, hogy a Csoport a részvények 50%-át birtokolja, az IFRS 10 és az IAS 28 kritériumai alapján sem ellenőrzéssel, sem jelentős befolyással nem rendelkezik a gazdálkodó egység felett. A befektetést eredményen keresztül valós értéken értékelik, ennek a befektetésnek a nem realizált valósérték nyeresége 2 milliárd HUF.

Az 50%-nál nagyobb részesedéssel rendelkező részalapba történő befektetés valós értékből származó nyeresége 13 millió HUF.

A Csoportnak van egy további, valós értéken értékelt, részalapba történő rövid lejáratú befektetése. E befektetésből származó teljes nem realizált nyereség 701 millió HUF volt.

Az állampapírok értékelése során 299 millió HUF valósérték nyereséget számoltak el. A Csoport a Magyar Nemzeti Bank által kibocsátott diszkontkötvényeket vásárolt és váltott be, 526 millió HUF nyereséggel. A kincstárjegyek ügyletén elszámolt pénzügyi nyereség 62 millió HUF volt.

A 2024. év végén a pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek között szereplő pénzügyi alapok egy részét visszaváltották, és a pénzügyi alapok valós értéken történő értékelése és eladása során további 75 millió HUF pénzügyi nyereséget számoltak el. Az év során a Csoport további pénzügyi alap tranzakciókat hajtott végre, amelyek eredményeként 111 millió HUF pénzügyi nyereség és 335 millió HUF pénzügyi veszteség keletkezett.

A kamatráfordítások tartalmazzák azokat a finanszírozási ráfordításokat, amelyeket – közvetlenül vagy közvetve – nem aktiválnak a készletekbe; ezek jellemzően a kapcsolódó projekt befejezése után felmerülő projektkölcsönök kamatai. Ez a tétel az IFRS 16 szerinti lízingkötelezettségekhez kapcsolódó kamatokat is tartalmazza. A lízingkamat-ráfordítások többsége az örökös földhasználati jogokhoz kapcsolódik.

A banki finanszírozás költségeit, amennyiben azok a fejlesztés alatt álló eszköz (befejezetlen termelés) igényeinek biztosításához kapcsolódnak, általában (közvetlenül) az adott eszközhöz aktiválják.

A kötvénykamat-ráfordítások egy része közvetetten kerül aktiválásra a készletekbe, mivel a Társaság által kötvénykibocsátások útján bevont forrásokat – többek között – ingatlanvásárlások, valamint azok előkészítése és fejlesztése finanszírozására fordítják. Az aktiválást az IAS 23 „Hitelfelvételi költségek” standardnak megfelelően számítják ki. A nem aktivált összeget ezen a soron mutatják ki. A kötvényekkel kapcsolatos részletesebb információk a 33. megjegyzésben szerepelnek.

A Csoport egy befektetési eszköz befektetési jegyeinek 47,38%-át birtokolja. Noha a Csoport a jegyek több mint 20%-át birtokolja, az IFRS 10 és az IAS 28 kritériumai alapján sem ellenőrzést, sem jelentős befolyást nem gyakorolt a részalap felett. A befektetés nem realizált valósérték vesztesége 1 milliárd HUF.

A Csoport eladta az egyik befektetését, és az ügylet során 163 millió HUF pénzügyi veszteséget realizált.

A Csoportnak vannak egyéb, valós értéken értékelt hosszú lejáratú befektetése is. Ezen befektetésekre vonatkozó teljes nem realizált veszteség 425 millió HUF volt.

A pénzügyi veszteség tartalmazza a határidős devizaügyletekhez kapcsolódó szerződéses kötelezettségekből származó 2,15 milliárd HUF veszteséget.

A pénzügyi alap eladásakor elszámolt pénzügyi veszteség 100 millió HUF volt.

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozóan

13. Nyereségadó

A december 31-ével végződő évre vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Nyereségadó		
Tárgyidőszak	2 266	2 677
Korábbi időszakokra vonatkozó adók	(61)	(8)
Tényleges adóráfordítás / (adóelőny) összesen	2 205	2 669
Halasztott adó		
Ideiglenes különbözetek keletkezése és (visszaírása)	(383)	308
Felhasznált / (elszámolt) adóveszteségek	140	277
Halasztott adóráfordítás / (adóelőny) összesen	(243)	585
Nyereségadó ráfordítás / (adóelőny) összesen	1 962	3 254

A tényleges adókulcs egyeztetése

A december 31-ével végződő évre vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Éves nyereség / (veszteség)	6 020	27 595
Nyereségadó ráfordítás / (nyereség) összesen	1 962	3 254
Nyereségadó előtti nyereség / (veszteség)	7 982	30 849
A magyar adókulcs (9%) alapján várható nyereségadó	718	2 776
Az alábbiak adóhatása:		
Egyéb nyereségadók hatása	144	110
Nem adóköteles nyereség	(1 305)	(669)
Egyéb eltérések	2 405	1 037
Az időszak adóráfordítása	1 962	3 254
Effektív adókulcs	25%	11%

A Csoport rendelkezik olyan fel nem használt adóveszteségekkel, amelyek tekintetében halasztott adókövetelés nem került kimutatásra. A fel nem használt adóveszteségekből származó potenciális adóelőny 3,9 milliárd HUF, és az alábbi lejáratú időszakokon belül használható fel.

A 2025. december 31-ével végződő időszakra

	Kevesebb, mint 1 év	Között 1 és 5 év	Több mint 5 év
Millió forintban (MHUF)			
A fel nem használt adóveszteségekből származó potenciális adóelőny	157	917	2 786

A 2024. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

	Kevesebb, mint 1 év	Között 1 és 5 év	Több mint 5 év
Millió forintban (MHUF)			
A fel nem használt adóveszteségekből származó potenciális adóelőny	194	892	1 581

14. Immateriális eszközök

Minden immateriális eszköz hasznos élettartama véges, és azokat lineáris módszerrel amortizálják. Az átlagos hasznos élettartam 3 év.

A 2025. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)

	Szoftverek	Szellemi tulajdon és jogok	Összesen
Bekerülési érték			
Egyenleg január 1-jén	154	428	582
Növekedések	61	2	63
Értékesítések és elidegenítések	(2)	(4)	(6)
Záróegyenleg	213	426	639

Amortizáció és értékvesztés

Egyenleg január 1-jén	116	423	539
Tárgyévi amortizáció	14	1	15
Értékesítések és elidegenítések	(1)	0	(1)
Záróegyenleg	129	424	553

Deviza-átszámítási különbözet

3 0 3

Könyv szerinti értékek

Január 1-jén	44	6	50
Záróegyenleg	87	2	89

A 2024. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)

	Szoftverek	Szellemi tulajdon és jogok	Összesen
Költség vagy becsült költség			
Egyenleg január 1-jén	126	429	555
Növekedések	36	0	36
Értékesítések és elidegenítések	(8)	(1)	(9)
Záróegyenleg	154	428	582

Amortizáció és értékvesztés

Egyenleg január 1-jén	109	395	504
Tárgyévi amortizáció	7	29	36
Értékesítések és elidegenítések	0	(1)	(1)
Záróegyenleg	116	423	539

Devizaátváltási különbözet

6 1 7

Könyv szerinti értékek

Január 1-jén	21	34	55
Záróegyenleg	44	6	50

15. Befektetési célú ingatlanok

Az IAS 40 szerint a befektetési célú ingatlan olyan ingatlan (telek, épület vagy épületrész, illetve mindkettő), amely a Csoport tulajdonában van vagy bérbe van véve, és amelyet bérleti jövedelem forrásaként vagy értéknövekedés céljából, illetve mindkét célból tartanak.

A Csoport új befektetési célú ingatlanokat vásárol, illetve befektetési célú ingatlant fejleszt, hogy azokat operatív lízingszerződések keretében bérbe adja és hosszú távon tartsa. Ez nem zárja ki, hogy a Csoport a jövőben, folyamatos üzleti tevékenységének részeként eladja azokat. A Cordia International, a Futureal Holding és elődei a múltban is sikeresen bérbe adták és értékesítették befektetési célú ingatlanjaikat, és a hosszú távú cél a jövőben is ugyanaz marad. A kivonulás időzítése az ingatlan stabilizálódásának sebességétől, a jelenlegi és várható piaci feltételektől, valamint attól függ, hogy kialakul-e olyan potenciális cél, amelynek keretében az ingatlanokat portfólióként, városrészként vagy platformként együttesen értékesítik.

A kezdeti megjelenítéskor a befektetési célú ingatlanok a vételáron vagy az előállítási költségen kerülnek értékelésre, figyelembe véve a tranzakciós költségeket. Az ingatlan kezdeti elszámolását követően – a választott számviteli irányelv alapján – a Csoport a valósérték modellt alkalmazza, és minden befektetési célú ingatlant valós értéken mér, kivéve, ha a gazdálkodó egység nem képes megbízhatóan és rendszeresen meghatározni a befektetési célú ingatlan valós értékét.

A befektetési célú ingatlanok értékelését általában évente egyszer, a fordulónapra vonatkozóan végzik el, elsősorban olyan független értékbecslők által készített jelentések alapján, akik megfelelő tapasztalattal és képesítéssel rendelkeznek az ilyen típusú ingatlanok értékelésének területén. A szakértők által bemutatott információkat – az értékeléshez alkalmazott feltételezéseket és modelleket – az Igazgatóság vizsgálja felül. Ez az elemzés magában foglalja a korábbi értékeléshez képest bekövetkezett valós érték-változások áttekintését is.

Az IFRS 13 standardnak megfelelően a befektetési és fejlesztési ingatlanokra vonatkozó valamennyi becsült valós érték a valós érték hierarchia 3. szintű inputhoz tartozó adatokként kerülnek feltüntetésre.

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
Nyitóegyenleg	5 931	4 971
Csökkenés	(8)	0
Növekedés	734	423
Átsorolás készletre és saját használatú ingatlanra, illetve átsorolás készletről és saját használatú ingatlanról	(1 552)	(284)
Befektetési célú ingatlanok valós értékre történő átértékelése	(634)	315
Deviza-átszámítási különbözet	(432)	506
Záróegyenleg	4 039	5 931

A befektetési és fejlesztési ingatlanok után az eredménykimutatásban elszámolt összegek

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Operatív lízingből származó bérleti bevétel	84	64
Csökkentve a közvetlen működési költségekkel	(52)	(62)
Csökkentve a lízingkamatokkal	0	0
Elszámolt valósérték nyereség	0	315
A befektetési és fejlesztési ingatlanok után az eredményben elszámolt összegek	32	317

Kérjük, tekintse meg a Csoport által tartott befektetési célú ingatlanok típusa alapján készült, a valós érték meghatározására vonatkozó érzékenységi vizsgálatot.

2025-ben valós értéken értékelt befektetési célú ingatlanok

A valós értéken értékelt befektetési célú ingatlanokhoz kapcsolódó értékelési módszerek és a valós érték összegek érzékenysége – amennyiben releváns – az alábbi táblázatban szerepel. A táblázat bemutatja, hogyan változna a befektetési célú ingatlanok valós értéke, ha a hozam (4%) egy bizonyos százalékponttal alacsonyabb vagy magasabb lenne, illetve ha a bérleti díj 5 százalékkal alacsonyabb vagy magasabb lenne.

Millió forintban (MHUF)				Hozamérzékenység		Érzékenység a bérleti díjakra	
Kategória	Értékelési módszer	Valós érték	Terület (m ²)	(0,25%) pont	0,25%-pont	(5,00%)	5,00%
Irodák	Diszkontált cashflow-módszer	896	627	(56)	65	(45)	45
Telkek	Összehasonlító ármódszer	1 360	209 762	n/a	n/a	n/a	n/a

A befektetési célú ingatlanok mérlegben szereplő, valós értéken történő értékelése ismétlődő, és a valós érték hierarchiában 3. szintű input alapján történik. A beszámolási időszakban nem történt átcsoportosítás a hierarchia szintjei között. A befektetési célú ingatlanok valós értékét egy külső, független, szakmai ingatlanértékelő szervezet határozta meg. A feltételeket a telek- és jelzálog-nyilvántartás bejegyzéseinek tartalma (ingatlan megnevezése, tulajdonjog, terhelések és korlátozások, valamint jelzálog) és a helyszíni szemle alapján határozták meg.

Az irodák értékelése során megfigyelhető összehasonlító adatokat használtak a diszkontált cash-flow modell bemeneti adatainak meghatározásához, pl. a bérbe adható terület mérete, a hozam és az éves bérleti díj más birminghami irodák esetében.

A WWA Development S.A. és leányvállalatai tulajdonában lévő lengyelországi telkek valós értékét a piaci viszonyokat tükröző összehasonlító ár módszerével határozták meg.

A családi házas lakóingatlan-fejlesztés céljára szolgáló földterület és a földtulajdonjog valós értékének meghatározásához összehasonlító megközelítést, azon belül páros összehasonlító módszert alkalmaztak. Az összehasonlítás alapjául a vizsgált helyi piacról három, hasonló rendeltetésű, beépítetlen földterület másodpiaci adásvételi tranzakciójának ára szolgált.

A földtulajdon valós értékének becslése a jelenlegi hasznosítási mód figyelembevételével történt, tekintettel az ingatlan olyan jellemzőire, mint az általános elhelyezkedés, a környezet és a szomszédos területek adottságai, valamint a telek fejlesztési lehetőségei.

Az ingatlan értéke a telek területéhez viszonyítva a helyi piacon megfigyelt legalacsonyabb és legmagasabb ár között helyezkedik el, a telek területének PLN/m²-ben kifejezett értéke pedig a régióban tapasztalható tranzakciós árak átlagos tartományába esik.

A 2025-ben a valós értéktől eltérő módon értékelt befektetési célú ingatlanok

Millió forintban (MHUF)				Könyv szerinti	
Kategória	Értékelési módszer	érték	Terület (m ²)		
Bérbeadás céljából építés alatt álló ingatlanok	Bekerülési érték	1 657	2 019		
Egyenként nem jelentős ingatlanok	Bekerülési érték	126	8 305		

Bérbeadás céljából építés alatt álló ingatlanok:

A befektetési célú ingatlan építés alatt áll, ezért a fordulónapon a valós érték nem mérhető megbízhatóan. A fejlesztés egy korábbi gyár felújítását és bővítését jelenti, amelynek eredményeként egy 54 lakásos közösségi lakóépület jön létre Birminghamben. A Csoport várhatóan az építkezés befejezésekor tudja majd megbízhatóan meghatározni az ingatlan valós értékét.

A befektetési célú ingatlanok értékelése az összehasonlító időszakban, 2024-ben:

Millió forintban (MHUF)

Kategória	Értékelési módszer	Valós érték	Terület (m ²)	Hozamérzékenység		Érzékenység a bérleti díjakra	
				(0,25%) pont	0,25%-pont	(5,00%)	5,00%
Irodák	Diszkontált cashflow-módszer	1 003	627	(59)	67	(50)	50
Telkek	Összehasonlítható ár módszer	1 405	209 762	n/a	n/a	n/a	n/a

Millió forintban (MHUF)

Kategória	Értékelési módszer	Könyv szerinti érték	Terület (m ²)
Bérbeadás céljából építés alatt álló ingatlanok	Bekerülési érték	2 793	2 548
Egyenként nem jelentős ingatlanok	Bekerülési érték	660	8 145
Egyenként nem jelentős ingatlanok	Bekerülési érték	70	109

16. Ingatlanok, gépek és berendezések

Az alábbi táblázat az IAS 16 standardnak megfelelően az ingatlanok, gépek és berendezések mozgásait, valamint az IFRS 16 standardnak megfelelően a használatijog-eszközök mozgásait tartalmazza. A használatijog-eszközök mozgásait e megjegyzésben külön is bemutatjuk.

A 2025. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	Épületek	Gépek és járművek	Bútorok, berendezések és felszerelések	Befejezetlen beruházások	Örökös földhasználati jogok	Összesen
Bekerülési érték						
Egyenleg január 1-jén	3 242	318	606	0	360	4 526
Növekedések	420	61	88	510	0	1 079
Átsorolás más eszközkategóriából	2	0	0	4	0	6
Értékesítések és elidegenítések	(41)	(71)	(48)	0	0	(160)
Aktiválás	0	0	0	(396)	0	(396)
Záróegyenleg	3 623	308	646	118	360	5 055
Értécsökkenés és értékvesztés						
Egyenleg január 1-jén	1 727	191	535	0	8	2 461
Tárgyévi értécsökkenés	425	49	83	0	6	563
Értékvesztés	4	6	6	0	0	16
Értékesítések és elidegenítések	(17)	(50)	(31)	0	0	(98)
Záróegyenleg	2 139	196	593	0	14	2 942
Deviza-átszámítási különbözet	72	11	12	(2)	27	120
Könyv szerinti értékek						
Január 1-jén	1 664	141	90	1	387	2 283
Záróegyenleg	1 556	123	65	116	373	2 233

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozóan

A 2024. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	Épületek	Gépek és járművek	Bútorok, berendezések és felszerelések	Befejezetlen beruházások	Örökös földhasználati jogok	Összesen
Bekerülési érték						
Egyenleg január 1-jén	3 054	319	597	59	195	4 225
Növekedések	334	78	63	134	165	773
Értékesítések és elidegenítések	(146)	(79)	(54)	(23)	0	(302)
Aktiválás	0	0	0	(170)	0	(170)
Záróegyenleg	3 242	318	606	0	360	4 526
Értékcsökkenés és értékvesztés						
Egyenleg január 1-jén	1 341	166	508	0	2	2 017
Tárgyévi értékcsökkenés	439	62	54	0	6	561
Értékesítések és elidegenítések	(53)	(37)	(27)	0	0	(117)
Záróegyenleg	1 727	191	535	0	8	2 461
Deviza-átszámítási különbözet	149	14	19	1	35	218
Könyv szerinti értékek						
Január 1-jén	1 784	163	101	59	204	2 311
Záróegyenleg	1 664	141	90	1	387	2 283

Értékvesztés

2025-ben és 2024-ben nem merült fel értékvesztés.

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozóan

A tárgyi eszközök egyenlegében szereplő lízingelt használatijog-eszközök

Az alábbi táblázat a fenti „Ingatlanok, gépek és berendezések” táblázatokban szereplő használatijog-eszközzel rendelkező eszközök mozgásait mutatja be:

A 2025. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	Épületek	Gépek és járművek	Telek	Összesen
Bekerülési vagy vélelmezett bekerülési érték				
Egyenleg január 1-jén	2 455	247	358	3 060
A használatijog-eszköz növekedése	118	55	0	173
Szerződések felmondása – bekerülési költség	(20)	(38)	0	(58)
Záróegyenleg	2 553	264	358	3 175
Értékcsökkenés és értékvesztés				
Egyenleg január 1-jén	1 544	138	9	1 691
Tárgyévi értékcsökkenési leírása	394	48	6	448
Szerződések felmondása – értékcsökkenés	(17)	(28)	0	(45)
Záróegyenleg	1 921	158	15	2 094
Deviza-átszámítási különbözet	70	6	27	103
Könyv szerinti értékek				
Január 1-jén	1 011	116	386	1 513
Záróegyenleg	702	112	370	1 184

A 2024. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	Épületek	Gépek és járművek	Telek	Összesen
Bekerülési vagy vélelmezett bekerülési érték				
Egyenleg január 1-jén	2 258	186	193	2 637
A használatijog-eszköz növekedése	242	64	165	471
Szerződések felmondása – bekerülési költség	(45)	(3)	0	(48)
Záróegyenleg	2 455	247	358	3 060
Értékcsökkenés és értékvesztés				
Egyenleg január 1-jén	1 180	97	3	1 280
Tárgyévi értékcsökkenési leírása	403	41	6	450
Szerződések felmondása – értékcsökkenés	(39)	0	0	(39)
Záróegyenleg	1 544	138	9	1 691
Deviza-átszámítási különbözet	100	7	37	144
Könyv szerinti értékek				
Január 1-jén	1 139	94	205	1 438
Záróegyenleg	1 011	116	386	1 513

17. Közös vállalkozásokban és társult vállalkozásokban fennálló részesedések

Összehasonlítva a 2024. évi egyenleggel, a tőkemódszerrel elszámolt befektetések értékének változása elsősorban a közös és társult vállalkozások nettó eszközállományában bekövetkezett változásokból, a Finext Global 1. részalapban fennálló részesedés értékesítéséből, valamint az ARGO Properties N.V.-ben fennálló jelentős befolyás megszűnéséből ered.

Közös vállalkozásokba és társult vállalkozásokba történő befektetések

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
Finext Global 1. Ingatlanforgalmazó Részalap	0	2 341
Argo Properties N.V.	0	16 731
Stacja Kazimierz csoport	85	59
Fadesa-csoport	98	180
A befektetések összértéke az év végén	183	19 311

Részesedés a társult vállalkozások és közös vállalkozások nyereségéből/(veszteségéből)

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Nyereség- és veszteségrészesedés		
Finext Global 1. Ingatlanforgalmazó Részalap	(5)	123
Argo Properties N.V.	0	2 358
Stacja Kazimierz	29	(13)
Fadesa	(75)	(108)
A társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban realizált eredmények összesen	(51)	2 360

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozóan

Finext Global 1. részalap

A Csoport eladta részesedését a Finext Global 1. Ingatlanforgalmazó Részalapban.

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Nyitóegyenleg	2 341	2 218
A csoportra jutó nyereség/(veszteség)	(5)	0
A társult vállalkozás nettó eszközértéke az elidegenítés időpontjában	(2 336)	123
Záró könyv szerinti érték	0	2 341

Argo Properties N.V.

Az ARGO Properties N.V. 2021. május 11-én nyilvános részvénykibocsátást (IPO) hajtott végre, amelynek keretében 54 millió EUR-t gyűjtött befektetőktől, 270 millió EUR-s befektetés előtti értékelés mellett. A Cordia az IPO során további 3 millió EUR-t fektetett be az ARGO-ba. Az IPO miatt a tulajdoni hányad hígult, így a Csoport részesedése csökkent a 2020. december 31-én fennálló 18%-os ARGO-részesedéshez képest. A részesedés az előző év végén, a részesedések egy részének eladása után 9,7% volt.

A Csoportnak már nincs jelentős befolyása az Argo Properties N.V. felett, mivel már nem rendelkezik igazgatósági képviselettel a társaságban. Ennek eredményeként a Csoport megszüntette a tőkemódszer szerinti elszámolást, és a befektetést az IFRS 9 szerint eredményen keresztül valós értéken értékeli.

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Nyitóegyenleg	16 731	20 973
Jelentős befolyás elvesztése	(16 731)	0
A tőkemódszerrel elszámolt részesedések részleges elidegenítése	0	(8 045)
A Csoportra jutó nyereség vagy (veszteség)	0	2 358
Deviza-átszámítási különbözet	0	1 445
Záró könyv szerinti érték	0	16 731

Stacja Kazimierz

A Stacja Kazimierz projektet a Grupa Holdingowa Waryński S.A.-val közösen valósítják meg. A Csoport a WWA Development S.A.-n keresztül közvetlenül 50%-os részesedéssel rendelkezik a Stacja Kazimierz I Sp. z o.o., a Stacja Kazimierz II Sp. z o.o. és a Kazimierz Station III Sp. z o.o. Sp. k. társaságokban.

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Nyitóegyenleg	59	450
A Csoportra jutó nyereség vagy (veszteség)	29	(13)
Kapott osztalék	0	(400)
Deviza-átszámítási különbözet	(3)	22
Záró könyv szerinti érték	85	59

Fadesa WWA Polnord Polska Sp. z o.o.

A WWA Development S.A. közvetlenül 49%-os részesedéssel rendelkezik a Fadesa WWA Polnord Polska Sp. z o.o.-ban.

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Nyitóegyenleg	180	447
Részesedés csökkenése	0	(185)
A Csoportra jutó nyereség vagy (veszteség)	(75)	(108)
Deviza-átszámítási különbözet	(7)	26
Záró könyv szerinti érték	98	180

Esencja Wilanów Polska Sp. z o.o.

A Csoport eladta az Esencja Wilanów sp. z o.o.-ban birtokolt részesedésének 50%-át, ami a leányvállalat feletti ellenőrzés elvesztését eredményezte, és a Csoport 2025-ben közös vállalkozási megállapodást kötött egy lengyelországi harmadik féllel. A projekt finanszírozását a Csoport és a partnervállalat egyenlő arányban, 50-50%-ban osztja meg egymás között. Mindkét fél együttműködik a varsói „Esencja Wilanów” nevű fejlesztési projektben.

A fordulónapon a közös vállalkozás saját tőkéjének értéke nulla.

A Csoport 50%-os részesedést szerzett a Fabryka Perun sp. z o.o.-ban egy új közös vállalkozás keretében. A fordulónapon a közös vállalkozás saját tőke értéke nulla.

18. Egyéb eszközök

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
Készletekre adott előlegek	993	1 102
Szolgáltatásokra adott előlegek	1 005	1 015
Egyéb előre fizetett ráfordítások	358	384
Egyéb forgóeszközök	1 106	981
Egyéb	6	2
Záróegyenleg összesen	3 468	3 484
A záróegyenleg a következőket tartalmazza:		
Egyéb hosszú lejáratú eszközök	21	21
Egyéb rövid lejáratú eszközök	3 447	3 463
Záróegyenleg összesen	3 468	3 484

Az egyéb eszközök között kimutatott egyenlegek az IFRS 9 szerint nem minősülnek pénzügyi eszközöknek.

19. Készletek

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
<i>Telek és beszerzési költségek</i>	79 496	72 847
<i>Kivitelezési és mérnöki költségek</i>	63 966	32 036
<i>Tervezés</i>	8 600	6 326
<i>Hitelfelvételi költségek</i>	10 631	6 020
<i>Egyéb, beleértve az aktivált áfát</i>	6 297	5 050
Befejezetlen termelés	168 990	122 279
Késztermékek	15 400	30 475
Továbbértékesítésre szánt áruk	402	341
Árukra nyújtott előlegek	171	122
Örökös földhasználati jogok (lízing)	16 105	18 643
Értékvesztés	(6 608)	(4 980)
Készletek összesen, a bekerülési érték vagy a nettó realizálható érték közül az alacsonyabb értéken értékelve	194 460	166 880

A készleteket a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabb értéken értékeljük. A nettó realizálható érték a szokásos üzletmenet során várható eladási ár, csökkentve a befejezés becsült költségeit és az eladáshoz szükséges becsült költségeket. A Csoport minden egyes projekt esetében külön-külön megvizsgálta a készletek leírásának lehetőségét, az értékesítési költségekkel csökkentett bevételek előrejelzése alapján. A készletértéket független ingatlanértékelő szakértők által készített értékelési jelentések is alátámasztják.

Az értékvesztéssel terhelt záróegyenleg 6 608 MHUF. Az értékvesztésből 6 504 MHUF az Egyesült Királyságban lévő készletértékhez, 104 MHUF pedig a 2025-ös lengyelországi készletértékhez kapcsolódik. A teljes értékvesztés 2024. év végén 4 980 MHUF volt. A többi szegmensben tapasztalható jelenlegi piaci tendenciák alapján nincs jele további értékvesztést kiváltó eseményeknek. Jelentős különbség mutatkozik a készletek bekerülési értéke és valós értéke között. Ezt a tartalékot a 42. megjegyzésben, a korrigált összes eszköz értékének részeként is bemutatják 2025. december 31-i, illetve 2024. december 31-i állapot szerint. A készletek zálogjoggal terheltek, és bankhitelek biztosítékául szolgálnak.

A kivitelezéssel kapcsolatos építési szolgáltatásokra vonatkozó, a fővállalkozó felé fennálló jövőbeli kötelezettségekről a 37. megjegyzésben található további információk.

20. Halasztott adókövetelések és -kötelezettségek

A pénzügyi időszakok elején és végén kimutatott halasztott adókövetelések és -kötelezettségek a következőkre vezethetők vissza:

A 2025. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	Nyitóegyenleg	Az eredménykimutatásban elszámolt	Deviza-átszámítási különbség	Záróegyenleg
Elhatárolt veszteség	331	(267)	(10)	54
Lízing	49	(8)	0	41
Céltartalék	0	31	(1)	30
Hitelek	983	(949)	(22)	12
Készlet	8	(8)	0	0
Halasztott adókövetelések és - kötelezettségek nettósítása	(196)	53	6	(137)
Egyéb	0	0	0	0
Halasztott adókövetelés összesen	1 175	(1 148)	(27)	0

A 2025. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	Nyitóegyenleg	Az eredménykimutatásban elszámolt	Deviza-átszámítási különbség	Záróegyenleg
Befektetési célú ingatlan	36	0	(4)	32
Az árbevételek elszámolásának különbsége az IFRS szerint	1 032	(841)	(29)	162
Lízing	147	(106)	0	41
Hitelek	1 070	(548)	(38)	484
Vételár-allokáció (PPA) értékelés	68	0	(7)	61
Készlet	63	(43)	(3)	17
Halasztott adókövetelések és - kötelezettségek nettósítása	(293)	150	6	(137)
Egyéb	2	(2)	0	0
Halasztott adókötelezettség összesen	2 125	(1 390)	(75)	660

Halasztott adókövetelések realizálása

A halasztott adókövetelések realizálhatóságának értékelésekor a vezetőség mérlegeli, hogy nagyobb-e annak a valószínűsége, hogy a halasztott adókövetelések egy része vagy egészük nem fog realizálódni. A halasztott adókövetelések végső realizálása attól függ, hogy keletkezik-e jövőbeli adóköteles jövedelem azokban az időszakokban, amikor ezek az átmeneti különbözetelek levonhatóvá válnak.

A vezetőség e felmérés során figyelembe veszi a halasztott adókötelezettségek tervezett visszairását, a prognosztizált jövőbeli adóköteles jövedelmet, valamint az adótervezési stratégiákat.

A Csoport rendelkezik olyan fel nem használt adóveszteségekkel, amelyek tekintetében halasztott adókövetelés nem került elszámolásra; ezek részleteit a 13. megjegyzés tartalmazza.

A lengyelországi és magyarországi adóveszteségeket a keletkezésük utáni 5 éven belül fel kell használni, azzal a lengyelországi korlátozással, hogy az elhatárolt veszteség legfeljebb 50%-a használható fel egy évben.

Ezen felül Lengyelországban egy adott évben legfeljebb 5 000 000 PLN (kb. 470 millió HUF) adóveszteség használható fel. Magyarországon a 2014. december 31-ig keletkezett adóveszteségeket 2030. december 31-ig kell felhasználni.

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozóan

Az Egyesült Királyságban a fel nem használt működési veszteségek időbeli korlátozás nélkül továbbvihetők, és a jövőbeni beszámolási időszakokban ugyanazon tevékenységből származó eredménnyel szemben elszámolhatók.

Romániában 2023. december 31-ig az éves adóveszteségek a következő hét évben elszámolhatók. 2024-től a nyereségadó-bevallásban megállapított éves adóveszteségek a következő öt évben az adóköteles nyereségből legfeljebb 70%-ban számíthatók el. A 2024 előtti éves adóveszteségek esetében a fennmaradó összeg 2024-től kezdődően, a veszteségek elszámolásától számított hét egymást követő év fennmaradó időtartama alatt, az adóköteles nyereség 70%-ának határán belül levonható.

Spanyolországban az adóveszteségek a társaság első nyereséges évétől kezdve elszámolhatók, és a felhasznált veszteségátvitel mértéke is arányosan korlátozott az év során elszámolt forgalom függvényében. A visszaszerezhető minimális összeg 1 millió EUR (385 millió HUF), amennyiben a halmozott veszteség meghaladja az 1 millió EUR-t.

A 2024. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	Nyitóegyenleg	Az eredménykimutatásban elszámolt	Deviza-átszámítási különbözet	Záróegyenleg
Elhatárolt veszteség	570	(276)	37	331
Lízing	98	(49)	0	49
Céltartalék	95	(100)	5	0
Hitelek	896	7	80	983
Készlet	26	(19)	1	8
Halasztott adókövetelések és -kötelezettségek nettósítása	(211)	26	(11)	(196)
Egyéb	10	(10)	0	0
Halasztott adókövetelés összesen	1 484	(421)	112	1 175

A 2024. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	Nyitóegyenleg	Az eredménykimutatásban elszámolt	Deviza-átszámítási különbözet	Záróegyenleg
Befektetési célú ingatlan	24	9	3	36
Az árbevételek elszámolásának különbsége az IFRS szerint	294	682	56	1 032
Lízing	98	49	0	147
Az ügyfelekkel kötött szerződés megszerzésének pótlólagos költségeinek aktiválása	73	(74)	1	0
Hitelek	1 380	(416)	106	1 070
Vételár-allokáció (PPA) értékelés	60	0	8	68
Készlet	71	(15)	7	63
Halasztott adókövetelések és -kötelezettségek nettósítása	(211)	(71)	(11)	(293)
Egyéb	2	0	0	2
Halasztott adókötelezettség összesen	1 791	164	170	2 125

21. Pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek

Ez a megjegyzés a csoport pénzügyi instrumentumairól nyújt tájékoztatást, beleértve:

- a pénzügyi eszközök és kötelezettségek értékelési módszere
- a Csoport által tartott valamennyi pénzügyi eszköz áttekintése
- az egyes pénzügyi instrumentumtípusokra vonatkozó konkrét információk.

A pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek valós értékének meghatározása

A valós értéken az eredménnyel szemben értékelt hosszú lejáratú pénzügyi eszközök közé a befektetési konstrukciókban fennálló befektetések és részesedések tartoznak.

A konszolidált pénzügyi kimutatásokban az eredménnyel szemben valós értéken értékelt egyéb rövid lejáratú pénzügyi eszközök közé tartoznak az állampapírok és egy befektetési alapon lévő részesedések. A hitelviszonyt megtestesítő instrumentumok valós értékét az aktív piacon közzétett árfolyamok alapján határozták meg.

A származékos eszközöket és kötelezettségeket szintén eredménnyel szemben valós értéken értékelik. A származékos ügyletek alapjául szolgáló eszközök határidős devizaügyletek.

Minden egyéb pénzügyi eszköz és kötelezettség amortizált bekerülési értéken kerül értékelésre. Ezen felül nincsenek egyéb, valós értéken értékelt nem pénzügyi eszközök vagy kötelezettségek.

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek valós értéke megközelíti a könyv szerinti értéküket, kivéve a kötvényeket, mivel azok vagy változó kamatozású hitelek és követelések (pl. hitelfelvételek esetében), vagy olyan rövid lejáratú követelések és kötelezettségek, amelyeknél a pénz időértéke nem jelentős (pl. kapcsolt felekkel fennálló hitelek esetében). A kötvények valós értékére vonatkozó további információkat jelen megjegyzés „Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek” című része tartalmazza.

A valós érték-hierarchiában az ismétlődő valós értéken történő értékelések a következő szintekbe sorolhatók:

Millió forintban (MHUF)	2025				2024			
	1. szint	2. szint	3. szint	Összesen	1. szint	2. szint	3. szint	Összesen
Államkötvények	4 907	0	0	4 907	1 543	0	0	1 543
Hosszú lejáratú pénzügyi befektetések	0	0	82 749	82 749	0	0	41 517	41 517
Rövid lejáratú pénzügyi befektetések	0	0	6 249	6 249	0	0	0	0
Hosszú lejáratú határidős devizaszerződések	0	58	0	58	0	0	0	0
Rövid lejáratú határidős devizaszerződések	0	527	0	527	0	1 386	0	1 386
Pénzpiaci alap	0	28 374	0	28 374	0	8 570	0	8 570
Diszkont kincstárjegy	4 194	0	0	4 194	23 468	0	0	23 468
Valós értéken értékelt pénzügyi eszközök összesen	9 101	28 959	88 998	127 058	25 011	9 956	41 517	76 484

Millió forintban (MHUF)	2025				2024			
	1. szint	2. szint	3. szint	Összesen	1. szint	2. szint	3. szint	Összesen
Rövid lejáratú határidős devizaszerződések	0	29	0	29	0	1 267	0	1 267
Valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek összesen	0	29	0	29	0	1 267	0	1 267

Pénzügyi eszközök

A Csoport a következő pénzügyi eszközökkel rendelkezik:

Pénzügyi eszközök a 2025. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

<i>Millió forintban (MHUF)</i>	Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök	Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök	Összesen
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök			
Kapcsolt felektől származó hosszú lejáratú követelések	0	2 232	2 232
Harmadik felektől származó kölcsönkövetelések	0	24	24
Hosszú lejáratú bankbetétek	0	174	174
Egyéb hosszú lejáratú követelések	0	304	304
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi eszközök	82 749	21	82 770
Derivatív eszközök	58	0	58
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök összesen	82 807	2 755	85 562
Forgóeszközök között kimutatott pénzügyi eszközök			
Egyéb rövid lejáratú pénzügyi eszközök állampapírok	4 907	0	4 907
Egyéb rövid lejáratú pénzügyi eszközök	6 249	5	6 254
Derivatív eszközök	527	0	527
Korlátozott felhasználású pénzeszköz	0	14 744	14 744
Kapcsolt felektől származó rövid lejáratú követelések	0	421	421
Vevőkövetelés és egyéb követelések, csökkentve az egyéb adókövetelésekkel	0	2 383	2 383
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	32 568	92 903	125 471
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen	44 251	110 456	154 707
Pénzügyi eszközök összesen	127 058	113 211	240 269

Hosszú lejáratú bankbetétek

A célvállalatok (SPV-k) által letétbe helyezett összegek, amelyek elsősorban az állam infrastrukturális fejlesztési igényeinek fedezésére szolgáló garanciák. Ezeket a célvállalatoknak visszafizetik, miután kötelezettségeiket teljesítették.

Egyéb hosszú lejáratú követelések

Ez a sor harmadik felektől származó hosszú lejáratú követeléseket és közjegyzői letéteket tartalmaz.

Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi eszközök

A pénzügyi eszközöket kifejezetten azzal az üzleti céllal tartják, hogy támogassák a Csoport adósságainak visszafizetését. A pénzeszközökkel és pénzeszköz-egyenértékesekkel, valamint a korlátozott felhasználású pénzeszközökkel együtt biztosítják a Csoport adósságszolgálati kötelezettségeinek teljesítését. A Csoport különös hangsúlyt fektetett olyan tartalékok létrehozására és fenntartására, amelyek összege és futamideje megfelelő ahhoz, hogy azokból fedezni lehessen a kötvények és hitelek várható visszafizetését. Mivel a Csoport kötelezettségeinek nagy része közép- és hosszú lejáratú (beleértve a 10 és 15 éves kötvényeket is), a Csoport rövid, közép- és hosszú távú befektetési horizonttal rendelkező befektetési termékekből álló portfólióba fektetett be e cél támogatása érdekében, és hogy eközben vonzó, kockázattal kiigazított hozamot érjen el.

A tervezett középtávú befektetési horizonttal (1–3 év) rendelkező pénzügyi eszközöket továbbá „Kötvénylikviditási tartaléknak” nevezik, míg a „Hosszú lejáratú kötvénytartalékban” szereplő pénzügyi eszközök befektetési horizontja ennél hosszabb. Ezekre a kifejezésekre bizonyos pénzügyi kötelezettségvállalásokban hivatkozhatnak.

Derivatív eszközök

A Társaság és egyes leányvállalatai devizamegállapodásokat kötöttek pénzügyi intézményekkel. Ezeket a megállapodásokat eredménnyel szemben valós értéken értékelik, és az ártértékelés eredményét az eredménykimutatásban egyéb pénzügyi eredményként mutatják ki. E megállapodások valós értéke az időszak végén 585 millió HUF volt.

Korlátozott felhasználású pénzeszközök

A korlátozott felhasználású pénzeszközök a Csoport projektjeiben ingatlant vásárló ügyfelek által letéti számlákra befizetett összegekre vonatkoznak. Bizonyos feltételek teljesülése esetén ezek az összegek felszabadíthatók és felhasználhatók a projekt finanszírozására, amely alapján átminősítik őket a mérleg „Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek” sorába. A korlátozott felhasználású pénzeszközök között szerepelnek azok a vevői betétek is, amelyek esetében a fejlesztés finanszírozásához banki hitelt vettek igénybe, és ezeket a betéteket nem lehet a projektgazdálkodó társaság kötelezettségeinek rendezésére felhasználni. Ez a pénz a banki hitel visszafizetése után vehető ki.

Egyéb rövid lejáratú pénzügyi eszközök

A valós értéken értékelt egyéb rövid lejáratú pénzügyi eszközök között államkötvények és befektetési alapban fennálló részesedés szerepel. A fordulónapon az államkötvények valós értéke 4,9 milliárd HUF. A befektetési alap valós értéke 6,2 milliárd HUF.

Kötvénytartalék

A kötvénylikviditási tartalékot és a hosszú lejáratú kötvénytartalékot pénzeszközben és pénzeszköz-egyenértékesekben, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokban, diverzifikált befektetési alapokban, valamint diverzifikált tőzsdén jegyzett értékpapírokban kell tartani, az alábbi korlátozások figyelembevételével:

- A portfóliót részben vagy egészben a Futureal Csoporttal kapcsolatban álló alapkezelő vagy a Finext Befektetési Alapkezelő Zrt. kezelheti, adott esetben célzott befektetési eszközökben vagy alapokban, azonban:
 - az alapul szolgáló befektetési alapoknak és értékpapíroknak függetlennek kell lenniük a Futureal és a Cordia Csoporttól, valamint azok kapcsolt feleitől
 - a portfólióban szereplő befektetési alapokat (azaz az alapul szolgáló befektetési alapokat) olyan, harmadik félnek minősülő alapkezelők, általános partnerek vagy befektetési tanácsadók kezelhetik vagy tanácsolhatják, akik az OECD-tagállamok (ideértve az Egyesült Államokat, az Európai Uniót és Svájcot is) szabályozási előírásainak megfelelően működnek és felügyelet alatt állnak.
- A portfólió tekintetében az alábbi diverzifikációs limitek elérése a cél:
 - egyes befektetési alapok – a portfólió legfeljebb 20%-a (a pénzpiaci alapok kivételével)
 - minden tőzsdén jegyzett értékpapír vagy egyéb pénzügyi eszköz (a fent említettek kivételével) – a portfólió legfeljebb 5%-a (az OECD-országok állampapírjainak kivételével).

A kötvénylikviditási tartalék és a hosszú lejáratú kötvénytartalék a mérlegben az „Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi eszközök” mérlegsoron összesen 82,7 milliárd HUF, valamint a rövid lejáratú „Egyéb pénzügyi eszközök” mérlegsoron 6,2 milliárd HUF összegben szerepel.

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
Kötvénylikviditási tartalék	42 280	25 437
Hosszú lejáratú kötvénytartalék	40 465	16 080
Kötvénytartalék az „Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi eszközök” között	82 745	41 517
Rövid lejáratú kötvénylikviditási tartalék	6 249	0
Kötvénytartalék az „Egyéb pénzügyi eszközök” között	6 249	0
Kötvénytartalék összesen	88 994	41 517

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozóan

A pénzügyi eszközökre vonatkozó összehasonlító adatok:

Pénzügyi eszközök a 2024. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök	Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök	Összesen
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök			
Harmadik felektől származó kölcsönkövetelések	0	53	53
Hosszú lejáratú bankbetétek	0	120	120
Egyéb hosszú lejáratú követelések	0	941	941
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi eszközök	41 517	0	41 517
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök összesen	41 517	1 114	42 631
Forgatási célú pénzügyi eszközök			
Egyéb rövid lejáratú pénzügyi eszközök állampapírok	1 543	0	1 543
Derivatív eszközök	1 386	0	1 386
Korlátozott felhasználású pénzeszköz	0	5 130	5 130
Kapcsolt felektől származó rövid lejáratú követelések	0	619	619
Vevőkövetelés és egyéb követelések, csökkentve az egyéb adókövetelésekkel	0	1 082	1 082
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	32 038	52 489	84 527
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen	34 967	59 320	94 287
Pénzügyi eszközök összesen	76 484	60 434	136 918

Valós értéken értékelt pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek

Az alábbi táblázatban szereplő egyenlegek az IFRS 9 szerint az eredményen keresztül valós értéken értékelt pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek.

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök		
Befektetési alapok	48 036	31 575
Egyéb befektetések	34 713	9 942
Derivatív eszközök	58	0
Valós értéken értékelt hosszú lejáratú pénzügyi eszközök összesen	82 807	41 517
Forgatási célú pénzügyi eszközök		
Magyar államkötvények és kincstárjegyek	4 907	1 543
Befektetési alapok	6 249	0
Egyéb befektetések	0	0
Derivatív eszközök	527	1 386
Valós értéken értékelt rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen	11 683	2 929
A valós értéken értékelt pénzügyi eszközök összesen	94 490	44 446
Kötelezettségek		
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
Derivatív kötelezettségek	29	1 267
A valós értéken értékelt rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	29	1 267

Kérjük, tekintse meg a pénzügyi instrumentumok eredményre gyakorolt hatását is.

2025. december 31-ével végződő időszak pénzügyi nyeresége

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Derivatív eszközök értékelése	9 072	988
Lehívott opciós utalvány	570	0
A származékos eszközök és kötelezettségek értékeléséből származó valósérték nyereség	9 642	988
Befektetési alapok értékelése	121	3 440
Egyéb befektetések értékelése	2 754	375
Jelentős befolyás elvesztéséből származó nyereség	5 471	0
Pénzügyi eszközök értékeléséből származó valósérték nyereség	8 346	3 815
Államkötvények, kincstárjegyek és diszkont kincstárjegyek realizált nyeresége	682	1 577
Egyéb befektetések eladásából realizált nyereség	623	0
A pénzügyi eszközök eladásából származó realizált valósérték nyereség és realizált nyereség	1 305	1 577
A befektetési portfólióból származó pénzügyi nyereség	19 293	6 380

A 2025. december 31-ével végződő időszak pénzügyi vesztesége

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
A származékos eszközök és kötelezettségek értékelése	2 153	2 969
A származékos eszközök és kötelezettségek értékeléséből származó valósérték veszteség	2 153	2 969
Államkötvények értékelése	13	16
Befektetési alapok értékelése	1 482	0
Egyéb befektetések értékelése	0	0
Pénzügyi eszközök értékeléséből származó valósérték veszteség	1 495	16
Államkötvények, kincstárjegyek és diszkont kincstárjegyek realizált vesztesége	335	211
Egyéb befektetések eladásából realizált veszteség	262	0
Pénzügyi eszközök eladásából származó realizált veszteség	597	211
A befektetési portfólióból származó pénzügyi veszteség	4 245	3 196

Pénzügyi kötelezettségek

A Csoportnak a következő pénzügyi kötelezettségei vannak:

Pénzügyi kötelezettségek a 2025. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	Összesen
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek			
Hitelek és kölcsönök	0	23 230	23 230
Kötvény	0	150 484	150 484
Lízingkötelezettségek	0	1 303	1 303
Garanciális visszatartások	0	2 611	2 611
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	0	177 628	177 628
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek			
Szállítói és egyéb kötelezettségek	0	10 184	10 184
Hitelek és kölcsönök	0	7 579	7 579
Kapcsolt felekkel szemben fennálló rövid lejáratú kötelezettségek	0	1 191	1 191
Derivatív kötelezettségek	29	0	29
Kötvény	0	14 905	14 905
Lízingkötelezettségek	0	24 536	24 536
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	29	58 395	58 424
Pénzügyi kötelezettségek összesen	29	236 023	236 052

Derivatív kötelezettségek

Az anyavállalat és egyes leányvállalatai devizamegállapodásokat kötöttek pénzügyi intézményekkel. Ezeket a megállapodásokat eredménnyel szemben valós értéken értékelik, és az átértékelés eredményét az eredménykimutatásban egyéb pénzügyi eredményként mutatják ki.

Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek

A pénzügyi kötelezettségek valós értéke a mérlegben szereplő amortizált bekerülési értéktől – a kötvények kivételével – nem tér el jelentősen. A magyar kötvényeket 2019-ben, 2020-ban és 2025-ben rögzített kamatlábbal bocsátották ki, ezért a jelenlegi piaci környezetben a kötvényekből származó kötelezettség valós értéke jelentősen alacsonyabb, mint a mérlegben szereplő érték. A 2024-ben kibocsátott Green Bond változó kamatlábú.

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
A mérlegben amortizált bekerülési értéken szereplő kötvények	165 389	122 648
A kötvények valós értéke	158 133	111 239

A lengyel kötvények valós értékét a GPW Catalyst hivatalos honlapján szereplő, kiigazítatlan jegyzésár alapján határozták meg (1. szintű input adat). Ezen kötvények valós értéke nem tér el jelentősen az amortizált bekerülési értéktől, mivel a kötvények változó kamatozásúak.

A magyar kötvények valós értékét referenciaadatokon alapuló pénzügyi modell segítségével határozták meg. Az anyavállalat hitelminősítése alapján a hitelkockázati felárat a hasonló feltételekkel rendelkező, összehasonlítható kötvények kamatlábjából számítottuk ki, és hozzáadtuk a kockázatmentes hozamhoz. A valós értéket a kötvények névértékéből és a becsült hozamokból került kiszámításra.

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozóan

Összehasonlító adatok a pénzügyi kötelezettségekről:

Pénzügyi kötelezettségek a 2024. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	Összesen
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek			
Hitelek és kölcsönök	0	4 471	4 471
Kötvény	0	107 761	107 761
Lízingkötelezettségek	0	1 637	1 637
Garanciális visszatartások	0	740	740
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	0	114 609	114 609
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek			
Szállítói és egyéb kötelezettségek	0	12 265	12 265
Hitelek és kölcsönök	0	1 435	1 435
Kapcsolt felekkel szemben fennálló rövid lejáratú kötelezettségek	0	1 247	1 247
Derivatív kötelezettségek	1 267	0	1 267
Kötvény	0	14 887	14 887
Lízingkötelezettségek	0	26 755	26 755
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	1 267	56 589	57 856
Pénzügyi kötelezettségek összesen	1 267	171 198	172 465

22. Kölcsönkövetelések

A Társaság rövid lejáratú, kamatmentes kölcsönkeretet nyújtott a Pedrano Homes Kft. és a Pedrano Házépítő Kft. részére, amelyek számos magyarországi projekt fővállalkozói és stratégiai partnereknek minősülnek. Ez az előleg a Cordia projektek építésének finanszírozására szolgál. Ezeket a kölcsönöket éven belül nyújtották és törlesztették.

23. Kapcsolt felektől származó követelések

Az alábbi táblázat a kapcsolt felektől származó követelések bontását mutatja be:

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
Vevőkövetelések	92	301
Kölcsönkövetelések	2 232	1
Elhatárolt ráfordítások	80	60
Elhatárolt bevételek	237	225
Egyéb követelések	12	32
Záróegyenleg összesen	2 653	619

A záróegyenleg a következőket tartalmazza:		
Forgóeszközök	421	619
Hosszú lejáratú eszközök	2 232	0
Záróegyenleg összesen	2 653	619

Az alábbi táblázat a kapcsolt felektől származó kölcsönköveteléseket mutatja be. A fordulónapon a kapcsolt felektől származó kölcsönök záróegyenlegéből 1 947 millió HUF 2028.12.31-én, a fennmaradó 284 millió HUF pedig 2030.07.27-én esedékes.

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Nyitóegyenleg	1	1
Folyósított kölcsönök	2 237	0
Átértékelés (árfolyamkülönbözet)	(6)	0
Záróegyenleg	2 232	1

24. Vevőkövetelések és egyéb követelések

Az alábbi táblázat a vevőkövetelés és egyéb követelések bontását mutatja be:

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
Bruttó vevőkövetelések	570	383
Értékvesztés miatti csökkenés	(184)	(189)
Nettó vevőállomány	386	194
Elhatárolt bevételek	652	274
Elhatárolt kamat	34	44
Egyéb követelések	1 245	524
Túlfizetés a szállítónak	66	46
Egyéb adókövetelések	27	92
Vevőkövetelések és egyéb követelések összesen	2 410	1 174

A vezetőség rendszeresen ellenőrzi és figyelemmel kíséri a vevőköveteléseket és egyéb követeléseket. A bemutatott egyenlegek behajthatónak minősülnek.

A vevőkövetelés és egyéb követelések besorolása

A vevőkövetelések olyan összegek, amelyek a szokásos üzletmenet keretében értékesített árukért vagy nyújtott szolgáltatásokért járnak az ügyfelektől. A kölcsönkövetelések és egyéb követelések olyan nem származékos pénzügyi eszközök, amelyek rögzített vagy meghatározható kifizetésekkel rendelkeznek, és amelyekkel nem kereskednek aktív piacon. Amennyiben a követelések várhatóan egy éven belül befolyznak, forgóeszközként kerülnek besorolásra. Ellenkező esetben a befektetett eszközök között kerülnek kimutatásra. A vevőkövetelések jellemzően 30 napon belül esedékesek, ezért minden esetben forgóeszközként kerülnek besorolásra. A Csoport vevő- és egyéb követelésekre vonatkozó értékvesztési, valamint egyéb számviteli politikáit a pénzügyi kimutatások különböző megjegyzései ismertetik.

Egyéb követelések

Ezek az összegek általában a Csoport szokásos üzleti tevékenységén kívüli tranzakciókból származnak. Amennyiben a visszafizetési határidő meghaladja a hat hónapot, kereskedelmi kamatlábak szerint kamat számítható fel. Biztosítékot általában nem követelnek meg.

Az alábbi táblázatok a vevőkövetelések lejáratát mutatják be:

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
Vevőkövetelések		
Esedékesség		
Nem esedékes	177	160
1–30 nap	191	25
31–90 nap	18	5
91–364 nap	6	13
365+ nap	178	180
Záróegyenleg összesen	570	383

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
Nyitóegyenleg	189	187
Értékvesztés	40	36
Értékvesztés visszaírása	(57)	0
Az év során a követelés egyenlegének kivezetésével kapcsolatos értékvesztés egyenlegének kivezetése	22	(52)
Deviza-átszámítási különbözet	(10)	18
Értékvesztés záróegyenlege	184	189

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
HUF	955	296
EUR	166	334
PLN	308	353
RON	40	42
GBP	941	149
Záróegyenleg összesen	2 410	1 174

25. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

A pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek a banki betéteket és készpénzt, a rövid lejáratú betéteket vagy egyéb, a Csoport számára szabadon felhasználható, magas likviditású rövid lejáratú pénzügyi eszközöket, valamint a projektfinanszírozásra rendelkezésre álló ügyféllelőlegeket (projektpénzeszközöket) foglalják magukban. A bankbetétek a napi bankbetéti kamatlábak alapján változó kamatlábakkal kamatoznak. A rövid lejáratú betétek lejáratú ideje a Csoport azonnali pénzeszközigényétől függően egy nap és három hónap között változik. 2025. december 31-én a vonatkozó rövid lejáratú betéti kamatlábak szerint kamatoznak.

A Csoport pénzeszközökállományát és pénzügyi befektetéseit kifejezetten az adósságainak visszafizetésének támogatására tartják. Különös hangsúlyt fektettek olyan megfelelő kötvénytartalékok létrehozására, amelyekre a visszafizetések támogatásához lehet támaszkodni. Mivel a Csoportnak jelentős hosszú lejáratú kötvénykötelezettségei vannak (beleértve a 15 éves kötvényeket is), különböző befektetési termékeket alkalmaztak rövid, közép- és hosszú távú befektetési horizonton.

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
Bank és készpénzállomány	54 795	10 783
Rövid lejáratú bankbetét	25 264	34 737
Pénzpiaci alap	28 374	8 570
Diszkont kincstárjegy	4 194	23 468
Projektpénzeszközök	12 844	6 969
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek összesen	125 471	84 527

A pénzeszköz-egyenértékesként besorolt projektpénzeszközök a projektek finanszírozására előlegként az ügyfelektől beérkezett pénzeszközökhöz, valamint a projektkölcsön-keretből felvett pénzeszközökhöz kapcsolódnak. A projektpénzeszközök felhasználhatók a projektfejlesztéssel kapcsolatos költségek fedezésére, beleértve az áfát és a hitelfelvételi költségeket is. A hitelfinanszírozást nyújtó bankok a hitelkeret biztosítása érdekében enyhe korlátozásokat alkalmaznak ezekre a pénzeszközökre, azonban a pénzeszközök felhasználásának jóváhagyási folyamata alig jelent akadályt. A számlákon elhelyezett, bizonyos korlátozások alá tartozó pénzeszközöket a leányvállalatok teljes mértékben és azonnal felhasználhatják az előre megállapodott pénzügyi kötelezettségek (pl. banki hitelek) kiegyenlítésére, valamint a lakást vásárló ügyfelek által társfinanszírozott projektek vonatkozó költségeinek finanszírozására, legkésőbb néhány banki munkanapon belül.

A Csoport egy- vagy két hetes lejáratú bankbetéteket helyezett el.

A Csoport értékelése alapján a pénzpiaci alapokba történő befektetések lényegükénél fogva pénzeszköz-egyenértékesek. A Csoport pénzpiaci alapokban fennálló befektetéseit rövid lejáratú, magas likviditású befektetések, amelyek könnyen átválthatók előre meghatározható összegű készpénzre, és csak elhanyagolható mértékű értékváltozási kockázatnak vannak kitéve.

A Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek teljes összege az alábbi devizanemekben áll rendelkezésre:

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
EUR	78 263	23 614
PLN	11 520	16 140
HUF	34 689	43 477
RON	838	778
GBP	122	507
USD	3	7
ILS	36	4
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek összesen	125 471	84 527

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozóan

A pénzeszközökön és pénzeszköz-egyenértékeseken nem áll fenn zálogjog.

Az alábbiakban megtalálhatók a pénzintézetek hitelminősítései*:

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
A+	8 518	13 849
A-	51 700	12 507
AA-	1 394	8 570
BAA1	755	0
BAA2	46 469	3 631
BBB+	1 763	12 198
BBB	4 508	100
BBB-	4 194	25 690
BB+	795	863
a2	105	501
ba3	687	114
Készpénzállomány	0	1
A bank minősítése nyilvánosan nem elérhető	4 583	6 503
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek összesen	125 471	84 527

*A bemutatott hitelminősítések az S&P és a Moody's hosszú távú minősítésein alapulnak, amennyiben azok rendelkezésre állnak.

Bár nem áll rendelkezésre nyilvános hitelminősítés minden pénzintézetről, a korábbi tranzakciók és az ezekre az intézményekre alkalmazandó pillérkövetelmények alapján e bankok hitelkockázata nem tekinthető jelentősnek.

26. Hitelek és kölcsönök

Az alábbi táblázat a harmadik felektől származó hitelek és kölcsönök alakulását mutatja be:

A 2025. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Nyitóegyenleg	5 906	13 011
Új banki hitel lehívása	41 543	20 900
Hitel-visszafizetések	(16 299)	(28 243)
Egyéb változások (deviza, egyéb)	(341)	237
Záróegyenleg összesen	30 809	5 906

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
A záróegyenleg tartalmazza:		
Rövid lejáratú kötelezettségek	7 579	1 435
Hosszú lejáratú kötelezettségek	23 230	4 471
Záróegyenleg összesen	30 809	5 906

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31.
HUF	23 022	3 627
EUR	0	304
PLN	7 004	804
GBP	783	1 171
Záróegyenleg összesen	30 809	5 906

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozóan

A jelentős banki hitelek feltételei:

A 2025. december 31-ével végződő időszakban

Jogi személy	Bank	Hitel típusa	Lejárat	Szerződéses pénznem	Hitelkeret MHUF-ban	Felvett hitelösszeg MHUF-ban	Kamatláb alapja
HG24	OTP Bank Nyrt.	Építési hitel	2027.03.31	HUF	19 386	7 312	BUBOR 1M + felár
HG24	OTP Bank Nyrt.	Építési hitel	2026.06.30	HUF	4 100	2 951	BUBOR 1M + felár
HG24	OTP Bank Nyrt.	ÁFA-hitel	2027.03.31	HUF	250	60	BUBOR 1M + felár
HG26	MBH Bank Nyrt.	Építési hitel	2029.08.07	HUF	14 030	2 622	BUBOR 1M + felár
HG26	MBH Bank Nyrt.	ÁFA-hitel	2029.08.07	HUF	250	19	BUBOR 1M + felár
HG30	MBH Bank Nyrt.	Építési hitel	2028.12.15	HUF	19 885	3 629	BUBOR 1M + felár
HG30	MBH Bank Nyrt.	ÁFA-hitel	2028.12.15	HUF	250	11	BUBOR 1M + felár
HG31	OTP Bank Nyrt.	Építési hitel	2028.06.30	HUF	10 858	6 419	BUBOR 1M + felár
HG31	OTP Bank Nyrt.	ÁFA-hitel	2028.06.30	HUF	200	0	BUBOR 1M + felár
HCD3	OTP Bank Nyrt.	Építési hitel	2028.06.29	HUF	18 290	0	BUBOR 1M + felár
HCD3	OTP Bank Nyrt.	ÁFA-hitel	2028.06.29	HUF	200	0	BUBOR 1M + felár
HCD5	OTP Bank Nyrt.	Építési hitel	2028.06.29	HUF	22 793	0	BUBOR 1M + felár
HCD5	OTP Bank Nyrt.	ÁFA-hitel	2028.06.29	HUF	200	0	BUBOR 1M + felár
PPK3	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. PKO	Építési hitel	2027.06.30	PLN	11 543	4 729	WIBOR 3M + kamatfelár
PPK3	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. PKO	ÁFA-hitel	2027.06.30	PLN	639	39	WIBOR 3M + kamatfelár
PPK6	Alior Bank	Építési hitel	2026.03.15	PLN	4 595	858	WIBOR 3M + kamatfelár
PPK6	Alior Bank	ÁFA-hitel	2026.03.15	PLN	274	103	WIBOR 3M + kamatfelár
PD14	Santander Bank	Építési hitel	2028.06.21	PLN	7 084	279	WIBOR 1M + kamatfelár
PD14	Santander Bank	ÁFA-hitel	2028.06.21	PLN	320	122	WIBOR 1M + kamatfelár
PD15	BS Duszyni	Ingatlanhitel	2040.12.31	PLN	638	632	WIBOR 3M + kamatfelár
PPW7	Alior Bank	Építési hitel	2027.12.15	PLN	8 007	227	WIBOR 3M + kamatfelár
PPW7	Alior Bank	ÁFA-hitel	2027.12.15	PLN	365	15	WIBOR 3M + kamatfelár
UBDG	HSBC Bank plc	Brit COVID-visszapattanási hitel	2026.11.09	GBP	22	4	Fix kamatláb
UBSP	HSBC Bank plc	Brit COVID-visszapattanási hitel	2026.10.07	GBP	9	4	Fix kamatláb
UCB2	KBC Egyesült Királyság	Építési hitel	2028.03.31	GBP	903	774	Az Angol Nemzeti Bank alapkamat + felár
UBSB	Lloyds Bank Plc	Építési hitel	2028.02.01	GBP	2 361	0	Az Angol Nemzeti Bank alapkamat + felár
A teljeskörűen konszolidált vállalkozások banki hitelállománya összesen						30 809	
Jogi személy	Partner	Hitel típusa	Lejárat	Pénznem	Hitelkeret MHUF-ban	Felvett hitelösszeg MHUF-ban	Kamatláb alapja
UBDB	Octopus Administrative Services Limited; Bridgeco Limited	Építési hitel	2028.04.30	GBP	9 044	0	Fix kamatláb
A teljeskörűen konszolidált vállalkozások hitelállománya összesen						0	
PD19	ZEIT DEVELOPMENT POLAND sp. z.o.o.	Általános	2028.08.05	PLN	2 188	1 933	Fix kamatláb
Közös vállalkozások és társult vállalkozások hitelállománya összesen						1 933	

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozóan

A jelentős banki hitelek feltételei:

A 2024. december 31-ével végződő időszakban

Jogi személy	Bank	Hitel típusa	Lejárat	Szerződéses pénznem	Hitelkeret MHUF- ban	Felvett hitelösszeg MHUF-ban	Kamatláb-alap
HG29	MBH Bank Nyrt.	Építési hitel	2028.08.22	HUF	14 892	3 600	BUBOR 1M + kamatfelár
HG29	MBH Bank Nyrt.	ÁFA-hitel	2028.08.22	HUF	250	27	BUBOR 1M + kamatfelár
HG30	MBH Bank Nyrt.	Építési hitel	2028.12.15	HUF	19 885	0	BUBOR 1M + kamatfelár
HG30	MBH Bank Nyrt.	ÁFA-hitel	2028.12.15	HUF	250	0	BUBOR 1M + kamatfelár
PPK3	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. PKO	Építési hitel	2027.06.30	PLN	12 150	0	WIBOR 3M + kamatfelár
PPK3	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. PKO	ÁFA-hitel	2027.06.30	PLN	672	0	WIBOR 3M + kamatfelár
PPK6	Alior Bank	Építési hitel	2026.03.15	PLN	4 837	796	WIBOR 3M + kamatfelár
PPK6	Alior Bank	ÁFA-hitel	2026.03.15	PLN	288	8	WIBOR 3M + kamatfelár
PD14	Santander Bank	Építési hitel	2028.06.21	PLN	7 456	0	WIBOR 1M + felár
PD14	Santander Bank	ÁFA-hitel	2028.06.21	PLN	336	0	WIBOR 1M + felár
SCFD	Banco Sabadell	Építési hitel	2039.06.30	EUR	14 189	304	12 hónapos EURIBOR + kamatfelár
UBDG	HSBC Bank plc	Brit COVID-visszapattanási hitel	2026.11.09	GBP	25	10	Fix kamatláb
UBSP	HSBC Bank plc	Brit COVID-visszapattanási hitel	2026.10.07	GBP	24	9	Angol Nemzeti Bank alapkamat + felár
UCB2	KBC Egyesült Királyság	Építési hitel	2028.03.31	GBP	1 012	902	Angol Nemzeti Bank alapkamat + felár
A teljeskörűen konszolidált vállalkozások banki hitelállománya összesen						5 656	

Jogi személy	Partner	Hitel típusa	Lejárat	Pénznem	Hitelkeret	Felvett hitelösszeg MHUF-ban	Kamatláb-alap
UBDG	Kandler Investments	A korábbi tulajdonostól felvett hitel	2026.11.09	GBP	433	250	Kamatmentes
UBDB	Octopus Administrative Services Limited; Bridgeco Limited	Építési hitel	2026.09.30	GBP	10 127	0	Fix kamatláb
A teljeskörűen konszolidált vállalkozások hitelállománya összesen						250	

A társult vállalkozásokban és a közös vállalkozásokban banki hitel keret nincs az összehasonlító időszakban.

27. Vevőktől kapott előlegek

Az alábbi táblázat a kapott vevői előlegekből származó kötelezettség projektszintű bontását mutatja be:

Jogi személy	Projekt neve	2025.12.31	2024.12.31
CG11	Grand Corvin	0	20
CG13	Universo	0	2
CG14	Sasad Resort panoráma	0	345
CG15	Sasad Resort Napkelte	112	1 632
CG16	Termál Zugló 4	0	6
CG20	Naphegy 12	26	39
CG21	Corvin Next	117	1 651
CG22	Millennium Residence 1	0	45
CG24	Marina City 1	5 269	4 056
CG26	Thermál Zugló 5	1 463	0
CG25	I6 Residence	6	261
CG28	Sasad Resort Sunlight	0	109
CG29	Woodland 1	3 413	3 270
CG30	Marina City 2	4 425	2 692
CG31	Sasad Resort Sky	1 440	0
HCD3	Woodland 2	1 307	0
HCD5	Marina City 3	1 767	0
HCHL	Sasad Resort Sungate	285	0
HCHL	Sasad Resort Moonlight	191	0
RCPR	Parcului 20-2	0	32
PPK3	HI Mokotów	4 027	1 034
PPW4	Jaškowa Dolina 2	0	842
PPK2	Jerozolimska	0	9
PPK6	Herlinga	2 639	891
PPW6	Leśna Sonata	186	1 067
PPW7	Modena 1	2 287	2 658
PD14	Haffnera rezidencia	8 215	1 869
SCFD	Jade Tower – Fuengirola	332	1 739
Egyéb	Nem kapcsolódik a projekthez	0	47
A vevőktől kapott előleg összegére elszámolt jelentős finanszírozási komponens		3 002	1 807
A teljeskörűen konszolidált gazdálkodó egységek összesen		40 509	26 123

Közös vállalkozások és társult vállalkozások esetében nem érkezett vevőktől kapott előleg.

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozóan

A pénzügyi évre vonatkozóan		
<i>Millió forintban (MHUF)</i>	2025	2024
Vevőktől kapott előlegek nyitóegyenlege	26 123	31 828
A vevőktől kapott előlegekből származó szerződéses kötelezettségek növekedése a még nem teljesített szerződéses kötelezettségekhez kapcsolódóan	26 113	19 541
A jelentős finanszírozási komponens növekedése	2 064	1 059
A jelentős finanszírozási komponens csökkenése	(786)	(1 504)
A szerződés felmondása miatti jelentős finanszírozási komponens csökkenése	(28)	0
A nyitó vevőelőleg-állomány csökkenése az árbevételként elszámolt összegén kívül (nem került árbevétel elszámolásra, például a vevő elállt a szerződéstől)	(359)	(98)
Az időszak elején a szerződéses kötelezettségek egyenlegében szereplő, áfával kapcsolatos szerződéses kötelezettség csökkenése	(370)	(329)
A nyitó szerződéses kötelezettség állományában szereplő, tárgydőszakban árbevételként elszámolt összeg	(11 411)	(25 786)
Egyéb változások (árfolyam, egyéb)	(837)	1 412
Vevőktől kapott előlegek záróegyenlege	40 509	26 123
<i>Millió forintban (MHUF)</i>	2025.12.31	2024.12.31
A záróegyenleg tartalmazza:		
Rövid lejáratú vevőktől kapott előlegek	40 509	14 918
Hosszú lejáratú vevőktől kapott előlegek	0	11 205
Záróegyenleg összesen	40 509	26 123

28. Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek

Az alábbi táblázat a kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek bontását mutatja be:

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
Vevőállomány	253	348
Halasztott ráfordítások	929	895
Egyéb kötelezettségek	9	4
Záróegyenleg összesen	1 191	1 247
A záróegyenleg a következőket tartalmazza:		
Rövid lejáratú kötelezettségek	1 191	1 247
Záróegyenleg összesen	1 191	1 247

A fordulónapon a Csoport nem nyújtott kölcsönt a konszolidációs körön kívüli kapcsolt feleknek.

29. Szállítói és egyéb kötelezettségek

Az alábbi táblázat a szállítói és egyéb kötelezettségek bontását mutatja be:

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
Szállítói kötelezettségek	6 263	7 881
Elhatárolt ráfordítások	3 765	3 809
Egyéb kötelezettségek	149	560
Halasztott bevételek	7	15
Záróegyenleg	10 184	12 265

A szállítói és egyéb kötelezettségek könyv szerinti értéke rövid lejáratuk miatt megegyezik valós értékükkel.

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
HUF	4 869	6 220
EUR	1 748	2 145
PLN	2 526	3 135
RON	5	3
GBP	1 027	755
USD	9	7
Záróegyenleg összesen	10 184	12 265

30. Garanciális visszatartások

A garanciális visszatartások azt a szerződés szerinti összeget jelentik, amelyet a Csoport a szállító vég számlájából a teljesítés időpontjában visszatart. A visszatartott összeg a Csoport jóállási és szavatossági igényeinek biztosítékául szolgál. Azokat az összegeket, amelyek várható kifizetési időpontja a mérlegfordulónapot több mint egy évvel követi, a Csoport a hosszú lejáratú kötelezettségek között mutatja ki. A Csoport megítélése szerint, tekintettel arra, hogy a kifizetésre jellemzően két éven belül sor kerül, a diszkontálás hatása nem lenne lényeges, ezért ezen egyenlegeket a szerződés szerinti összegükön mutatja be.

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
Garanciális visszatartások	2 611	740

31. Lízingkötelezettségek

Ez a megjegyzés a Csoport bérlőként szereplő lízingügyleteiről nyújt tájékoztatást.

A lízingkötelezettségeket a Csoport az IFRS 16 Lízingek standard előírásaival összhangban határozza meg és mutatja be, a kapcsolódó jövőbeni pénzáramlások diszkontált jelenértékén. E kötelezettségek elsősorban a lengyel örökös földhasználati jogokból (lízingekből) és a befektetési célú ingatlanokhoz kapcsolódó lízingügyletekből erednek.

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
Nyitóegyenleg	28 392	21 040
Új lízingkötelezettség elszámolása	1 243	5 476
A lízingkötelezettség kivezetése	(3 451)	(1 079)
Lízingmódosítás	(2)	0
Kamatráfordítás	1 808	1 612
Devizaárfolyam-különbözet	(34)	41
Deviza-átszámítási különbség	(1 357)	2 115
Lízingkötelezettség visszafizetése	(760)	(813)
Záróegyenleg összesen	25 839	28 392

A záróegyenleg a következőket tartalmazza:

Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	24 536	26 755
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	1 303	1 637
Záróegyenleg összesen	25 839	28 392

Az eredménykimutatás a következő lízingekkel kapcsolatos összegeket tartalmazza, kivéve a használatijog-eszközök értékcsökkenési leírását:

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Kamatráfordítás	1 808	1 612
Rövid lejáratú lízingekkel kapcsolatos ráfordítások	0	4
A fenti táblázatban rövid futamidejű lízingként nem feltüntetett, kis értékű eszközök lízingjeihez kapcsolódó ráfordítások	10	10

32. Céltartalék

A céltartalékok nagy része a WWA Development csoport 2020-as felvásárlásakor keletkezett.

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
Céltartalék végkielégítésekre, nyugdíjjuttatásokra, szabadságokra és hasonló tételekre	34	31
Garanciákra képzett céltartalékok	560	662
Jogi eljárásokkal kapcsolatos céltartalékok	502	352
Hátrányos szerződésekre képzett céltartalékok	0	0
PWUG-ra képzett céltartalék (kamat és tőke)	7 373	6 749
Egyéb	65	53
Összes céltartalék	8 534	7 847

A jótállási javításokra képzett céltartalékokat a WWA Development S.A. leányvállalatai által megvalósított ingatlanfejlesztési projektekhez kapcsolódnak.

A jogi követelésekre képzett céltartalékok túlnyomó része a WWA Development leányvállalataival szemben, Lengyelország különböző helyszínein megvalósított projektekhez kapcsolódóan a lakóközösségek által érvényesített követelésekhez kapcsolódik.

A WWA Development és leányvállalatai peres eljárásokban érintettek a Nemzeti Agrártámogatási Központtal (KOWR) szemben, amelyek a varsói Wilanów kerületben található földterületek örökös használati jogával, valamint az ahhoz kapcsolódó éves díjfizetési kötelezettségekkel kapcsolatosak. Mivel a WWA Development Csoport az érintett földterületek örökös használati jogával rendelkezik, az ezekhez kapcsolódó kötelezettségekre céltartalékot képzett.

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
A záróegyenleg tartalmazza:		
Rövid lejáratú kötelezettségek	7 639	7 012
Hosszú lejáratú kötelezettségek	895	835
Záróegyenleg összesen	8 534	7 847

A céltartalék változásai a pénzügyi év során

A 2025. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	Munkavállalókkal kapcsolatos céltartalék	Garanciák	Jogi eljárások	Örökös földhasználati jog	Egyéb	Összesen
Könyv szerinti érték az év elején	31	662	352	6 749	53	7 847
Az eredményre terhelt/jóváírt						
További céltartalék növekedés	23	105	242	1 292	25	1 687
Visszaírt fel nem használt összegek	(4)	(122)	(70)	(295)	0	(491)
Az év során felhasznált összegek	(14)	(54)	0	(8)	(9)	(85)
Deviza-átszámítási különbözet	(2)	(31)	(22)	(365)	(4)	(424)
Záróegyenleg	34	560	502	7 373	65	8 534

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozóan

A 2024. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	Munka- vállalókkal kapcsolatos céltartalék	Garanciák	Jogi eljárások	Hátrányos szerződések	Örökös földhasználati jog	Egyéb	Összesen
Könyv szerinti érték az év elején	37	818	490	343	5 091	59	6 838
<i>Az eredményre terhelt/jóváírt</i>							
<i>További céltartalék növekedés</i>	14	36	72	0	1 415	0	1 537
<i>Visszaírt fel nem használt összegek</i>	0	(106)	(66)	(240)	(267)	0	(679)
Az év során felhasznált összegek	(22)	(149)	(178)	(118)	0	(11)	(478)
Deviza-átszámítási különbözet	2	63	34	15	510	5	629
Záróegyenleg	31	662	352	0	6 749	53	7 847

33. Kötvények

A Csoport 2019. november 5-én sikeres kötvénykibocsátást hajtott végre (Cordia 2026/I). A pénzügyi elszámolás napja 2019. november 7., a lejárat napja 2026. november 7., a kibocsátásból származó bevétel 44,4 milliárd HUF. A kapitalizációs ráta megegyezik a kötvények effektív kamatlábával.

A Csoport 2020. július 27-én sikeresen kibocsátott egy új, „CORDIA2030/I HUF” nevű kötvénysorozatot. A kibocsátás 720 kötvényből állt. Minden kötvényt forintban bocsátottak ki, 50 000 000 HUF (ötvenmillió forint) névértékkel, így a kibocsátott kötvények teljes névértéke 36 milliárd HUF (azaz harminchatmilliárd forint) volt.

A kötvények futamideje tíz év, amely a kibocsátás napján kezdődik és 2030. július 27-én ér véget.

2020. december 10-én a „CORDIA2030/I HUF” nevű kötvénysorozat keretében kiegészítő rákibocsátásra került sor azonos feltételek mellett. A kiegészítő rákibocsátás 80 kötvényből állt, összesen 4 milliárd HUF (azaz négy milliárd forint) névértékben.

2024. május 6-án az anyavállalat zártkörű kibocsátást hajtott végre a Cordia Green Finance Framework keretében. A kötvényeket a Társaság önkéntesen visszaválthatja, törölheti, előtörlesztheti vagy visszavásárolhatja. A kötvények teljes névértéke 40 milliárd HUF, változó kamatláb BUBOR 6M + 4%. A kötvény lejárat napja 2039. május 8.

2024. június 18-án a Cordia Polska Finance z.o.o. sikeresen lezárta második kötvénykibocsátási programját, a B sorozatot, amelynek teljes névértéke 120 390 000 PLN (11 milliárd HUF) volt. A kibocsátási feltételek szerint a B sorozatú kötvények változó kamatozású, a kamatláb a WIBOR 6M + 4,50%-os felár alapján kerül meghatározásra, visszaváltási dátumuk pedig 2027. december 18. Ezek a kötvények szintén az ATS Catalyst piacon kereskednek. A kibocsátó vételi (call) opcióval rendelkezik az utolsó két kamatperiódusban, amely lehetővé teszi a kötvények lejárat előtti visszaváltását.

2025. október 17-én a Társaság sikeresen lebonyolította a „CORDIA 2040” elnevezésű, összesen 150 000 000 EUR névértékű kötvények zártkörű kibocsátását. A kötvényeket a Társaság önkéntesen visszaválthatja, törölheti, előtörlesztheti vagy visszavásárolhatja. A kamatot félévente, minden áprilisban és októberben fizetik ki.

Az alábbi táblázat a kötvényekkel kapcsolatos kötelezettségek alakulását mutatja be:

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
Nyitóegyenleg	122 648	91 898
Kötvénykibocsátásból származó bevételek	58 501	50 727
Kötvénykötelezettség visszafizetése	(14 667)	(20 992)
Effektív kamat	7 818	6 441
Kamatfizetés	(7 534)	(6 299)
Devizaátértékelési-különbözet	(795)	0
Devizaátszámítási különbség	(582)	873
Záróegyenleg összesen	165 389	122 648

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
A záróegyenleg tartalmazza:		
Rövid lejáratú kötelezettségek	14 905	14 887
Hosszú lejáratú kötelezettségek	150 484	107 761
Záróegyenleg összesen	165 389	122 648

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
HUF	96 345	111 231
EUR	58 152	0
PLN	10 892	11 417
Záróegyenleg összesen	165 389	122 648

A kötvény feltételei

Kérjük, olvassa el az alábbiakban összefoglalt kötvényfeltételeket.

Kötvénysorozat	Cordia 2026/I	Cordia 2030/I
ISIN-kód	HU0000359211	HU0000359773
Kibocsátás dátuma	2019. november 7.	2020. július 27.
Lejárat	2026. november 7.	2030. július 27.
Névérték	44 000 000 000 HUF	40 000 000 000 HUF
Kibocsátott kötvények száma	880	800
Névérték/kötvény	50 000 000 HUF	50 000 000 HUF
Kamat*	Fix 4%	Fix 3%
Kamatfizetési gyakoriság	Félévente	Félévente
Kamatfizetési dátum	november 7., május 8.	január 27., július 27.

Kötvénysorozat	Cordia GREEN Bond 1	Cordia Polska B sorozat	CORDIA 2040
ISIN-kód	HU00000363676	PLCRDPF00025	HU0000365747
Kibocsátás dátuma	2024. május 8.	2024. június 18.	2025. október 17.
Lejárat	2039. május 8.	2027. december 18.	2040. október 17.
Névérték	40 000 000 000 HUF	120 390 000 PLN	150 000 000 EUR
Kibocsátott kötvények	400	120 390	1 500
Névérték/kötvény	100 000 000 HUF	1 000 PLN	100 000 EUR
Kamat*	BUBOR 6M + 4%	WIBOR 6 hónap + 4,5%	Fix 4,3%
Kamatfizetési gyakoriság	Félévente	Félévente	Félévente
Kamatfizetési dátum	május 8., november 8.	június 18., december 18.	október 17., április 17.

* A kuponkamat és az egyéb rendszeres díjak együttesen, a kötvény névértékének százalékában kifejezve.

A Cordia 2026/I kötvénysorozat feltételei:

Amortizáció, törlesztés és vásárlás:

Minden kötvényt a Kibocsátó 8 333 333 HUF (kötvényenként) összegben fizet vissza, amely félévente esedékes az utolsó öt (5) kamatkifizetési napon, azaz 2024. május 7-én, 2024. november 7-én, 2025. május 7., 2025. november 7. és 2026. május 7., valamint 8 333 335 HUF (kötvényenként) összegű végső visszaváltási összeg esedékes és fizetendő 2026. november 7-én, amely az utolsó kamatfizetési nap és egyben a lejárat napja is.

A Cordia 2030/I kötvénysorozat feltételei:

Amortizáció, törlesztés és vásárlás:

Minden kötvényt a Kibocsátó 5 000 000 HUF (kötvényenként) összegben fizet vissza, amely félévente esedékes az utolsó hat (6) kamatfizetési napon, azaz 2027. július 27-én, 2028. január 27-én, 2028. július 27., 2029. január 27., 2029. július 27., 2030. január 27., valamint kötvényenként 20 000 000 HUF összegű végső visszaváltási összeg 2030. július 27-én esedékes és fizetendő, amely egyben az utolsó kamatfizetési nap és a lejárat napja is.

A Cordia Green Bond 1 kötvénysorozat feltételei:

Amortizáció, törlesztés és vásárlás:

Minden kötvényt a Kibocsátó 15 000 000 HUF-ért (kötvényenként) törleszt, amely összeg 2034-től kezdődően évente fizetendő a kamatfizetési napokon, azaz 2034. május 8-án, 2035. május 8-án, 2036. május 8-án és 2037. május 8-án. 20 000 000 HUF fizetendő 2038. május 8-án, továbbá 20 000 000 HUF végső visszaváltási összeg 2039. május 8-án esedékes és fizetendő, amely az utolsó kamatfizetési nap, egyben a lejárat napja is.

A Cordia Polska B sorozatú kötvény feltételei:

A kötvények teljes névértéke 120 390 000 PLN. A kamat félévente fizetendő, kötvényenként 1 000 PLN névértékre. A feltételek szerint a B sorozatú kötvények változó kamatozásúak, a kamatláb a WIBOR 6M + 4,50% felár alapján kerül meghatározásra, a kötvények visszaváltásának napja 2027. december 18. A kibocsátónak vételi opciója van az utolsó két kamatperiódusban.

A „B” kötvénysorozat kibocsátásával összefüggésben a Cordia legkésőbb 2028. december 31-ig készfizető kezességet vállalt, valamint önkéntesen alávetette magát a végrehajtásnak a kötvényekből eredő fizetési kötelezettségek tekintetében, legfeljebb 150 487 500 PLN összegig.

A Cordia 2040 kötvénysorozat feltételei:

Amortizáció, törlesztés és vásárlás:

Minden kötvényt a Kibocsátó 100 000 EUR értékben (kötvényenként) fizet vissza, amely összeg évente a kamatfizetési napokon esedékes, nevezetesen 2035. október 17-én, 2036. október 17-én, 2037. október 17-én, 2038. október 17-én, 2039. október 17-én és 2040. október 17-én.

2040. október 17. az utolsó kamatfizetési nap, amely egyben a lejárat napja is. Az első négy (4) részletben kötvényenként 15 000 EUR, az utolsó két (2) részletben pedig kötvényenként 20 000 EUR fizetendő.

Az egyes kötvénysorozatokra vonatkozó kibocsátói kötelezettségvállalások között kisebb eltérések vannak; a részletes információk a következő oldalakon találhatók.

A kötvénykötelezettség értékelése

A kötvénykötelezettség valós értékét a kereskedelmi intézmények átlagos vételi ajánlata alapján határozták meg, amely a valós érték hierarchiában 1. szintű input információnak minősül.

A kötvényeket a Csoport kezdetben valós értéken, a felmerült tranzakciós költségekkel csökkentett értéken jeleníti meg. A kezdeti megjelenítést követően a kötvények értékelése amortizált bekerülési értéken történik. A nettó befolyt ellenérték és a visszafizetendő összeg közötti különbözet a kötvények futamideje alatt az eredménykimutatásban kerül elszámolásra az effektív kamatláb-módszer alkalmazásával.

**A kibocsátó kötelezettségvállalásai a következő kötvénysorozatokra vonatkozóan:
Cordia 2026/I, Cordia 2030/I, Cordia Polska B sorozat**

A kibocsátó legutóbb közzétett pénzügyi kimutatásai alapján számított alábbi feltételek bármelyikének nem teljesülése esetén nem kerül sor részvényesi kifizetésekre és új akvizíciókra:

- (i) a konszolidált tőkeáttételi mutató nem haladja meg a 65 %-ot, és
- (ii) a kibocsátó nettó adósság/saját tőke aránya nem haladja meg az 1-et.

(i) A konszolidált tőkeáttételi mutató (a csoport konszolidált pénzügyi kimutatásai alapján vizsgálva)

Konszolidált tőkeáttételi mutató = (nettó konszolidált adósság) / (összes konszolidált eszköz a pénzeszközök és a vevői előlegek nélkül)

Nettó konszolidált adósság = CD – C – RC

A konszolidált teljes eszközállomány, a pénzeszközök és a vevőktől kapott előlegek nélkül = TA – CA – C – RC

CD = Konszolidált adósság, azaz a Cordia Csoport harmadik felektől származó kölcsönök és hitelek, beleértve a banki hiteleket és kötvényeket, valamint a (a Cordia Csoport egyetlen tagjának sem teljes egészében, sem részben tulajdonában lévő) harmadik felek ilyen kötelezettségeire vonatkozó garancia, kezességvállalás vagy egyéb felelősségvállalási megállapodásból eredő kötelezettségekhez kapcsolódó céltartalékok, de nem tartalmazza a Kötvényekhez alárendelt adósságokat;

C = Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek;

RC = Korlátozott pénzeszköz, azaz

- (i) a Cordia Csoport projektjeiben ingatlant vásárló ügyfelek által letétbe helyezett korlátozott pénzeszközök, valamint
- (ii) a konszolidált adósság egy részének biztosítására óvadékba helyezett korlátozott pénzeszközök (a fenti (i) pont szerinti pénzeszközök kivételével);

TA = Összes eszköz, azaz a Cordia Csoport konszolidált összes eszköze, csökkentve (i) a használati joggal rendelkező eszközökkel (IFRS 16) és (ii) a halasztott adókövetelésekkel;

CA = Vevői előlegek, azaz a Cordia Csoport által a vevőktől kapott előlegek teljes összegét jelenti az eszközök értékesítésével kapcsolatban, amelyeket még nem számoltak el bevételként.

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
Konszolidált adósság (CD)	204 732	136 401
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek (C)	125 471	84 527
Korlátozott pénzeszköz (RC)	14 744	5 130
Nettó konszolidált adósság	64 517	46 744
Összes eszköz (TA)	450 809	341 595
Vevői előlegek (CA)	40 509	26 123
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek (C)	125 471	84 527
Korlátozott pénzeszköz (RC)	14 744	5 130
Konszolidált eszközök összesen, pénzeszközök és vevői előlegek nélkül	270 085	225 815
Konszolidált tőkeáttételi mutató	23,89%	20,70%

A kötvényekkel kapcsolatos kibocsátói kötelezettségvállalások mind a jelenlegi fordulónapon, mind az előző időszakban teljesültek a következő kötvénysorozatok esetében: Cordia 2026/I, Cordia 2030/I, Cordia Polska B sorozat.

(ii) A kibocsátó nettó adósság/saját tőke aránya (a társaság Egyedi pénzügyi kimutatásai alapján vizsgálva)

A kibocsátó nettó adósság/saját tőke aránya = (a kibocsátó nettó adóssága) / (a kibocsátó saját tőkéje)

A kibocsátó kötelezettségvállalásai a következő kötvénysorozatokra vonatkozóan (folytatás):
Cordia 2026/I, Cordia 2030/I, Cordia Polska B sorozat

A kibocsátói adósság alatt a kibocsátó Cordia Csoporton kívüli szervezetektől felvett kölcsönöket és hiteleket értjük, beleértve a banki hiteleket és kötvényeket, valamint a (a Cordia Csoport tagjai által sem teljes egészében, sem részben tulajdonolt) harmadik felek ilyen kötelezettségeire vonatkozó garancia, kezességvállalás vagy egyéb felelősségvállalási megállapodásból eredő kötelezettségekhez kapcsolódó céltartalékokat, de nem tartalmazza a kötvényekhez alárendelt adósságokat.

Az alárendelt részvényesi kölcsönök alatt a Kibocsátó által az irányító részvényestől vagy annak kapcsolt feleitől felvett, a Kötvényekhez teljes mértékben alárendelt adósságokat értjük.

A kibocsátó saját tőkéje a kibocsátó teljes saját tőkéjét (amint azt a kibocsátó egyedi pénzügyi kimutatásai igazolják) és az alárendelt részvényesi kölcsönöket jelenti;

A kibocsátó nettó adóssága a kibocsátó adósságát (amint azt a kibocsátó egyedi pénzügyi kimutatásai igazolják) jelenti, csökkentve (i) a kibocsátó pénzeszközeivel és pénzeszköz-egyenértékeseivel, valamint (ii) a különleges korlátozott pénzeszközökkel;

A különleges korlátozott pénzeszköz a Kibocsátó adósságát biztosító, korlátozott pénzeszközt jelenti.

A Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek kifejezés a Kibocsátó pénzeszközeit és pénzeszközök-egyenértékes eszközeit jelenti.

Az alábbi számítás a Cordia International SE IFRS szerinti egyedi pénzügyi kimutatásain alapul.

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
Jegyzett tőke	18 014	18 014
Tőketartalék	13 461	13 461
Deviza-átszámítási tartalék	3 334	5 659
Felhalmozott eredmény	156 478	137 525
Kibocsátói saját tőke	191 287	174 659
Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
Kötvények (hosszú lejáratú)	139 592	96 344
Kötvények (rövid lejáratú)	14 905	14 887
Kibocsátói adósság	154 497	111 231
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	6 392	53 690
Kibocsátó nettó adóssága	148 105	57 541
A kibocsátó nettó adósság/saját tőke aránya	0,77	0,33

A kötvényekkel kapcsolatos kibocsátói kötelezettségvállalások mind a jelenlegi fordulónapon, mind a korábbi időszakokban teljesültek a következő kötvénysorozatok esetében is: Cordia 2026/I, Cordia 2030/I, Cordia Polska B sorozat.

Cordia Green Bond 1 kibocsátói kötelezettségvállalások:

A kibocsátó legutóbb közzétett pénzügyi kimutatásai alapján számított alábbi feltételek bármelyikének nem teljesülése esetén nem kerül sor részvényesi kifizetésekre és új akvizíciókra:

- (i) a Kibocsátó minősítése a Scope Ratings GmbH (vagy a Kibocsátó által a Kibocsátó minősítésére kiválasztott más hitelminősítő intézet) szerint B+ vagy azzal egyenértékű minősítés alá esik, és ez nem kerül orvoslásra.
- (ii) a konszolidált tőkeáttételi mutató nem haladja meg a 65 %-ot, és
- (iii) a Kibocsátó nettó adósság/saját tőke aránya nem haladja meg az 1-et.

(i) A kibocsátó Scope Ratings GmbH szerinti minősítése

A 2025. december 8-án elvégzett legutóbbi értékelés alapján a Kibocsátó minősítése BB-, kilátása stabil.

(ii) A konszolidált tőkeáttételi mutató (a csoport konszolidált pénzügyi kimutatásai alapján vizsgálva)

Konszolidált tőkeáttételi mutató = (nettó konszolidált adósság) / (összes konszolidált eszköz a pénzeszközök és a vevői előlegek nélkül)

Nettó konszolidált adósság = CD – C – RC

A konszolidált teljes eszközállomány, a pénzeszköz és a vevőktől kapott előlegek nélkül = TA – CA – C – RC

CD = konszolidált adósság, azaz a Cordia Csoport harmadik felektől származó kölcsönök és hitelek, beleértve a banki hiteleket és kötvényeket, valamint a (a Cordia Csoport egyetlen tagjának sem teljes egészében, sem részben tulajdonában lévő) harmadik felek ilyen kötelezettségeire vonatkozó garancia, kezességvállalás vagy egyéb felelősségvállalási megállapodásból eredő kötelezettségekhez kapcsolódó céltartalékok, de nem tartalmazza a Kötvényekhez alárendelt adósságokat;

C = Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, beleértve a pénzeszközbetéteket (az RC-ben lévő betétek kivételével), a pénzügyi alapokat, valamint a kincstárjegyekbe és állampapírokba történő közvetlen és közvetett befektetéseket

RC = korlátozott pénzeszközök, azaz

- (i) a Cordia Csoport projektjeiben ingatlant vásárló ügyfelek által letétbe helyezett korlátozott Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, valamint
- (ii) a konszolidált adósság egy részének biztosítására letétbe helyezett korlátozott Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek (a fenti (i) pont szerinti pénzeszközök kivételével);

TA = Összes eszköz, azaz a Cordia Csoport konszolidált összes eszköze, csökkentve (i) az eszközhasználati joggal rendelkező eszközökkel (IFRS 16) és (ii) a halasztott adókövetelésekkel;

CA = Vevői előlegek, azaz a Cordia Csoport által a vevőktől kapott előlegek teljes összegét jelenti az eszközök értékesítésével kapcsolatban, amelyeket még nem számoltak el bevételként.

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
Konszolidált adósság (CD)	204 732	136 401
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek (C)	130 378	86 070
IFRS szerinti Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	125 471	84 527
Kincstárjegyek és állampapírok	4 907	1 543
Korlátozott pénzeszköz (RC)	14 744	5 130
Nettó konszolidált adósság	59 610	45 201
Összes eszköz (TA)	450 809	341 595
Vevői előlegek (CA)	40 509	26 123
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek (C)	130 378	86 070
IFRS szerinti Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	125 471	84 527
Kincstárjegyek és állampapírok	4 907	1 543
Korlátozott pénzeszköz (RC)	14 744	5 130
Konszolidált eszközök összesen, pénzeszközök és vevői előlegek nélkül	265 178	224 272
Konszolidált tőkeáttételi mutató	22,48%	20,15%

A Cordia Green Bond 1-hez kapcsolódó kötvényekkel kapcsolatos kibocsátói kötelezettségvállalások teljesültek.

A Cordia Green Bond 1 kibocsátói kötelezettségvállalások (folytatás):

(iii) A kibocsátó nettó adósság/saját tőke aránya (a társaság Egyedi pénzügyi kimutatásai alapján vizsgálva)

A kibocsátó nettó adósság/saját tőke aránya = (a kibocsátó nettó adóssága) / (a kibocsátó saját tőkéje)

A kibocsátói adósság alatt a kibocsátó Cordia Csoporton kívüli szervezetektől felvett kölcsönöket és hiteleket értjük, beleértve a banki hiteleket és kötvényeket, valamint a (a Cordia Csoport tagjai által sem teljes egészében, sem részben tulajdonolt) harmadik felek ilyen kötelezettségeire vonatkozó garancia, kezességvállalás vagy egyéb felelősségvállalási megállapodásból eredő kötelezettségekhez kapcsolódó céltartalékokat, de nem tartalmazza a kötvényekhez alárendelt adósságokat.

Az alárendelt részvényesi kölcsönök alatt a Kibocsátó által az irányító részvényestől vagy annak kapcsolt feleitől felvett, a kötvényekhez teljes mértékben alárendelt adósságokat értjük.

A kibocsátói saját tőke a kibocsátó teljes saját tőkéjét (a kibocsátó egyedi pénzügyi kimutatásai szerint), valamint az alárendelt részvényesi kölcsönöket jelenti;

A kibocsátó nettó adóssága a kibocsátó adósságát (a kibocsátó egyedi pénzügyi kimutatásai szerint) jelenti, csökkentve (i) a kibocsátó pénzeszközeivel és pénzeszköz-egyenértékeseivel, valamint (ii) a különleges korlátozott pénzeszközökkel;

A különleges korlátozott pénzeszköz a Kibocsátó adósságát biztosító, korlátozott felhasználású pénzeszközt jelenti.

A Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek a Kibocsátó pénzeszköz és pénzeszközök-egyenértékes eszközeit jelentik, beleértve a pénzeszközbetéteket, a pénzügyi alapokat, valamint a kincstárjegyekbe és állampapírokba történő közvetlen és közvetett befektetéseket

Az alábbi számítás a Cordia International SE IFRS szerinti egyedi pénzügyi kimutatásain alapul.

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
Jegyzett tőke	18 014	18 014
Tőketartalék	13 461	13 461
Deviza-átszámítási tartalék	3 334	5 659
Felhalmozott eredmény	156 478	137 525
Kibocsátói saját tőke	191 287	174 659
Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
Kötvények (hosszú lejáratú)	139 592	96 344
Kötvények (rövid lejáratú)	14 905	14 887
Kibocsátói adósság	154 497	111 231
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	11 299	53 690
IFRS szerinti Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	6 392	53 690
Kincstárjegyek és állampapírok	4 907	0
Kibocsátó nettó adóssága	143 198	57 541
Kibocsátó nettó adósság/saját tőke aránya	0,75	0,33

A Cordia Green Bond 1-hez kapcsolódó kötvényekkel kapcsolatos kibocsátói kötelezettségvállalások teljesültek.

A Cordia 2040 kötvény kibocsátójának kötelezettségvállalásai:

A kibocsátó legutóbb közzétett pénzügyi kimutatásai alapján számított, az alábbi feltételek bármelyikének nem teljesülése esetén részvényesi kifizetés nem történik:

- (i) a Kibocsátó minősítése a Scope Ratings GmbH (vagy a Kibocsátó által a Kibocsátó minősítésére kiválasztott más hitelminősítő intézet) szerint B+ vagy azzal egyenértékű minősítés alá esik, és ez nem kerül orvoslásra.
- (ii) a konszolidált tőkeáttételi mutató nem haladja meg a 65 %-ot, és
- (iii) a Kibocsátó nettó adósság/saját tőke aránya nem haladja meg az 1-et.

(i) A Kibocsátó minősítése a Scope Ratings GmbH szerint

A 2025. december 8-án készített legfrissebb értékelés alapján a Kibocsátó minősítése BB-, kilátása stabil.

(ii) A konszolidált tőkeáttételi mutató (a csoport konszolidált pénzügyi kimutatásai alapján vizsgálva)

Konszolidált tőkeáttételi mutató = (nettó konszolidált adósság) / (összes konszolidált eszköz a pénzeszközök és a vevői előlegek nélkül)

Nettó konszolidált adósság = CD – C – RC – LA

Összes konszolidált eszköz a pénzeszközök és a vevői előlegek nélkül = TA – CA – C – RC – LA

CD = konszolidált adósság, azaz a Cordia Csoport harmadik felektől származó kölcsönök és hitelek, beleértve a banki hiteleket és kötvényeket, valamint a (a Cordia Csoport egyetlen tagjának sem teljes egészében, sem részben tulajdonában lévő) harmadik felek ilyen kötelezettségeire vonatkozó garancia, kezességvállalás vagy egyéb felelősségvállalási megállapodásból eredő kötelezettségekhez kapcsolódó céltartalékok, de nem tartalmazza a Kötvényekhez alárendelt adósságokat;

C = Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, beleértve a készpénzt, a betéteket (kivéve az RC-ben elhelyezett betéteket), valamint a pénzügyi és likvid kötvényalapok, a kincstárjegyekbe és állampapírokba történő közvetlen és közvetett befektetéseket;

RC = korlátozott pénzeszközök, azaz

- (i) a Cordia Csoport projektjeiben ingatlant vásárló ügyfelek által letétbe helyezett korlátozott Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, valamint
- (ii) a konszolidált adósság egy részének biztosítására óvadékba helyezett korlátozott pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek (a fenti (i) pont szerinti pénzeszközök kivételével);

LA = a likviditáskézelés szabályai szerint kezelt likvid eszközök (az egyéb hosszú és rövid lejáratú pénzügyi eszközök között szerepel);

TA = Összes eszköz, azaz a Cordia Csoport konszolidált összes eszköze, csökkentve (i) a használati joggal rendelkező eszközöket (IFRS 16) és (ii) a halasztott adókövetelésekkel;

CA = vevői előlegek, azaz a Cordia Csoport által a vevőktől kapott előlegek teljes összegét jelenti az eszközök értékesítésével kapcsolatban, amelyeket még nem számoltak el bevételként.

A Cordia 2040 kötvény kibocsátójának kötelezettségvállalásai (folytatás):

<i>Millió forintban (MHUF)</i>	2025.12.31
Konszolidált adósság (CD)	204 732
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek (C)	130 378
<i>IFRS szerinti pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek</i>	125 471
<i>Kincstárjegyek és állampapírok</i>	4 907
Korlátozott pénzeszköz (RC)	14 744
Likvid eszközök (LA)	88 994
<i>Kötvénylikviditási tartalék</i>	42 280
<i>Hosszú lejáratú kötvénytartalék</i>	40 465
<i>Rövid lejáratú kötvénylikviditási tartalék</i>	6 249
Nettó konszolidált adósság	(29 384)
Összes eszköz (TA)	450 809
Vevői előlegek (CA)	40 509
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek (C)	130 378
<i>IFRS szerinti pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek</i>	125 471
<i>Kincstárjegyek és állampapírok</i>	4 907
Korlátozott pénzeszköz (RC)	14 744
Likvid eszközök (LA)	88 994
<i>Kötvénylikviditási tartalék</i>	42 280
<i>Hosszú lejáratú kötvénytartalék</i>	40 465
<i>Rövid lejáratú kötvénylikviditási tartalék</i>	6 249
Konszolidált eszközök összege, a pénzeszközök és a vevői előlegek nélkül	176 184
Konszolidált tőkeáttételi mutató	-16,68%

A Cordia 2040 kötvényhez kapcsolódó kibocsátói kötelezettségvállalások teljesültek.

(iii) A kibocsátó nettó adósság/saját tőke aránya (a társaság Egyedi pénzügyi kimutatásai alapján vizsgálva)

A kibocsátó nettó adósság/saját tőke aránya = (a kibocsátó nettó adóssága) / (a kibocsátó saját tőkéje)

A kibocsátó nettó adósság/saját tőke arányát a kibocsátó legfrissebb IFRS szerinti éves egyedi auditált beszámolója, valamint a befektetési társaságok legfrissebb IFRS szerinti éves egyedi auditált beszámolója alapján kell kiszámítani, a konszolidált tőkeáttételi mutatót a kibocsátó legfrissebb IFRS szerinti éves konszolidált auditált beszámolója alapján kell kiszámítani.

A kibocsátói adósság alatt a kibocsátó Cordia Csoporton kívüli szervezetektől felvett kölcsönei és hitelei, beleértve a banki hiteleket és kötvényeket, valamint a (a Cordia Csoport tagjai által sem teljes egészében, sem részben nem tulajdonolt) harmadik felek ilyen kötelezettségeire vonatkozó bármely garancia, kezességvállalás vagy egyéb felelősségvállalási megállapodásból eredő kötelezettségekkel kapcsolatos céltartalékokat, de nem tartalmazza a kötvényekhez alárendelt adósságokat.

Alárendelt részvényesi kölcsönök: a Kibocsátó által felvett, a Kötvényekhez képest teljes mértékben alárendelt adósság.

A kibocsátói saját tőke a kibocsátó teljes saját tőkéje (a kibocsátó legutóbbi éves auditált IFRS szerinti egyedi beszámolójában kimutatottak szerint), valamint az alárendelt részvényesi kölcsönök;

A kibocsátó nettó adóssága a kibocsátó adóssága (a kibocsátó legutóbbi éves auditált IFRS szerinti egyedi beszámolójában kimutatottak szerint), csökkentve (i) a kibocsátó pénzeszközeivel és pénzeszköz-egyenértékeseivel, (ii) a különleges korlátozott felhasználású pénzeszközökkel, valamint (iii) a kötvénytartalékokkal.

A Cordia 2040 kötvény kibocsátójának kötelezettségvállalásai (folytatás):

A különleges korlátozott pénzeszközök a Kibocsátó korlátozott pénzeszközei és pénzeszközök-egyenértékesei, valamint a Kibocsátó adósságát biztosító Befektetési Társaságok pénzeszközei és pénzeszközök-egyenértékesei.

A Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékések kifejezés a Kibocsátó pénzeszközeit és pénzeszközök-egyenértékeseit, valamint a Befektetési Társaságok pénzeszközei és pénzeszközök-egyenértékesei, továbbá a pénzügyi és likvid kötvényalapok eszközei, valamint a kincstárjegyekbe és állampapírokba történő közvetlen és közvetett befektetések.

A kötvénytartalékok a Kibocsátó legutóbbi éves auditált IFRS szerinti egyedi beszámolójának és a Befektetési Társaságok legutóbbi éves auditált IFRS szerinti egyedi beszámolójának kiegészítő mellékletei között ekként megjelölt és bemutatott, pénzeszközökben, pénzeszközök-egyenértékes eszközökben, valamint megfelelően likvid és diverzifikált befektetési alapokban és diverzifikált tőzsdén jegyzett értékpapírokban kezelt összegek, amelyeket még nem számítottak be a pénzeszközök és pénzeszközök-egyenértékes eszközök vagy a különleges korlátozott felhasználású pénzeszköz közé.

Az alábbiakban bemutatott számítás a Cordia International SE IFRS szerinti Egyedi pénzügyi kimutatásain, valamint a Befektetési Társaságok IFRS szerinti Egyedi pénzügyi kimutatásain alapul.

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31
Jegyzett tőke	18 014
Tőketartalék	13 461
Deviza-átszámítási tartalék	3 334
Felhalmozott eredmény	156 478
Kibocsátói saját tőke	191 287
 Millió forintban (MHUF)	 2025.12.31
Kötvények (hosszú lejáratú)	139 592
Kötvények (rövid lejáratú)	14 905
Kibocsátói adósság	154 497
 Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékések	 38 286
A kibocsátó IFRS szerinti pénzeszközei és pénzeszközök-egyenértékesei	6 392
A kibocsátó kincstárjegyei és állampapírai	4 907
Befektetési Társaságok IFRS szerinti pénzeszközei és pénzeszköz-egyenértékesei	26 987
Befektetési Társaságok kincstárjegyei és állampapírai	0
 Kötvénytartalékok	 17 819
Kibocsátó kötvénylikviditási tartaléka	11 571
Befektetési Társaságok kötvénylikviditási tartaléka	0
Kibocsátó rövid lejáratú kötvénylikviditási tartaléka	6 248
Befektetési Társaságok rövid lejáratú kötvénylikviditási tartaléka	0
 Kibocsátó nettó adóssága	 98 392
 A kibocsátó nettó adósságának és saját tőkéjének aránya	 0,51

A Cordia 2040 kötvényhez kapcsolódó kibocsátói kötelezettségvállalások teljesültek.

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozóan

A 2025-ös időszak során a Cordia 34 018 millió HUF összegű, a Green Bond 1 kibocsátásból származó pénzbevételt allokált Magyarországon megvalósuló jogosult projektekre (Eligible Projects). A Társaság a 2024 áprilisában közzétett Zöld Finanszírozási Keretrendszerével (Green Finance Framework) összhangban az alábbi Allokációs Jelentést teszi közzé.

Millió forintban (MHUF)

Allokációs jelentés 2025.12.31

Zöld kötvényre jogosult projektek és eszközök	Projekt állapota	Helyszín	A zöld kötvényből befektetett pénzbevételek	EPC (új szabályozás)	EPC (régi szabályozás)	EPC tanúsítvány száma
Marina City A1	Építés alatt	Magyarország	5 055	A+ 2023		függőben
Woodland 1.	Építés alatt	Magyarország	3 035	A+ 2023		HET-1026-4723
Woodland 2.	Építés alatt	Magyarország	5 051	A+ 2023		függőben
Marina City A2	Építés alatt	Magyarország	2 195	A+ 2023		függőben
Marina City A3	Építés alatt	Magyarország	5 225	A+ 2023		függőben
Sasad Resort Sky	Építés alatt	Magyarország	6 729	A+ 2023	AA+	függőben
Sasad Resort Sungate & Moonlight	Építés alatt	Magyarország	1 472	A+ 2023	AA	függőben
360 by Cordia	Építés alatt	Spanyolország	4 281	A 2024		függőben
The View	Előkészítés alatt	Magyarország	975	A+ 2023		függőben
Allokált összeg összesen			34 018			

Zöld kötvényekből származó pénzbevétel 40 000

A zöld kötvények pénzbevételeinek fel nem osztott egyenlege 5 983

Millió forintban (MHUF)

Allokációs jelentés 2024.12.31.

Zöld kötvényekre jogosult projektek és eszközök	A projekt állapota	Helyszín	A zöld kötvényből befektetett pénzbevételek	EPC (új szabályozás)	EPC (régi szabályozás)	EPC tanúsítvány száma
Naphegy 12	Befejezve	Magyarország	200	A+2023		HET-1005-6905
I6 Residence	Befejezve	Magyarország	687		AA	HET-01643947
Corvin Next by Cordia	Építés alatt	Magyarország	4 620	A+2023		HET-1019-7646
Sasad Resort Sunrise	Befejezve	Magyarország	6 062	A+2023		HET-1007-6580
Marina City A1	Építés alatt	Magyarország	5 700	A+2023		függőben
Woodland 1	Építés alatt	Magyarország	7 154		AA+	függőben
Marina City A2	Építés alatt	Magyarország	6 100	A+2023		függőben
Kiosztott összeg összesen			30 523			

Zöld kötvényekből származó pénzbevétel 40 000

A zöld kötvények pénzbevételeinek fel nem osztott egyenlege 9 477

34. Saját tőke**Jegyzett tőke és Tőketartalék**

A jegyzett tőke és a tőketartalék összege 2025-ben nem változott. A részvények egy kisebb hányadát magánszemélyek vásárolták meg a Finext Consultants Limited-től.

2025.12.31			
Társaság	Részvények száma	A részvények névértéke (millió HUF)	Tulajdoni hányad
Cordia Holding B.V.	17 653 485	17 653	98,00%
Finext Consultants Limited	51 292	51	0,285%
Magánszemélyek	308 983	309	1,715%
Összesen	18 013 760	18 014	100,00%

2024.12.31.			
Társaság	Részvények száma	A részvények névértéke (millió HUF)	Tulajdoni hányad
Cordia Holding B.V.	17 653 485	17 653	98,00%
Finext Consultants Limited	86 182	86	0,478%
Magánszemélyek	274 093	275	1,522%
Összesen	18 013 760	18 014	100,00%

Egyéb tartalékok

A jogelőd módszer alkalmazásával elszámolt vállalatfelvásárlások hatása az egyéb tartalékokban került elszámolásra. A román jogszabályi rendelkezések értelmében az eredménytartalék egy részének egyéb tartalékba történő átsorolása szükséges. Az egyéb tartalékok záróegyenlege ennek ellenére nem változott.

35. Nem ellenőrző részesedések

Az ellenőrzést nem biztosító részesedésekben az év során bekövetkezett változások a következők:

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
Nyitóegyenleg	16	63
A nem ellenőrző részesedésekre jutó átfogó eredmény/(veszteség)	(12)	(47)
A nem ellenőrző részesedéssel folytatott tranzakciók	8	0
Záróegyenleg	12	16

36. A nem ellenőrző részesedéssel rendelkező befektetési jegy-tulajdonosokra jutó nettó eszközérték

Ez a sor a nem ellenőrző részesedéssel rendelkező befektetőknek a befektetési részalapok leányvállalataiba történő befektetését mutatja, amelyek közül a Cordia Global 29 Ingatlanbefektetési Részalap és a Cordia NLTP Alapok Alapja rendelkezik nem ellenőrző részesedéssel rendelkező befektetőkkel. Ezek a befektetési jegyek lejáratig nem válthatók be, és a nem ellenőrző részesedéssel rendelkező befektetők egyenlő arányban részesülnek a befektetési részalapok esetleges veszteségeiből, illetve nyereség esetén annak egy bizonyos részét kapják meg. Ezért a jövőben ezeknek a befektetőknek fizetendő összegek a részalapok projektjeinek végső pénzügyi teljesítménye alapján változhatnak. Az átláthatóság érdekében ezeket az egyenlegeket a konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban külön soron mutatjuk be, de a teljes kötelezettségek között szerepelnek.

Az időszak alatti egyenlegváltozásokat az alábbiakban mutatjuk be.

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
Nyitóegyenleg	0	0
A nem ellenőrző részesedéssel rendelkező befektetési jegy-tulajdonosok által befektetett összeg	28 800	0
A nem ellenőrző részesedéssel rendelkező befektetési jegy-tulajdonosokra jutó nettó eszközállomány változása	534	0
Záróegyenleg	29 334	0

A befektetők a befektetésük után olyan hozamot várnak el, amely az alapul szolgáló projekt teljesítményétől függ. A hozam elszámolására akkor kerül sor, amikor a speciális célú gazdálkodó egységek (SPV-k) a projekt számviteli eredményét realizálják. A könyv szerinti érték az ezen konstrukció keretében megvalósult projektek miatt növekedett.

Cordia Global 29 Ingatlanbefektetési Részalap

Ezen program keretében a Csoport nem vállal garanciát a nem ellenőrző részesedéssel rendelkező befektetők által befektetett tőke hozamára. Amennyiben az alapban szereplő projekt veszteséget termel, a veszteségeket a befektetett tőke összegéig arányosan osztják meg a Csoport és a nem ellenőrző részesedéssel rendelkező befektetők között. Mindkét fél felelőssége az alapba befektetett tőke összegére korlátozódik.

A Csoportnak nincs feltétel nélküli kötelezettsége a nem ellenőrző részesedéssel rendelkező befektetők által befektetett összegek visszafizetésére; ugyanakkor – az alapban szereplő projekt befejezését követően – a keletkező szabad pénzáramot vissza kell juttatni a befektetőknek, és a Csoportnak nincs kizárólagos joga dönteni az esetleges új projektekbe történő újrabefektetésekről. Ezért a menedzsment úgy véli, hogy e tételek bemutatása az általános kötelezettségek vagy a Csoport saját tőkéje között félrevezető lenne, és nem adna valós képet a Csoport pénzügyi helyzetéről. A fentiek alapján, valamint az iparági gyakorlatnak megfelelően a nem ellenőrző részesedéssel rendelkező befektetési jegy-tulajdonosokra jutó nettó eszközértéket külön sorban mutatjuk ki a konszolidált mérlegben.

Minden időszak végén a Csoport kiszámítja a befejezett projektekből származó számviteli eredményt és az azokból származó nyereségfelosztást, amelyet a megfelelő nem ellenőrző részesedéssel rendelkező befektetési jegy-tulajdonosoknak allokál, és ezt az egyenleget a nem ellenőrző részesedéssel rendelkező befektetési jegy-tulajdonosoknak tulajdonítható nettó eszközök között mutatja ki. A kibocsátott nem ellenőrző részesedéssel rendelkező befektetési jegyek névértéke 8,8 milliárd HUF.

Cordia NLTP Alapok Alapja

Az alap különböző ellenőrzési jogokkal rendelkező befektetési jegy-sorozatokat bocsátott ki. A mögöttes eszköz és a fejlesztési tevékenységek feletti ellenőrzés a Csoport tulajdonában lévő befektetéseknél marad, míg a külső befektetők nem ellenőrző befektetési jegyet tartanak. A tőke-visszafizetés és a nyereségfelosztás úgy van kialakítva, hogy a konstrukció maximalizálja a külső befektetőknek járó hozamot. Nyereséges forgatókönyvek esetén a külső befektetők jogosultak a befektetett tőkéjük visszafizetésére a maximalizált hozammal együtt, ezt követően az esetleges fennmaradó nyereséget a Csoport tulajdonában lévő befektetések kapják meg. Veszteség esetén azt az összes befektető arányosan viseli a befektetett tőkéjük alapján.

E rendszer keretében a Csoport nem vállal semmiféle garanciát a nem ellenőrző részesedéssel rendelkező befektetési jegy-tulajdonosok által befektetett tőke hozamára vonatkozóan. Amennyiben az alapon lévő projekt veszteségeket eredményez, a veszteségeket a befektetett tőke összegéig arányosan osztják meg a Csoport és a nem ellenőrző részesedéssel rendelkező befektetési jegy-tulajdonosok között. Mindegyik fél felelőssége az alapha befektetett tőke összegére korlátozódik.

A Csoportnak nincs feltétel nélküli kötelezettsége a nem ellenőrző részesedéssel rendelkező befektetők által befektetett összegek visszafizetésére, azonban – az alapon szereplő projekt befejezése után – a keletkezett szabad pénzeszközöket vissza kell juttatni a befektetőknek, és a Csoportnak nincs kizárólagos joga dönteni az esetleges új projektekbe történő újrabefektetésekről. Ezért a menedzsment úgy véli, hogy e tételek bemutatása az általános kötelezettségek vagy a Csoport saját tőkéje között félrevezető lenne, és nem adna valós képet a Csoport pénzügyi helyzetéről. A fentiek alapján, valamint az iparági gyakorlatnak megfelelően a nem ellenőrző részesedéssel rendelkező befektetési jegy-tulajdonosokra jutó nettó eszközértéket külön sorban mutatják ki a konszolidált mérlegben.

Minden időszak végén a Csoport kiszámítja a befejezett projektekből származó számvetési eredményt és az azokból származó nyereségfelosztást, amelyet a megfelelő nem ellenőrző részesedéssel rendelkező befektetési jegy-tulajdonosoknak allokál, és ezt az egyenleget a nem ellenőrző részesedéssel rendelkező befektetési jegy-tulajdonosokra jutó nettó eszközök között mutatja ki. A kibocsátott nem ellenőrző befektetési jegyek névértéke 20 milliárd HUF.

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozóan

Az alábbiakban olvashatók a Cordia Global 29 Ingatlanbefektetési Részalapra vonatkozó legfontosabb pénzügyi adatok 2025. december 31-i állapot szerint. 2024-ben nem voltak nem ellenőrző részesedéssel rendelkező befektetési jegy-tulajdonosok, ezért az összehasonlító adatok nem szerepelnek. Felhívjuk figyelmét, hogy ezek az adatok az egyedi jogszabályban előírt pénzügyi kimutatásokon alapulnak, ezért a konszolidációs kiigazítások nem szerepelnek bennük. Az egyedi jogszabályban előírt pénzügyi kimutatásokban az alap a Csoporton belüli más gazdálkodó egységekben fennálló befektetéseit valós értéken értékeli, az eredményekből származó nyereségeket és veszteségeket az eredménykimutatásban számolja el.

2025.12.31

Millió forintban (MHUF)	Cordia Global 29 Ingatlanbefektetési Részalap
Forgóeszközök	24 618
Rövid lejáratú kötelezettségek	5 312
Rövid lejáratú nettó eszközök	19 306
Hosszú lejáratú eszközök*	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0
Hosszú lejáratú nettó eszközök	0
Nettó eszközök	19 306
A P osztályú befektetési jegy-tulajdonosoknak tulajdonítható halmazott nettó eszközök	9 455

A 2025. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	Cordia Global 29 Ingatlanbefektetési Részalap
Árbevétel	10 001
Időszak eredménye	3 422
Egyéb átfogó jövedelem	0
Teljes átfogó eredmény	3 422
A nem ellenőrző részesedéssel rendelkező befektetési jegy-tulajdonosaira allokalált nyereség	655

A 2025. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	Cordia Global 29 Ingatlanbefektetési Részalap
Működési tevékenységből származó cash flow	6 125
Befektetési tevékenységből származó cash flow	4 541
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow	(3 627)
A pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek nettó változása	7 039

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozóan

Az alábbiakban megtalálhatók a Cordia NLTP Alapok Alapja alapra vonatkozó legfontosabb pénzügyi adatok 2025. december 31-i állapot szerint. Az alap 2025-ben jött létre, ezért nincs összehasonlító időszaki adat. Felhívjuk figyelmét, hogy ezek az adatok az egyedi jogszabályban előírt pénzügyi kimutatásokon alapulnak, ezért a konszolidációs kiigazítások nem szerepelnek bennük. Az egyedi jogszabályban előírt pénzügyi kimutatásokban az alap a csoporton belüli más gazdálkodó egységekbe fektetett befektetéseit valós értéken értékeli, az eredményekből származó nyereségeket és veszteségeket pedig az eredménykimutatásban számolja el.

	2025.12.31
<i>Millió forintban (MHUF)</i>	Cordia NLTP Alapok Alapja
Forgóeszközök	149
Rövid lejáratú kötelezettségek	18
Rövid lejáratú nettó eszközök	131
Hosszú lejáratú eszközök*	28 496
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0
Hosszú lejáratú nettó eszközök	28 496
Nettó eszközök	28 627
A nem ellenőrző L osztályú befektetési jegy-tulajdonosokra jutó halmozott nettó eszközök	19 879

A 2025. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

<i>Millió forintban (MHUF)</i>	Cordia NLTP Alapok Alapja
Árbevétel	0
Időszak eredménye	87
Egyéb átfogó jövedelem	0
Teljes átfogó eredmény	87
A nem ellenőrző részesedéssel rendelkező befektetési jegy-tulajdonosaira allokkált nyereség	(121)

A 2025. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

<i>Millió forintban (MHUF)</i>	Cordia NLTP Alapok Alapja
Működési tevékenységből származó cash flow	104
Befektetési tevékenységből származó cash flow	(28 559)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow	28 604
A pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek nettó változása	149

37. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és függő követelések**Beruházási kötelezettségvállalások:**

Az alábbi táblázat a Csoport fővállalkozókkal szemben fennálló, kivitelezési szolgáltatásokhoz kapcsolódó, még nem teljesített beruházási kötelezettségvállalásait mutatja be:

Millió forintban (MHUF)

Jogi személy	Projekt neve	2025.12.31	2024.12.31
CG15	Sasad Resort Sunrise	0	113
CG21	Corvin Next	0	1 425
CG24	Marina City 1	8 200	12 747
CG25	I6 Residence	0	194
CG26	Thermal Zugló 5	8 947	12 298
CG27	Marina City	7 105	9 654
CG29	Woodland 1	1 167	6 359
CG30	Marina City 2	13 384	15 992
HG31	Sasad Resort Sky	3 969	0
HCD3	Woodland 2	11 926	0
HCD5	Marina City 3	14 320	0
HCHL	Sasad Resort Sungate	5 030	0
HCHL	Sasad Resort Moonlight	3 752	0
PD14	Haffnera	2 917	5 433
PD16	Flatta Wilanów	1 112	2 303
PPK3	HI Mokotów	704	5 997
PPK6	Herlinga	226	2 095
PPW6	Leśna Sonata	14	15
PPW7	Modena 2	4 191	6 732
UBDB	A lámpagyár	8 768	11 870
UBSB	Bradford Works	1 720	0
A teljeskörűen konszolidált vállalkozások összesen		97 452	93 227

A Csoport által nyújtott garanciák

Az anyavállalat az elmúlt években 600 millió HUF névértékű pénzügyi garanciát nyújtott az egyik építőipari partnerének a Gránit Bank Zrt. javára. A garancia valós értéke 2025.12.31-én 5 millió HUF, 2024.12.31-én pedig 3 millió HUF volt. A tárgyidőszakban harmadik felek számára további garancia nem került nyújtásra.

Az anyavállalat költségtúllépési garanciákat és egyéb garanciákat nyújt leányvállalatainak, valamint a Lengyelországban kibocsátott kötvényekhez kapcsolódóan kezességet vállalt.

Fel nem használt építési hitelek:

Az alábbi táblázat bemutatja azoknak az építési hitelkereteknek a listáját – beleértve az áfa-hitelkeretet is –, amelyeket a Társaság a folyamatban lévő projektek építési és egyéb fennálló költségeinek finanszírozása érdekében a bankokkal kötött hitelmegállapodások keretében hozott létre. Az alábbi táblázatban szereplő összegek tartalmazzák a Társaság rendelkezésére álló banki hitelek fel nem használt részét:

Millió forintban (MHUF)

Jogi személy	Projekt neve	2025.12.31	2024.12.31
HG24	Marina City 1	13 224	0
HG26	Thermál Zugló 5	11 408	0
CG29	Woodland 1	0	11 292
CG30	Marina City 2	16 257	19 885
HG31	Sasad Resort Sky	4 439	0
HCD3	Woodland 2	18 290	0
HCD5	Marina City 3	22 793	0
PPK3	HI Mokotów	6 815	12 150
PPK6	Herlinga	3 737	4 041
PPW7	Modena 2	7 780	0
SCFD	Jade Tower – Fuengirola	0	13 885
PD14	Haffnera	6 804	7 456
UCB2	A Bank	129	110
UBDB	A lámpagyár	9 044	10 127
A teljeskörűen konszolidált vállalkozások összesen		120 720	78 946

Függő követelések – szerződött, de még árbevételként el nem számolt értékesítések:

Az alábbi táblázat a Cordia és leányvállalatai által értékesített lakások vevőitől a 2025. december 31-ig megkötött adásvételi szerződések alapján várhatóan befolyó összegeket mutatja be, a beszámolási időszak végéig beérkezett befizetések levonását követően (a fordulónapig beérkezett befizetések a konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban vevőktől kapott előlegként szerepelnek). A szerződéses árbevétel az elkövetkező években ingatlanértékesítésből származó árbevételként kerül realizálásra.

Millió forintban (MHUF)		Szerződéses árbevétel	Függő követelések	Szerződéses árbevétel	Függő követelések
Jogi személy	Projekt neve	2025.12.31	2025.12.31	2024.12.31	2024.12.31
CG13	Univerzo	0	0	2	0
CG14	Sasad Resort panoráma	0	0	598	275
CG15	Sasad Resort Sunrise	798	692	3 614	2 157
CG16	Thermál Zugló 4	0	0	5	0
CG20	Naphegy 12	207	186	142	106
CG21	Corvin Next	181	64	5 732	4 174
CG22	Millennium Residence 1	0	0	153	111
CG24	Marina City 1	20 504	15 539	15 774	11 957
CG25	I6 Residence	5	0	443	197
CG26	Thermál Zugló 5	13 756	12 378	0	0
CG28	Sasad Resort Sunlight	0	0	189	86
CG29	Woodland 1	9 120	5 893	12 712	9 624
CG30	Marina City 2	19 744	15 573	10 410	7 875
HG31	Sasad Resort Sky	12 680	11 323	0	0
HCD3	Woodland 2	12 356	11 120	0	0
HCD5	Marina City 3	17 053	15 389	0	0
HCHL	Sasad Resort Sungate	2 678	2 410	0	0
HCHL	Sasad Resort Moonlight	1 788	1 609	0	0
RCPR	Parcului 20-2	0	0	252	221
PPW4	Jaskowa Dolina 2	0	0	1 085	244
PPW6	Leśna Sonata	416	233	1 449	382
PPW7	Modena 1	151	47	3 721	1 063
PPW7	Modena 2	5 658	3 552	0	0
PPK3	HI Mokotów	7 248	3 220	2 770	1 736
PPK6	Herlinga	3 590	950	1 992	1 101
PCID	Fantazja 1	0	0	307	258
PD14	Haffnera-rezidencia	12 184	3 983	5 870	4 002
PD16	Naroznik	308	308	0	0
SCFD	Jade Tower – Fuengirola	1 095	763	3 624	1 885
A teljeskörűen konszolidált vállalkozások összesen		141 520	105 232	70 844	47 454

38. Kapcsolt felek

A kapcsolt felekkel fennálló egyenlegeket a 23. és 28. megjegyzés tartalmazza.

Az alábbiakban a kapcsolt felekkel szemben fennálló nyitott egyenlegek a kapcsolat jellege szerinti bontásban kerülnek bemutatásra.

Az egyéb kapcsolt felek közé tartoznak azok a gazdálkodó egységek, amelyek a végső anyavállalat és a konszolidáló gazdálkodó egység, az FR Group B.V. konszolidációs csoportjának tagjai.

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
Közös vállalkozásoktól származó követelések	2 014	12
Egyéb kapcsolt felektől származó követelések	639	607
Kapcsolt felektől származó követelések összesen	2 653	619

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
Közös vállalkozásokkal szembeni kötelezettségek	0	3
Egyéb kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek	1 191	1 244
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek összesen	1 191	1 247

Az anyavállalattal folytatott ügyletek

A Cordia International SE osztalékot fizetett a többségi és kisebbségi tulajdoni hányaddal rendelkező anyavállalatoknak.

Kapcsolt vállalkozásokkal folytatott ügyletek

Társult vállalkozásoknak nyújtott szolgáltatások A december 31-ével végződő évre vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Egyéb árbevételek	0	54
Összesen	0	54

Közös vállalkozásokkal folytatott ügyletek

Közös vállalkozásoknak nyújtott szolgáltatások A december 31-ével végződő évre vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Egyéb árbevételek	26	11
Összesen	26	11

A közös vállalkozások a következő összegeket fizették ki a Csoportnak, amelyeket a tőkemódszerrel elszámolt befektetések csökkenéseként könyveltek el. Kérjük, olvassa el a 17. megjegyzést.

A december 31-ével végződő pénzügyi évre vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Kapott osztalék	0	400
Összesen	0	400

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozóan

Közös vállalkozásoknak nyújtott kölcsönök

A december 31-ével végződő pénzügyi évre vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Kamatbevétel	62	0
Záróegyenleg	62	0

Más kapcsolt vállalkozásokkal folytatott ügyletek

A Csoport leányvállalatokat értékesített más kapcsolt vállalkozásoknak.

Egy valós értéken értékelt pénzügyi eszközt értékesítettek egy kapcsolt félnek, és a Csoport 592 millió HUF nyereséget realizált az ügyleten.

Értékesítési árbevétel

A december 31-ével végződő évre vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Ingatlanértékesítésből és bérleti díjakból származó bevétel	45	20
Egyéb árbevételek	330	328
Záróegyenleg	375	348

A kapcsolt felektől származó árbevétel főként adminisztrációs, marketing- és menedzsmentdíjakból származik.

Nyújtott szolgáltatások

A december 31-ével végződő évre vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Igénybevett szolgáltatások	2 162	1 774
Záróegyenleg	2 162	1 774

A kapcsolt felektől igénybe vett szolgáltatások főként külső szolgáltatások, tanácsadási szolgáltatások és informatikai költségek.

A kapcsolt felek egyikétől megvásárolt kiskereskedelmi egység 14 millió HUF értékben készletként került kimutatásra.

Tranzakciók a kulcspozícióban lévő vezetőkkel

2025-ben a kulcspozícióban lévő vezetők összesen 24 320 részvényt vásároltak az anyavállalatból a Finext Consultants Limited-től, ami 0,135%-os tulajdonrészt jelent. A vételi szerződés vételi opciót biztosít az eladó számára a megszerzett részvényekre, valamint eladási opciót a kulcspozícióban lévő vezetők számára.

A kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

Az alábbiakban felsorolt javadalmazáson kívül 2025-ben a kulcspozícióban lévő vezetőknek nem nyújtottak további juttatásokat, beleértve a részvényalapú kifizetéseket, a munkaviszony megszűnése utáni juttatásokat és a felmondási juttatásokat. A kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása a következőképpen mutatható be:

A december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan	2025	2024
<i>Millió forintban (MHUF)</i>		
Fizetés és egyéb rövid távú juttatások	119	112
Pénzügyi eredményekhez kötött ösztönző juttatási program	782	171
A Cordia International SE-től kapott osztalék	69	0
Rövid lejáratú munkavállalói juttatások összesen	970	283
Pénzügyi eredményekhez kötött ösztönző juttatási program	285	33
Hosszú távú munkavállalói juttatások összesen	285	33
Munkavállalói juttatások összesen	1 255	316

Igazgatóknak nyújtott kölcsönök

2025. december 31-én és 2024. december 31-én az igazgatóknak nem nyújtottak kölcsönt.

39. Pénzügyi kockázatkezelés, célok és irányelvek

A Csoportot a beszámolási időszak során vagy annak végén érő pénzügyi kockázatok a pénzügyi instrumentumokból eredő kockázatok. A pénzügyi kockázatok magukban foglalják a piaci kockázatokat (beleértve a devizaárfolyam-kockázatot, a kamatláb-kockázatot, a cash flow jellegű kamatkockázatot és az egyéb árkockázatokat), a hitelkockázatot és a likviditási kockázatot.

A pénzügyi kockázatkezelési program elsődleges célja, hogy minimalizálja a pénzügyi piacokon bekövetkező váratlan változásoknak a Csoport pénzügyi tevékenységére gyakorolt esetleges kedvezőtlen hatásait.

A kockázatkezelést a központi treasury részleg (Csoport Treasury) végzi. A Csoport Treasury felelős a pénzügyi kockázatok azonosításáért és értékeléséért, a Csoport operatív egységeivel szoros együttműködésben.

(a) Piaci kockázat

(i) Devizakockázat

A Csoport külföldi országokban is tevékenységet folytat, különböző devizanemek alkalmazása mellett, ezért devizakockázatnak van kitéve, elsősorban az euró, a lengyel zloty és az angol font tekintetében. Devizakockázat azoknál a kimutatott monetáris pénzügyi eszközöknél és kötelezettségeknél merül fel, amelyek nem az adott csoporttag funkcionális pénznemében vannak denominálva.

A vezetőség olyan irányelvet fogadott el, amely előírja a Csoport vállalatai számára, hogy devizakockázatukat a funkcionális pénznemükhöz viszonyítva kezeljék.

A Társaság és minden leányvállalata ki van téve az egyes funkcionális pénznemektől eltérő pénznemekben tartott pénzügyi instrumentumokból származó devizakockázatnak. Ezen felül a Csoport úgy kezeli a devizakockázatot, hogy a főbb pénzeszközkiáramlásait ahhoz a pénznemhez igazítja, amelyben a főbb pénzeszközbeáramlások (például a lakásértékesítési árbevételek) denominálva vannak. Ezt általában úgy érik el, hogy a megfelelő pénznemben vesznek fel hitelt.

2025. december 31-én az euró 5%-os gyengülése vagy erősödése a forinttal szemben azt eredményezte volna, hogy az év adózás utáni nyeresége 3,5 milliárd HUF-val alacsonyabb vagy magasabb lett volna.

2025. december 31-én a lengyel zloty 5%-os gyengülése vagy erősödése a forinttal szemben az év adózás utáni nyereségét 1,1 milliárd HUF-val növelte volna vagy csökkentette volna.

2025. december 31-én az angol font 5%-os gyengülése vagy erősödése a forinttal szemben 249 millió HUF-val alacsonyabb vagy magasabb adózás utáni éves nyereséget eredményezett volna.

2025. december 31-én a román lej 5%-os gyengülése vagy erősödése a forinttal szemben az év adózás utáni nyereségét 44 millió HUF-val csökkentette volna vagy növelte volna.

2025. december 31-én az amerikai dollár 5%-os gyengülése vagy erősödése a forinttal szemben az év adózás utáni nyereségét 1,5 milliárd HUF-val csökkentette volna vagy növelte volna.

2024. december 31-én az euró 5%-os gyengülése vagy erősödése a forinttal szemben az év adózás utáni nyereségét 1,7 milliárd HUF-val csökkentette volna vagy növelte volna.

2024. december 31-én a lengyel zloty 5%-os gyengülése vagy erősödése a forinttal szemben az év adózás utáni nyereségét 262 millió HUF-val növelte volna vagy csökkentette volna.

2024. december 31-én az angol font 5%-os gyengülése vagy erősödése a forinttal szemben 230 millió HUF-val alacsonyabb vagy magasabb adózás utáni éves nyereséget eredményezett volna.

2024. december 31-én a román lej 5%-os gyengülése vagy erősödése a forinttal szemben az év adózás utáni nyereségét 39 millió forinttal csökkentette volna vagy növelte volna.

2024. December 31-én a amerikai dollár 5%-os gyengülése vagy erősödése a forinttal szemben az év adózás utáni nyereségét 1 milliárd HUF-val csökkentette volna vagy növelte volna.

(ii) Árkockázat

A Csoport árkockázatnak van kitéve, mivel pénzügyi alapokban, kincstárjegyekben és állampapírokban tart befektetéseket (pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, valamint az eredménnyel szemben értékelt rövid lejáratú pénzügyi eszközök; lásd a 21. és a 25. megjegyzést). Ezen eszközök valós értékét az alapul szolgáló eszközök piaci árának változásai befolyásolják. Az állampapírokkal és a kincstárjegyekkel szabályozott piacokon kereskednek.

Az 500 000 ARGO-részvény megvásárlására jogosító opciós utalvány értéke a TASE-n kereskedett ARGO-részvények árfolyamának kitettségét jelenti.

A pénzügyi alap különböző pénzügyi eszközökből áll, értéke pedig az alapul szolgáló eszközöktől függ.

(iii) Cash flow és valós érték kamatkockázat

A Csoport cash flowhoz és valós értékekhez kapcsolódó kamatkockázatát elsősorban a központi treasury részleg (Csoport Treasury) irányítja az igazgatóság által elfogadott irányelvek szerint. A Csoport Treasury a pénzügyi kockázatok azonosításáért, értékeléséért és mérsékléséért felel, szoros együttműködésben a Csoport működési egységeivel.

A csoport kamatkockázata elsősorban a hosszú lejáratú hitelekől származik. A változó kamatozású hitelek a csoportot cash flow kamatkockázatnak teszik ki, amelyet részben a változó kamatozású pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek fedeznek.

A Csoportnak vannak fix kamatozású hitelei is, ezért valós érték kamatkockázatnak van kitéve, azonban ezt elhanyagolhatónak tekintik. A Csoport 3,00% és 4,00% kamatú, fix kamatozású kötvényeket bocsátott ki, a Green Bond változó kamata pedig a 6 hónapos BUBOR plusz 4%. A kibocsátott lengyel kötvény változó kamata a 6 hónapos WIBOR plusz 4,25%.

A Csoport egyes projektfinanszírozási fejlesztési hiteleinek átlagos futamideje kevesebb, mint két év. A piaci feltételek változásai miatt a Csoport kamatkockázatnak van kitéve. A kamatkockázatot rövid lejáratú betétek és változó kamatozású likvid pénzügyi eszközök tartásával minimalizálják.

A menedzsment folyamatosan figyelemmel kíséri a Csoport cash-flow-előrejelzéseit annak biztosítása érdekében, hogy a cash-flow-kockázatok fedezve legyenek.

A jelenlegi piaci környezetet figyelembe véve a menedzsment arra számít, hogy a kamatlábak rövid távon csökkenni fognak vagy változatlanok maradnak, hosszú távon pedig csökkenni fognak:

1 százalékpont	Éves hatása az adózás előtti eredményre (millió HUF) 2025	Éves hatás az adózás előtti eredményre (millió HUF) 2024
Kamatláb-csökkenés:	(277)	(182)
Kamatláb-emelkedés:	277	182

A hitelmegállapodások főbb feltételeiről lásd a 26. megjegyzést.

(b) Hitelkockázat

A hitelkockázat az a kockázat, hogy egy pénzügyi instrumentum egyik fele kötelezettségének nem teljesítésével pénzügyi veszteséget okoz a másik félnek. A hitelkockázat a bankoknál tartott pénzeszközökből, vevőkövetelésekből és kölcsönkövetelésekből származik. A pénzeszközök esetében a hitelkockázat nem jelentős, mivel azt nagy nemzetközi bankoknál tartják. A vevőkövetelések nem jelentősek. Kölcsönöket kizárólag közös irányítás alatt álló vállalatoknak nyújtanak, és azokat az anyavállalat vagy a végső tulajdonos garantálja. Összességében a hitelkockázat a Csoport esetében minimálisnak tekinthető.

(c) Likviditási kockázat

A cash flow előrejelzést a Csoport működési egységei készítik el. Az előrejelzéseket a Csoport pénzügyi osztálya összesíti. A pénzügyi osztály figyelemmel kíséri a Csoport szükséges likviditási helyzetére vonatkozó gördülő előrejelzéseket annak érdekében, hogy biztosítsa a napi működéshez szükséges pénzeszközegyenleget. A Csoport célja, hogy finanszírozási rugalmasságát megőrizze azáltal, hogy a lekötött hitelkereteket rendelkezésre tartja, ne lépje túl a hitelkereteket, és teljesítse a hitelmegállapodásokban foglalt feltételeket. Ezek az előrejelzések figyelembe veszik a Csoport pénzügyi terveit, a szerződésekben foglalt feltételeket, a legfontosabb teljesítménymutatókat és a jogi környezetet.

2025. december 31.

<i>Millió forintban (MHUF)</i>	Kevesebb mint 1 év	Között 1 és 5 év	Több mint 5 év
Hitelek és kölcsönök	9 791	24 712	1 030
Szállítói és egyéb kötelezettségek	10 184	2 611	0
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek	1 191	0	0
Kötvények	23 567	68 890	140 321
Lízingkötelezettségek	24 536	1 303	0
Összesen (a nem ellenőrző befektetési jegy-tulajdonosokra jutó nettó eszközök nélkül)	69 269	97 516	141 351
A nem ellenőrző részesedéssel rendelkező befektetési jegy-tulajdonosokra jutó nettó eszközök*	9 680	0	35 238
Összesen	78 949	97 516	176 589

* A nem ellenőrző befektetési jeggyel rendelkező befektetési jegy-tulajdonosok egyenlő arányban részesülnek a befektetési részalapok esetleges veszteségeiből, illetve nyereség esetén annak egy bizonyos részét kapják meg. Ezért a jövőben ezeknek a befektetőknek fizetendő összegek a részalapok projektjeinek végleges pénzügyi teljesítménye alapján változhatnak. Kérjük, olvassa el a 36. megjegyzést.

2024. december 31

<i>Millió forintban (MHUF)</i>	Kevesebb mint 1 év	Között 1 és 5 év	Több 5 év
Hitelek és kölcsönök	1 435	4 167	304
Szállítói és egyéb kötelezettségek	12 265	0	0
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek	1 247	0	0
Kötvények	22 580	71 234	92 940
Lízingkötelezettségek	26 755	1 637	0
Összesen	64 282	77 038	93 244

A 37. megjegyzés tartalmazza a beruházási kötelezettségvállalásokhoz kapcsolódó várható pénzkiáramlásokat.

2025. december 31

<i>Millió forintban (MHUF)</i>	Kevesebb mint 1 év	Között 1 és 5 év	Több mint 5 év
Kivitelezési szolgáltatásokkal kapcsolatos fennálló beruházási kötelezettségvállalások	64 872	28 706	3 874
Összesen	64 872	28 706	3 874

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozóan

2024. december 31

Millió forintban (MHUF)	Kevesebb mint 1 év	Között 1 és 5 év	Több mint 5 év
Kivitelezési szolgáltatásokkal kapcsolatos fennálló beruházási kötelezettségvállalások	46 549	43 105	3 573
Összesen	46 549	43 105	3 573

Kérjük, tekintse meg a 37. megjegyzésben bemutatott, a szerződéses feltételek alapján a Társaság által nyújtott pénzügyi garancia névértékét. 2024-ben és 2025-ben nem nyújtottak pénzügyi garanciát.

2025. december 31

Millió forintban (MHUF)	1 évnél rövidebb	1 és 5 év között	5 évnél hosszabb
Pénzügyi garanciák	600	0	0
Összesen	600	0	0

2024. december 31

Millió forintban (MHUF)	1 évnél rövidebb	1 és 5 év között	5 évnél hosszabb
Pénzügyi garanciák	0	600	0
Összesen	0	600	0

40. Tőkekezelés

A Csoport tőkemenedzsmentjének célja a vállalkozás folytatásának elvének biztosítása annak érdekében, hogy hozamot biztosítson a részvényesek számára, illetve értéket teremtsen más érdekelt felek számára, továbbá optimális tőkeszerkezetet tartson fenn a tőkeköltségek minimalizálása érdekében. A tőkeszerkezet fenntartása vagy módosítása érdekében a Csoport módosíthatja az eredmény felhasználását, tőkét juttathat vissza a részvényeseknek, új részvényeket bocsáthat ki, illetve eszközöket értékesíthet az eladósodottság csökkentése érdekében. Az iparági gyakorlattal összhangban a Csoport a tőkeszerkezetet az eladósodottsági ráta (gearing ratio) és a tőkeáttételi mutató (leverage) alapján követi nyomon.

A banki szerződéses feltételek hitelmegállapodásonként eltérőek, de általában nem közvetlenül a Társaság tőkeáttételi mutatójához kapcsolódnak, hanem a jelzálogbiztosíték értékéhez viszonyított hitelarányhoz, amelynek jellemzően nem szabad meghaladnia a 70%-os vagy 80%-os küszöbértéket.

A tárgydőszak során a Csoport egyetlen hitelszerződésében előírt kötelezettségvállalást (covenant) sem sértette meg, és hitelmegállapodásaiból eredő egyéb kötelezettségei tekintetében sem esett késedelembe vagy mulasztásba.

Az év során nem történt változás a Csoport tőkekezelési gyakorlatában.

A Csoport által kibocsátott kötvények feltételei nem írnak elő a Csoport számára pénzügyi vagy egyéb szerződéses mutatókra vonatkozó kötelezettségvállalásokat (covenantokat). A Csoport által vállalt kötelezettségvállalásokhoz (Undertakings) kapcsolódó pénzügyi mutatók számítását a 33. megjegyzés ismerteti.

41. A nettó adósság egyeztetése

Ez a rész a nettó adósság és a nettó adósság alakulásának elemzését tartalmazza.

<i>Millió forintban (MHUF)</i>	2025.12.31	2024.12.31
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	(125 471)	(84 527)
Korlátozott felhasználású pénzeszköz	(14 744)	(5 130)
Lízingkötelezettségek	25 839	28 392
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek	1 191	1 247
Vevőktől kapott előlegek	40 509	26 123
Garanciális visszatartások	2 611	740
Hitelek és kölcsönök	30 809	5 906
Kötvények	165 389	122 648
Nettó adósság	126 133	95 399

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozóan

<i>Millió forintban (MHUF)</i>	Pénzeszközök és pénzeszköz- egyenértékesek	Korlátozott felhasználású pénzeszköz	Lízing- kötelezettség*	Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettség	Vevőktől kapott előlegek	Garanciális visszatartások	Hitelek és kölcsönök*	Kötvények*	Összesen
Nettó adósság 2025. január 1-jén	(84 527)	(5 130)	28 392	1 247	26 123	740	5 906	122 648	95 399
Pénzforgalom	(40 944)	(9 614)	(760)	(56)	13 973	1 871	25 244	36 300	26 014
Lízingmódosítás és új lízingkötelezettség elszámolása	0	0	1 222	0	0	0	0	0	1 222
Lízingkötelezettség kivezetése	0	0	(3 451)	0	0	0	0	0	(3 451)
Kamat	0	0	1 804	0	1 250	0	0	7 818	10 872
Devizaárfolyam-kiigazítások	0	0	(1 368)	0	(837)	0	(341)	(1 377)	(3 923)
Nettó adósság 2025. december 31-én	(125 471)	(14 744)	25 839	1 191	40 509	2 611	30 809	165 389	126 133

* A finanszírozási tevékenységekből származó kötelezettségek nyitó és záróegyenlegeinek egyeztetése a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban.

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozóan

<i>Millió forintban (MHUF)</i>	Pénzeszközök és pénzeszköz- egyenértékesek	Korlátozott felhasználású pénzeszköz	Lízing- kötelezettség*	Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettség	Vevőktől kapott előlegek	Garanciális visszatartások	Hitelek és kölcsönök*	Kötvények*	Összesen
Nettó adósság 2024. január 1-jén	(50 825)	(2 510)	21 040	752	31 828	782	13 011	91 898	105 976
Pénzforgalom	(33 703)	(2 620)	(813)	495	(6 672)	(42)	(7 342)	23 436	(27 261)
Lízingmódosítás és új lízingkötelezettség elszámolása	0	0	5 476	0	0	0	0	0	5 476
Az új lízingkötelezettség kivezetése	0	0	(1 079)	0	0	0	0	0	(1 079)
Kamat	0	0	1 612	0	(445)	0	0	6 441	7 608
Devizaárfolyam-kiigazítások	1	0	2 156	0	1 412	0	237	873	4 679
Nettó adósság 2024. december 31-én	(84 527)	(5 130)	28 392	1 247	26 123	740	5 906	122 648	95 399

* A finanszírozási tevékenységekből származó kötelezettségek nyitó és záróegyenlegeinek egyeztetése a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban.

42. Szegmensjelentés

Szegmensadatok

Az Igazgatóság a Csoport legfőbb operatív döntéshozó szerve. A Csoport működési szegmensei olyan különálló egységekként kerültek meghatározásra, amelyek konkrét lakóingatlan-projektek fejlesztését, és amelyeket beszámolási célokra összesítettek. A beszámolási célú összesítés földrajzi elhelyezkedés alapján történik.

Az Igazgatóság a tevékenységet földrajzi szempontból vizsgálja. Földrajzi szempontból a menedzsment a Magyarországon, Lengyelországban, Spanyolországban, Romániában és az Egyesült Királyságban elért teljesítményt vizsgálja. A szegmensek árbevételei elsősorban a lakóingatlanok egyedi vevőknek történő értékesítéséből származnak. Az Igazgatóság értékelése szerint a meghatározott működési szegmensek hasonló gazdasági jellemzőkkel rendelkeznek.

Az Igazgatóság az erőforrás-elosztással és a teljesítményértékeléssel kapcsolatos döntések meghozatala céljából figyelemmel kíséri az üzleti szegmensek költségvetésében szereplő és előre jelzett pénzügyi eredményeit.

Árbevétel

Az iparági referenciaértékekkel összhangban a legfontosabb teljesítménymutatók a projektbevétel és a bruttó nyereség. A vezetés véleménye szerint az árbevétel és a nyereség nem a legmegfelelőbb mutatók a fejlesztési fázisban lévő projektek esetében. A fejlesztés alatt álló projekteket a várható megtérülés alapján értékelik. A szegmensek között nincs jelentős értékesítési tranzakció. A stratégiai irányító bizottság részére jelentett, külső felektől származó árbevétel mérése az eredménykimutatásban alkalmazott elvekkel összhangban történik.

A 2025. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	Magyarország	Lengyelország	Románia	Spanyolország	Egyesült Királyság	Összesen
Árbevétel	33 991	15 788	622	6 247	507	57 155
Bruttó nyereség/(veszteség)	12 285	5 520	288	1 582	265	19 940
Nettó nyereség/(veszteség)	10 093	(1 629)	(253)	516	(2 708)	6 019

A 2024. december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	Magyarország	Lengyelország	Románia	Spanyolország	Egyesült Királyság	Összesen
Árbevétel	36 508	34 652	2 662	20 809	425	95 056
Bruttó nyereség/(veszteség)	11 931	12 301	934	7 454	241	32 861
Nettó nyereség/(veszteség)	17 967	8 316	244	5 307	(4 239)	27 595

Eszközök 2025.12.31-én

Millió forintban (MHUF)	Magyarország	Lengyelország	Románia	Spanyolország	Egyesült Királyság	Összesen
Eszközök						
Hosszú lejáratú eszközök						
Immateriális eszközök	3	64	0	21	1	89
Befektetési célú ingatlanok	126	1 360	0	0	2 553	4 039
Ingatlanok, gépek és berendezések	673	993	9	245	313	2 233
Hosszú lejáratú követelések harmadik felektől	24	141	0	46	0	211
Kapcsolt felektől származó hosszú lejáratú követelések	284	1 948	0	0	0	2 232
Tőkemódszerrel elszámolt befektetések	0	183	0	0	0	183
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi eszközök	82 746	189	8	118	0	83 061
Hosszú lejáratú származékos eszközök	58	0	0	0	0	58
Hosszú lejáratú eszközök összesen	83 914	4 878	17	430	2 867	92 106
Forgóeszközök						
Készletek	77 277	72 244	14 884	14 052	16 003	194 460
Vevőkövetelés és egyéb követelések	1 043	308	40	3	1 016	2 410
Kapcsolt felektől származó rövid lejáratú követelések	237	118	21	10	35	421
Egyéb rövid lejáratú eszközök	1 973	841	225	225	183	3 447
Nyereségadó-követelés	1	47	0	982	0	1 030
Rövid lejáratú áfa-követelések	3 316	1 279	282	1 178	70	6 125
Korlátozott felhasználású pénzeszköz	12 065	2 679	0	0	0	14 744
Egyéb pénzügyi eszközök	11 688	0	0	0	0	11 688
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	72 256	48 696	1 597	2 813	109	125 471
Forgóeszközök összesen	179 856	126 212	17 049	19 263	17 416	359 796
Értékesítésre tartottként minősített elidegenítési csoport						
Értékesítésre tartottként minősített eszközök	0	91	0	0	0	91
Értékesítésre tartottként minősített elidegenítési csoport összesen	0	91	0	0	0	91
Eszközök összesen	263 770	131 181	17 066	19 693	20 283	451 993
Készletek valós értékéből származó különbözet*	45 059					45 059
Korrigált teljes eszközállomány	308 829	131 181	17 066	19 693	20 283	497 052

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozóan

* A legfőbb működési döntéshozó (Chief Operating Decision Maker) a gazdálkodó egységek teljesítményének értékelését a helyi számviteli előírások szerint elkészített egyedi pénzügyi kimutatások alapján végzi. Magyarországon az alapok a jogszabályban előírt pénzügyi kimutatásokban minden időszak végén a készleteket valós értéken értékelik át. Ez az érték az érintett gazdálkodó egységek esetében a helyi számviteli szabályok szerint 2025. december 31-én fennálló átértékelési különbözetet mutatja. Az IFRS előírásaival összhangban ez a valós érték a konszolidált pénzügyi kimutatásokban nem kerül kimutatásra.

Kötelezettségek 2025.12.31-én

Millió forintban (MHUF)	Magyarország	Lengyelország	Románia	Spanyolország	Egyesült Királyság	Összesen
Hosszú lejáratú kötelezettségek						
Hitelek és kölcsönök	19 982	2 505	0	0	743	23 230
Kötvények	139 592	10 892	0	0	0	150 484
Halasztott adókötelezettségek	0	458	1	108	93	660
Egyéb céltartalék	0	895	0	0	0	895
Lízingkötelezettségek	236	1 007	1	59	0	1 303
Garanciális visszatartások	2 284	326	1	0	0	2 611
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	38	0	5	0	43
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	162 094	16 121	3	172	836	179 226
Rövid lejáratú kötelezettségek						
Szállítói és egyéb kötelezettségek	5 723	2 376	5	1 053	1 027	10 184
Kötvények	14 905	0	0	0	0	14 905
Kapcsolt felekkel szemben fennálló rövid lejáratú kötelezettségek	889	134	29	50	89	1 191
Hitelek és kölcsönök	3 041	4 498	0	0	40	7 579
Vevőktől kapott előlegek	21 563	18 562	0	384	0	40 509
Lízingkötelezettségek	208	24 312	1	15	0	24 536
Egyéb adókötelezettségek	2 100	458	11	71	120	2 760
Egyéb céltartalék	0	7 573	41	25	0	7 639
Nyereségadó-kötelezettségek	843	62	2	104	0	1 011
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1	0	0	31	0	32
Rövid lejáratú származékos kötelezettségek	29	0	0	0	0	29
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	49 302	57 975	89	1 733	1 276	110 375
Kötelezettségek összesen	211 396	74 096	92	1 905	2 112	289 601

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozóan

Eszközök 2024.12.31-én

Millió forintban (MHUF)	Magyarország	Lengyelország	Románia	Spanyolország	Egyesült Királyság	Összesen
Eszközök						
Hosszú lejáratú eszközök						
Immateriális eszközök	3	21	0	24	2	50
Befektetési célú ingatlanok	730	1 405	0	0	3 796	5 931
Ingatlanok, gépek és berendezések	945	911	42	20	365	2 283
Hosszú lejáratú követelések harmadik felektől	54	842	0	22	0	918
Tőkemódszerrel elszámolt befektetések	19 070	241	0	0	0	19 311
Halasztott adókövetelések	0	1 036	8	131	0	1 175
Hosszú lejáratú áfa-követelések	396	0	0	0	0	396
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi eszközök	41 513	140	5	76	0	41 734
Hosszú lejáratú eszközök összesen	62 711	4 596	55	273	4 163	71 798
Forgóeszközök						
Készletek	57 871	74 261	7 296	12 361	15 091	166 880
Vevőkövetelés és egyéb követelések	373	328	42	282	149	1 174
Kapcsolt felektől származó rövid lejáratú követelések	516	69	0	0	34	619
Egyéb rövid lejáratú eszközök	1 803	740	241	444	235	3 463
Nyereségadó-követelés	4 478	198	0	787	0	5 463
Rövid lejáratú áfa-követelések	797	1 243	24	29	110	2 203
Korlátozott felhasználású pénzeszköz	3 195	1 935	0	0	0	5 130
Egyéb pénzügyi eszközök	2 930	0	0	0	0	2 930
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	72 225	4 530	1 118	6 165	489	84 527
Forgóeszközök összesen	144 188	83 304	8 721	20 068	16 108	272 389
Értékesítésre tartottként minősített elidegenítési csoport						
Értékesítésre tartottként minősített eszközök	0	96	0	0	0	96
Értékesítésre tartottként minősített elidegenítési csoport összesen	0	96	0	0	0	96
Eszközök összesen	206 899	87 996	8 776	20 341	20 271	344 283
Készletek valós értékéből származó különbözet*	19 923	0	0	0	0	19 923
Korrigált teljes eszközállomány	226 822	87 996	8 776	20 341	20 271	364 206

* A legfőbb működési döntéshozó (Chief Operating Decision Maker) a gazdálkodó egységek teljesítményének értékelését a helyi számviteli előírások szerint elkészített egyedi pénzügyi kimutatások alapján végzi. Magyarországon az alapok a

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozóan

jogszabályban előírt pénzügyi kimutatásokban minden időszak végén a készleteket valós értéken értékelik át. Ez az érték az érintett gazdálkodó egységek esetében a helyi számviteli szabályok szerint 2024. december 31-én fennálló átértékelési különbözetet mutatja. Az IFRS előírásaival összhangban ez a valós érték a konszolidált pénzügyi kimutatásokban nem kerül kimutatásra.

Kötelezettségek 2024.12.31-én

Millió forintban (MHUF)	Magyarország	Lengyelország	Románia	Spanyolország	Egyesült Királyság	Összesen
Hosszú lejáratú kötelezettségek						
Hitelek és kölcsönök	3 600	0	0	0	871	4 471
Kötvények	96 344	11 417	0	0	0	107 761
Halasztott adókötelezettségek	0	1 874	46	101	104	2 125
Egyéb céltartalék	0	835	0	0	0	835
Vevőktől kapott előlegek	7 187	4 018	0	0	0	11 205
Lízingkötelezettségek	460	1 174	3	0	0	1 637
Garanciális visszatartások	243	422	1	0	74	740
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	17	1	0	0	18
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	107 834	19 757	51	101	1 049	128 792
Rövid lejáratú kötelezettségek						
Szállítói és egyéb kötelezettségek	6 804	3 144	3	1 559	755	12 265
Kötvények	14 887	0	0	0	0	14 887
Kapcsolt felekkel szemben fennálló rövid lejáratú kötelezettségek	821	278	65	25	58	1 247
Hitelek és kölcsönök	27	804	0	304	300	1 435
Vevőktől kapott előlegek	8 046	4 940	32	1 900	0	14 918
Lízingkötelezettségek	218	26 520	17	0	0	26 755
Egyéb adókötelezettségek	433	189	38	134	114	908
Egyéb céltartalék	0	6 968	17	27	0	7 012
Nyereségadó-kötelezettségek	330	179	3	0	0	512
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1	0	0	1	0	2
Rövid lejáratú származékos kötelezettségek	1 267	0	0	0	0	1 267
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	32 834	43 022	175	3 950	1 227	81 208
Kötelezettségek összesen	140 668	62 779	226	4 051	2 276	210 000

43. Egyéb információk

Az OECD globális minimum-adóra vonatkozó jogszabályi keretrendszere azokra a multinacionális vállalatcsoportokra alkalmazandó, amelyek konszolidált árbevétele az előző négy év közül legalább kettőben elérte vagy meghaladta a 750 millió EUR-t. A szabályozás alapján kiegészítőadó-fizetési kötelezettség keletkezik az egyes adózási joghatóságokban számított effektív adókulcs és a 15%-os minimális adókulcs közötti különbség után.

A Csoport a bevételi küszöbérték alapján nem tartozik az OECD Második Pillér (Pillar Two) modellszabályainak hatálya alá.

44. Fordulónap utáni események

2026 áprilisban a Társaság közgyűlése 27 020 640 EUR (részvényenként 1,5 EUR) összegű osztalék kifizetéséről határozott, amely megközelítőleg 10,4 milliárd HUF.

A Cordia Green Bond 1 sorozat feltételei 2026. márciusával módosultak. A változó kamatozású kuponra alkalmazandó kamatfelárat 65 bázisponttal csökkentették, ezzel egyidejűleg gyorsított tőketörlesztési ütemezés került bevezetésre.

2026 márciusban a Csoport egyik leányvállalatánál a külső befektető élt az általa birtokolt P sorozatú befektetési jegyek visszaváltására vonatkozó jogával. A visszaváltás eredményeként a P sorozatú befektetési jegyek tulajdonosainak tulajdonítható egyenlegek rendezésre kerültek.

Földi Tibor
Az Igazgatóság elnöke

Budapest, 2026. április 30.

Melléklet

A csoport összetétele 2025. december 31-én

A gazdálkodó egység neve	Tevékenység helye	Tulajdoni hányad és szavazati jogok		A kapcsolat jellege	
		2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31
Argo Properties N.V.	Németország**	0,00%	9,73%	N/A	Társult vállalkozás
Cereman Vagyongazdálkodó Zrt.	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Development 2 Ingatlanbefektetési Alap	Magyarország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Cordia Development 3. Ingatlanfejlesztési Alap	Magyarország	100%	0%	Leányvállalat	N/A
Cordia Development 4. Ingatlanfejlesztési Alap	Magyarország	100%	0%	Leányvállalat	N/A
Cordia Development 5. Ingatlanfejlesztési Alap	Magyarország	100%	0%	Leányvállalat	N/A
Cordia Global 3 Ingatlanbefektetési Alapalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 5 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Cordia Ingatlanbefektetési Alap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Management Szolgáltató Kft.	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Sasad Resort Élmenypark Kft.	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Sasad Resort 2 Kft.	Magyarország	72,50%	72,50%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 6 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 9 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Cordia Global 10 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Cordia Global 11 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Cordia Global 12 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Cordia Global 13 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 14 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 15 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 16 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 17 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Cordia Global 18 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Cordia Global 19 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 20 Ingatlanbefektetési Alapalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Munkavállalói Rész tulajdonosi Program Szervezet	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	70%	70%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	100%	70%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia New Homes Kft.	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Futereal Europe Holding Kft.	Magyarország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Korábbi név: Cordia Europe Holding Kft.	Magyarország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Cordia Global 21 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 22 Ingatlanbefektetési Alapalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 23 Ingatlanbefektetési Alapalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 24 Ingatlanbefektetési Alapalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 25 Ingatlanbefektetési Alapalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 26 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 27 Ingatlanbefektetési Alapalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 28 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 29 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	53,07%*	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 30 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 31 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	0%	Leányvállalat	N/A
Cordia Hungary Lakásfejlesztő Ingatlanfejlesztő Zártkörű Befektetési Alap	Magyarország	100%	0%	Leányvállalat	N/A

CORDIA International SE

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozóan

A gazdálkodó egység neve	Tevékenység helye	Tulajdoni hányad és szavazati jogok		A kapcsolat jellege	
		2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31
Cordia Hungary Lakásfejlesztő Two Alap	Magyarország	100%	0%	Leányvállalat	N/A
Cordia NLTP Alapok Alapja	Magyarország	30,03%**	0%	Leányvállalat	N/A
Finext Optimum Alapok Alapja 1.	Magyarország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Finext Optimum 2 értékpapír-alapok alapja részalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Romania Holding A Kft.	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
European Residential Investments Vagyonkezelő Kft.	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Finext Global 1. Ingatlanforgalmazó Részalap	Magyarország	0%	39,12%	N/A	Társult vállalkozás
Cordia Preferred Return 1 részalap	Magyarország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Cordia Spain Residential Holding Kft.	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Asset Management Kft.	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Mijas Residential One Kft. Korábbi név: Cordia Finance Kft.	Magyarország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Cordia Residential Partners Grand Corvin Alapok Alapja Részalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia European Residential Investments Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
CINT FDI Kft.	Magyarország	100%	0%	Leányvállalat	N/A
FR Group International SE	Magyarország	0%	0%	N/A	N/A
Cordia Investments SE	Magyarország	100%	0%	Leányvállalat	N/A
Cordia Real Estate Funds Luxembourg SICAV-RAIF	Luxemburg	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Finext Funds BP SICAV-SIF	Luxemburg	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Futureal Europe S.à r.l. Korábbi név: Cordia Blackswan UK GP S.à r.l.	Luxemburg	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Cordia Europe S.à r.l. Korábbi név: Cordia UK S.à r.l.	Luxemburg	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Lands Investment Ltd.	Nicosia, Ciprus	99,94%	99,94%	Leányvállalat	Leányvállalat
Villena Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Projekt Kraków 10 sp. z o.o. Korábbi név: Projekt Kraków 10 Cordia Partner 2 Sp. z o.o. Sp. K.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Management Poland Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Polska Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Poland GP One Sp. z o.o.	Lengyelország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Projekt Warszawa 1 sp. z o.o. Korábbi név: Projekt Warszawa 1 Cordia Poland GP One Spółka z o.o. sp.k.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Projekt Warszawa 2 Sp. z o.o. Korábbi név: Projekt Warszawa 2 Cordia Partner 3 Sp. z o.o. Sp.k.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Projekt Warszawa 3 Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Projekt Kraków 1 sp. z o.o. Korábban: Projekt Kraków 1 Cordia Partner 3 Spółka z o.o. Sp.k.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Development 3 Spółka z o.o.	Lengyelország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Cordia Development 4 Spółka z o.o.	Lengyelország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Cordia Development 5 Spółka z o.o.	Lengyelország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Cordia Development 1 Spółka z o.o.	Lengyelország	0%	100%	N/A	Leányvállalat

A gazdálkodó egység neve	Tevékenység helye	Tulajdoni hányad és szavazati jogok		A kapcsolat jellege	
		2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31
Projekt Warszawa 5 sp. z o.o. Korábbi név: Projekt Warszawa 5 Cordia Partner 2 Sp. z o.o. Sp. k.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Projekt Kraków 2 sp. z o.o. Korábbi név: Projekt Kraków 2 Cordia Partner 2 Sp. z o.o. Sp. k.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Hi Mokotów sp. z o.o. Korábbi név: HI MOKOTÓW Cordia Partner 2 Sp. z o.o. Sp.K.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Partner 2 Spółka z o.o.	Lengyelország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Cordia Partner 3 Spółka z o.o.	Lengyelország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Cordia Development 2 Sp. z o.o.	Lengyelország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Cordia Development 10 Sp. z o.o.	Lengyelország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Cordia Development 6 Sp. z o.o.	Lengyelország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Cordia Development 8 Sp. z o.o.	Lengyelország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Cordia Development 9 Sp. z o.o.	Lengyelország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Cordia Partner 5 Sp. z o.o.	Lengyelország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Cordia Partner 6 Sp. z o.o.	Lengyelország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Projekt Kraków 4 sp. z o.o. Korábbi név: Projekt Kraków 4 Cordia Partner 2 Sp. z o.o. Sp.k	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Projekt Trójmiasto 1 sp. z o.o. Korábbi név: Projekt Trójmiasto 1 Cordia Partner 2 Sp. z o.o. Sp.k	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Leśna Sonata sp. z o.o. Korábbi név: Leśna Sonata Cordia Partner 5 Sp. z o.o. Sp.k	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Modena Development sp. z o.o. Korábbi név: Projekt Warszawa 7 Cordia Partner 2 Sp. z o.o. Sp.k	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Safrano Sp. z o.o. Korábbi név: Safrano Cordia Partner 5 Sp. z o.o. Sp.k	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Craft Development Sp. z o.o. Korábbi név: Craft Development Cordia Partner 2 Sp. z o.o. Sp.k	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Projekt Trójmiasto 2 Sp. z o.o. Korábbi név: Projekt Trójmiasto 2 Cordia Partner 2 Sp. z o.o. Sp.k	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Projekt Warszawa 8 sp. z o.o. Korábbi név: Projekt Warszawa 8 Cordia Partner 2 Sp. z o.o. Sp.k	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Projekt Warszawa 9 sp. z o.o. Korábbi név: Projekt Warszawa 9 Cordia Partner 2 Sp. z o.o. Sp.k	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Supernova Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Projekt Gdańsk 1 Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Projekt Kraków 7 sp. z o.o. Korábbi név: Projekt Kraków 7 Cordia Partner 2 Sp. z o.o. Sp.k.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Polska Finance sp. z o.o.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Development 11 sp. z o.o.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat

CORDIA International SE

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozóan

A gazdálkodó egység neve	Tevékenység helye	Tulajdoni hányad és szavazati jogok		A kapcsolat jellege	
		2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31
Cordia Idea sp. z o.o.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Development 12 sp. z o.o.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Development 13 sp. z o.o.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Haffnera Residence sp. z o.o.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Development 15 sp. z o.o.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Flatta Wilanów sp.z.o.o.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Development 17 sp. z o.o.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Development 18 sp. z o.o.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Esencia Wilanów sp. z o.o. Korábbi név: Cordia Development 19 sp. z o.o.	Lengyelország	50%	100%	Közös vállalkozás	Leányvállalat
Cordia Development 20 sp. z o.o.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Development 21 sp. z o.o.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Development 22 sp. z o.o.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Development 23 sp. z o.o.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Poland FDI Sp. z o.o. Korábbi név: Cordia Development 24 sp. z o.o.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Futureal Poland FDI Sp. z o.o. Korábbi név: Cordia Development 25 sp. z o.o.	Lengyelország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
WWA Development SA	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Projekt Stogi sp. z o.o.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	Lengyelország	49,00%***	49,00%***	Közös vállalkozás	Közös vállalkozás
Development PL 3 Sp. z o.o.	Lengyelország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Development PL 2 Sp. z o.o.	Lengyelország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Hydrosspol Sp. z o.o. felszámolás alatt	Lengyelország	30,00%	30,00%	Társult vállalkozás	Társult vállalkozás
WWA Development Spółka Akcyjna Finanse Sp. z o.o.	Lengyelország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Apartamenty PL Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Brama Wilanowska PL Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Construction PL Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Gdańsk Dwa Tarasy PL Sp. z o.o.	Lengyelország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Development PL 1 Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Inwestycje Wilanów PL Sp. z o.o.	Lengyelország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Inwestycje Wilanów PL Sp. z o.o. sp.z.o.o.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Olsztyn Tęczowy Las PL Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Rezydencje Serwis PL Sp. z o.o.	Lengyelország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Szczecin Ku Słońcu PL Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	Lengyelország	50,00%	50,00%	Közös vállalkozás	Közös vállalkozás
Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.	Lengyelország	50,00%	50,00%	Közös vállalkozás	Közös vállalkozás
Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SK	Lengyelország	50,00%	50,00%	Közös vállalkozás	Közös vállalkozás
Śródmieście Wilanów PL Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Wilanów Office Park - B1 Sp. z o.o.	Lengyelország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Wilanów Office Park - B3 Sp. z o.o.	Lengyelország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Wilanów Ulice Operator PL sp. z o.o.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat

CORDIA International SE

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított konszolidált pénzügyi kimutatások a 2025. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozóan

A gazdálkodó egység neve	Tevékenység helye	Tulajdoni hányad és szavazati jogok		A kapcsolat jellege	
		2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31
Wilanów SOWD Operator PL sp. z o.o.	Lengyelország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Fabryka Perun sp. z o.o.	Lengyelország	50%	0%	Közös vállalkozás	N/A
Cordia Pipera Development Srl	Románia	100%	0%	Leányvállalat	N/A
CDS-Cordia Development Services Srl	Románia	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Parcului Lakásépítési Projekt Kft.	Románia	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Dante Project SRL	Románia	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Navigatorilor Project SRL	Románia	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Corarilor Development SRL	Románia	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Project Services SPV3 SRL	Románia	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Project Development SPV2 SRL	Románia	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Citylife Development SRL	Románia	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Project Real Estate Services SPV5 SRL	Románia	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Holding SRL	Románia	100%	0%	Leányvállalat	N/A
Cordia Romania FDI SRL	Románia	100%	0%	Leányvállalat	N/A
Cordia Project Company Sociedad Limitada	Spanyolország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Iberia Holding Sociedad Limitada	Spanyolország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Marbella Project Company, S.L.	Spanyolország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Fuengirola Development S.L.	Spanyolország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Mijas M14 S.L.	Spanyolország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Mijas Project Development S.L.	Spanyolország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Mijas M1B S.L.	Spanyolország	100%	0%	Leányvállalat	N/A
Cordia Residential Project One SLU	Spanyolország	100%	0%	Leányvállalat	N/A
Cordia Spain FDI Financing SL	Spanyolország	100%	0%	Leányvállalat	N/A
Cordia Andalusia One, SLU	Spanyolország	100%	0%	Leányvállalat	N/A
Cordia Home Costa Del Sol One, SLU	Spanyolország	100%	0%	Leányvállalat	N/A
Cordia UK Holdings Limited	Egyesült Királyság	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia UK Property Limited	Egyesült Királyság	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia UK Project Holdings Limited	Egyesült Királyság	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Blackswan Property Limited	Egyesült Királyság	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia UK (The Gothic) Limited	Egyesült Királyság	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia UK (Bradford Works) Limited	Egyesült Királyság	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia UK (Lampworks) Limited	Egyesült Királyság	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia UK (Thorp) Limited	Egyesült Királyság	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia UK (22GHS) Limited	Egyesült Királyság	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia UK (Nightingale) Limited	Egyesült Királyság	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia UK (Moseley Street) Limited	Egyesült Királyság	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia UK (Project 1) Limited	Egyesült Királyság	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Nightingale Knitwear Centre Limited	Egyesült Királyság	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia UK (Mott Street) Property Unit Trust	Egyesült Királyság	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Spectrum Lettings Limited	Egyesült Királyság	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat

*A Csoport kizárólagos szavazati joggal rendelkezik a Cordia NLTP Alapok Alapja és a Cordia Global 29 Ingatlanbefektetési Részalapokban

**Az Argo Properties N.V. üzleti tevékenységének fő helye Németország, a bejegyzés helye pedig Hollandia.

*** A Csoport a vonatkozó megállapodás alapján közös irányítást gyakorol, és jogosult a gazdálkodó egység nettó eszközeire.