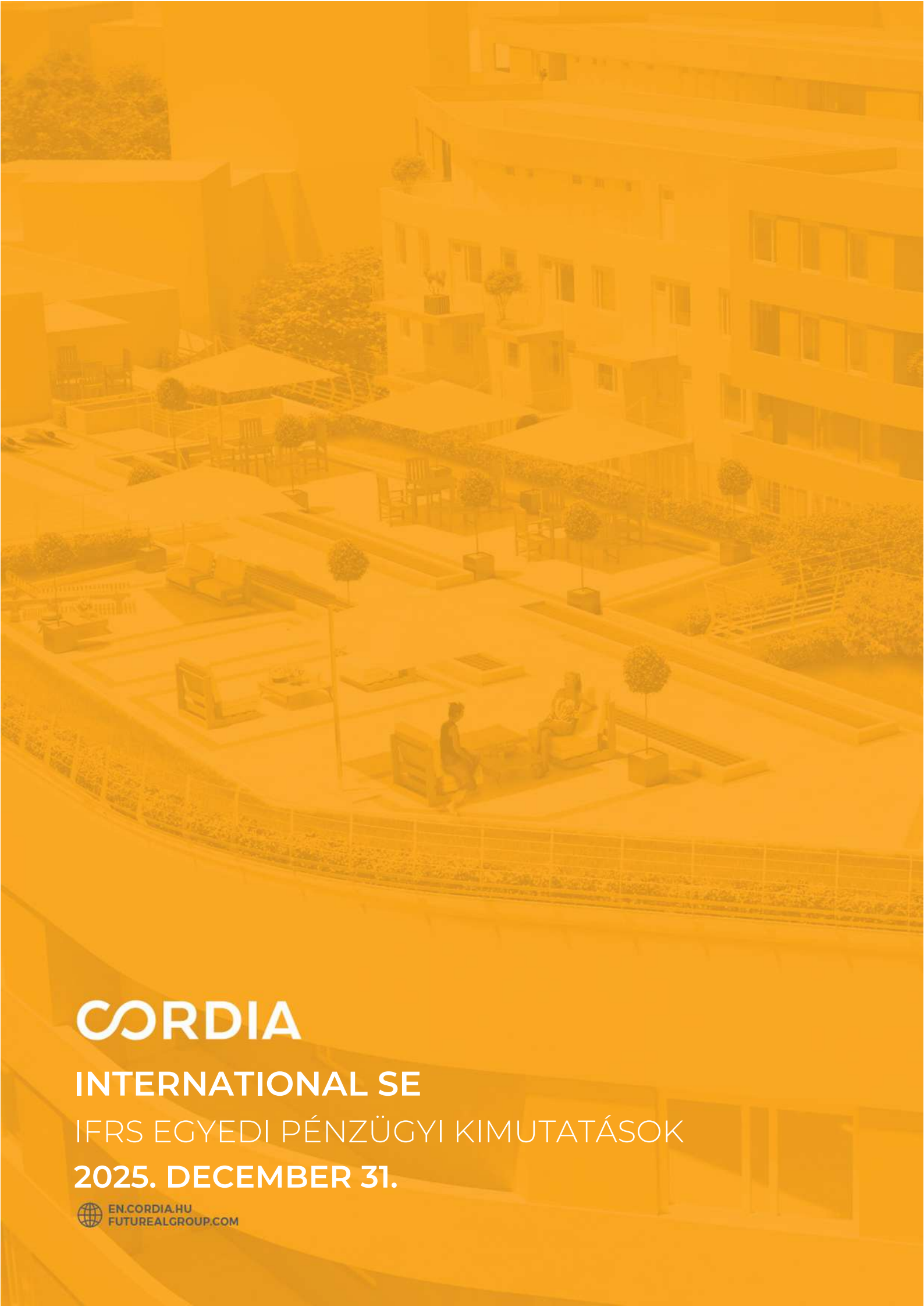




CORDIA

INTERNATIONAL SE

IFRS EGYEDI 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 irányadóak.

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	2
Egyedi eredmény és egyéb átfogó jövedelem kimutatás	3
Egyedi pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás	4
Egyedi saját tőke változásainak kimutatása	5
Egyedi cash flow kimutatás	6
A pénzügyi kimutatásokhoz kapcsolódó kiegészítő megjegyzések	8
1. A Társaság háttere és tevékenysége	8
2. A Cordia International SE részesedései leányvállalatokban	9
3. Az elkészítés és az értékelés alapjai	10
4. Lényeges számviteli politikák	14
5. Tőkegazdálkodás	18
6. Pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek	19
7. Befektetések leányvállalatokba	39
8. Saját tőke	41
9. Kamatbevétel és kamatráfordítás	42
10. Egyéb bevételek	42
11. Egyéb ráfordítások	42
12. A tőkemódszerrel elszámolt befektetések nettó értékvesztése	42
13. Egyéb pénzügyi eredmény	43
14. Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt instrumentumok valós értékének változása	43
15. Devizaárfolyam-nyereség/(veszteség)	43
16. Nyereségadó-ráfordítás	45
17. Kapcsolt felek	46
18. Pénzügyi eszközök és kötelezettségek valós értékének becslése	48
19. Pénzügyi kockázatkezelés, célok és irányelvek	49
20. Kötelezettségvállalások	52
21. Fordulónap utáni események	54

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

Egyedi eredmény és egyéb átfogó jövedelem kimutatás

A december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	Megjegyzés	2025	2024
Bevétel			
Kamatbevétel	9	6 701	6 321
Befektetési bevételek összesen		6 701	6 321
Egyéb bevételek	10	0	19
Működési bevételek összesen		0	19
Igazgatási költségek		(169)	(127)
Egyéb ráfordítások	11	(31)	(2 566)
Kamatráfordítás	9	(6 695)	(5 479)
Működési költségek összesen		(6 895)	(8 172)
Értékvesztés visszaírása		2 200	0
Értékvesztés		(9 091)	0
Nettó értékvesztés a tőkemódszerrel elszámolt befektetéseken	12	(6 891)	0
Egyéb pénzügyi bevételek		11 442	4 955
Egyéb pénzügyi ráfordítások		(1 404)	(2 105)
Egyéb pénzügyi eredmény	13	10 038	2 850
Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt instrumentumok valós értékének változása	14	31 973	13 578
Devizaárfolyam-nyereség		3 583	8 122
Devizaárfolyam-veszteség		(9 843)	(1 100)
Nettó devizaárfolyam-nyereség / (veszteség)	15	(6 260)	7 022
Részesedés a tőkemódszerrel elszámolt befektetések nettó nyereségéből/(veszteségéből)	7	(1 674)	5 589
Adózás előtti eredmény		26 992	27 207
Nyereségadó-ráfordítás	16	(758)	(60)
Az időszak eredménye		26 234	27 147
Külföldi érdekeltségek átszámításából származó árfolyamkülönbségek		(1 528)	2 194
Egyéb átfogó eredmény/(veszteség)		(1 528)	2 194
Az időszak teljes átfogó eredménye		24 706	29 341

A 8–54. oldalon található megjegyzések az egyedi pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.

Egyedi pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás

Millió forintban (MHUF)	Megjegyzés	2025.12.31	2024.12.31
Eszközök			
Hosszú lejáratú eszközök			
Immateriális eszközök		3	3
Hosszú lejáratú követelések – kapcsolt felek	6(a)	103 759	63 228
Leányvállalatokba történő befektetések	7	165 558	139 855
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök		46 410	14 382
Befektetett eszközök összesen		315 730	217 468
Forgóeszközök			
Rövid lejáratú követelések – kapcsolt felek	6(a)	41 092	20 152
Egyéb forgóeszközök		109	32
Egyéb rövid lejáratú pénzügyi eszközök	6(f)	11 745	250
Nyereségadó-követelés		0	4 463
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	6(c)	6 392	53 690
Forgóeszközök összesen		59 338	78 587
Eszközök összesen		375 068	296 055
Millió forintban (MHUF)	Megjegyzés	2025.12.31	2024.12.31
Saját tőke és kötelezettségek			
Saját tőke			
Jegyzett tőke	8	18 014	18 014
Tőketartalék	8	13 461	13 461
Deviza-átszámítási tartalék		3 334	5 659
Felhalmozott eredmény		156 478	137 525
Saját tőke összesen		191 287	174 659
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek	6(b)	391	338
Kötvények	6(d)	139 592	96 344
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek		0	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		139 983	96 682
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Szállítói és egyéb kötelezettségek (rövid lejáratú)		14	11
Kötvények	6(d)	14 905	14 887
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek	6(b)	28 017	9 290
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek		217	526
Egyéb adókötelezettségek		645	0
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		43 798	24 714
Kötelezettségek összesen		183 781	121 396
Saját tőke és kötelezettségek összesen		375 068	296 055

A 8–54. oldalon található megjegyzések az egyedi pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.

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

Egyedi saját tőke változásainak kimutatása

A december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	<u>Jegyzett tőke</u>	<u>Tőketartalék</u>	<u>Deviza- átszámítási tartalék</u>	<u>Felhalmozott eredmény</u>	<u>Saját tőke összesen</u>
Egyenleg 2024. január 1-jén	18 014	13 461	3 630	110 378	145 483
Éves nyereség/(veszteség)	0	0	0	27 147	27 147
A deviza-átszámítási tartalék átcsoportosítása az eredménybe	0	0	(165)	0	(165)
Egyéb átfogó eredmény/(veszteség)	0	0	2 194	0	2 194
Egyenleg 2024. december 31-én	18 014	13 461	5 659	137 525	174 659
Egyenleg 2025. január 1-jén	18 014	13 461	5 659	137 525	174 659
Kifizetett osztalék	0	0	0	(7 281)	(7 281)
Éves nyereség/(veszteség)	0	0	0	26 234	26 234
A deviza-átszámítási tartalék átcsoportosítása az eredménybe	0	0	(797)	0	(797)
Egyéb átfogó eredmény/(veszteség)	0	0	(1 528)	0	(1 528)
Egyenleg 2025. december 31-én	18 014	13 461	3 334	156 478	191 287

A saját tőkével kapcsolatos változások magyarázatát a 7. megjegyzés tartalmazza.

A 8–54. oldalon található megjegyzések az egyedi pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.

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

Egyedi cash flow kimutatás

A december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)

	Megjegyzés	2025	2024
Adózás előtti eredmény		26 992	27 207
A tárgyidőszaki eredmény és a működési tevékenységből származó nettó pénzforgalom közötti egyeztetéshez szükséges kiigazítások:			
Nettó kamatbevétel		(6)	(842)
A pénzügyi eredmény nettó változása	13	(10 038)	(2 850)
Részesedés a tőkemódszerrel elszámolt befektetések nettó (nyereségéből)/veszteségéből	7	1 674	(5 589)
Egyéb nem pénzbeli mozgás*		1 395	(802)
Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök valós értékének változása	14	(31 973)	(13 578)
A befektetések értékvesztésének és az értékvesztés visszairásának nettó eredménye	12	6 891	2 456
A vevőállomány és egyéb követelések csökkenése/(növekedése)		(77)	0
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek (csökkenése)/növekedése	6(b)	12 729	(82)
Kapcsolt felektől kapott kölcsönök	6(b)	0	9 000
Kapcsolt feleknek visszafizetett kölcsönök	6(b)	(9 000)	0
Hosszú és rövid lejáratú pénzügyi eszközök csökkenése/(növekedése)	6(f)	(34 201)	(633)
A pénzügyi kötelezettségek (csökkenése)/növekedése		(279)	(492)
A szállítói és egyéb kötelezettségek növekedése		3	(25)
Kapcsolt felektől származó követelések csökkenése/(növekedése)	6(a)	3 836	11 635
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönök	6(a)	(157 285)	(33 578)
Kapcsolt felektől származó kölcsönkövetelések visszafizetéséből származó bevételek	6(a)	91 979	40 625
Nyújtott kölcsönök	6(e)	(8 839)	(6 392)
Kölcsönkövetelések visszafizetéséből származó bevételek	6(e)	8 839	6 392
Kifizetett kamat	9	(6 425)	(5 065)
Kapott kamat	9	4 547	767
Forrásadó-visszatérítés		4 005	0
Nyereségadó-visszatérítés/(befizetés)		375	(550)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		(94 858)	27 604

Az egyedi cash flow kimutatás a következő oldalon folytatódik.

A 8–54. oldalon található megjegyzések az egyedi pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.

Az egyedi cash flow kimutatás folytatása

A december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)

	Megjegyzés	2025	2024
Leányvállalatokba történő részesedésekért fizetett ellenérték	7	(4 306)	(24 988)
Részesedések eladásából vagy visszaváltásából származó bevétel	7	65	3 076
Kapott osztalék	7	15 250	2 195
Befektetési tevékenységből származó/ (felhasznált) nettó cash flow		11 009	(19 717)
Kifizetett osztalék		(7 289)	0
Kötvénykibocsátásból származó bevétel, a kibocsátási költségek levonása után	6(d)	58 501	39 961
Kötvények visszafizetése	6(d)	(14 667)	(14 667)
A finanszírozási tevékenységekből származó nettó cash flow		36 545	25 294
A pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek nettó változása		(47 304)	33 181
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek az év elején		53 690	20 528
Az árfolyam-átértékelés hatása a pénzeszközökre és pénzeszköz-egyenértékesekre		6	(19)
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek az év végén	6(c)	6 392	53 690

*Az egyéb nem pénzbeli mozgások főként a részesedések deviza-átszámítási különbözetből származnak.

A 8–54. oldalon található megjegyzések az egyedi pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.

A pénzügyi kimutatásokhoz kapcsolódó kiegészítő megjegyzések

1. A Társaság háttere és tevékenysége

- (a) **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 Futureal 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 Társaság holdingtársaságként működik, amely elsősorban leányvállalatainak irányítására és kezelésére összpontosít. A leányvállalatok fő tevékenysége lakóingatlan-fejlesztési projektek megvalósítása, valamint az elkészült lakóegységek értékesítése.

A székhely címe: Budapest, Futó utca 43-45, Magyarország. A Társaság (a Magyarországon, Lengyelországban, Spanyolországban, Romániában és az Egyesült Királyságban működő leányvállalataival együtt a „Csoport”) többalakos 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. mint közvetlen ellenőrző fél – 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 folyamán nem változott. Futó Gábor András (mint többségi részvényes) a budapesti székhelyű Cordia International SE végső tényleges tulajdonosa. A végső konszolidált beszámolót összeállító gazdálkodó egység az FR Group B.V.

A Cordia International SE Csoport felépítését (beleértve a kizárólag közvetett tulajdonban lévő társaságokat is) az alábbi 2. megjegyzés tartalmazza.

A Cordia International SE könyvvizsgálója a PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.

A PwC Könyvvizsgáló Kft. a 2025. évi pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatán kívül nem nyújtott szolgáltatásokat a Cordia International SE számára.

2. A Cordia International SE részesedései leányvállalatokban

A leányvállalatokba történő részesedések a csoporttagok részvényeibe történő befektetéseket foglalják magukban, és az IAS 28 szerint a tőkemódszerrel kerülnek értékelésre.

A Társaság 2025. december 31-i állapot szerinti főbb leányvállalatai az alábbi táblázatban szerepelnek. Ellenkező jelölés hiányában kizárólag törzsrészvényekből álló alaptőkéjüket közvetlenül a Társaság birtokolja, és a tulajdonrészek aránya megegyezik a Társaság által birtokolt szavazati jogokkal. A bejegyzés vagy nyilvántartásba vétel szerinti ország egyben a tevékenységük fő helyszíne is.

A jogi személy neve	Székhely/Alapítás szerinti ország	A Társaság tulajdonrésze (közvetlen részesedés)	
		2025.12.31	2024.12.31
Cordia Lands Investment Ltd.	Nicosia, Ciprus	94,94%	94,95%
Cordia New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország, Budapest	100%	70%
Cordia New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország, Budapest	100%	100%
Cordia Management Szolgáltató Kft.	Magyarország, Budapest	1%	1%
Cordia Management Poland sp. z o.o.	Lengyelország	0%	1%
Cordia Belváros Kft.	Magyarország, Budapest	70%	70%
Cereman Vagyonkezelő Zrt.	Magyarország, Budapest	95%	95%
Cordia Románia Holding A	Magyarország, Budapest	100%	100%
Cordia Iberia Holding, S.L.	Spanyolország	100%	100%
Villena Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	100%
Cordia Supernova Sp. Z o.o.	Lengyelország	100%	100%
Cordia Polska SP. Z.o.o.	Lengyelország	100%	100%
Cordia Real Estate Funds Luxembourg SICAV-RAIF	Luxemburg	97,12%	97,75%
CDS-Cordia Development Services SRL	Románia	100%	5%
Cordia Europe Holding Kft.	Magyarország, Budapest	0%	0,035%
WWA Development S.A.	Lengyelország	100%	100%
European Residential Investments Vagyonkezelő Kft.	Magyarország	100%	100%
Cordia UK Holdings Limited	Egyesült Királyság	100%	100%
Cordia European Residential Investments Vagyonkezelő Kft.	Magyarország, Budapest	100%	100%
Futureal Europe S.à r.l.	Luxemburg	0%	100%
Korábbi név: Cordia Blackswan UK GP S.à r.l.			
Cordia Europe S.à r.l.	Luxemburg	100%	100%
Korábbi név: Cordia UK S.à r.l.			
Cordia Spain Residential Holding Kft.	Magyarország, Budapest	100%	100%
Mijas Residential One Kft.	Magyarország, Budapest	0%	100%
CINT FDI Vagyonkezelő Kft.	Magyarország, Budapest	100%	0%
Cordia Investments SE	Magyarország, Budapest	100%	0%
Cordia Spain FDI Financing SL	Spanyolország	100%	0%
Cordia Poland FDI Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	0%
Cordia Romania FDI SRL	Románia	100%	0%

A különböző csoporttagvállalatokon keresztül fennálló közvetett részesedés miatt minden olyan befektetést, amelyben a közvetlen tulajdonrész 50% alatt van, leányvállalatnak tekintünk. A Társaság az IFRS 10 „Konzolidált pénzügyi kimutatások” standardban meghatározottak szerint ellenőrzést gyakorol ezek felett a gazdálkodó egységek felett, ezért az IAS 28 szerint a tőkemódszerrel értékeli részesedéseit ezekben a gazdálkodó egységekben. A Társaság visszaváltható részvényekkel rendelkezik a Cordia Real Estate Funds Luxembourg SICAV-RAIF-ban. A Cordia Real Estate Funds Luxembourg SICAV-RAIF-ben fennálló befektetések hitelviszonyt megtestesítő pénzügyi instrumentumnak minősülnek, és az IFRS 9 alapján az eredménnyel szemben valós értéken kerülnek értékelésre.

3. Az elkészítés és az értékelés alapjai

a. Az elkészítés alapjai és a megfelelőségi nyilatkozat

A Cordia International SE egyedi 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 Cordia International SE-t törvény nem kötelezi egyedi IFRS pénzügyi kimutatások elkészítésére. A Társaság azonban elkészíti ezeket a pénzügyi kimutatásokat a kötvénytulajdonosokkal szemben vállalt beszámolási kötelezettségek teljesítése érdekében.

A Cordia International SE jelentéstételi célokból IFRS szerinti konszolidált pénzügyi kimutatásokat is elkészíti¹ a kötvénytulajdonosok számára. Az ezekben a pénzügyi kimutatásokban alkalmazott számviteli irányelvek összhangban vannak az IFRS szerinti konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítéséhez használt számviteli irányelvekkel.

Cordia International SE a jogszabályban előírt egyedi pénzügyi kimutatásait a helyi számviteli előírások szerint készíti el (azaz a magyarországi 2000. évi C. törvény rendelkezései alapján, amelyre a továbbiakban „HAL” rövidítéssel hivatkozunk). A számviteli törvény szerinti pénzügyi kimutatások szolgálnak az adókötelezettségek megállapításának alapjául, valamint minden egyéb helyi jogszabályi és szabályozási cél teljesítésére.

A pénzügyi kimutatások a bekerülési érték elve alapján készültek, kivéve a leányvállalatokba történő részesedések értékelését, amelyeket az IAS 28-nak megfelelően utólagosan a tőkemódszerrel értékelnek, valamint a visszaváltható részvényeket, amelyeket az IFRS 9 szerint eredménnyel szemben valós értéken értékelnek.

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

Az IFRS-nek megfelelő pénzügyi kimutatások elkészítése bizonyos kritikus számviteli becslések alkalmazását igényli. Ezenkívül megköveteli a vezetőségtől, hogy a Társaság számviteli irányelveinek alkalmazása során saját megítélését is érvényesítse. A feltételezésekben bekövetkező változások jelentős hatással lehetnek a pénzügyi kimutatásokra abban az időszakban, amikor a feltételezések megváltoztak. A vezetőség meggyőződése szerint az alapul szolgáló feltételezések megfelelőek.

b. Új és módosított standardok

Az alkalmazott számviteli irányelvek összhangban vannak az előző pénzügyi év irányelveivel.

A jelenlegi beszámolási időszakra egy standardmódosítás lépett hatályba:

- Módosítás az IAS 21 standardhoz – Átválthatóság hiánya

Az IFRS-ek módosításai és fejlesztései nem gyakorolnak lényeges hatást a gazdálkodó egység egyedi pénzügyi kimutatásaira.

Közzétettek bizonyos új számviteli standardokat és értelmezéseket, amelyek a 2025. december 31-ével végződő beszámolási időszakra még nem kötelezőek, és amelyeket a gazdálkodó egység nem alkalmazott előzetesen. A Társaság 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 pénzbeli eszközök apportálásának számviteli kezelését. Megerősítik, hogy az

¹ A közzétett pénzügyi kimutatások a vállalat honlapján érhetők el: <https://cordiahomes.com/>

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, és 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, környezeti, társadalmi és gazdasági 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 illusztrációs 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, valamint további négy számviteli standardban. Az IFRS 9-re vonatkozó módosítások a következőket érintik:

- o az IFRS 9 és az IFRS 15 „Vevőkkel kötött szerződésekből származó árbevétel” közötti ellentmondást a vevőkövetelések kezdeti értékelése tekintetében; valamint
- o 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 vállalatoknak a jelentős finanszírozási komponenssel nem rendelkező vevőköveteléseket kezdetben a tranzakciós áron kell értékelniük. Az IASB módosította az IFRS 9-et úgy, hogy a vállalatoknak a jelentős finanszírozási komponenssel nem rendelkező vevőköveteléseket kezdetben az IFRS 15 alkalmazásával meghatározott összegben kell értékelniük.

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, 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 valóérték-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. Számos követelményt változatlan formában átvész az IAS 1-ből. 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 gazdálkodó pénzügyi kimutatásaira.

c. Értékelési alapelvek

A pénzügyi kimutatások a vállalkozás folytatásának elve alapján készültek, a bekerülési érték elvének alkalmazásával, kivéve a leányvállalatokban fennálló befektetéseket, amelyek későbbi értékelése az IAS 28 szerinti tőkemódszerrel történik, valamint a visszaváltható részvényeket, amelyeket az IFRS 9 előírásainak megfelelően valós értéken, az eredménnyel szemben értékelnek.

d. Funkcionális és bemutatási pénznem

A pénzügyi kimutatások millió forintban kerülnek bemutatásra, amely a Társaság funkcionális és bemutatási pénzneme.

e. Kritikus számviteli becslések és szakmai megítélések

A Társaság 50%-ot meghaladó tulajdoni hányaddal rendelkező érdekeltségei

A Társaság egy gazdálkodó egység 50%-át birtokolja. Noha a Társaság a gazdálkodó egység 50%-át birtokolja, a szavazati jogok aránya jelentősen eltér a tulajdonrésztől. Annak ellenére, hogy a gazdálkodó egység 50%-át birtokolja, a Csoport az IFRS 10 és az IAS 28 kritériumai szerint nem gyakorol ellenőrzést, illetve nem gyakorol jelentős befolyást a gazdálkodó egység felett. A befektetést az IFRS 9 szerint eredménnyel szemben valós értéken értékelik, és hosszú lejáratú pénzügyi eszközként mutatják ki.

A Társaság két alapban 20%-ot meghaladó részesedéssel rendelkezik. Az IAS 28-ban meghatározott kritériumoknak megfelelően a Társaság tulajdonrésze ellenére sem gyakorol jelentős befolyást ezekre a részalapokra. Az egyik befektetés rövid lejáratú pénzügyi eszközként került besorolásra, míg a másik hosszú lejáratú pénzügyi eszközként, és az IFRS 9 szerint eredménnyel szemben valós értéken értékelik.

4. Lényeges számviteli politikák

a. Deviza

A devizás tranzakciók a tranzakciók napján érvényes, a Magyar Nemzeti Bank által közzétett árfolyamon kerülnek átszámításra a funkcionális pénznemre. Az ilyen tranzakciók kiegyenlítéséből, valamint a devizában denominált monetáris eszközök és kötelezettségek év végi árfolyamok szerinti átváltásából származó árfolyamnyereségek és -veszteségek az eredményben kerülnek elszámolásra.

A külföldi pénznemben meghatározott, historikus bekerülési értéken értékelt nem monetáris tételeket a kezdeti ügyletek időpontjában érvényes árfolyamokon kell átszámítani.

b. Bevétel

A Cordia International SE egy holdingtársaság, amely nem köt az IFRS 15 hatálya alá tartozó szerződéseket ügyfeleivel. Ennek alapján az IFRS 15 „Vevőkkel kötött szerződésekből származó árbevétel” hatása nem tekinthető relevánsnak. A Cordia International SE szokásos tevékenysége a befektetések tartására és a csoporton belüli kölcsönök nyújtására terjed ki.

A kapcsolódó bevételek főként osztalék- és kamatbevételeket tartalmaznak. A számviteli politikával összhangban a Társaság ezeket az összegeket a befektetési bevétel részeként mutatja ki az átfogó eredménykimutatásban.

A kamatbevételek az IFRS 9 szerint kerülnek elszámolásra (további részletek az alábbi, a pénzügyi instrumentumokról szóló külön fejezetet).

Az osztalékbevételek az IAS 28 szerint kerülnek elszámolásra. A részletes számviteli politika ismertetését a 3.g pont mutatja be.

c. Pénzügyi eszközök

Pénzügyi eszközök

Az IFRS 9-nek megfelelően a Társaság pénzügyi eszközeit a következő értékelési kategóriákba sorolja:

- a későbbi értékelés során valós értéken értékelt pénzügyi eszközök (akár az egyéb átfogó jövedelemben, akár az eredményben), és
- amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök.

A besorolás a gazdálkodó pénzügyi eszközök kezelésére vonatkozó üzleti modelljétől és a cash flow-kra vonatkozó szerződéses feltételektől függ.

A valós értéken értékelt eszközök esetében a nyereségeket és veszteségeket vagy az eredményben, vagy az egyéb átfogó jövedelemben (OCI) kell kimutatni. A nem kereskedési céllal tartott tőkeinstrumentumokba történő befektetések esetében ez attól függ, hogy a Társaság a kezdeti megjelenítés időpontjában visszavonhatatlanul úgy döntött-e, hogy a tőkeinstrumentumban fennálló befektetést az egyéb átfogó jövedellel szemben valós értéken (FVOCI) értékeli.

A Társaság egy holdingtársaság, amelynek pénzügyi eszközei főként csoporton belül nyújtott kölcsönökből állnak. Ezek csak akkor minősülnek amortizált bekerülési értéken tartott pénzügyi eszközöknek, ha a kölcsönök megfelelnek az SPPI kritériumoknak. A leányvállalatokba történő befektetések egy része az IAS 28 szerint a tőkemódszerrel kerül értékelésre. A visszaváltható részvények bármikor visszaválthatók, és hitelviszonyt megtestesítő instrumentumoknak minősülnek, amelyeket valós értéken, az eredménnyel szemben értékelnek. A Társaság emellett visszaváltható pénzügyi instrumentumokkal is rendelkezik a leányvállalati befektetési alapjaiban, amelyek nem felelnek meg az IAS 32 16A-16B bekezdéseiben meghatározott követelményeknek. Az ilyen instrumentumokat a Társaság az IFRS 9 előírásainak megfelelően az eredménnyel szemben valós értéken (FVTPL) értékeli.

Az adott pótbefizetés egy hitelviszonyt megtestesítő instrumentumnak minősül, amely valós értéken, az eredménnyel szemben kerül értékelésre. Az adott pótbefizetés az alábbi okok miatt nem felel meg az IAS 32-ben meghatározott tőkeinstrumentumra vonatkozó kritériumoknak:

- mivel az nem a gazdálkodó egység eszközeiben fennálló, valamennyi kötelezettség levonását követően fennmaradó maradványérdekeltséget képviseli,
- vissza kell fizetni,

- a vezetőség arra számít, hogy a leányvállalatok képesek lesznek visszafizetni a nekik nyújtott összeget, ezért a függő rendezésre vonatkozó kikötést ténylegesnek kell tekinteni,
- a leányvállalatoknak a tőkehelyzet helyreállítása után kell teljesíteniük a kötelezettséget,
- a pótbefizetés elsőbbséget élvez a törzsrészesvényesek követeléseivel szemben.

Megjelenítés és kivezetés

A pénzügyi eszközök vásárlásait és eladásait a kereskedési napján számolják el, amely az a nap, amikor a Társaság kötelezettséget vállal az eszköz megvásárlására vagy eladására. A pénzügyi eszközöket akkor kell kivezetni a mérlegből, amikor a pénzügyi eszközökből származó pénzeszköz-áramlásokra vonatkozó jogok lejártak vagy átruházásra kerültek, és a Társaság a tulajdonjoggal járó kockázatok és haszon lényegében teljes egészét átruházta.

Értékelés

Az első megjelenítéskor a Társaság a pénzügyi eszközt valós értéken értékeli, amelyhez – amennyiben nem eredménnyel szemben valós értéken (FVTPL) értékelt pénzügyi eszközről van szó – hozzáadja a pénzügyi eszköz megszerzéséhez közvetlenül kapcsolódó tranzakciós költségeket. Az eredménnyel szemben valós értéken (FVTPL) értékelt pénzügyi eszközök tranzakciós költségeit az eredményben ráfordításként számolják el.

Jelenleg a Társaság kizárólag amortizált bekerülési értéken és eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközöket tart. A pénzügyi eszközökkel kapcsolatos további információk a 6. megjegyzésben szerepelnek.

Pénzügyi kötelezettségek – hitelek és kölcsönök (beleértve a kötvényeket is)

A hiteleket és kölcsönöket kezdetben valós értéken, a felmerült tranzakciós költségek levonásával veszik fel. Ezt követően a hiteleket és kölcsönöket amortizált bekerülési értéken értékelik. A bevételek (a tranzakciós költségek levonása után) és a visszaváltási összeg közötti különbséget a hitelek és kölcsönök futamideje alatt az effektívkamatláb-módszer alkalmazásával az eredményben számolják el.

A hitelek és kölcsönök 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 közötti különbözetet – beleértve az átruházott nem pénzbeli eszközöket vagy átvállalt kötelezettségeket is – pénzügyi bevételként vagy pénzügyi ráfordításként az eredményben számolják el.

A hiteleket és kölcsönöket rövid lejáratú kötelezettséggként sorolják be, kivéve, ha a Társaságnak feltétel nélküli joga van a kötelezettség rendezését a beszámolási időszakot követően legalább 12 hónappal elhalasztani.

Pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek nettó elszámolása

A pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek nettó módon kerülnek bemutatásra a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban, amennyiben a Társaságnak jelenleg jogilag érvényesíthető joga van a megjelenített összegek nettó elszámolására, valamint szándékában áll azokat nettó alapon rendezni, illetve az eszközt realizálni és a kötelezettséget azzal egyidejűleg rendezni.

Pénzügyi eszközök értékvesztése

A kapcsolt felektől származó kölcsönkövetésekre az IFRS 9 értékvesztési modelljét alkalmazzák.

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 kapcsolt felekkel szembeni kölcsönkövetések tekintetében a Társaság az értékvesztés meghatározásához a teljes élettartamra számított várható hitelezési veszteséget (Lifetime Expected Credit Loss, ECL) alkalmazza.

A Társaság pénzügyi eszközei az IFRS 9 hatálya alá tartozó kapcsolt kölcsönöket tartalmazznak, és nem igényelnek jelentős értékvesztési leírás elszámolását, mivel:

- a kölcsönt nyújtó fél várakozása szerint a kölcsön fennálló egyenlege felszólítás esetén visszatérítésre kerül;
- hitelkockázatuk alacsonynak minősül, így kiszámítható a 12 hónapos várható hitelezési veszteség alapján számított értékvesztés alkalmazható, amely nem jelentős; vagy

- a kölcsön kezdeti megjelenítése óta nem következett be a hitelkockázat jelentős növekedése, vagy a hátralévő futamidő kevesebb mint 12 hónap, ezért a 12 hónapos várható hitelezési veszteség kerül meghatározásra, amely a fentieknek megfelelően nem jelentős;
- a Társaság leányvállalatainak nyújtott hitelek a Cordia Csoport lakóingatlan-portfóliójának fejlesztésével kapcsolatos tevékenységeinek finanszírozására használják fel, és a Társaság leányvállalatai által megvásárolt eszközök értéke növekszik, ezért értékvesztés elszámolása nem szükséges.

Azokban az esetekben, amikor a kapcsolt kölcsönök nem felelnek meg a három fent említett kritériumnak, teljes élettartamra számított várható hitelezési veszteséget kell meghatározni. E veszteségek alapján ugyanakkor nem valószínű, hogy lényeges összegű értékvesztés elszámolására kerülne sor.

d. Kapcsolt felektől származó követelések

A pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban szereplő pénzügyi eszközök között szerepelnek a kapcsolt felektől származó kölcsönkövetelések. A kapcsolt felektől származó követelések kezdeti megjelenítése valós értéken történik, majd később az effektív kamatláb alapján számított amortizált bekerülési értéken, az értékvesztéssel csökkentve kerül értékelésre. A kapcsolt felektől származó követeléseket forgóeszközként sorolják be, ha a fizetési határidő 12 hónapnál rövidebb, ellenkező esetben befektetett eszközként.

e. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

A mérlegben szereplő pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek tartalmazzák a banki és készpénzállományt, az eredeti lejáratuk szerint három hónapos vagy annál rövidebb lejáratú rövid lejáratú betéteket, kivéve a fedezetként lekötött betéteket, valamint a kincstárjegyeket, amennyiben azok magas likviditású eszköznek minősülnek és nem hordoznak jelentős kockázatot.

f. Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek

A pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban kimutatott pénzügyi kötelezettségek a kapcsolt felektől felvett kölcsönök.

A kölcsönöket rövid lejáratú kötelezettségként sorolják be, kivéve, ha a Társaságnak feltétel nélküli joga van a kötelezettség teljesítését a beszámolási időszak után legalább 12 hónappal elhalasztani.

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

g. Leányvállalatokba történő befektetések

A leányvállalatokba történő részesedéseket bekerülési értéken kell megjeleníteni, és azokat később az IAS 28-nak megfelelően a tőkemódszer alkalmazásával értékelni. Az értékvesztett eszközök értékvesztéssel csökkentett értéken kerülnek értékelésre, az értékvesztés az eredménykimutatásban kerül elszámolásra.

Az IAS 28.27 bekezdésével összhangban, amennyiben a befektetett vállalkozás maga is csoportot alkot, a tőkemódszer alkalmazásához figyelembe vett nettó eszközök, nyereség vagy veszteség, valamint egyéb átfogó jövedelem a befektetett vállalkozás saját konszolidált pénzügyi kimutatásaiban megjelenített összegek, azzal a módosítással, amely szükséges a gazdálkodó egység számviteli politikáinak érvényesítéséhez.

A befektetett vállalkozás eredményéből a Cordia Internationalre jutó részesedés az eredménykimutatásban kerül kimutatásra. A befektetett vállalkozástól kapott osztalékok és egyéb kifizetések csökkentik a befektetés könyv szerinti értékét. A könyv szerinti érték kiigazítására akkor is szükség lehet, ha a részesedés egyéb átfogó eredményében bekövetkező változások miatt a befektető arányos részesedése a befektetési tárgyban megváltozik.

Amennyiben Cordia International leányvállalatban, társult vállalkozásban vagy közös vállalkozásban fennálló részesedésére jutó veszteségek összege eléri vagy meghaladja az adott vállalkozásban fennálló érdekeltségének értékét, a Cordia International a további veszteségek rá jutó részét már nem számolja el. A leányvállalatban, társult vállalkozásban vagy közös vállalkozásban fennálló érdekeltség magában foglalja a leányvállalatban, társult vállalkozásban vagy közös vállalkozásban lévő befektetés tőkemódszer szerint meghatározott könyv szerinti értékét,

valamint azokat a hosszú távú érdekeltségeket, amelyek tartalmukat tekintve a Cordia International adott vállalkozásban fennálló nettó befektetésének részét képezik. Miután a Cordia International érdekeltségének értéke nullára csökkent, kötelezettséget csak olyan mértékben mutat ki, amilyen mértékben jogi vagy vélelmezett kötelezettség terheli, vagy kifizetéseket teljesített a leányvállalat, a társult vállalkozás vagy a közös vállalkozás nevében. Amennyiben a leányvállalat, társult vállalkozás vagy közös vállalkozás a későbbiekben nyereséget realizál, a Cordia International az ilyen nyereségből rá jutó részesedést csak azt követően számolja el, hogy az el nem számolt veszteségekből rá jutó részesedés teljes mértékben megtérült.

Előfordulhat, hogy egy társult vállalkozás, leányvállalat vagy közös vállalkozás olyan osztalékot fizet, amely meghaladja a befektetés könyv szerinti értékét a Társaság könyveiben. A könyv szerinti érték ebben az esetben nullára csökken, de nem fordul negatívba. Amennyiben a Társaságnak nincs jogi vagy vélelmezett kötelezettsége arra, hogy a társult vállalkozás, leányvállalat vagy közös vállalkozás nevében kifizetéseket teljesítsen, a fennmaradó osztalék után nyereséget számolnak el az eredményben. Ezt a nyereséget egyéb befektetési bevételként kell kimutatni a teljes átfogó eredménykimutatásban. A Cordia International SE számviteli politikája szerint a leányvállalat nyereségéből/vesztéséből származó bármely későbbi részesedést a teljes átfogó eredménykimutatáson keresztül kell elszámolni. Ez azt jelenti, hogy az egyéb befektetési bevételként elszámolt összeg nem befolyásolja a Társaság által a későbbi időszakokban a leányvállalat eredményéből elszámolt részesedés összegét.

A tőke módszer alkalmazását követően a gazdálkodó egység az IAS 36 standard előírásait alkalmazza annak megállapítására, hogy szükséges-e további értékvesztést elszámolni a leányvállalatba, társult vállalkozásba vagy közös vállalkozásba fektetett nettó érdekeltségével kapcsolatban. Ha értékvesztésre utaló jelek merülnek fel, az összeget az IAS 36 „Eszközök értékvesztése” standard alapján kell kiszámítani. A befektetés teljes könyv szerinti értékét egyetlen eszközként kell értékvesztés szempontjából vizsgálni, azaz a goodwillt nem vizsgálják külön. A társult vállalkozásba vagy leányvállalatba történő befektetés megtérülési értékét minden egyes leányvállalat, társult vállalkozás vagy közös vállalkozás esetében külön kell értékelni, kivéve, ha a leányvállalat, a társult vállalkozás vagy a közös vállalkozás önállóan nem generál cash flow-t.

A korábban említettek szerint a Társaság olyan visszaváltható pénzügyi instrumentumokkal rendelkezik leányvállalatnak minősülő befektetési alapon, amely nem felel meg az IAS 32 16A-16B bekezdéseiben meghatározott követelményeknek. Az ilyen instrumentumokat a Társaság az IFRS 9 előírásainak megfelelően az eredménnyel szemben valós értéken (FVTPL) értékeli. Ezen instrumentumok valós értékének változása az eredménykimutatás és az egyéb átfogó jövedelem kimutatása külön sorában kerül bemutatásra.

h. Tárgyévi nyereségadó

A tárgyévi nyereségadó-ráfordítást a pénzügyi helyzetről szóló kimutatás napján hatályos vagy lényegileg hatályos adótörvények szerint számítják ki. A vezetőség rendszeresen értékeli az adóbevallásokban szereplő álláspontokat azokban az esetekben, amikor az alkalmazandó adójogszabályok értelmezése bizonytalanságot hordoz, és adott esetben céltartalékot képez a hatóságoknak várhatóan fizetendő összegek alapján. Mivel az osztalékjövedelem adómentes, a Társaságnak nincs jelentős nyereségadó-kötelezettsége. A gazdálkodó egység és a Csoport nem tartozik az OECD által meghatározott globális minimális adószabályok hatálya alá.

Az eszközökből és kötelezettségekből származó halasztott adók teljesen elhanyagolhatóak, a leányvállalatokba történő befektetések kivételével. A befektetésekkel kapcsolatos adókövetkezmények csak akkor merülhetnek fel, ha a Társaság eladja a befektetéseket. A Társaság valamennyi jelentős befektetése azonban be van jelölve a magyar adóhatóságnál, ami azt jelenti, hogy az eladásból származó nyereség vagy veszteség adósemleges. Az osztalékok és a tőke-visszatérítésből származó jövedelem Magyarországon adómentes.

Ezen sajátosságok mellett az IAS 12.39 továbbá kifejti, hogy a leányvállalatokba történő befektetések esetében nem kell halasztott adót elszámolni, mivel a Társaság képes irányítani az ideiglenes különbözet visszafordításának (azaz eladásának) időzítését, és valószínű, hogy az ideiglenes különbözet a belátható jövőben nem fog visszafordulni.

5. Tőkegazdálkodás

A tőke kezelése során a Társaság célja annak biztosítása, hogy a vállalkozás folytatásának elvével összhangban továbbra is működőképes maradjon, ezáltal hozamot biztosítson a részvényesek számára, valamint értéket teremtsen egyéb érdekelt felek részére, továbbá fenntartsa az optimális tőkeszerkezetet a tőkeköltség csökkentése érdekében. A tőkeszerkezet fenntartása vagy módosítása érdekében a Társaság módosíthatja az eredmény felosztását, tőkét juttathat vissza a részvényeseknek, új részvényeket bocsáthat ki, illetve eszközöket értékesíthet az adósságállomány csökkentése céljából.

A tárgyidőszakban a Társaság tőkegazdálkodási gyakorlatában nem történt változás.

A kibocsátott kötvények feltételrendszere a Társaság számára nem határoz meg pénzügyi mutatók teljesítésére vonatkozó kötelezettségvállalásokat. A Társaság és a Csoport által vállalt kötelezettségekhez kapcsolódó pénzügyi mutatók számításának részleteit a 6.d megjegyzés ismerteti.

6. Pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek

Ez a megjegyzés a Társaság pénzügyi instrumentumairól nyújt tájékoztatást, kivéve azokat a befektetéseket, amelyeket az IAS 28 szerint a tőkemódszerrel számolnak el, beleértve

- a gazdálkodó egység által tartott valamennyi pénzügyi instrumentum áttekintését
- az egyes pénzügyi instrumentumok típusaira vonatkozó konkrét információkat.

Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök

Millió forintban (MHUF)	Megjegyzések	2025.12.31	2024.12.31
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	6(a)	144 182	82 533
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	6(c)	3 000	24 149
Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök összesen		147 182	106 682

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök

Millió forintban (MHUF)	Megjegyzések	2025.12.31	2024.12.31
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	6(a)	669	847
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök	6(a)	46 410	14 382
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök	6(f)	11 745	250
Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt befektetések	7, 11	119 977	103 254
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	6(c)	3 392	29 541
A valós értéken értékelt pénzügyi eszközök összesen		182 193	148 274

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt befektetések a mérlegben a Leányvállalatokba történő befektetések mérlegsoron szerepelnek. Ezen pénzügyi eszközök valós értékét a részalapok alapjául szolgáló eszközök értéke alapján határozzák meg. A részalapok által tartott alapul szolgáló eszközök valós értékét külső, független, szakmai ingatlanértékelő cégek határozzák meg. Az értékelés a valósérték-hierarchia 3. szintjébe sorolt inputadatok felhasználásával történik. A tárgyidőszakban nem történt változás az értékelési módszerben és a hierarchia szintjei között. További információ a 7. megjegyzésben található.

A kapcsolt felektől származó, valós értéken értékelt követelések a leányvállalatoknak adott pótbefizetésből származó követelés. A követelés valós értékét a 3. szintű input adatok alapján, diszkontált cash flow módszerrel határozták meg.

A hosszú lejáratú pénzügyi eszközök többségét befektetési eszközökben lévő részesedések teszik ki. Az egyik befektetés 33,6 milliárd HUF értéket képvisel, aminek az értékelése eredménnyel szemben valós értéken történik. A Társaság 11,6 milliárd HUF értékben rendelkezik egy külföldi befektetési alapon lévő részesedéssel. A befektetés értékelése eredménnyel szemben valós értéken történik.

A hosszú lejáratú pénzügyi eszközök egyenlege tartalmazza a kezességi díjhoz kapcsolódó követelések hosszú lejáratú részét, amelynek összege 125 millió HUF. 58 millió HUF szerződéses eszközökből és határidős devizaszerződésekből áll.

A Társaság rövid lejáratú pénzügyi eszközei között egy befektetési részalap befektetési jegyeit mutatja ki, 6,2 milliárd HUF értékben. A befektetést eredménnyel szemben valós értéken értékelik. Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt, 527 millió HUF összegű rövid lejáratú pénzügyi eszközök szerződéses eszközökből és határidős devizaszerződésekből állnak. Az állampapírok valós értéke az időszak végén 4,9 milliárd HUF volt. A fennmaradó 63 millió HUF a kezességvállalással kapcsolatos szerződéses eszközök rövid lejáratú része.

A valós érték meghatározásához használt bemeneti adatok tekintetében a tárgyidőszakban – a befektetési eszköz kivételével – nem történt átcsoportosítás a valós érték hierarchia 1., 2. és 3. szintje között.

Az ismétlődő valós értéken történő értékelések olyan értékelések, amelyeket más IFRS-ek előírnak vagy engedélyeznek a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban minden egyes beszámolási időszak végén.

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

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

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	0	0	0	0
Hosszú lejáratú pénzügyi befektetések	0	0	46 226	46 226	0	0	14 183	14 183
Rövid lejáratú pénzügyi befektetések	0	0	6 249	6 249	0	0	0	0
A kezességvállaláshoz kapcsolódó pénzügyi eszköz	0	0	188	188	0	0	264	264
Hosszú lejáratú határidős devizaügyletek	0	58	0	58	0		0	0
Rövid lejáratú határidős devizaügyletek	0	527	0	527	0	185	0	185
Kapcsolt felektől származó egyéb követelések	0	0	669	669	0	0	847	847
Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt befektetések	0	0	119 977	119 977	0	0	103 254	103 254
Valós értéken értékelt pénzügyi eszközök összesen	4 907	585	173 309	178 801	0	185	118 548	118 733

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

Amortizált bekerülési értéken értékelte pénzügyi kötelezettségek

Millió forintban (MHUF)	Megjegyzések	2025.12.31	2024.12.31
Kötvények	6(d)	139 592	96 344
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek	6(b)	322	264
Amortizált bekerülési értéken kimutatott hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen		139 914	96 608

Millió forintban (MHUF)	Megjegyzések	2025.12.31	2024.12.31
Szállítói és egyéb kötelezettségek		17	11
Kötvények	6(d)	14 905	14 887
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek	6(b)	28 017	9 280
Amortizált bekerülési értéken kimutatott rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen		42 939	24 178

Amortizált bekerülési értéken kimutatott pénzügyi kötelezettségek összesen		182 853	120 786
---	--	----------------	----------------

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelte pénzügyi kötelezettségek

Millió forintban (MHUF)	Megjegyzések	2025.12.31	2024.12.31
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek	6(b)	69	84
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek		217	526
A valós értéken értékelte pénzügyi kötelezettségek összesen		286	610

A Cordia International SE kezességet vállalt a B sorozatú kötvénykibocsátással kapcsolatban; amiről bővebben a 6. (d) megjegyzés tartalmaz információt. A pénzügyi kötelezettség valós értéken, 286 millió HUF összegben került megjelenítésre. A pénzügyi kötelezettséget a kezességvállalás időtartama alatt amortizálják, ezt követően pedig a kezdeti megjelenítéskor elszámolt összegnek a halmozott amortizációval csökkentett összege és a várható hitelezési veszteségre képzett értékvesztés összege közül a magasabb értéken értékelik. A pénzügyi kötelezettség értéke a fordulónapon 188 millió HUF. A kezességvállalással kapcsolatban pénzügyi eszköz is kimutatásra kerül a Cordia Polska Finance z.o.o.-tól nyújtott garancia fejében járó ellenérték összegében.

A rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek között szerepel továbbá a pénzintézettel kötött határidős devizaügyletek értéke is, 69 millió HUF összegben.

A valós értéken értékelte, kapcsolt felekkel szemben fennálló kötelezettségek EUR vételére és HUF eladására vonatkozó határidős devizaügyletekből származnak.

Millió forintban (MHUF)	2025				2024			
	1. szint	2. szint	3. szint	Összesen	1. szint	2. szint	3. szint	Összesen
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek határidős devizaügyletekből	0	69	0	69	0	84	0	84
Rövid lejáratú határidős devizaügyletek	0	29	0	29	0	262	0	262
A kezességvállalással kapcsolatos pénzügyi kötelezettség	0	0	188	188	0	0	264	264
A valós értéken értékelte pénzügyi kötelezettségek összesen	0	98	188	286	0	346	264	610

6 (a) Kapcsolt felektől származó követelések

A kapcsolt felektől származó követelések valós értéken kerülnek megjelenítésre. A kapcsolt felektől származó követelések többsége ezt követően az effektív kamatláb alapján számított amortizált bekerülési értéken, az értékvesztéssel csökkentve kerül értékelésre. Az adott pótbefizetés értékelése a megjelenítést követően eredménnyel szemben valós értéken történik. A kapcsolt felektől származó követeléseket forgóeszközként sorolják be, ha a fizetési határidő 12 hónapnál rövidebb, ellenkező esetben befektetett eszközként.

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
Kölcsönkövetelések	103 759	63 228
Hosszú lejáratú követelések – kapcsolt felek	103 759	63 228
Kölcsönkövetelések	31 247	8 703
Felhalmozott kamatkövetelések	8 429	9 793
Pénzügyi eszköz	34	36
Egyéb követelések	1 382	1 620
Rövid lejáratú követelések – kapcsolt felek	41 092	20 152
Kapcsolt felektől származó követelések összesen	144 851	83 380

Az egyéb követelések egyenlege tartalmazza a magyar leányvállalatnak befizetett 669 millió HUF összegű pótbefizetést. 2023-ban a Cordia International SE a magyar Polgári Törvénykönyv rendelkezéseinek megfelelően nyújtott pótbefizetést. E követelések szerződéses pénzáramlásai nem feleltek meg a kizárólag tőke- és kamatfizetésekre vonatkozó kritériumnak (SPPI-kritérium), ezért ezek a követelések eredménnyel szemben valós értéken kerülnek értékelésre. A követelések megjelenítésekor a valós értéket diszkontált cash flow modellel határozták meg. Az alkalmazott diszkontrátát benchmark hozam módszerrel határozták meg.

Az egyéb követelések egyenlege tartalmaz továbbá egy 736 millió HUF összegű, a WWA Development S.A.-tól származó osztalékkövetelést is.

A pótbefizetés változása:

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
A pótbefizetésből származó követelések nyitóegyenlege	847	15 156
Visszafizetett pótbefizetés	(176)	(16 225)
A követelések valós értékének változása	(2)	1 916
A pótbefizetésből származó követelések záróegyenlege	669	847

Az alábbi táblázat a kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönök alakulását mutatja be:

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Nyitóegyenleg	71 931	70 870
Folyósított kölcsönök	157 285	33 578
Visszafizetett kölcsönök	(91 979)	(40 625)
Tőkésített kamatok	3 261	2 899
Átértékelés (árfolyamkülönbözet)	(5 492)	5 209
Záróegyenleg	135 006	71 931

A csoport leányvállalatainak nyújtott összes kölcsön fedezetlen. A kölcsönök különböző devizanemekben denomináltak. A Társaság dinamikusan reagál leányvállalatai finanszírozási igényeire, és szükség szerint folyamatosan átcsoportosítja a kölcsönöket. Mivel a Társaság holdingtársaságként működik, a vezetőség megítélése szerint a leányvállalatok finanszírozásában közvetítő szerepet tölt be, amely a szokásos működési tevékenységének részét képezi. Ennek

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

megfelelően a kapcsolt felekkel szembeni kölcsönkövetelésekhez kapcsolódó pénzáramlások a működési tevékenységből származó pénzáramlások között kerülnek bemutatásra.

Az alábbi táblázat a legjelentősebb, kapcsolt felekkel kötött kölcsönmegállapodások feltételeit mutatja be:

2025.12.31-én			
A kölcsön pénzneme	Egyenleg MHUF-ban	Kamatláb	Kamat
HUF	757	8,61%	Változó
EUR	27 119	5,20%	Változó
EUR	5 394	4,22%	Változó
EUR	23 509	1,50%	Változó
PLN	46 248	8,04%	Változó
PLN	1 586	6,83%	Változó
GBP	24 910	11,04%	Változó
GBP	2 332	7,16%	Változó
GBP	459	6,83%	Változó
GBP	2 381	6,13%	Változó
GBP	27	5,69%	Változó
USD	284	7,05%	Változó
Záróegyenleg	135 006		

25,7 milliárd HUF azonnal esedékes, míg 5,5 milliárd HUF egy éven belül esedékes. Az alábbiakban bemutatásra kerülnek a fennmaradó kölcsönök összegeire és lejáratú időpontjaira vonatkozó részletek: 50 milliárd HUF 2027-ben, 3,7 milliárd HUF 2028-ban, 27 milliárd HUF 2029-ben, 18,8 milliárd HUF 2030-ban és 2,7 milliárd HUF 2040-ben.

2024.12.31-én			
A kölcsön pénzneme	Egyenleg MHUF-ban	Kamatláb	Kamat
HUF	7 053	9,65%	Változó
HUF	2 051	8,55%	Változó
EUR	20 202	5,32%	Változó
EUR	6 506	5,21%	Változó
EUR	146	Kamatmentes	fix
PLN	9 246	8,35%	Változó
GBP	24 906	11,73%	Változó
GBP	1 821	6,87%	Változó
Záróegyenleg	71 931		

A kapcsolat jellegétől függően a Társaságnak a következő kapcsolt felekkel fennálló kölcsönegyenlegei vannak a mérlegfordulónapon:

2025.12.31-én		
A kapcsolat jellege	Partner	Egyenleg MHUF-ban
Kölcsönkövetelések	Leányvállalat	134 722
Kölcsönkövetelések	Egyéb kapcsolt vállalkozás	284

2024.12.31-én		
A kapcsolat jellege	Partner	Egyenleg MHUF-ban
Kölcsönkövetelés	Leányvállalat	71 931

6 (b) Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek

A kötelezettségeket rövid lejáratú kötelezettségként soroljuk be, kivéve, ha a Társaságnak feltétel nélküli joga van a kötelezettség rendezését a beszámolási időszakot követően legalább 12 hónappal elhalasztani.

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
Kölcsönök	322	338
Szerződésből eredő pénzügyi kötelezettség	69	0
Kapcsolt felekkel szembeni hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	391	338
Kölcsönök	0	9 000
Egyéb kötelezettségek	27 813	8
Szerződésből eredő pénzügyi kötelezettség	0	84
Elhatárolt ráfordítások	204	198
Kapcsolt felekkel szemben fennálló rövid lejáratú kötelezettségek összesen	28 017	9 290
Kapcsolt felekkel szemben fennálló kötelezettségek összesen	28 408	9 628

A csoport leányvállalataitól felvett kölcsönök fedezet nélküliek. Mivel a Társaság holdingtársaság, a vezetőség úgy véli, hogy működési tevékenysége magában foglalja a leányvállalatai számára nyújtott pénzügyi közvetítői tevékenységet is, ezért a kapcsolt felekkel szemben fennálló kölcsönkötelezettségekhez kapcsolódó cash flow-kat a működési tevékenységből származó cash flow-k között mutatják ki.

Az egyéb kötelezettségek egyenlege az egyik leányvállalattól kapott osztalékjelölőleget tartalmazza. A magyar jogszabályok szerint az osztalékjelölő a pénzügyi év lezárását követően, az éves pénzügyi kimutatások jóváhagyásával és az adózott eredmény felhasználásáról szóló határozat elfogadásával válik véglegessé.

Az alábbi táblázat a kölcsönök feltételeit mutatja be:

2025.12.31-én

A kölcsön pénzneme	Egyenleg MHUF-ban	Kamatláb
PLN	322	8,04%

2024.12.31-én

A kölcsön pénzneme	Egyenleg MHUF-ban	Kamatláb
PLN	338	8,35%
HUF	9 000	8,55%

Az alábbi táblázat a kapcsolt felektől nyújtott kölcsönök alakulását mutatja be:

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Nyitóegyenleg	9 338	311
Kölcsönnyújtás	0	9 000
Visszafizetett kölcsönök	(9 000)	0
Átértékelés (árfolyamkülönbség)	(16)	27
Záróegyenleg	322	9 338

6 (c) Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

A pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek a banki betéteket, a készpénzt, a rövid lejáratú betéteket, illetve az egyéb, a Társaság számára szabadon felhasználható, magas likviditású rövid lejáratú pénzügyi eszközöket foglalják magukban. A banki betétekre a napi banki betéti kamatlábak alapján változó kamatlábat fizetnek.

A Társaság pénzeszközeit és pénzügyi befektetéseit azzal a konkrét üzleti céllal kezeli, hogy biztosítsa adóssághitelezettségének teljesítését. Ennek érdekében kiemelt hangsúlyt kapott olyan kötvénytartalékok kialakítása, amelyek a kötvénytörlesztések finanszírozására felhasználhatók. A jelentős hosszú lejáratú, többek között 15 éves futamidejű kötvénykötelezettségekre tekintettel a Társaság rövid, közép- és hosszú távú befektetési időtávot lefedő befektetési termékeket alkalmaz.

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
Banki egyenleg	146	1 607
Diszkont kincstárjegy	1 998	20 971
Pénzpiaci alap	1 394	8 570
Bankbetét	2 854	22 542
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek összesen	6 392	53 690

A Társaság egyhetes lejáratú bankbetéteket helyezett el. A pénzpiaci alapba történő befektetés rövid lejáratú, magas likviditású befektetés, amely könnyen átváltható ismert összegű pénzeszközre, és értékének változásával kapcsolatos kockázata elhanyagolható.

A Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek teljes összege a következő pénznemekben volt denominálva:

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
EUR	2 017	14 775
PLN	2 306	11 602
HUF	2 046	27 300
RON	10	0
ILS	3	3
USD	1	5
GBP	9	5
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek összesen	6 392	53 690

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

A Társaság hitelkockázatát úgy minimalizálja, hogy pénzeszközeit az alábbi hitelminősítéssel rendelkező pénzintézetekben tartja*:

<i>Millió forintban (MHUF)</i>	2025.12.31	2024.12.31
A	0	0
A+	7	11 606
A-	647	1 478
AA-	1 394	8 570
AAA	0	0
BBB+	12	6 026
BBB	0	7
BBB-	1 998	20 971
BAA2	0	1
ba3	2	0
Nyilvános értékelés nem elérhető	2 332	5 031
Készpénzállomány	0	0
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek összesen	6 392	53 690

*A bemutatott hitelminősítések az S&P vagy a Moody's hosszú távú minősítésein alapulnak.

Bár nem áll rendelkezésre nyilvános hitelminősítés minden pénzintézetről, a korábbi tranzakciók és a rájuk vonatkozó pillérkövetelmények alapján e bankok hitelkockázata nem tekinthető jelentősnek.

6 (d) Kötvények		
<i>Millió forintban (MHUF)</i>	2025.12.31	2024.12.31
A záróegyenleg a következőket tartalmazza:		
Rövid lejáratú kötelezettségek	14 905	14 887
Hosszú lejáratú kötelezettségek	139 592	96 344
Záróegyenleg összesen	154 497	111 231
<i>Millió forintban (MHUF)</i>	2025	2024
Nyitóegyenleg	111 231	85 552
Kötvénykibocsátásból származó bevételek	58 501	39 961
Kötvénykötelezettség visszafizetése	(14 667)	(14 667)
Effektív kamat	6 653	5 450
Kamatfizetés	(6 425)	(5 065)
Devizaátértékelési különbözet	(796)	0
Záróegyenleg	154 497	111 231
<i>Millió forintban (MHUF)</i>	2025.12.31	2024.12.31
HUF	96 345	111 231
EUR	58 152	0
Kötvények összesen	154 497	111 231

A Cordia International 2019. november 5-én sikeres kötvénykibocsátást hajtott végre a „Cordia 2026/I” elnevezésű kötvénysorozattal.

2020-ban a Cordia International 2020. július 27-én sikeresen kibocsátott egy új, „CORDIA2030/I HUF” nevű kötvénysorozatot. 2020. December 10-én a „CORDIA2030/I HUF” nevű kötvénysorozatra azonos feltételekkel kiegészítő kibocsátásra került sor.

2024. május 6-án a Társaság zártkörű kibocsátást hajtott végre a Cordia Green Finance Framework keretében. A kötvényeket a Társaság önkéntesen visszaválthatja, törölheti, előtörlesztheti vagy visszavásárolhatja.

A kötvényeket kezdetben a felmerült tranzakciós költségekkel csökkentett valós értéken, valamint a kapott prémium összegével növelten mutatják ki. A kötvényeket ezt követően amortizált bekerülési értéken értékelik. A nettó befolyt ellenérték és a visszafizetendő összeg közötti különbözet a kötvények futamideje alatt az eredménykimutatásban kerül elszámolásra az effektívamatláb-módszer alkalmazásával.

A kötvények kibocsátáskori valós értéke a kereskedelmi befektetők által a kötvényekért fizetett átlagár alapján kerül meghatározásra. Ez az IFRS 13 szerint 1. szintű valós érték inputnak minősül. A valós értékhez történő kiigazítást a kötvény effektív kamatlábának alkalmazásával amortizálják.

A kötvények feltételei:

Kérjük, tekintse meg az alábbiakban a kötvényfeltételek összefoglalását.

Kötvénysorozat	Cordia 2026/I	Cordia 2030/I	Cordia Green Bond 1	CORDIA 2040
ISIN-kód	HU0000359211	HU0000359773	HU0000363676	HU0000365747
Kibocsátás dátuma	2019. november 7.	2020. július 27.	2024. május 8.	2025. október 17.
Lejárat	2026. november 7.	2030. július 27.	2039. május 8.	2040. október 17.
Névérték	44 000 000 000 HUF	40 000 000 000 HUF	40 000 000 000 HUF	150 000 000 EUR
Kibocsátott kötvények száma	880	800	400	1 500
Névérték/kötvény	50 000 000 HUF	50 000 000 HUF	100 000 000 HUF	100 000 EUR
Kamat*	Fix 4%	Fix 3%	BUBOR 6M + 4%	Fix 4,3%
Kamatfizetési gyakoriság	Félévente	Félévente	Félévente	Félévente
Kamatfizetési dátum	november 7., május 8.	január 27., július 27.	május 8., november 8.	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) kamatfizetési 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, félévente, 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 a végső visszaváltási összeg 20 000 000 HUF, amely 2030. július 27-én, az utolsó kamatfizetési napon, egyben a lejárat napján esedékes és fizetendő.

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 millió HUF végső visszaváltási összeg esedékes és fizetendő 2039. május 8-án, amely az utolsó kamatfizetési nap, egyben a lejárat napja is.

A Cordia 2040 kötvénysorozat feltételei:

Amortizáció, törlesztés és vásárlás:

Minden kötvényt a Kibocsátó 100 000 euró (kötvényenként) összegben fizet vissza, évente a kamatfizetési napokon, azaz 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 euró, az utolsó két (2) részletben pedig kötvényenként 20 000 euró fizetendő.

A Cordia Polska B sorozatú kötvényekhez kapcsolódó kezességvállalás:

2024. június 18-án a Társaság 100%-os tulajdonú leányvállalata, 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 kötvény változó kamatozású, a kamatláb a WIBOR 6M + 4,5%-os felár alapján kerül meghatározásra, a visszaváltási dátum pedig 2027. december 18-a. A kötvényekkel az ATS Catalist piacon kereskednek. A kibocsátó vételi (call) opcióval rendelkezik az utolsó két kamatperiódusban.

A „B” sorozatú kötvénykibocsátás vonatkozásában a Cordia International SE legkésőbb 2028. december 31-ig terjedő időtartamra készfizető kezességet vállalt, valamint önkéntesen alávetette magát a végrehajtásnak a kötvényekből eredő fizetési kötelezettségek teljesítésének biztosítása érdekében, legfeljebb 150 487 500 PLN (13,7 milliárd HUF) összegig.

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

**A következő kötvénysorozatokra vonatkozó kibocsátói kötelezettségvállalások:
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 kerülhet 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 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;

RC = Korlátozott pénzeszköz, azaz

- (i) a Cordia Csoport projektjeiben ingatlant vásárló ügyfelek által letétbe helyezett korlátozott felhasználású pénzeszköz, 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 teljes eszközállománya, 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)	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 időszakokban teljesültek a következő kötvénysorozatok esetében: Cordia 2026/I, Cordia 2030/I, Cordia Polska B sorozat.

A következő kötvénysorozatokra vonatkozó kibocsátói kötelezettségvállalások (folytatás):
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 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) 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 pénzeszköz-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)		
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
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 pénzpiaci alapokat, valamint a kincstárjegyekbe és állampapírokba történő közvetlen és közvetett befektetéseket

RC = korlátozott pénzeszköz, 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 pénzeszköz kivételével);

TA = Teljes eszközállomány, azaz a Cordia Csoport konszolidált teljes eszközállománya, 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, pénzeszköz és vevői előlegek nélkül	265 178	224 272
Konszolidált tőkeáttételi mutató	22,48%	20,15%

A Cordia Green Bond 1-hez kapcsolódó kötvénykibocsátói kötelezettségvállalások teljesültek.

A Cordia Green Bond 1 kibocsátói kötelezettségvállalásainak (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 felhasználású pénzeszköz a kibocsátói adósságot biztosító, korlátozott felhasználású pénzeszközt jelenti.

A Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek a Kibocsátó pénzeszközét és pénzeszköz-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 kötvénykibocsátói kötelezettségvállalások teljesültek.

A Cordia 2040 kötvény kibocsátójának kötelezettségvállalásai:

A kibocsátó legutóbb közzétett pénzügyi kimutatásai alapján számított eredmények alapján nem kerül sor részvényesi kifizetésre, amennyiben az alábbi feltételek bármelyike nem teljesül:

- (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 – 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 pénzeszköz, azaz

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

2025.12.31

Millió forintban (MHUF)

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 összesen, pénzeszköz és 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 pénzpiaci 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 alábbi 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
<i>A kibocsátó IFRS szerinti Pénzeszközei és pénzeszköz-egyenértékesei</i>	6 392
<i>A kibocsátó kincstárjegyei és állampapírai</i>	4 907
<i>Befektetési Társaságok IFRS szerinti pénzeszközei és pénzeszköz-egyenértékesei</i>	26 987
<i>Befektetési Társaságok kincstárjegyei és állampapírai</i>	0
Kötvénytartalékok	17 819
<i>Kibocsátói kötvénylikviditási tartalék</i>	11 571
<i>Befektetési Társaságok kötvénylikviditási tartaléka</i>	0
<i>Kibocsátó rövid lejáratú kötvénylikviditási tartaléka</i>	6 248
<i>Befektetési Társaságok rövid lejáratú kötvénylikviditási tartaléka</i>	0
Kibocsátó nettó adóssága	98 392
A kibocsátó nettó adósságának és saját tőkéjének aránya	0,51

A Cordia 2040 kötvényhez kapcsolódó kibocsátói kötelezettségvállalások teljesültek.

6 (e) Kölcsönkövetelések

A Társaság rövid lejáratú, kamatmentes kölcsönkeretet biztosított a Pedrano Homes Kft. és a Pedrano Házépítő Kft. számára, amelyek számos magyarországi projekt fővállalkozói, és stratégiai partnereknek minősülnek. A biztosított összeg nem haladhatja meg a Csoport Pedrano felé fennálló konszolidált kötelezettségét, ezért teljes mértékben behajthatónak minősül, így a Társaság nem számolt el értékvesztést. A kölcsönt a kölcsönfelvevő rendszeresen törleszti a leányvállalatok kötelezettségeinek rendezésével párhuzamosan. A kölcsönkeretek 15 napos felmondási idővel igénybe vehetők és kamatmentesek.

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Nyitóegyenleg	0	0
Kölcsönfolyósítás	8 839	6 392
Kölcsönök visszafizetése	(8 839)	(6 392)
Záróegyenleg	0	0

6 (f) Egyéb pénzügyi eszközök

Az alábbi táblázatban szereplő pénzügyi eszközöket eredménnyel szemben valós értéken értékeljük.

A Társaság euróban denominált befektetésekkel, magyar állampapírokkal, valamint a kezességvállaláshoz kapcsolódó pénzügyi eszközökkel rendelkezik. A valós értéken értékelt fennmaradó eszközök a határidős devizaügyletekhez kapcsolódó szerződéses eszközök.

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
Hosszú lejáratú származtatott eszköz	58	0
A kezességvállaláshoz kapcsolódó pénzügyi eszköz	125	198
Kötvénylikviditási tartalék	11 571	0
Hosszú lejáratú pénzügyi befektetések	34 656	14 184
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi eszközök összesen	46 410	14 382

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
Rövid lejáratú származtatott eszköz	527	184
A kezességvállaláshoz kapcsolódó pénzügyi eszköz	63	66
Rövid lejáratú kötvényekből származó likviditási tartalék	6 248	0
Államkötvények	4 907	0
Egyéb rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen	11 745	250
Egyéb pénzügyi eszközök összesen	58 155	14 632

Kötvénytartalék

A kötvénylikviditási tartalékot és a hosszú lejáratú kötvénytartalékot pénzeszközben és pénzeszköz-egyenértékeselekben, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokból, diverzifikált befektetési alapokban, valamint diverzifikált tőzsdén jegyzett értékpapírokból 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)

- 2.2. 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 „Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök” soron összesen 11,6 milliárd HUF összegben, valamint az „Egyéb rövid lejáratú pénzügyi eszközök” mérlegsoron 6,2 milliárd HUF összegben szerepel.

<i>Millió forintban (MHUF)</i>	2025.12.31	2024.12.31
Kötvénylikviditási tartalék	11 571	0
Hosszú lejáratú kötvénytartalék	0	14 184
Kötvénytartalékok az „Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök” között	11 571	14 184
Rövid lejáratú kötvénylikviditási tartalék	6 248	0
Kötvénytartalékok az „Egyéb rövid lejáratú pénzügyi eszközök” között	6 248	0
Kötvénytartalékok összesen	17 819	14 184

7. Befektetések leányvállalatokba

Leányvállalatnak minősül minden olyan gazdálkodó egység, amely felett a Társaság közvetlen vagy közvetett ellenőrzést gyakorol. A Társaság akkor gyakorol közvetlen vagy közvetett ellenőrzést egy gazdálkodó egység felett, ha a Társaságnak az adott gazdálkodó egységgel fennálló kapcsolatából változó hozamokhoz való kitettsége vagy jogai vannak, és a Társaság a gazdálkodó egység tevékenységének irányítására vonatkozó hatáskörén keresztül képes befolyásolni ezeket a hozamokat.

A leányvállalatokba történő befektetéseket bekerülési értéken veszik fel, és az IAS 28-nak megfelelően a tőkemódszer alkalmazásával kerülnek értékelésre. Az értékvesztett eszközök értékvesztéssel csökkentett értéken kerülnek értékelésre, az értékvesztés az eredménykimutatásban kerül elszámolásra.

Az IAS 28.27. pontja alapján, ha a befektetés tárgya maga is egy csoport, akkor a tőkemódszer alkalmazása céljából figyelembe vett nettó eszközök, nyereség vagy veszteség, valamint egyéb átfogó jövedelem azok, amelyeket a befektetés tárgyának saját konszolidált pénzügyi kimutatásaiban mutatnak ki, a gazdálkodó egység számviteli politikájának érvényesítéséhez szükséges kiigazítások elvégzése után.

A tőkemódszer alkalmazásakor a leányvállalatba, társult vállalkozásba vagy közös vállalkozásba történő befektetést az első megjelenítéskor bekerülési értéken kell kimutatni, és a befektetés könyv szerinti értéke ezt követően növekszik vagy csökken annak érdekében, hogy tükrözze a befektető részesedését a befektetést befogadó vállalkozás akvizíció időpontját követően keletkezett eredményéből vagy veszteségéből

A Cordia Internationalnak a befektetett vállalkozás eredményéből való részesedése a befektető eredménykimutatásában kerül elszámolásra. A befektetett vállalkozástól kapott osztalékok és egyéb felosztások a befektetés könyv szerinti értékét csökkentik. A könyv szerinti érték kiigazítására akkor is szükség lehet, ha a befektetett vállalkozás egyéb átfogó eredményében bekövetkező változások miatt a befektető arányos részesedése a befektetett vállalkozásban megváltozik.

Ha a Cordia International részesedése egy leányvállalat, társult vállalkozás vagy közös vállalkozás veszteségéből megegyezik vagy meghaladja a leányvállalatban, társult vállalkozásban vagy közös vállalkozásban fennálló részesedését, a Cordia International megszünteti a további veszteségekben való részesedésének elszámolását. A leányvállalatban, társult vállalkozásban vagy közös vállalkozásban fennálló részesedés a leányvállalatba, társult vállalkozásba vagy közös vállalkozásba történő befektetés tőkemódszer szerinti könyv szerinti értéke, valamint minden olyan hosszú távú részesedés, amely lényegében a Cordia International leányvállalatba, társult vállalkozásba vagy közös vállalkozásba történő nettó befektetésének részét képezi. Miután a Cordia International részesedése nullára csökken, kötelezettséget csak annyiban ismernek el, amennyiben a Cordia International jogi vagy vélelmezett kötelezettségeket vállalt, vagy kifizetéseket teljesített a leányvállalat vagy társult vállalkozás nevében. Ha a leányvállalat, társult vállalkozás vagy közös vállalkozás ezt követően nyereséget jelent, a Cordia International csak akkor ismeri el a nyereségből rá eső részesedését, ha az megegyezik a még el nem számolt veszteségből rá eső részesedéssel.

Előfordulhat, hogy egy társult vállalkozás, leányvállalat vagy közös vállalkozás olyan osztalékot fizet, amely meghaladja a befektetés könyv szerinti értékét a Társaság könyveiben. A könyv szerinti érték ebben az esetben nullára csökken, de nem fordul negatívba. Ha a Társaságnak nincs jogi vagy vélelmezett kötelezettsége arra, hogy a társult vállalkozás, leányvállalat vagy közös vállalkozás nevében kifizetéseket teljesítsen, a fennmaradó osztalék után nyereséget számolnak el az eredményben. Ezt a nyereséget egyéb befektetési bevételeként mutatják ki a teljes átfogó jövedelem kimutatásában. A Cordia International SE számviteli politikája szerint a leányvállalat nyereségéből/vesztéséből származó bármely későbbi részesedést a teljes átfogó eredménykimutatáson keresztül kell elszámolni. Ez azt jelenti, hogy az egyéb befektetési bevételeként elszámolt összeg nem befolyásolja a Társaság által a későbbi időszakokban a leányvállalat eredményéből elszámolt részesedés összegét.

A tőkemódszer alkalmazását követően a gazdálkodó egység az IAS 36 standardot alkalmazza annak megállapítására, hogy szükséges-e további értékvesztést elszámolni a leányvállalatba, társult vállalkozásba vagy közös vállalkozásba fektetett nettó befektetése tekintetében. Ha értékvesztésre utaló jelek merülnek fel, az összeget az IAS 36 „Eszközök értékvesztése” standard alapján kell kiszámítani. A befektetés teljes könyv szerinti értékét egyetlen eszközként kell értékvesztés szempontjából vizsgálni, vagyis a goodwillt nem külön vizsgálják értékvesztés szempontjából. A társult vállalkozásba vagy leányvállalatba történő befektetés megtérülési értékét minden egyes leányvállalat, társult vállalkozás vagy közös vállalkozás esetében külön-külön kell értékelni, kivéve, ha a leányvállalat, a társult vállalkozás vagy a közös vállalkozás önállóan nem generál cash flow-t. Nem azonosítottak olyan körülményt, amely arra utalna, hogy bármely befektetésre további értékvesztés lenne szükséges.

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

Az alábbi táblázat a leányvállalatokba történő befektetések alakulását mutatja be:

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
Nyitóegyenleg	139 855	101 666
Új részesedések	19 127	24 989
Eladás	(54)	(2 794)
Részesedés a tőkemódszerrel elszámolt befektetések nettó eredményéből	(1 674)	5 589
A tőkemódszerrel értékelt befektetések értékvesztésének visszaírása	2 200	0
A tőkemódszerrel értékelt befektetéseknél elszámolt értékvesztés	(9 091)	(2 456)
Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt instrumentumok valós értékének változása	31 973	13 578
Kapott osztalék	(15 250)	(2 912)
Devizaárfolyam-átértékelési különbözet	(1 528)	2 195
Leányvállalatokba történő befektetések összesen	165 558	139 855

Az „Új részesedések” sor a négy leányvállalatba fennálló befektetések növekedését, valamint három új magyarországi és egy romániai társaság alapítását tartalmazza. A Társaság emellett a csoportszerkezet-átalakítás eredményeként négy új befektetést vásárolt leányvállalataitól.

A pénzügyi eszközök valós értékének változása az IFRS 9 szerint az eredménnyel szemben valós értéken értékelt visszaváltható részvények értékének növekedését jelenti.

Millió forintban (MHUF)	2025.12.31	2024.12.31
A tőkemódszerrel értékelt leányvállalati befektetések	45 581	36 601
Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt befektetések	119 977	103 254
Leányvállalatokba történő befektetések összesen	165 558	139 855

A pénzügyi eszközök valós értékét a részalapok alapjául szolgáló érték alapján határozzák meg. A részalapok által tartott alapul szolgáló eszközök valós értékét külső, független, szakmai ingatlanértékelő cégek határozzák meg.

A befektetések valós értékének érzékenységvizsgálatát az alábbi táblázat tartalmazza. Az alábbi táblázat azt mutatja be, hogyan változna az eredménnyel szemben valós értéken értékelt befektetések valós értéke, amennyiben az ügyfelekkel még le nem szerződött készletek alapjául szolgáló eszközök becsült nettó értéke 5 százalékponttal alacsonyabb vagy magasabb lenne.

Millió forintban (MHUF)	A még nem értékesített készletek (alapul szolgáló eszközök) valós értéke	A nettó értékelési ár érzékenysége (5%) pont	5%-pont
Szegmens			
Magyarország	94 353	(4 462)	4 462

Millió forintban (MHUF)	Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt befektetések valós értéke	A befektetés várható valós értéke a fenti érzékenységi elemzés alapján	
Szegmens			
Magyarország	119 977	115 615	124 339

A külső értékelő szakértő által készített jelentésekből megállapítható átlagárak a következők:

Szegmens	Intervallumok
Magyarország (MHUF/m ²)	1,2–1,9

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

8. Saját tőke

Jegyzett tőke és Tőketartalék

A Cordia International SE magyar számviteli szabályok szerint összeállított pénzügyi kimutatása az átalakulást követően euróban (EUR) kerülnek összeállításra. Egy részvény névértéke 2,5 euró.

Millió forintban (MHUF)	Részvények száma	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Összesen
Záróegyenleg 2025.12.31	18 013 760	18 014	13 461	31 475

Millió forintban (MHUF)	Részvények száma	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Összesen
Záróegyenleg 2024.12.31.	18 013 760	18 014	13 461	31 475

9. Kamatbevétel és kamatráfordítás

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Kamatbevétel	6 701	6 321
Kamatráfordítás	(6 695)	(5 479)
Nettó kamatnyereség / (veszteség)	6	842

A kamatbevételt az effektívkamatláb-módszerével számítják ki. A kamatbevétel a banki egyenlegek és a rövid lejáratú betétek után kapott kamat, valamint az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközökhöz tartozó, nyújtott kölcsönökből származó kamatbevétel. Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközökből származó kamatbevétel ezen eszközök valósérték-változásának nyereségében kerül elszámolásra. Az egyéb átfogó eredménnyel szemben valós értéken értékelt instrumentumok tekintetében kamatbevétel nem keletkezett.

A kamatbevételek jelentős része a kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönökből származik, amelyekre vonatkozóan további információkat a 6. a) megjegyzés tartalmaz. A kamatráfordítások elsősorban a kibocsátott kötvényekhez kapcsolódnak, amik a 6. d) megjegyzésben szerepelnek.

10. Egyéb bevételek

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Egyéb bevételek	0	19
Működési bevételek összesen	0	19

11. Egyéb ráfordítások

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Egyéb ráfordítások	(31)	(2 566)
Működési ráfordítások összesen	(31)	(2 566)

12. A tőkemódszerrel elszámolt befektetések nettó értékvesztése

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Értékvesztés visszaírása	2 200	0
Értékvesztés	(9 091)	0
A tőkemódszerrel elszámolt befektetések nettó értékvesztése	(6 891)	0

A tőkemódszerrel elszámolt befektetéseknél 2,2 milliárd HUF értékvesztés-visszaírás került elszámolásra. 2024-ben az ezzel a visszaírással kapcsolatos teljes elszámolt értékvesztés 2,5 milliárd HUF volt.

A beszámolási időszak alatt két tőkemódszerrel értékelt befektetés vonatkozásában 9,1 milliárd HUF összegű értékvesztés került elszámolásra.

2024-ben az értékvesztést az egyéb ráfordítások között mutatták ki. A vezetőség úgy ítélte meg, hogy a 2024-es értékvesztés nem volt jelentős. 2025-ben azonban már jelentősnek minősül, ezért az értékvesztés visszaírása és az értékvesztés külön soron kerül bemutatásra az egyedi eredmény és egyéb átfogó jövedelem kimutatásban.

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

13. Egyéb pénzügyi eredmény

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Egyéb pénzügyi bevételek	11 442	4 955
Egyéb pénzügyi ráfordítások	(1 404)	(2 105)
Egyéb pénzügyi nyereség / (veszteség)	10 038	2 850

Az egyéb pénzügyi eredmény tartalmazza a pénzügyi eszközök és kötelezettségek valós értékeléséből származó nyereségeket és veszteségeket, valamint az időszakban ezekkel az eszközökkel és kötelezettségekkel kapcsolatos ügyletek eredményét.

Az állampapírokkal kapcsolatban 299 millió HUF pénzügyi nyereséget számoltak el.

A Társaság a Magyar Nemzeti Bank által kibocsátott diszkontkincstárjegyeket vásárolt és váltott vissza, ami 464 millió HUF nyereséget eredményezett.

A pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek között szereplő pénzügyi alapok egy részét 177 millió HUF nyereséggel váltották vissza, a fordulónapon fennálló valós érték különbözet 7 millió HUF.

A befektetési eszközök valós értékelése során 2,1 milliárd HUF pénzügyi nyereséget számoltak el.

A határidős devizaügyletekhez kapcsolódó szerződéses eszközök tekintetében 7,4 milliárd HUF nyereséget számoltak el.

A Társaság már nem gyakorol jelentős befolyást az Argo Properties N.V.-re, mivel már nem delegál tagot az Argo igazgatóságába. Ennek következtében a Társaság megszüntette a tőkemódszer szerinti elszámolást, és az egyéb átfogó jövedelemben (OCI) elszámolt árfolyamkülönbségeket 799 millió HUF összegben átcsoportosította az eredménybe.

A pénzügyi veszteség a pénzügyi alap eladásából származó 435 millió HUF-os valós érték veszteségből, egy befektetési eszközben lévő részvények visszaváltásából származó 163 millió HUF-os valósérték veszteségből, valamint a határidős devizaügyletekhez kapcsolódó szerződéses kötelezettségekből eredő 803 millió HUF-os veszteségből áll.

14. Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt instrumentumok valós értékének változása

Az eredménykimutatásban elszámolt nyereség a hitelviszonyt megtestesítő instrumentumok valós értékének növekedéséből.

A december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt instrumentumok valós értékének változása	31 973	13 578
Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt instrumentumok valós értékének változása	31 973	13 578

A csoporton belül 2020-ban végrehajtott átstrukturálás miatt egyes befektetéseket az IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok standardnak megfelelően hitelviszonyt megtestesítő instrumentumokként sorolták át, ezért azokat valós értéken értékelik.

15. Devizaárfolyam-nyereség/(veszteség)

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Devizaárfolyam-nyereség	3 583	8 122
Devizaárfolyam-veszteség	(9 843)	(1 100)
Nettó devizaárfolyam-nyereség / (veszteség)	(6 260)	7 022

A Társaságnak lényegesen több euró-, zloty- és font-denominált eszköze van, mint kötelezettsége.

A HUF ellenében EUR vásárlására vonatkozó szerződéses eszközök és szerződéses kötelezettségek nem realizált eredménye, a szerződésben rögzített árfolyam alkalmazásával, az eredménykimutatásban egyéb pénzügyi bevételként, illetve egyéb pénzügyi ráfordításként kerül bemutatásra.

16. Nyereségadó-ráfordítás

A nyereségadó-ráfordítás az adózás előtti eredményből kerül kiszámításra a „2000. évi C. számú számviteli törvény” és a helyi adószabályozás alapján. További információk a 4. h) megjegyzés „Tárgyévi nyereségadó” című részében található.

Az eszközök és kötelezettségek valós értékének változásai, valamint az IFRS szerinti eredménykimutatásban és az egyéb átfogó jövedelemben szereplő, tőkemódszerrel elszámolt befektetések nettó eredményéből való részesedés nem szerepel a „2000. évi C. számú számviteli törvény” szerint kiszámított adóalapban. Ennek következtében a bemutatott IFRS szerinti eredmény nagy része nem adóköteles. A magyar adóhatóságnál nyilvántartásba vett befektetések eladásából származó nyereség vagy veszteség adósemlleges. Az osztalékok és a tőke-visszatérítésből származó bevétel Magyarországon adómentes.

Az adóráfordítás összegének az előző évhez viszonyított eltéréseinek fő oka a kamatbevételekből és kamatráfordításokból származó nettó eredmény csökkenése.

A december 31-ével végződő évre vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Tárgyidőszaki adó		
Tárgyidőszak	758	60
Jelenlegi adóráfordítás / (adóelőny) összesen	758	60

A tényleges adókulcs levezetése

A december 31-ével végződő évre vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Éves nyereség / (veszteség)	26 234	27 147
Nyereségadó-ráfordítás / (adókedvezmény) összesen	758	60
Nyereségadó előtti nyereség / (veszteség)	26 992	27 207
A magyar adókulcs (9%) alapján várható nyereségadó	2 429	2 449
Adóhatás:		
Nem adóköteles nyereség	(1 770)	(2 392)
Egyéb eltérések	99	3
Az időszak adóráfordítása	758	60
Tényleges adókulcs	2,8%	0,2%

17. Kapcsolt felek

Az anyavállalattal folytatott ügyletek

A Társaság osztalékot fizetett az anyavállalatoknak a tárgyévben.

A testvérvállalatokkal folytatott ügyletek

A testvérvállalatok 15 millió HUF értékben nyújtottak adminisztratív szolgáltatásokat a Társaságnak.

A Társaság négy leányvállalatot értékesített testvérvállalatoknak, és a nyújtott kölcsönök után 322 millió HUF kamatbevételt realizált.

Leányvállalatokkal folytatott ügyletek

A kapcsolt felekkel folytatott ügyletek többsége nyújtott és kapott kölcsönökhöz kapcsolódik. A kölcsönök és azok kondíciói a 6. megjegyzésben szerepelnek. A lengyel kötvénykibocsátással kapcsolatban a Cordia kezességet vállalt, és cserébe kezességi díjat kap, amelyet egyéb bevételként mutat be. A közvetlen leányvállalatok listáját a 2. megjegyzés tartalmazza.

A társaságnak részalapokkal kötött határidős devizaügyletei vannak, amelyeket valós értéken értékelnek. Az állampapírokat leányvállalatoktól vásárolták.

A leányvállalatokkal folytatott ügyletekből származó következő összegek kerültek elszámolásra az eredménykimutatásban.

A december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Kamatbevétel	5 755	5 617
Befektetési bevételek összesen	5 755	5 617
Egyéb bevételek	0	18
Működési eredmény összesen	0	18
Igazgatási költségek	(15)	(9)
Kamatráfordítás	(42)	(29)
Működési költségek összesen	(57)	(38)
Egyéb pénzügyi bevételek	69	123
Egyéb pénzügyi ráfordítás	(293)	0
Egyéb pénzügyi eredmény	(224)	123

A tárgyidőszakban a Cordia Real Estate Funds Luxembourg SICAV-RAIF 15,25 milliárd HUF osztalékot fizetett. A Cordia Real Estate Funds Luxembourg SICAV-RAIF-ban lévő befektetés valós értékének változása 31,97 milliárd HUF.

2025-ben és 2024-ben egy-egy kamatmentes kölcsönnyújtásra került sor a leányvállalatoknak. Ha ezt a kölcsönt piaci kamatlábak mellett kötötték volna meg, a kapott kamat magasabb lett volna, amit az alábbi táblázat szemléltet:

A december 31-ével végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Bejövő kamat	27	29

Tranzakciók a kulcspozícióban lévő vezetőkkel

A Finext Consultants Limited a tárgyidőszakban a Cordia International SE-ben birtokolt részvényeinek egy részét magánszemélyeknek értékesítette.

A kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

Az alábbiakban felsorolt javadalmazáson kívül 2025-ben a kulcspozícióban lévő vezetők részére nem nyújtottak további juttatásokat, beleértve a részvényalapú kifizetéseket sem. A kulcspozícióban lévő vezetői szolgáltatásokat a Cordia Management Kft. nyújtja. A szolgáltatások ellenértékeként a társaság az arányos személyi jellegű ráfordításokat tovább számlázza. A kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazási struktúráját alábbi táblázat bemutatja konszolidált szinten:

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

18. Pénzügyi eszközök és kötelezettségek valós értékének becslése

Az alapokba történő befektetéseket hitelviszonyt megtestesítő instrumentumként számolják el. A Társaság az alapokba történő közvetlen befektetéseit az IFRS 9 alapján eredménnyel szemben valós értéken értékeli. A valós értéket az alapkezelő által készített független értékelési jelentés alapján határozzák meg. További részletek a 11. megjegyzésben.

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközökhöz kapcsolódó, az eredménykimutatásban elszámolt összegek részleteiről a 9. megjegyzés tartalmaz további információt.

A Társaság devizamegállapodásokat kötött pénzügyi intézetekkel és egyik leányvállalatával. Ezeket a megállapodásokat az eredménnyel szemben valós értéken értékeli. Az átértékelés eredményét az eredménykimutatásban egyéb pénzügyi eredményként mutatják ki.

A kezességvállalás, az állampapírok, a kincstárjegyek, a befektetési alapok részvényei, a befektetési részvények és a pénzügyi alapok szintén eredménnyel szemben valós értéken kerülnek értékelésre.

A három leányvállalatnak nyújtott pótbefizetés szintén az eredménnyel szemben valós értéken kerül értékelésre.

A fennmaradó pénzügyi eszközöket és kötelezettségeket amortizált bekerülési értéken értékeli.

Az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök és kötelezettségek valós értéke megközelíti a könyv szerinti értéküket, mivel – a kötvények kivételével – többnyire kapcsolt felekkel fennálló rövid lejáratú kölcsönökről van szó, amelyek esetében a pénz időértéke nem jelentősen befolyásolja az értéket. A kötvények többsége fix kamatozású, ezért a jelenlegi piaci környezetben a kötvénykötelezettség valós értéke jelentősen alacsonyabb, mint a mérlegben szereplő érték.

A kötvényekkel kapcsolatos kötelezettségekről a 6. (d) megjegyzés tartalmaz magyarázatot.

<i>Millió forintban (MHUF)</i>	2025.12.31	2024.12.31
A mérlegben amortizált bekerülési értéken szereplő kötvények	154 497	111 231
A kötvények valós értéke	146 939	99 612

A kötvények valós értékét referenciaadatokon alapuló pénzügyi modell segítségével számítottuk ki. A Cordia International SE minősítése alapján a hitelkockázati felárat a hasonló feltételekkel rendelkező, összehasonlítható kötvények kamatlábából számítottuk ki, és hozzáadtuk a kockázatmentes hozamhoz. A valós értéket a kötvény névértékéből és a becsült hozamából számítottuk ki.

19. Pénzügyi kockázatkezelés, célok és irányelvek

A Társaság által a beszámolási időszak során, illetve annak végén viselt pénzügyi kockázatok a pénzügyi instrumentumokból erednek. A pénzügyi kockázatok közé tartozik a piaci kockázat (ezen belül a devizakockázat, a kamatkockázat, a cash flow kamatkockázata és az egyéb árkockázat), a hitelkockázat, valamint a likviditási kockázat.

A pénzügyi kockázatkezelési program elsődleges célja a pénzügyi piacokon bekövetkező váratlan változásoknak a Társaság pénzügyi tevékenységeire gyakorolt potenciális negatív hatásának minimalizálása.

A kockázatkezelési tevékenységet a központi treasury részleg (Csoportszintű Treasury) látja el. A Csoportszintű Treasury feladata a pénzügyi kockázatok azonosítása és értékelése. Holdingtársaságként a Társaságot érintő pénzügyi kockázatok korlátozottak.

A. Piaci kockázat

(i) Devizakockázat

A Társaságot a következő, devizaárfolyamokkal kapcsolatos kockázatok érintik:

- A Társaságnak jelentős befektetései vannak külföldi leányvállalatokban. Az érintett devizák jelentős gyengülése hatással lehet a leányvállalatokba történő befektetéseknél elszámolandó értékvesztésre. A menedzsment a forinttal szemben az euró, a lengyel zloty és a font jelentős gyengülésének valószínűségét csekélynek tartja. Ezért ez a kockázat nem jelentős.
- Devizában denominált eszközök és kötelezettségek. A devizában denominált eszközök nagy része kapcsolt felektől származó kölcsönökből és követelésekből áll. A HUF-ban denominált kötelezettségek nagy része kötvényekből származik. Mivel a Társaság a devizakockázatot csoportszinten kezeli, az ezzel kapcsolatos kockázatot nem tárgyaljuk.
A kölcsönökön kívül az egyetlen jelentős devizában denominált tétel a pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek egyenlege, valamint a határidős devizaügyletek. A vezetőség az euró, a lengyel zloty, a font és az amerikai dollár forinttal szembeni jelentős gyengülésének valószínűségét csekélynek tartja. Ennek alapján ez a kockázat nem jelentős.

2025. december 31-én az euró 5%-os gyengülése vagy erősödése a forinttal szemben azt eredményezte volna, hogy az év adózás utáni eredménye 1 944 millió 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 eredményét 2 931 millió HUF-val csökkentette volna vagy növelte volna.

2025. december 31-én az angol font forinttal szembeni 5%-os gyengülése vagy erősödése azt eredményezte volna, hogy az év adózás utáni nyeresége 1 178 millió HUF-val alacsonyabb vagy magasabb lett volna.

2025. december 31-én az amerikai dollár 5%-os gyengülése vagy erősödése a forinttal szemben az év adózás utáni nyereségét 1 522 millió 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 2 885 millió 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 1 665 millió HUF-val csökkentette volna vagy növelte volna.

2024. december 31-én a brit font 5%-os gyengülése vagy erősödése a forinttal szemben az év adózás utáni nyereségét 1 336 millió HUF-val csökkentette volna vagy növelte volna.

(ii) Árkockázat

A Társaság árkockázatnak van kitéve a pénzpiaci alapokba, kincstárjegyekbe és állampapírokba történő befektetései miatt (pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, valamint az eredménnyel szemben értékelt rövid lejáratú pénzügyi eszközök). A pénzpiaci alap különféle pénzügyi eszközökből áll, és értéke az alapul szolgáló eszközök függvénye. Az állampapírokkal és a kincstárjegyekkel szabályozott piacokon kereskednek, és értéküket a kibocsátó, valamint a piacon kereskedett hasonló pénzügyi eszközök befolyásolják.

A Társaság árkockázatnak van kitéve továbbá azért is, mert egy másik gazdálkodó egység részvényeit tartja pénzügyi eszközként. Ezen eszköz valós értékét az alapul szolgáló eszközök piaci árának változásai befolyásolják. Ez a pénzügyi eszköz nem kerül kereskedésre szabályozott piacokon. A jelenlegi piaci környezetet figyelembe véve a vezetőség az alapul szolgáló eszközök értékének rövid távon emelkedését vagy változatlanságát, hosszú távon pedig emelkedését várja.

(iii) Cash flow és valós érték-kamatkockázatok

A Társaság kamatkockázata elsősorban a kapcsolt felekkel fennálló kölcsönökből és kötvénykötelezettségekből származik.

A Csoport politikája szerint a célvállalatoknak és leányvállalatoknak nyújtott csoporton belüli kölcsönök kamatlábát úgy határozzák meg, hogy az fedezze a kötvények és egyéb kölcsönökkel kapcsolatos kötelezettségek után felmerülő kamatot.

A menedzsment felelős a Társaság és a leányvállalatok cash flow-előrejelzéseinek folyamatos nyomon követéséért, ami biztosítja a cash flow-kockázatok fedezését.

A Társaságnak fix kamatozású kötvényei vannak, ezért ezek a kötvénysorozatok nincsenek kitéve valós értékű kamatkockázatnak. A Green Bond változó kamatozású, a féléves kamat alapja a hat hónapos BUBOR.

A jelenlegi piaci környezetet figyelembe véve a vezetőség rövid távon a kamatlábak csökkenését vagy változatlanságát, hosszú távon pedig a kamatlábak csökkenését várja. A Társaságnak a fizetendő kötelezettségekhez képest magasabb összegű, különböző kamatlábú követelése van. Ezért amennyiben a kamatláb emelkedne, az adózás előtti eredmény is növekedne.

1 százalékpont	Éves hatása az adózás előtti eredményre (millió HUF) 2025	Éves hatás az adózás előtti eredményre (millió HUF) 2024
Kamatcsökkenés:	(169)	(34)
Kamatláb-emelkedés:	169	34

B. Hitelkockázat

A hitelkockázat annak kockázata, hogy egy pénzügyi instrumentumban érintett fél nem teljesíti valamely kötelezettségét, és ezáltal pénzügyi veszteséget okoz a másik félnek. A hitelkockázat a bankoknál elhelyezett pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek, valamint a kapcsolt felekkel szembeni követelésként kimutatott kölcsönök kapcsán merül fel. A pénzeszközök esetében a hitelkockázat nem minősül jelentősnek, mivel azokat nagy nemzetközi bankok tartják. Kölcsönnyújtás kizárólag közös irányítás alatt álló társaságok részére történik. A kölcsönökre számított 12 hónapos várható hitelezési veszteség nem jelentős összegű. A diszkontkincstárjegyekhez és államkötvényekhez kapcsolódó hitelkockázat szintén nem jelentős. Összességében a Társaság hitelkockázati kitettsége minimálisnak tekinthető.

C. Likviditási kockázat

A cash flow-előrejelzés az osztalék- és kamatfizetéseken alapul, mivel a Társaságon belül nincs más lényeges tranzakció. Az előrejelzéseket a Társaság pénzügyi osztálya állítja össze. Ezek az előrejelzések figyelembe veszik a Társaság pénzügyi terveit, a szerződésekben foglalt feltételeket, a legfontosabb teljesítménymutatókat és a jogi környezetet.

A Társaság hitelkockázatait azzal is minimalizálja, hogy pénzeszközeit magas hitelminősítésű pénzügyi intézetekben tartja. A hitelminősítésekkel kapcsolatos részletes információkat a 6. megjegyzés tartalmazza.

A Társaság összes kötelezettsége rövid lejáratúnak minősül, és egy éven belül esedékes, kivéve a kötvénykötelezettséget és néhány kapcsolt felekkel szembeni kötelezettséget. A Társaság likviditási igényeit rugalmasan lehet finanszírozni a kapcsolt felektől származó, igény szerint lehívható kölcsönkövetelések és kötelezettségek révén.

2025.12.31-én			
Millió forintban (MHUF)	1 évnél rövidebb	1 és 5 év között	5 évnél hosszabb
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek	28 086	322	0
Szállítói és egyéb kötelezettségek	17	0	0
Kötvények	22 642	68 890	140 321
Összesen	50 745	69 212	140 321

2024.12.31-én			
Millió forintban (MHUF)	1 évnél rövidebb	1 és 5 év között	5 évnél hosszabb
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek	9 290	338	0
Szállítói és egyéb kötelezettségek	11	0	0
Kötvények	21 392	57 305	92 940
Összesen	30 693	57 643	92 940

A Társaság által nyújtott garanciák ugyanilyen besorolását a 19. megjegyzés végén mutatjuk be.

20. Kötelezettségvállalások

Tőkekötelezettség-vállalás

A Társaság jegyzési kötelezettséget vállalt a Cordia Real Estate Funds Luxembourg SICAV-RAIF befektetési alapon, amely a Társaság közvetlen, teljes tulajdonú leányvállalata. A jegyzési megállapodás alapján a Társaság köteles az Alap által meghatározott időpontokban és lehívási ütemezés szerint befektetési jegyeket jegyezni.

A teljes tőkebefizetési kötelezettség 77,5 milliárd HUF, amelyből a fordulónapon 8,8 milliárd HUF maradt fenn. A fennálló kötelezettség mérlegen kívüli kötelezettségvállalásként kerül bemutatásra.

A Cordia Polska B sorozatú kötvényekhez kapcsolódó kezességvállalás:

A B sorozatú kötvénykibocsátással kapcsolatban a Cordia International SE 2024-ben kezességet vállalt, legkésőbb 2028. december 31-ig tartó időtartamra, valamint önkéntes végrehajtás alá vetve a kötvényekből származó fizetési kötelezettségeket, összesen 150 487 500 PLN (13,7 milliárd HUF) összegig.

A Társaság által nyújtott garanciák

A Társaság garanciákat nyújtott egyes leányvállalatai számára. Ezek többsége költségtúllépési garancia, amelynek keretében az anyavállalat garantálja, hogy tőkeemelés vagy alárendelt kölcsön formájában kiegészítő finanszírozást nyújt a leányvállalatnak, amennyiben a megállapodás szerinti banki hitelfinanszírozás nem elegendő a projekt befejezéséhez. A költségtúllépési garanciák nem felelnek meg az IFRS 9 – Pénzügyi instrumentumok standardban leírt pénzügyi garanciaszerződés meghatározásának.

Millió forintban (MHUF)	Év végi valós érték	Névérték	Lejárat
Santander Bank Polska S.A.	0,5	39	2026.10.28.
Gránit Bank Zrt.	5	600	2026.04.02.
KBC Bank NV, londoni fiók	2	474	2028.03.24.
Lloyds Bank Plc	4	441	2028.02.01.
Octopus Administrative Services Limited és BridgeCo Limited	9	971	2026.07.27.
Összesen	21	2 525	

Millió forintban (MHUF)	Év végi valós érték	Névérték	Lejárat dátuma
MBH Bank	16	1 715	2028.12.15.
MBH Bank	11	1 261	2029.08.07.
Santander Bank Polska S.A.	8	918	2028.06.21.
PKO Bank Polski S.A.	8	839	2027.06.30.
Alior Bank S.A.	10	1 068	2027.12.15.
Alior Bank S.A.	5	576	2026.03.15.
Octopus Administrative Services Limited és BridgeCo Limited	26	2 840	2026.07.27.
Összesen	84	9 217	

Az előző év végéhez képest az egyik hitelt a projektcég visszafizette. Ezért a kapcsolódó, 1,3 milliárd HUF névértékű költségtúllépési garanciát megszüntették.

Az egyik magyarországi projektre új hitelmegállapodást írtak alá. Ehhez a hitelhez a Társaság 1,3 milliárd HUF összegű költségtúllépési garanciát nyújtott az MBH Bank Nyrt. részére.

Az egyik lengyel projektre új hitelmegállapodást írtak alá. Ehhez a hitelhez a Társaság 1,1 milliárd HUF összegű költségtúllépési garanciát nyújtott az Alior Bank S.A.-nak.

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

Egy Egyesült Királyságbeli projekthez kapcsolódóan új vállalati garanciát nyújtottak 441 millió HUF összegben a Lloyds Bank Plc részére, amelyről a hitelező megerősítette, hogy kizárólag költség- és kamat túllépési garanciaként fog működni.

Kérjük, tekintse meg a Társaság által a szerződéses feltételek alapján nyújtott garanciák névértékét.

2025.12.31-én			
Millió forintban (MHUF)	1 évnél rövidebb	1 és 5 év között	5 évnél hosszabb
Költségtúllépési garanciák	0	9 217	0
Pénzügyi garanciák	600	1 926	0
Kezesség	0	13 721	0
Összesen	600	24 864	0

2024.12.31-én			
Millió forintban (MHUF)	1 évnél rövidebb	1 és 5 év között	5 évnél hosszabb
Költségtúllépési garanciák	0	8 671	0
Pénzügyi garanciák	201	2 218	0
Kezesség	0	14 442	0
Összesen	201	25 331	0

21. Fordulónap utáni események

2026. áprilisában a Társaság közgyűlése úgy határozott, hogy 27 020 640 euró (részvényenként 1,5 euró) összegű osztalékot fizet ki, ami körülbelül 10,4 milliárd HUF-nak felel meg.

A Cordia Green Bond 1 sorozat feltételeit 2026 márciusával módosították. A változó kamatozású kuponra alkalmazandó kamatfelárat 65 bázisponttal csökkentették, cserébe egy gyorsított törlesztési ütemterv bevezetéséért.

Földi Tibor
Az igazgatóság elnöke

Budapest, 2026. április 30.