

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A CORDIA International SE részvényeseinek

A konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük a CORDIA International SE („Társaság”) és leányvállalatai (együtt „Csoport”) 2025. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amelyek a 2025. december 31-i fordulónapra elkészített konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból — melyben az eszközök összesen, illetve a saját tőke és kötelezettségek összesen egyező végösszege 451 993 millió Ft —, az ugyanezen időponttal végződött üzleti évre vonatkozó konszolidált eredmény és egyéb átfogó jövedelem kimutatásból — melyben az időszak teljes átfogó eredménye 6 582 millió Ft nyereség —, konszolidált saját tőke változásainak kimutatásából, konszolidált cash flow kimutatásból, valamint a lényeges számviteli politika információkat és magyarázó információkat is tartalmazó megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Csoport 2025. december 31-én fennálló konszolidált vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződött üzleti évre vonatkozó konszolidált jövedelmi helyzetéről és konszolidált cash flow-járól az Európai Unió („EU”) által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban („IFRS”) foglaltakkal összhangban.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó — Magyarországon hatályos — törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Függetlenség

Függetlenek vagyunk a Csoporttól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, és a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi Etikai Kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a Nemzetközi Függetlenségi Standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az „IESBA Kódex”-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Könyvvizsgálati megközelítésünk

Áttekintés

<i>Csoport lényegességi szint</i>	A Csoport könyvvizsgálata során alkalmazott lényegességi szint 4 500 millió Ft
<i>Csoportkönyvvizsgálat hatóköre</i>	Könyvvizsgálatunk keretében öt országban működő 37 leányvállalat pénzügyi információit vizsgáltuk, amelyek a Csoport konszolidált mérlegfőösszegének 81%-át, illetve a tárgyévi konszolidált árbevételének 76%-át tették ki.
<i>Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés</i>	A készletek nettó realizálható értéke

A könyvvizsgálatunk megtervezése során meghatároztuk a lényegességi szintet és felmértük a konszolidált pénzügyi kimutatások lényeges hibás állításának kockázatait. Figyelembe vettük különös tekintettel azokat a területeket, amelyek vezetői megítélést igényelnek; például olyan jelentős számviteli becsléseket, amelyek feltételezéseken és bizonytalan jövőbeli eseményeken alapulnak. Mint minden könyvvizsgálatunk esetében, a kontrollok vezetés általi felülírásával kapcsolatos kockázatokkal is foglalkoztunk, ideértve többek között annak az értékelését, hogy azonosítottunk-e olyan, elfogultságra utaló bizonyítékokat, amelyek csalásból eredő lényeges hibás állításra utalnak.

Lényegesség

Könyvvizsgálatunk hatókörét befolyásolta az általunk alkalmazott lényegességi szint. A könyvvizsgálat úgy kerül megtervezésre, hogy kellő bizonyosságot nyújtson arról, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások nem tartalmazznak lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából. A hibás állítások akkor minősülnek lényegesnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott konszolidált pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Szakmai megítélésünk alapján meghatároztunk a lényegességhez kapcsolódó bizonyos nagyságrendi küszöbértékeket, ideértve a konszolidált pénzügyi kimutatások egészére vonatkozó lényegességi szintet, amit az alábbi táblázatban mutatunk be. Ezek és egyéb minőségi tényezők figyelembevételének segítségével határoztuk meg a könyvvizsgálatunk hatókörét, a könyvvizsgálati eljárásaink jellegét, ütemezését és terjedelmét, valamint az esetleges hibák önmagukban vagy együttesen a konszolidált pénzügyi kimutatások egészére gyakorolt hatásainak értékelését.

<i>Lényegességi szint</i>	4 500 millió Ft
<i>Meghatározás módja</i>	A konszolidált mérlegfőösszeg 1%-a, apróbb módosítások figyelembe vételével
<i>Az alkalmazott viszonyítási alap kiválasztásának magyarázata</i>	A lényegesség meghatározásához a konszolidált mérlegfőösszeget alkalmaztuk viszonyítási alapként, mivel megítélésünk szerint ez az a mutató, amely alapján a pénzügyi kimutatások felhasználói a Csoport pénzügyi helyzetét és teljesítményét leggyakrabban értékelik, és amely széles körben elfogadott viszonyítási alapnak minősül.

A Csoport könyvvizsgálatának hatóköre

A Csoport könyvvizsgálatának hatókörét úgy alakítottuk ki, hogy elegendő munkát végezzünk ahhoz, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások egészére vonatkozóan véleményt tudjunk nyilvánítani, figyelembe véve a Csoport felépítését, számviteli folyamatait és kontrolljait, és az iparágat, melyben a Csoport működik.

18 leányvállalatot azonosítottunk, amelyek beszámolóit a könyvvizsgálatba bevontuk, mert a Csoport szempontjából azok méretük alapján jelentősek vagy kockázatoságuk miatt megítélésünk szerint indokolt a bevonásuk. Ezek a konszolidálásba bevont társaságok a Csoport magyarországi működésének meghatározó gazdálkodó egységei.

Ezen felül meghatározott egyenlegek és tranzakciók vizsgálatát végeztük el 19, Lengyelországban, Romániában, Spanyolországban és az Egyesült Királyságban működő leányvállalat esetében.

A többi konszolidálásba bevont társaság esetében Csoport szinten hajtottunk végre elemző eljárásokat. Ezek a további Csoport szinten végrehajtott eljárásokkal, ideértve többek között a Csoporton belüli konszolidációs módosításokat, lehetővé tették, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások egészéről véleményt alkossunk.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a konszolidált pénzügyi kimutatások egészére vonatkozó könyvvizsgálatunkkal összefüggésben, az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés	A könyvvizsgálat során a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés vonatkozásában elvégzett eljárások
A készletek nettó realizálható értéke A készletek fejlesztés vagy kivitelezés alatt álló lakóingatlan-projektek foglalnak magukban, és a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásainak legjelentősebb mérlegtételét képezik. 2025. december 31-én a készletek értéke 194 460 millió Ft volt, amely a teljes eszközállomány 43,02%-át tette ki. A Csoport egyes projektek esetében összesen 6 608 millió Ft értékvesztést számolt el. A készletek értékelésével kapcsolatos jelentős becslésekre és vezetői megítélésekre vonatkozó közzétételeket a konszolidált pénzügyi kimutatások kiegészítő mellékletének 2. e) pontja („Becslések és kritikus megítélések alkalmazása”) tartalmazza, míg a készletekre vonatkozó további információk a 19. pontban találhatók. A készleteket a bekerülési érték és a nettó realizálható érték közül az alacsonyabb értéken mutatják ki. A bekerülési érték többek között a telekalkulációs és kivitelezési költségeket, tervezési és engedélyezési díjakat, ingatlanadókat, hitelfelvételi költségeket, a projektekhez közvetlenül kapcsolódó szakértői díjakat, az építési általános költségeket és egyéb közvetlenül kapcsolódó ráfordításokat foglal magában. A Csoport belső értékelési folyamat keretében határozza meg a készletek nettó realizálható értékét, és értékvesztést számol el azokban az esetekben, amikor a nettó realizálható érték alacsonyabb a bekerülési értéknél. A nettó realizálható érték meghatározása jelentős becsléseken alapul, amelyek magukban foglalják többek között a várható négyzetméterenkénti értékesítési árakat, a várható kivitelezési költségeket, valamint az egyes ingatlanegységek értékesítésének várható időzítését. A vezetés projektenként külön-külön értékelt a készleteket, és felmérte az esetlegesen szükséges értékvesztés mértékét az értékesítési költségekkel csökkentett várható bevételek előjelezése alapján.	Megismertük és értékeltük a készletek nettó realizálható értékének meghatározására kialakított folyamatot, áttekintettük annak működését, valamint értékeltük a folyamat felett kialakított kontrollok tervezését. Értékeltük, hogy a készletek számviteli kezelése összhangban áll-e az IFRS-ek előírásaival, beleértve a Csoport számviteli kézikönyvében meghatározott releváns számviteli elveket is. Megvizsgáltuk, hogy a Csoport vezetése rendszeresen felülvizsgálja-e a készletek értékelését, valamint hogy a nettó realizálható érték meghatározása megfelelő és releváns adatokon alapul-e. A könyvvizsgálati eljárások során ingatlanértékelési szakértőinket is bevontuk annak érdekében, hogy megértsük a vezetés által készített elemzéseket, valamint értékeljük az azok alátámasztására szolgáló külső értékbecslési jelentéseket. Értékeltük továbbá a vezetés, illetve a vezetés által igénybe vett szakértők munkáját és szakmai kompetenciáját a nettó realizálható érték meghatározásával összefüggésben. Ezen felül alapvető könyvvizsgálati eljárásokat hajtottunk végre a nettó realizálható érték meghatározásának és az alkalmazott kulcsfontosságú feltételezéseknek a tesztelése érdekében. Ennek keretében összevetettük a készletek bekerülési értékét a független értékbecslési jelentésekben szereplő értékekkel, valamint a befejezett projektek esetében ténylegesen realizált értékesítési árakkal. Emellett összehasonlítottuk a készletként kimutatott ingatlanok historikus bekerülési értékét a független piaci értékbecslések eredményeivel és a lezárt ingatlanértékesítések során ténylegesen elért eladási árakkal. Áttekintettük továbbá a konszolidált pénzügyi kimutatások kiegészítő mellékletének 2. e) pontját („Becslések és kritikus megítélések alkalmazása”), valamint a 19. pontot annak értékelése céljából, hogy a kapcsolódó közzétételek összhangban állnak-e az IAS 2 Készletek standard előírásaival.

A készletek nettó realizálható értékének meghatározását azért tekintettük kiemelt könyvvizsgálati kérdésnek, mert a készletek értéke jelentős a konszolidált pénzügyi kimutatások szempontjából, továbbá a nettó realizálható érték meghatározása jelentős vezetői becsléseket és megítéléseket igényel.	
--	--

Egyéb információk

Az egyéb információk a Csoport 2025. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó éves jelentésében szereplő vezetőségi jelentéséből állnak. A vezetés felelős a vezetőségi jelentés elkészítéséért. A konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó véleményünk nem vonatkozik a vezetőségi jelentésre és az éves jelentésre.

A konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e a konszolidált pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről jelentést tenni.

Véleményünk szerint az egyéb információk minden lényeges vonatkozásban összhangban vannak a Csoport 2025. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatásaival.

Az egyéb információkban más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a konszolidált pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó konszolidált pénzügyi kimutatásoknak az EU által befogadott IFRS-ekben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése.

A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoport vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvétele a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Csoportot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Csoport pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott konszolidált pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn. Emellett:

- Azonosítjuk és felmérjük a konszolidált pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Csoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Csoport vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet a konszolidált pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a konszolidált pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a megjegyzésekben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Úgy tervezzük meg és hajtjuk végre a csoportkönyvvizsgálatot, hogy elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerezzünk a Csoporton belüli gazdálkodó egységek vagy üzletágak pénzügyi információi tekintetében a konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó vélemény kialakításának megalapozásaként. Felelősek vagyunk a csoportkönyvvizsgálat céljából végrehajtott könyvvizsgálati munka irányításáért, felügyeletéért és áttekintéséért. Továbbra is kizárólagos felelősséggel tartozunk a könyvvizsgálói véleményünkért.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk — egyéb kérdések mellett — a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Csoport által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feléjük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről észszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a veszélyek kiküszöbölése érdekében tett lépéseket és az alkalmazott biztosítékokat.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha — rendkívül ritka körülmények között — azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, mert észszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálati megbízásért felelős partner Biczó Péter.



Budapest, 2026. április 30.

Biczó Péter
Üzletárs
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
Nyilvántartásba vételi szám: 001464

Fordítási megjegyzés:

A jelen magyar nyelvű jelentés az angol nyelven elkészített eredeti jelentés fordítása, amely az angol nyelven összeállított különálló pénzügyi kimutatásokra vonatkozik. A fordítás elkészítése során a kellő gondossággal jártunk el annak érdekében, hogy az az eredeti jelentés pontos tartalmát tükrözze. Az információk, megállapítások vagy vélemények értelmezése tekintetében azonban minden esetben az eredeti angol nyelvű jelentés rendelkezései az irányadók.