

Éves jelentés

A CORDIA INTERNATIONAL SE
ÉS A CORDIA CSOPORT A 2025. DECEMBER 31-ÉN
VÉGZŐDŐ PÉNZÜGYI ÉVRE

KAPCSOLATTARTÓ
BEFEKTETŐK RÉSZÉRE

Bódis Péter
1082 Budapest, Futó utca 43–45. II. emelet
investorrelations@cordiahomes.com

cordiahomes.com

Éves jelentés

Jelen éves jelentést („Éves jelentés”) a **Cordia International Ingatlanfejlesztő SE Zártkörűen Működő Európai Részvénytársaság** állította össze (székhely: 1082 Budapest, Futó utca 43–45. II. em.; adószám: 32410185-2-42; cégjegyzékszám: 01-20-000006; bejegyzett a Magyarország Fővárosi Területi Bíróság Cégjegyzéki Hivatalánál; továbbiakban „**Társaság**”) azzal a céllal, hogy a nyilvánosság számára áttekintést nyújtson a Társaság és leányvállalatai („**Csoport**”) teljesítményéről és helyzetéről.

Jelen Éves Jelentés a Társaság EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok („**IFRS**”)szerint elkészített, auditált egyedi és konszolidált pénzügyi adatai alapján készült a 2025. január 1. és 2025. december 31. közötti időszakra („**beszámolási** időszak”) vonatkozóan.

Jelen Éves jelentést Budapesten, Magyarországon, az aláírók minősített elektronikus aláírásainak időbélyegében feltüntetett időpontban írták alá.

1	AZ IGAZGATÓTANÁCS ELNÖKÉNEK LEVELE.....	4
2	VEZETŐSÉGI JELENTÉS.....	5
2.1.	INFORMÁCIÓK A CORDIA CSOPORTRÓL	6
2.1.1.	Alapvető információk	6
2.1.2.	A Csoport céljai és stratégiája	8
2.1.3.	Piaci áttekintés és üzleti környezet.....	11
2.1.4.	Főbb projektek	21
2.1.5.	Működési teljesítmény	26
2.1.6.	A Csoport főbb kockázatai, valamint a kapcsolódó változások és bizonytalanságok.....	33
2.2.	A CSOPORT PÉNZÜGYI TELJESÍTMÉNYE	34
2.2.1.	Az eredménykimutatás főbb változásai	34
2.2.2.	A mérleg főbb változásai	38
2.2.3.	Adósságállomány és tartalékkezelés	41
2.3.	ESG-HATÁSJELENTÉS – A LEGMAGASABB SZÍNVONAL ELÉRÉSE .	44
2.3.1.	Finanszírozás zöld kötvényekből	44
2.3.2.	Fenntarthatóság	48
2.3.3.	Az emberek életminőségének javítása felelős vállalatirányítással ...	51
2.4.	KILÁTÁSOK	52
2.5.	EGYÉB INFORMÁCIÓK ÉS MÉRLEGFORDULÓN UTÁNI ESEMÉNYEK.....	53
2.5.1.	Egyéb információk	53
2.5.2.	Mérlegfordulónap utáni események	54
3	ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK	55
4	KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS	56
5	NYILATKOZATOK.....	57
5.1.	NYILATKOZAT AZ ÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKRÓL.....	58
5.2.	NYILATKOZAT A VEZETŐSÉGI JELENTÉSRŐL.....	58

Az igazgatótanács elnökének levele



Földi Tibor

a Cordia International
SE igazgatótanácsának
elnöke

2025-ben a Cordia kiemelkedő működési teljesítményt nyújtott, amely megerősítette stratégiánk rugalmasságát és a magas színvonalú lakóingatlan-fejlesztési projektek iránti tartós keresletét valamennyi piacunkon. A vegyes makrogazdasági környezet ellenére diversifikált portfóliónk és fegyelmezett működésünk lehetővé tette számunkra, hogy megerősítsük piaci pozíciónkat, és továbbra is megvalósítsuk hosszú távú növekedési céljainkat.

Magyarországon a lakóingatlan-piac az elmúlt évtized egyik legerősebb évét zárta. A kereslet továbbra is erős maradt, amit a kormányzati intézkedések, a háztartások javuló likviditása, valamint a modern, energiahatékony otthonok iránti folyamatos preferencia is támogatott. Az árak tovább emelkedtek, a piac pedig egyre szelektívebbé és minőségközpontúvá vált. Ebben a környezetben a Cordia megőrizte erős pozícióját annak ellenére, hogy portfóliónk nem felelt meg az Otthon Start Program feltételeinek, alátámasztva a prémium városi elhelyezkedésű, magasabb minőségű fejlesztések időtálló vonzerejét.

Nemzetközi piacainkon a feltételek eltérően alakultak, de továbbra is támogatták a Csoport diversifikációs stratégiáját. Lengyelországban az előző év gyengébb teljesítményét követően mérsékelt fellendülés volt tapasztalható, amelyet a jelzáloghitelek megfizethetőségének javulása is támogatott, bár a jelentős kínálat miatt meghosszabbodtak az értékesítési időszakok. Romániában a kereslet továbbra is makrogazdasági tényezők korlátozták, míg a korlátozott új kínálat továbbra is támogatta az árak alakulását. Spanyolországban, különösen a Costa del Sol régióban, a piac továbbra is ellenállónak bizonyult az erős belföldi és nemzetközi keresletnek köszönhetően. Az egyesült királyságbeli lakóingatlan-piac fokozatos stabilizálódást mutatott, a bérbeadási célra épített szegmens pedig továbbra is erős intézményi érdeklődést mutatott.

Ebben a környezetben a Cordia kimagasló operatív eredményt ért el. 2025 során Magyarországon több mint 700, a Csoport egészében pedig több mint 1 000 lakást értékesítettünk, ami a tartós keresletet igazolja kulcsfontosságú piacainkon. Az év egyik legfontosabb operatív eseménye kilenc új projekt kivitelezésének megkezdése volt, ebből öt Magyarországon, kettő Lengyelországban, egy az Egyesült Királyságban és egy Spanyolországban, ami jól tükrözi erős kivitelezési képességeinket és a fejlesztési portfóliónkba vett bizalmunkat.

Budapest XIII. kerületében található zászlóshajó-projektünk, a Marina City továbbra is portfóliónk meghatározó eleme maradt, a 4. ütem értékesítése is folyamatban van. Folytatuk több jelentős magyarországi projekt megvalósítását is, köztük a Woodland 2. ütemét és a Corvin Campust, a Futureallal együttműködésben megvalósított, mérföldkőnek számító lakóingatlan-átalakítási projektet, amely bizonyítja, hogy képesek vagyunk rugalmasan reagálni a változó piaci igényekre. Nemzetközi szinten megkezdődött a kivitelezés a brit Bradford Works projekten, amely fontos mérföldkövet jelent a bérbeadási célból épülő lakóingatlanok és a shared-living stratégiánk megvalósításában.

Telekállományunk jelenleg több mint 9 000 lakás fejlesztését teszi lehetővé, ami biztos alapot nyújt a jövőbeli növekedéshez. Az év során tovább erősítettük pozíciónkat két új romániai projekthez szükséges telkek megvásárlásával, köztük a Centropolitan projekt, ahol nemrég megkezdődött a kivitelezés, megerősítve ezzel a kiválasztott európai piacok iránti hosszú távú elkötelezettségünket.

A Cordia pénzügyi helyzete 2025 során nagyon erős maradt. Stabil mérleget és magas likviditási szintet tartottunk fenn, és az évet rekordösszegű, 229 milliárd forintos tartalékkal zártuk, amelyet kötvény- és hiteltörlesztési kötelezettségeink teljesítésére különítettünk el, alátámasztva ezzel óvatos és fegyelmezett pénzügyi gazdálkodásunkat. Az év negyedik negyedévében sikeresen bocsátottunk ki 150 millió euró értékű kötvényt, amely tovább erősítette likviditási helyzetünket és meghosszabbította finanszírozási forrásaink lejáratát, ami a befektetők Cordia stratégiájába és hosszú távú kilátásaiba vetett tartós bizalmát tükrözi.

A jövőre tekintve, bár a piaci körülmények a 2025-ös év rendkívüli dinamikáját követően normalizálódhatnak, a lakáskereslet alapvető mozgatórugói várhatóan változatlanok maradnak, amit a strukturális lakhatási igények és a hosszú távú urbanizációs trendek is alátámasztanak. Erős fejlesztési portfóliónknak, a magas építési aktivitásunknak és a szilárd pénzügyi alapjainknak köszönhetően kiváló helyzetben vagyunk növekedési stratégiánk végrehajtásához. Továbbra is bízunk abban, hogy képesek vagyunk fenntartható növekedést elérni, és hosszú távú értéket teremteni befektetőink, partnereink és lakóink számára.

2

Vezetőségi jelentés

2.1. INFORMÁCIÓK A CORDIA CSOPORTRÓL

2.1.1. Alapvető információk

A Társaság és leányvállalatainak fő tevékenységi köre a lakóingatlanok fejlesztése és a lakóegységek értékesítése. E főtevékenység kiterjesztéseként a Csoport megkezdte első bérbeadási célú ingatlanának fejlesztését is. A Cordia a közép- és kelet-európai régió egyik vezető lakásfejlesztője, erős és széles körben ismert márkával. A Csoport Magyarországon, Lengyelországban, Romániában és Spanyolországban az értékesítési célú lakóingatlanok piacának közép- és középfelső szegmenseiben tevékenykedik, 2020 augusztus óta pedig az Egyesült Királyságban, Birminghamben is aktív, ahol a bérbeadási célú ingatlanok fejlesztésére összpontosít.

A Csoport minden országban helyi csapatokon keresztül működik, amelyek önálló jogi személyiséggel rendelkező társaságokba, úgynevezett „menedzsment-társaságokba” szerveződnek, és valamennyi működési helyszínen helyi szakembereket foglalkoztatnak.

A helyi csapatok munkáját a Csoport központi székhelyén működő kompetenciaközpont támogatja. A menedzsmenttársaságok olyan lakóingatlan-projektek fejlesztését és irányítását végzik, amelyek megvalósítása külön projekt célú társaságokon (SPV-ken) keresztül történik. A Csoport és leányvállalatainak szervezeti felépítéséről további információk a 2025. december 31-én végződő időszakra vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatások 5. megjegyzésében találhatók.



A budapesti székhelyű CORDIA International Ingatlanfejlesztő SE végső tulajdonosa Futó Gábor (mint többségi részvényes).

2025. december 31-én a Társaság igazgatótanácsa három tagból áll:

- **Földi Tibor** az igazgatótanács elnöke
- **Bódis Péter** az igazgatótanács tagja, pénzügyi igazgató
- **Mezővári Johanna** az igazgatótanács tagja, operatív igazgató

Társalapítók és részvényesek



Futó Gábor
Társalapító és részvényes,
Futureal Group



Dr. Futó Péter
Társalapító és részvényes,
Futureal Group

Igazgatótanács



Földi Tibor
Chairman of the Board



Bódis Péter
Igazgatótanács tagja,
pénzügyi igazgató



Mezővári Johanna
Igazgatótanács tagja,
operatív igazgató

Országigazgatók



Tomasz Lapinski
Vezérigazgató,
Cordia Lengyelország



Mauricio Mesa Gomez
Igazgatótanács elnöke,
Cordia Románia
és Spanyolország



Fernando Rodriguez
Vezérigazgató, Cordia
Spanyolország



Kárpáti András
Vezérigazgató, Cordia
Egyesült Királyság

2.1.2.

A Csoport céljai és stratégiája

Teljes körű szolgáltatás

A Csoport a közép- és kelet-európai régió egyik vezető lakásfejlesztője, erős és jól ismert márkával. Magyarországon, Lengyelországban, Romániában, Spanyolországban a lakáseladási piac közép- és középfelső szegmenseiben tevékenykedik, valamint az Egyesült Királyságban, Birminghamben a bérbeadási célú ingatlanok fejlesztésére összpontosít. A Csoport középtávú célja évi mintegy 2 000 lakás megépítése. A Csoport hosszú múltra tekint vissza, iparágvezető szakértelemmel rendelkező vezetői csapattal, amely rendkívül hosszú ideje dolgozik együtt, és alacsony a fluktuációja. A Csoport vállalati kultúrája a működési kiválóságra összpontosít, hogy folyamatosan javítsa a lakásfejlesztési folyamat minden aspektusát, a telekvásárlástól a projekttervezésen, a beszerzésen, az értékesítésen és a marketingen át a méretgazdaságossági előnyök kiaknázásáig.

Diverzifikáció

A Csoport a fokozatos földrajzi diverzifikációra törekszik, amelyet gondosan kiválasztott, kedvező piaci lehetőségeket kiaknázó akvizíciók egészítenek ki, értékalapú befektetési szemlélet mellett. A Csoport földrajzi diverzifikációja lehetővé teszi a tőke optimális és lehetőségeket kihasználó elosztását olyan országok között, amelyek lakáspiaci ciklusai nincsenek szinkronban egymással.

A növekedési stratégia elsősorban az organikus terjeszkedésen alapul, amelynek keretében a Csoport kompetenciaközpontja által támogatott helyi csapatokat hoz létre. Ezzel párhuzamosan a Csoport a jelenlegi és a célpiacokat is figyelemmel kíséri olyan speciális portfólió- és/vagy felvásárlási ügyletek felkutatására, mint amilyen például a WWA Development S.A. felvásárlása volt.

A telekvásárlás emellett szigorú kockázatértékelésen alapul, amelynek volumene és időzítése földrajzi területenként, az ingatlanpiaci ciklus adott szakaszától függően eltérő. Emellett a Csoport Magyarországon teljes körű ingatlan-bérbeadási és létesítményüzemeltetési szolgáltatásokat nyújt intézményi befektető ügyfelek számára. E szolgáltatások a jövőben a lakóingatlan-bérbeadási projektek eszközkezelését támogató, belső működtetésű platformmá fejlődhetnek. A tevékenység kezdetben Budapestre és Birminghamre összpontosít, majd fokozatosan kiterjedhet más olyan városokra is, ahol a piaci kereslet indokolja az ilyen jellegű szolgáltatások nyújtását.

Hosszú távon jelentős lehetőség rejlik a lakóingatlan-bérbeadási tevékenység stratégiai üzletággá fejlesztésében, amely egy rendszeres hozamot termelő lakóingatlan-portfólió kialakítását teheti lehetővé.

Erős márka

A Csoport arra összpontosít, hogy minden piacon kiépítse az erős „CORDIA” márkát, mint például Magyarországon, ahol a Csoport már eddig is nagyon erős ingatlanmárkának számít. Ezt a folyamatot számos sikeres és díjnyertes fejlesztés támogatja.

Hozzáférés a tőkepiacokhoz

A Csoport hosszú távú kapcsolatokat alakít ki pénzügyi intézményekkel, valamint a tőkepiacok szereplőivel azzal a céllal, hogy diversifikálja finanszírozási forrásait, ideértve a kötvényfinanszírozást és a strukturált finanszírozási termékeket is.

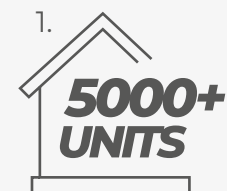
Földvásárlási stratégia

A Csoport szigorú beruházás értékelési kritériumokat alkalmaz, amelyek a helyszínen, a telekárón, a kereslet-kínálat dinamikáján és a projekt jövedelmezőségén alapulnak. A Csoport olyan piacokra koncentrál, ahol évente legalább 5 000 új építésű lakás kerül értékesítésre, és amelyek megfelelő mikrolokációval rendelkeznek a középkategóriás szegmensbe tartozó ingatlanok számára; egyúttal elkerüli a túlfűtött piacokon a telkekért fizetett túlzott árakat. A Csoportnak jelentős lehetősége van a már meglévő városokban működő helyi platformok bővítésére.

A döntéshozatalt a jövedelmezőség és a belső megtérülési ráta (IRR) határozza meg, nem pedig a volumen vagy a piaci részesedés.

A Csoportra nem nehezedik olyan nyomás, hogy a mennyiségre összpontosítson, mint amilyen a tőzsdén jegyzett lakásfejlesztő esetében előfordulhat, és a mennyiség helyett a jövedelmezőséget részesíti előnyben. A Csoport befektetési kritériumai jelenleg magukban foglalják a legalább 25%-os bruttó árrés célértéket, a legalább 20%-os adózás utáni belső megtérülési rátát (IRR) és a befektetett tőke 1,8-szorosát (belső díjak levonása után). A munkavállalói ösztönzőrendszereket úgy alakítják ki és hangolják össze, hogy azok a végrehajtásra és a jövedelmezőségre összpontosítsanak.

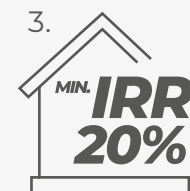
STRATÉGIÁNK FONTOSABB MÉRFÖLDKÖVEI:



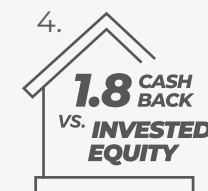
Olyan piacon/
városban kell jelen
lenni, ahol évente
5 000 vagy annál
több lakást
értékesítenek



Csak akkor vásárolunk
telket, ha a projekten
legalább 25%-os bruttó
árrés érhető el



A projektre
vonatkozó
minimális
IRR 20%



A minimális kifizetési
szorzó 1,8-szoros
a befektetett saját
tőkéhez viszonyítva

Projekt-finanszírozási stratégia

Minden projekt külön SPV-ben (special purpose vehicle, speciális projektcéllú vállalat) valósul meg, amelyek lehetnek korlátolt felelősségű projektcégek, társaságok, illetve magántulajdonú ingatlanfejlesztési alapok vagy ernyőalapok. A telekvásárlásokat általában a fejlesztés megkezdéséig a Csoport valamely tagja által biztosított saját tőkéből finanszírozzuk. A legtöbb projektet helyi bankok által, az adott SPV részére nyújtott építési hitelkeretektől finanszírozzák, a projekt saját tőkéjét pedig a Csoport egyik tagja és a Csoport társbefektetői biztosítják. A hitelek többségét az SPV-k veszik fel, jellemzően költségtúllépési és befejezési garanciákkal fedezve. A finanszírozási konstrukciók nincsenek keresztbiztosítékkal fedezve, azonban tartalmazhatnak bizonyos általános kereszt-nemteljesítési rendelkezéseket.

A projektekhez szükséges saját tőke és az előértékesítési követelmények országonként és projektenként eltérőek, ugyanakkor a finanszírozási szerződések jellemzően a teljes fejlesztési költség 20 – 30%-ának megfelelő saját tőke biztosítását, valamint 20 – 40%-os előértékesítési szint teljesítését írják elő. A projektszintű nettó tőkeáttétel csúcserőteke az ügyfelektől kapott előlegeknek és az átadást követően esedékes egyes költségeknek köszönhetően általában nem haladja meg a 65%-ot. Az akvizíciók és bizonyos projektek finanszírozása kötvénykibocsátások útján is megvalósulhat. A vállalati szintű tőkeáttétel alacsonyabb, köszönhetően a hitellel nem terhelt telekállománynak, valamint az alacsonyabb tőkeáttétellel működő, vagy különböző fejlesztési fázisban lévő projektekből álló portfóliónak. A Csoport jó kapcsolatot ápol több vezető hitelezővel.



2.1.3.

Piaci áttekintés és üzleti környezet

MAGYARORSZÁG

Budapesti értékesítési célú lakásfejlesztések (Build-to-sell, BtS) piaca

Az új építésű lakások piaca Budapesten 2025-ben is megőrizte erős lendületét, folytatva a 2024 utolsó negyedében kezdődött értékesítési fellendülést. A rekordszintű aktivitást követően az értékesítések 2025 második és harmadik negyedében a korábbi csúcserősségekhez képest mérséklődtek, de továbbra is határozottan a historikus átlag felett maradtak. 2025 negyedik negyedében az értékesítések száma tovább csökkent, 1 970 lakásra, de így is meghaladta a 2017–2024 közötti hosszú távú negyedéves átlagát (mintegy 1 550 lakás). Összességében 2025-ben körülbelül 9 800 lakás került értékesítésre, ami 32,9%-os növekedést jelent az előző évhez képest, alátámasztva a vevői kereslet tartós erősségét.

A piac 2025. évi erős teljesítménye a gazdasági környezet fellendülésének, valamint a kormányzati támogatási programoknak köszönhető. A kamatcsökkenést követő kedvezőbb hitelfeltételek, a CSOK Plusz program újbóli bevezetése – amely államilag támogatott finanszírozást biztosít a családok lakásvásárlásához –, valamint az első lakásvásárlók számára biztosított 10%-os önerő mellett elérhető

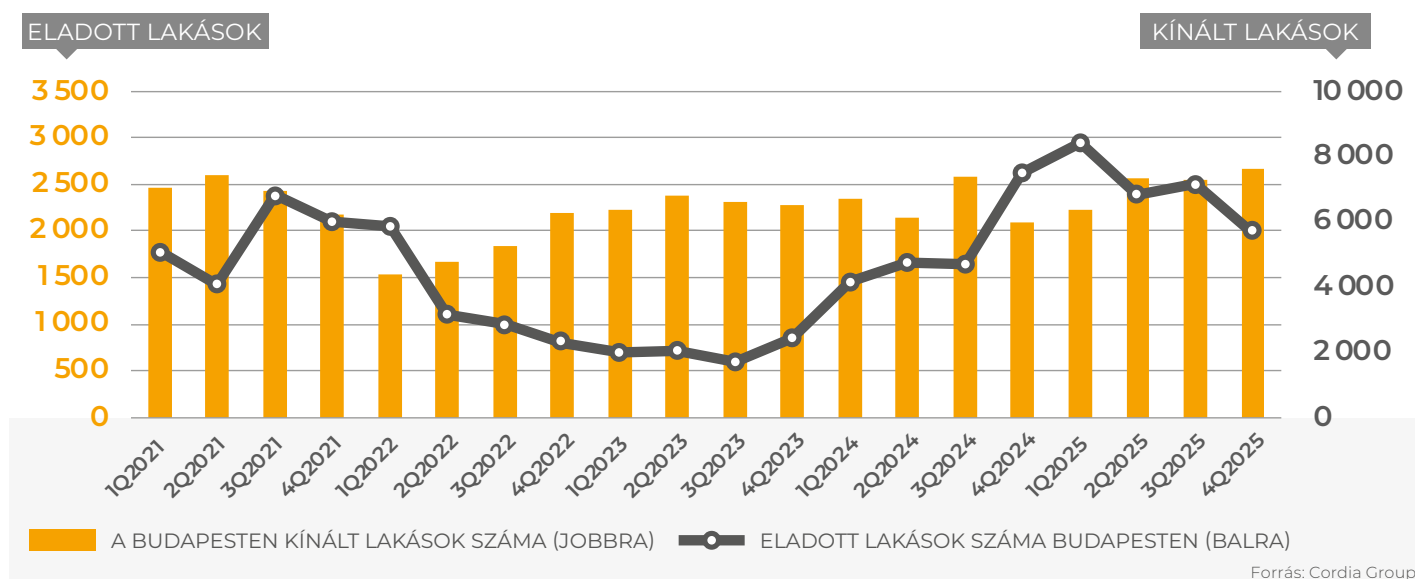
hitelfelvételi lehetőség segített felszabadítani a korábban elhalasztott keresletet és fellendíteni a vásárlói aktivitást. Ezzel párhuzamosan a befektetői részvétel 2025 első felében továbbra is jelentős szerepet játszott a piaci aktivitás fenntartásában. Az inflációkövető értékpapírok lejáratára és a csökkenő állampapír-hozamok – amely leginkább az első negyedévben volt érzékelhető, és 2025 második negyedévéig is folytatódott – arra ösztönözték a befektetőket, hogy tőkéjüket a lakóingatlanok felé irányítsák át. Az év második felében a keresletet egy új kormányzati program támogatta, amely támogatott hiteleket nyújtott az első lakást vásárló ügyfelek számára.

A 2025. évi erőteljes értékesítési teljesítmény ellenére a kereslet továbbra is elmaradt a kínálattól, mivel a fejlesztői aktivitás tartósan magas szinten maradt. Az év első felében rekordszámú új lakás került piacra. A fejlesztési tevékenység 2025 második felében mérséklődött, de historikus összehasonlításban továbbra is magas szinten maradt. Ennek eredményeként az év végére az értékesítésre rendelkezésre álló lakások száma jelentősen, mintegy 7 600-ra emelkedett, ami 27%-os növekedést jelent a 2024. decemberi 5 955 lakáshoz képest. A rendelkezésre álló lakások mennyisége így az elmúlt évtized egyik legmagasabb szintjét érte el.

Az elméleti felszívódási idő 2023 és 2025 eleje között folyamatosan rövidült, de ez a tendencia tavasz és ősz között megtorpant, majd az év vége felé ismét növekedésnek indult. Az előző négy negyedév értékesítési adatai alapján a 2025. december végén rendelkezésre álló kínálat 3,1 negyedévnyi kereslet kielégítésére volt elegendő.

Az alábbi ábra a 2021 óta értékesített, valamint az értékesítésre kínált lakások számának alakulását mutatja be.

Az új építésű lakások piaca Budapesten



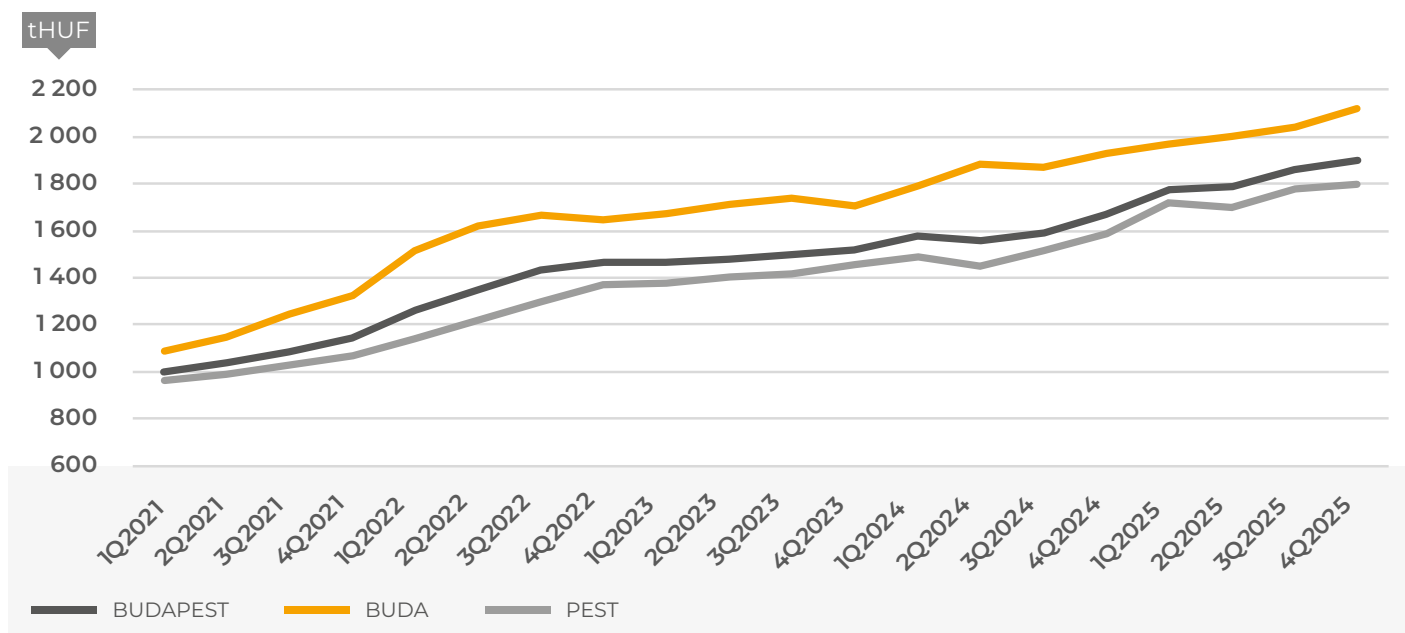
MAGYARORSZÁG

A 2025-ben tapasztalt megélénkült kereslet az árak alakulását is befolyásolta. Bár a növekedés üteme a második félévben 2025 elejéhez képest mérséklődött, a budapesti új építésű lakások piacán a kínálati árak az egész év során emelkedő tendenciát mutattak. 2025 decemberére az átlagos kínálati ár elérte négyzetméterenként az 1 900 000 HUF-ot, ami 13,8%-os emelkedést jelent a 2024. decemberi

1 670 000 HUF/négyzetméterhez képest. A budai oldalon a nem exkluzív projektek átlagára négyzetméterenként 2 120 000 forintra emelkedett, ami 9,8%-kal magasabb, mint 2024 végén (1 930 000 forint). Pesten erőteljesebb növekedést regisztráltak: az átlagárak 13,6%-kal emelkedtek, és négyzetméterenként 1 800 000 forintot tettek ki, szemben a 2024. év végi 1 584 000 forinttal.

Az alábbi ábra a 2021 és 2025 közötti átlagos kínálati árak alakulását mutatja be.

Új építésű lakások tranzakciós négyzetméterárai Budapesten, a budai és a pesti oldalon



Forrás: Cordia Group

LENGYELORSZÁG

Varsó, Krakkó, Tricity és Poznań Build-to-Sell (BtS) lakáspiaca

A lengyelországi új építésű lakások piaca 2025-ben mérsékelt fellendülést mutatott a 2024-ben tapasztalt gyengébb teljesítményhez képest. A JLL „Lakás-piac Lengyelországban” című jelentése alapján a hat legnagyobb városi térségben összesen mintegy 41 200 új lakást értékesítettek, ami 4%-os növekedést jelent az előző évhez képest.

Az értékesítések bővülését a javuló makrogazdasági környezet segítette elő, beleértve a szilárd GDP-növekedést, a stabil munkaerőpiacot, a csökkenő inflációt és az egymást követő kamatcsökkentéseket. A Lengyel Nemzeti Bank a májusban megkezdett monetáris politikai ciklus keretében összesen 125 bázisponttal csökkentette a kamatlábakat. A hitelfelvételi költségek ebből eredő csökkenése, valamint a növekvő bérek javították a jelzáloghitelek megfizethetőségét, ami – a további kamatcsökkentésekre vonatkozó várakozásokkal párosulva – arra ösztönözte a vásárlókat, hogy visszatérjenek a piacra, és meghozzák a vásárlási döntéseiket. Az újonnan folyósított jelzáloghitelek értéke ugyanakkor jelentősen emelkedett.

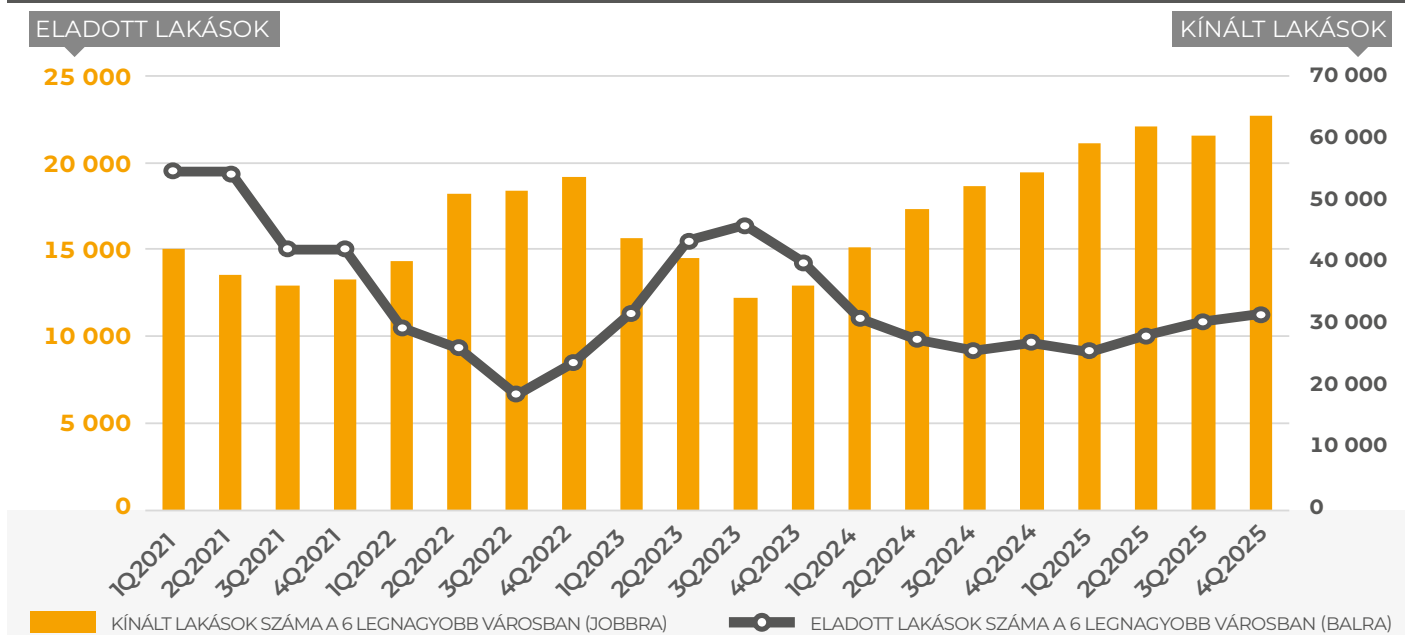
2025-ben 20,9%-kal nőtt az előző évhez képest, az új hitelek pedig a lengyel Hitelinformációs Iroda (BIK) adatai szerint ennek a növekedésnek körülbelül 80%-át tették ki.

Bár a piaci hangulat összességében javult, a Csoport által érintett városokban a piaci dinamika jelentősen eltért egymástól. Tricity piacán az értékesítés 20,0%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest, míg Varsóban ennél mérsékeltebb, 9,5%-os növekedést regisztráltak. Ezzel szemben Poznańban és Krakkóban az ügyletek száma az előző év azonos időszakához képest 4,6%-kal, illetve 4,1%-kal csökkent.

A kínálat folytatta a 2023-ban megkezdődött növekedési pályáját. Az év végén eladásra kínált lakások száma az előző évhez képest 14%-kal nőtt, és a hat legnagyobb piacon összesen 63 500 lakásos rekord-szintet ért el. Az elméleti felszívódási időszak – amely a negyedév végén rendelkezésre álló kínálat és az előző négy negyedév átlagos értékesítési volumenének hányadosa – a 2024. végi 5,5 negyedévről 2025. végére 6,2 negyedévre nőtt.

Az alábbi ábra a 2021 óta értékesített, valamint az értékesítésre kínált lakások számának alakulását mutatja be.

Az új építésű lakások piacának mérete Lengyelország 6 legnagyobb városában (Varsó, Krakkó, Tricity, Wrocław, Poznań, Łódź)



Forrás: JLL

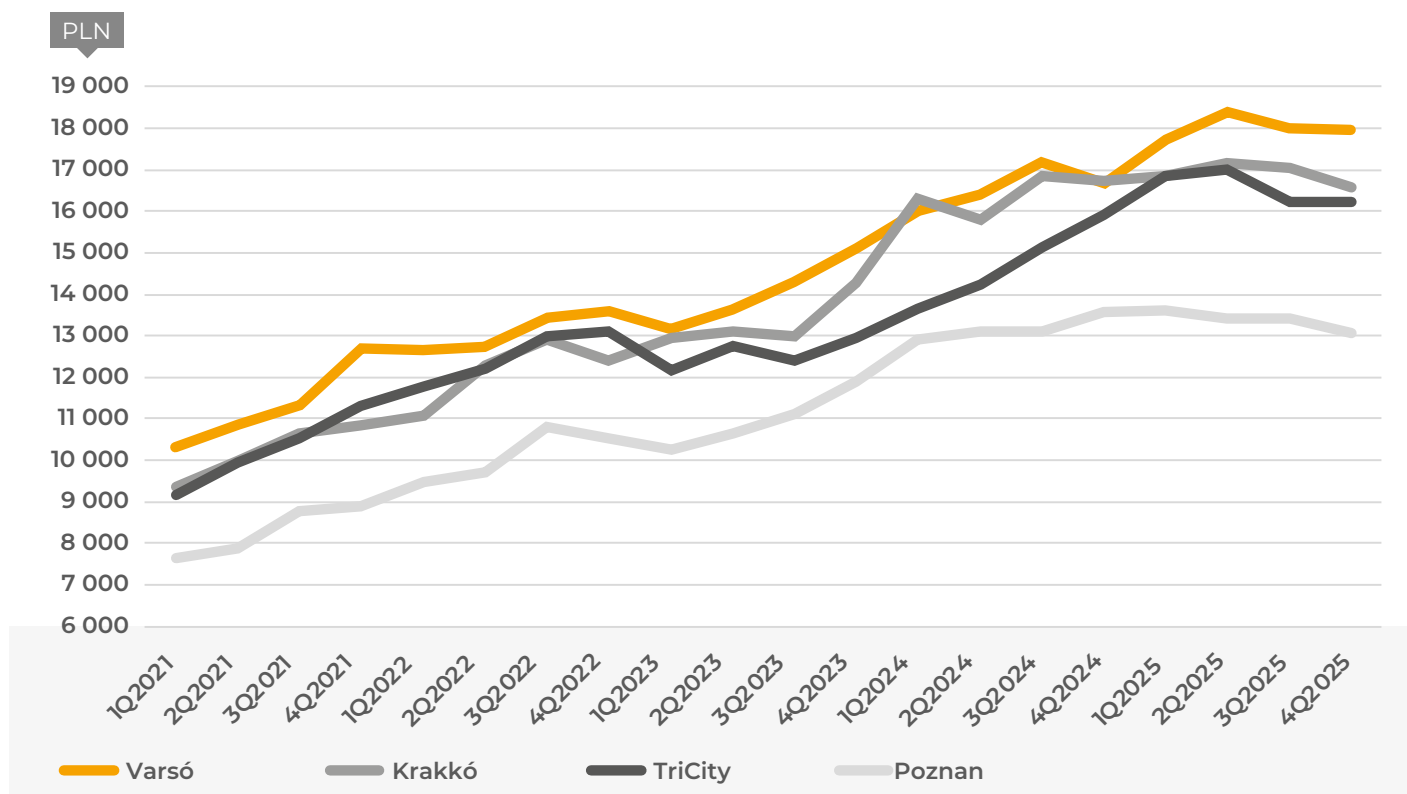
LENGYELORSZÁG

Az új építésű lakások piacán tapasztalható árdinamika szintén jelentősen eltérő volt azokban a városokban, ahol a Csoport jelen van. Varsóban volt a legerőteljesebb áremelkedés: az átlagos tranzakciós árak 7,7%-kal emelkedtek az előző év azonos időszakához képest, és 2025 negyedik negyedévében elérték a 17 966 PLN/m² szintet. Tricity piacán ennél

mérsékeltőbb, 2,1%-os éves növekedés volt tapasztalható, elérve a 16 236 PLN/m²-t. Krakkóban az árak 1,0%-kal csökkentek az előző év azonos időszakához képest, elérve a 16 582 PLN/m²-t, míg Poznańban 3,6%-os éves csökkenés volt tapasztalható, és az árak 2025 negyedik negyedévében 13 065 PLN/m²-re estek vissza.

Az alábbi ábra a Csoport által 2021 óta figyelemmel kísért piacok árainak alakulását mutatja be.

Új építésű lakások tranzakciós négyzetméterárai városonként



Source: JLL

ROMÁNIA

Bukaresti Build-to-Sell (BtS) lakás piac

2025-ben a bukaresti lakáspiac visszaesett a tartósan kedvezőtlen gazdasági környezet hatására. A Csoport becslései szerint 2025-ben mintegy 11 580 új lakást értékesítettek Bukarestben, ami 9%-os csökkenést jelent a 2024-ben eladott 12 720 lakáshoz képest.

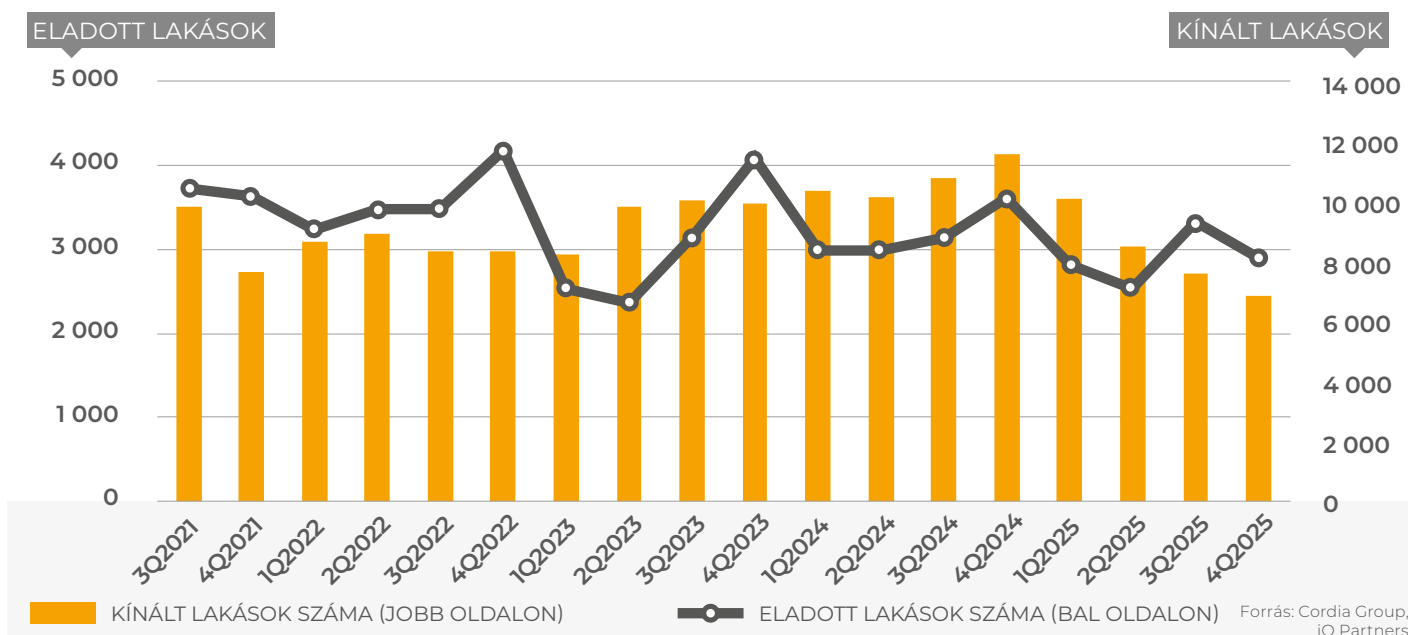
A bukaresti lakáseladások 2025-ös visszaesését elsősorban a kedvezőtlen makrogazdasági környezet okozta, amely továbbra is visszafogta a keresletet. Az infláció az egész év során magas szinten maradt, és tovább emelkedett az áfakulcs 19%-ról 21%-ra történő emelésének, valamint a villamosenergia-árplafon megszüntetésének következtében, ami a viszonylag lassú bérnövekedéssel együtt tovább terhelte a háztartások költségvetését. Ugyanakkor a hitelfelvételi feltételek továbbra is szigorúak maradtak, mivel a kamatlábak magas szinten maradtak, ami rontotta a hitelek megfizethetőségét és csökkentette a jelzáloghitelre jogosult háztartások számát.

Az alábbi ábra a Bukarestben értékesített, illetve értékesítésre kínált lakások számának alakulását mutatja be 2021 harmadik negyedétől.

2025 harmadik negyedévében átmeneti növekedés volt tapasztalható az ügyletek számában, mivel a vásárlók igyekeztek ingatlanvásárlásaikat még az áfakulcs 21%-ra történő emelése előtt lezárni. Ez a rövid átmeneti időszak augusztus végéig magas szinten tartotta a piaci aktivitást, még a magasabb áfakulcs hivatalos bevezetését követően is. Szeptembertől kezdve azonban a tranzakciók száma csökkent, ami a magasabb adóterhek és a vevők körében növekvő árérzékenység együttes hatását tükrözte.

2025 végén körülbelül 6 850 új lakás állt értékesítésre készen, ami 41%-os csökkenést jelent az év elejéhez képest. A kínálatcsökkenés elsősorban az új projektek korlátozott számú elindításának tudható be. Az adatok arra utalnak, hogy a bukaresti lakáspiac a kínálat szűkülésének szakaszába lép, miközben a fejlesztési aktivitás lassulása valószínűleg a gyengébb keresleti környezethez való fejlesztői alkalmazkodást, valamint az engedélyezési eljárások késedelmeit tükrözi. Az elméleti felszívódási időszak az év végén 2,4 negyedév volt, ami arra utal, hogy a piac a közelmúltbeli tranzakciós szintekhez képest továbbra is szűk kínálatot jelez.

Az új építésű lakások piacának mérete* Bukarestben



*Az eladott lakások száma azon a becslésen alapul, hogy a regisztrált ANCPI-tranzakciók 25%-a új építésű lakásokra vonatkozik. Az Országos Kataszteri és Ingatlan-nyilvántartási Ügynökség (ANCPI) adatai minden lakáscélú tranzakciót tartalmaznak (másodlagos piac, telkek, családi házak stb.).

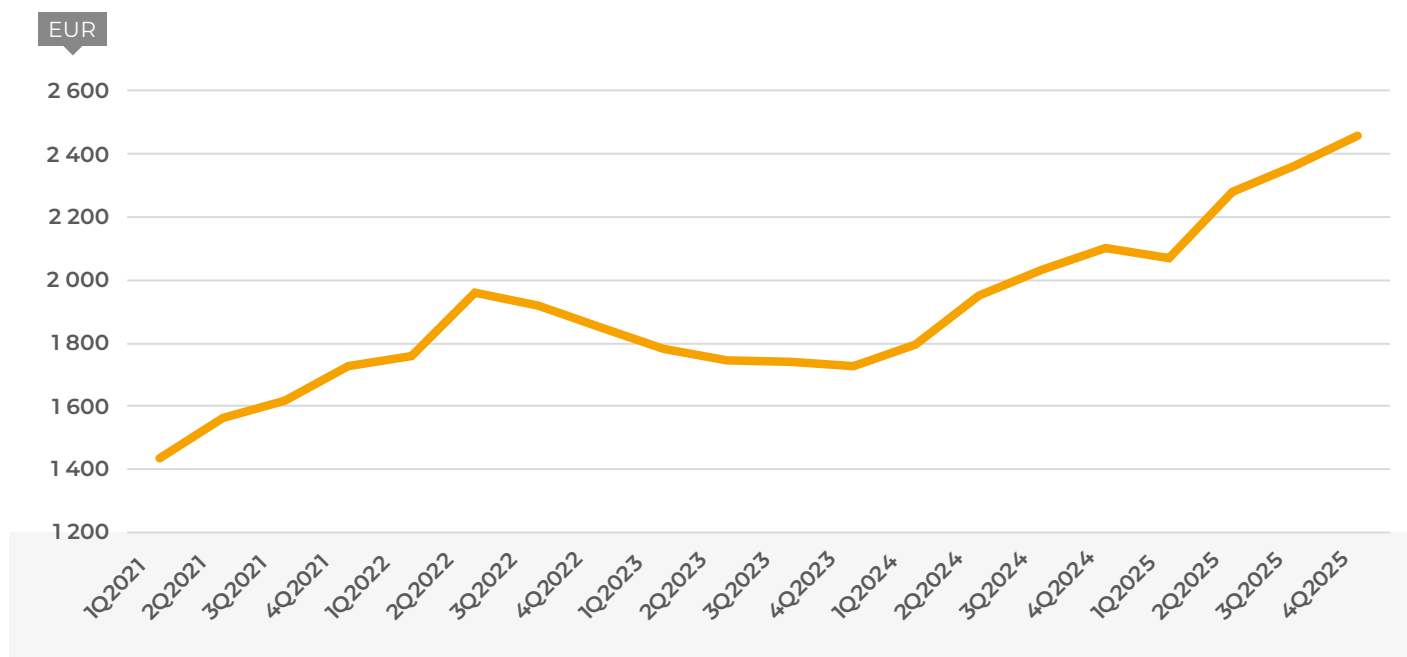
ROMÁNIA

Az eladások számának visszaesése ellenére az új építésű lakások piacán a tranzakciós árak emelkedő pályán maradtak, és 2025 negyedik negyedében elérték a 2 458 EUR/négyzetmétert, ami az év elejéhez képest jelentős, 17,0%-os növekedést jelent. Ezt az áremelkedést elsősorban az áfakulcs emelése előtti megnövekedett kereslet hajtotta,

különösen a második és a harmadik negyedévben. A negyedik negyedévben azonban az árak emelkedése a csökkenő tranzakciószám mellett zajlott. Az árak emelkedésére további nyomást gyakorolt a korlátozott kínálat és az építési költségek folyamatos inflációja.

Az alábbi ábra a 2021 óta értékesített új építésű lakások átlagos tranzakciós árait mutatja be.

Új építésű lakások tranzakciós négyzetméter árai Bukarestben



Forrás: iO Partners

SPANYOLORSZÁG

Spanyolország és Marbella
Build-to-Sell (BtS) lakáspiaca

A Costa del Sol-i új építésű lakások piaca 2025-ben erős lendületet mutatott. A CAI Soluciones által szolgáltatott adatok szerint az év során körülbelül 5 200 lakást értékesítettek, ami 6,5%-os növekedést jelent a 2024-ben eladott 4 900 lakáshoz képest. Részletesebb bontásban a marbellai, fuengirolai és mijasi részpiaci szegmensekben 2025-ben körülbelül 1 380 tranzakciót regisztráltak. Ez 11%-os emelkedést jelent a 2024-ben eladott 1 250 lakáshoz képest, ami jól mutatja a folyamatos aktivitást ezeken a kulcsfontosságú részpiaci szegmensekben.

A piaci teljesítményt továbbra is az erőteljes lakáskereslet – mind a belföldi, mind a nemzetközi – segítette, a spanyolországi javuló makrogazdasági háttér mellett. Az alacsonyabb finanszírozási költségek kedvezőbb környezetet teremtettek a vásárlók és a befektetők számára. A piac az érettség jeleit is mutatja, amelyet a stabil értékesítési dinamika, valamint a fejlesztők fokozott érdeklődése

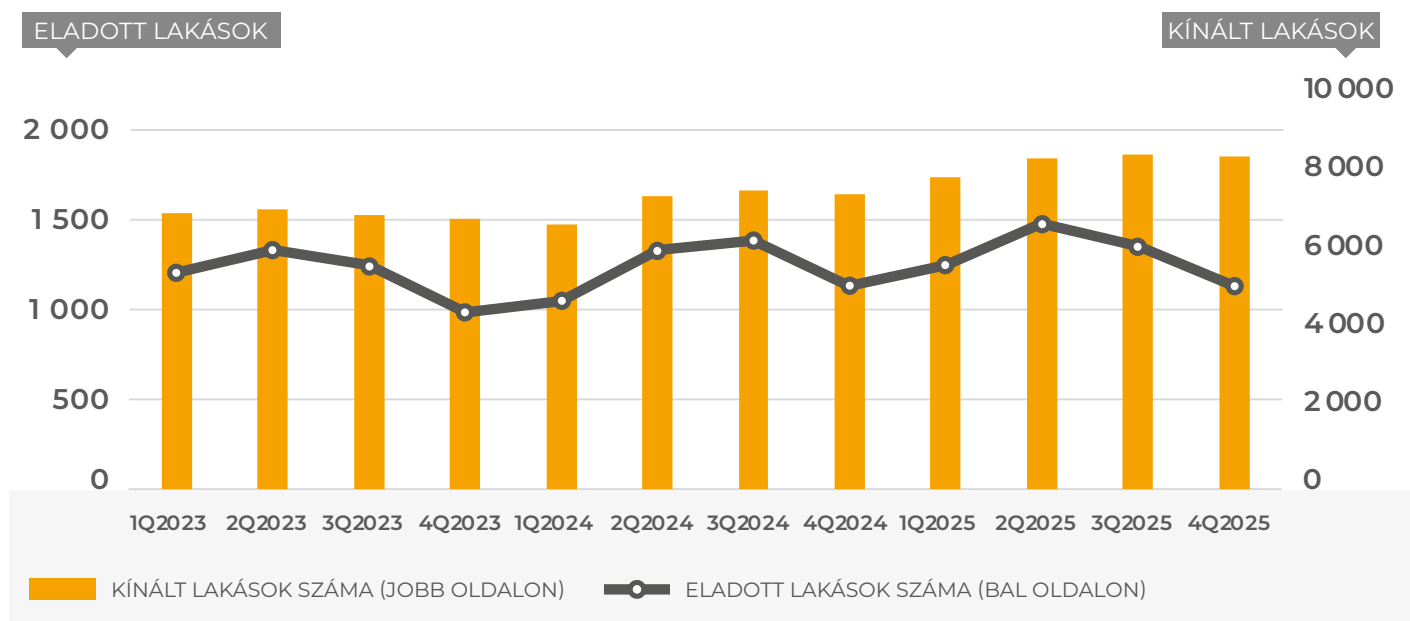
jellemez a magasabb kategóriájú, tehetősebb vásárlókat célzó projektek iránt.

2025 végén a Costa del Sol régióban értékesítésre kínált új lakások száma 7 950 volt, ami 13,2%-os növekedést jelent az előző évhez képest, és az idősor eddigi legmagasabb értékét mutatja. A kínálat bővülését a fokozott fejlesztői tevékenység hajtotta, az előző évhez képest 12%-kal több lakást hoztak forgalomba. Az év végi elméleti felszívódási időszak elérte a 6,1 negyedévet.

Ebben a jelentésben egy új piaci adatforrásra támaszkodunk, amely pontosabb és naprakészebb képet ad a piaci viszonyokról. A korábban használt MITMA-adatkészlet az időbeli eltérések és az új projektek eltérő besorolása miatt nem összehasonlítható az alábbiakban bemutatott adatokkal. Az új adatkészlet az idei Éves jelentéstől kezdődően egységes referenciaforrásként szolgál.

Az alábbi ábra a 2023 első negyedévtől kezdve értékesített, illetve értékesítésre kínált lakások számának alakulását számát mutatja be.

Az új építésű lakások piacának mérete a Costa del Sol régióban



Forrás: CAI Soluciones de Ingeniería

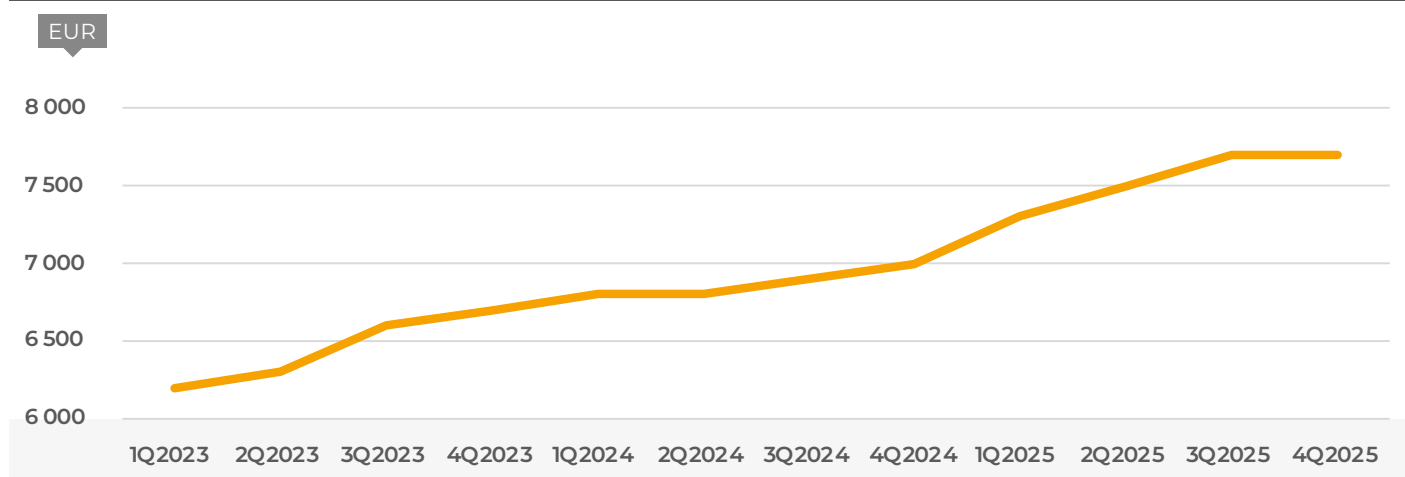
SPANYOLORSZÁG

Az alábbiakban egy új, a 2023 első negyedévétől 2025 negyedik negyedévéig terjedő árstatisztikai adatsort mutatunk be, amelyet a CAI Soluciones bocsátott rendelkezésünkre. Ez az első alkalom, hogy folyamatos idősoros áradatokat teszünk közzé a Costa del Sol régióra vonatkozóan, felváltva a korábban használt, fragmentáltabb versenytársak projektjeire épülő információkat.

2025 negyedik negyedévében a Costa del Sol-i új építésű lakások piacának prémium szegmensében – ahová a Csoport spanyolországi projektjei is tartoznak – az átlagos tranzakciós ár elérte a 7 700 eurót négyzetméterenként, ami 10%-os emelkedést jelent az előző év végéhez képest. Közel három év alatt az árak 24%-kal emelkedtek a 2023 első negyedévi négyzetméterenkénti 6 200 eurós árszintről, ami a régióban a lakóingatlanok iránti folyamatosan erős keresletet tükrözi.

Az alábbi ábra a 2023 első negyedév óta mért átlagos új építésű ingatlanok tranzakciós árait mutatja be.

Új építésű lakások tranzakciós négyzetméterárai a Costa del Sol prémium szegmensében



Forrás: CAI Soluciones de Ingeniería

EGYESÜLT KIRÁLYSÁG

Az Egyesült Királyság és Birmingham bérbeadási célú lakásfejlesztési „Build-to-Rent” (BtR) piaca

Az Egyesült Királyság bérbeadási célra szánt ingatlanok (BtR) szektora 2025-ben új befektetési rekordot ért el: a teljes befektetési volumen 5,2 milliárd fontot tett ki, ami kis mértékben meghaladta az előző évi 5,1 milliárd fontot. Ismét a negyedik negyedév adta az éves volumen közel felét, mivel a befektetők igyekeztek az év vége előtt lezárni tranzakcióikat.

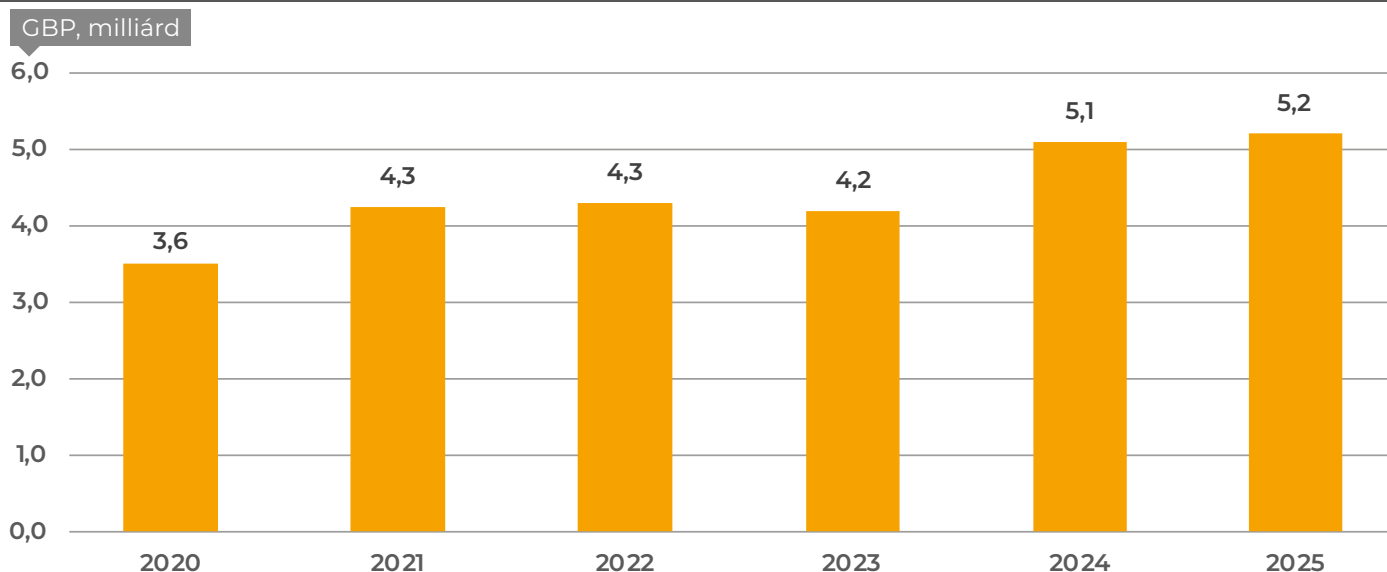
A 2025-ös befektetési aktivitást továbbra is azok a tartós makrogazdasági kihívások határozták meg, amelyek az ingatlanpiac egészét érintették. Bár a gazdasági környezet javult – az infláció mérséklődését követően csökkentették a kamatlábakat –, a befektetők történelmi viszonylatban továbbra is magas finanszírozási költségekkel szembesültek. Ezzel párhuzamosan az építési és munkaerőköltségek folyamatos emelkedése, valamint az engedélyeztetési

akadályok korlátozták az új fejlesztési lehetőségeket. Ebben a környezetben a BtR-szektor azon képessége, hogy rekordszintű befektetési volument érjen el, jól mutatja relatív ellenálló képességét és az intézményi befektetők körében fennmaradó vonzerejét.

A Zoopla adatai szerint az Egyesült Királyságban az új bérleti szerződések bérleti díjai 2025-ben 1,9%-kal emelkedtek, ami lassabb növekedési ütemet jelent az egy évvel korábban regisztrált körülbelül 3%-hoz képest. Ez a lassulás a kereslet és a kínálat közötti kiegyensúlyozottabb viszonyt tükrözi, ami mérsékelte a bérleti díjak emelkedését. A kereslet a korábbi időszakokhoz képest gyengült, részben a javuló jelzáloghitel-megfizethetőség miatt, amely lehetővé tette egyes bérlők számára, hogy saját lakástulajdonosokká váljanak, valamint a legutóbbi negyedévekben regisztrált alacsonyabb nettó bevándorlás miatt. A kínálati oldalon a bérbe adható lakások száma az év vége felé emelkedett 2024-hez képest, bár a bérlakásállomány továbbra is 23%-kal maradt el a világválság előtti szinttől. A közelmúltbeli javulás ellenére a piacot továbbra is szűkös kínálat jellemzi, ami várhatóan 2026-ban is a bérleti díjak növekedését eredményez.

Az alábbi ábra a BtR-befektetések volumenét mutatja az Egyesült Királyságban 2020 óta.

A BtR-befektetések volumene az Egyesült Királyságban



Forrás: Cordia

Makrogazdasági környezet

A Csoport legfontosabb piacain 2025-ben eltérően alakultak a makrogazdasági folyamatok: egyes régiókban erős növekedés volt tapasztalható, míg másokban a gazdasági tevékenység lelassult és tartós kihívásokkal kellett szembenézni. Míg 2024-et széles körű fellendülés jellemezte, 2025-ben a gazdasági folyamatok jóval differenciáltabban alakultak.

A reál-GDP-növekedés élén Lengyelország állt, ahol a növekedés jelentősen gyorsult, és elérte a 3,6%-ot, ami a gazdaság ellenállóképességét és az erős belföldi keresletet tükrözi. Spanyolországban a növekedés továbbra is szilárd, bár kissé mérséklődött, 2,8%-os szinten maradt, míg az Egyesült Királyságban a növekedés enyhén, 1,3%-ra emelkedett. Ezzel szemben Közép- és Kelet-Európa egyes részein a gazdasági lendület üteme lelassult: Magyarországon és Romániában a növekedés 0,4%-ra, illetve 0,7%-ra csökkent, ami mindkét ország esetében enyhe visszalépést jelent az előző évhez képest.

Az inflációs pályák is jelentősen eltértek a régióban. Számos piacon fennmaradt a 2024-ben megfigyelt dezinflációs tendencia. Ezt a pozitív tendenciát Lengyelország vezette, ahol az éves harmonizált fogyasztói árindex (HICP) 2025 decemberére 2,5%-ra esett vissza, ami rendkívül stabil környezetet teremtett. Magyarországon és az Egyesült Királyságban is jelentős mérséklődés volt tapasztalható, az infláció értéke rendre 3,3%-ra és 3,6%-ra csökkent, míg Spanyolországban enyhe emelkedés volt tapasztalható, az infláció 3,0%-ra emelkedett. Ezzel éles ellentétben Romániában jelentősen megnőtt az árnyomás, az infláció 8,6%-ra emelkedett, ami egyértelműen kiugró értéknek számít a Csoport által lefedett piacok közül.

Ez a vegyes inflációs kép közvetlenül befolyásolta a monetáris politikai döntéseket, amelyek az általános

lazításról célzottabb kiigazításokra váltottak át. Lengyelország agresszív kamatcsökkentéseket hajtott végre, az irányadó kamatlábát jelentősen, 5,75%-ról 3,75%-ra csökkentve, míg az Egyesült Királyság központi bankja 3,75%-ra csökkentette a kamatlábát. Magyarország óvatosabb kamatcsökkentést hajtott végre, az alapkamatot 6,25%-ra mérsékelte. Eközben az Európai Központi Bank változatlanul hagyta a kamatlábat, Spanyolország referenciakamatlábát 2,65%-on tartva, a Román Nemzeti Bank pedig az emelkedő infláció visszaszorítása érdekében változatlanul 6,5%-on tartotta az alapkamatot.

A munkaerőpiacok az elmúlt évek történelmi feszes helyzetét követően enyhülés jeleit kezdték mutatni. A munkanélküliségi ráta a legtöbb országban enyhén emelkedett; az Egyesült Királyságban érezhető növekedés volt tapasztalható, ahol 5,2%-ra emelkedett, Romániában pedig 6,0%-ra. Lengyelországban és Magyarországon csupán kis mértékű emelkedés volt tapasztalható, 3,2%-os, illetve 4,5%-os, ami a viszonylag ellenálló helyi foglalkoztatási helyzetet tükrözi. Spanyolország továbbra is pozitív kivételt jelentett ebben a kategóriában; annak ellenére, hogy 10,0%-kal továbbra is a legmagasabb volt az általános munkanélküliségi rátája, több éve tartó csökkenő tendenciája folytatódott, és tovább javult a 2024-es adatokhoz képest.

Összességében 2025 a makrogazdasági teljesítmény szempontjából árnyalt évnek bizonyult. A célzott monetáris lazítás és az olyan piacokon, mint Lengyelország és Spanyolország tapasztalt erős GDP-növekedés együttesen szilárd alapot biztosított a folyamatos beruházási és lakásépítési tevékenységhez. Ezzel szemben az Egyesült Királyságban tapasztalható emelkedő munkanélküliség és a Romániában újra felbukkanó inflációs nyomás rámutatott a régió egyre összetettebb és széttagoltabb piaci környezetére.

	December 2025				
Makrogazdasági mutató	Magyarország	Lengyelország	Románia	Spanyolország	Egyesült Királyság
Reál-GDP 2025-ben, éves szinten	0,5%	3,6%	0,7 (p)%	2,8 (p)%	1,3%
Infláció – HICP 2025. decemberében, % éves szinten	3,3%	2,5%	8,6%	3,0%	3,6%
Munkanélküliségi ráta 2025 decemberében	4,5%	3,2%	6,0%	10,0%	5,2%*
A központi bankok irányadó kamatlábai (2026. március)	6,25%	3,75%	6,5%	2,65%	3,75%
A 2025. október–december közötti időszakra vonatkozóan			Források: Eurostat, National Statistical Offices, Bloomberg		

Főbb projektek

MAGYARORSZÁG



Woodland I

Város: **Budapest**

Állapot: **Befejezve**

NSA összesen: **14 502 m²**

Lakóegységek száma: **257**

Eladott lakások száma: **220**

A Woodland fejlesztés Budapest dinamikusan fejlődő Millenniumi Városnegyedében található. A projekt Pest egyik legaktívabb új építésű lakóövezetében helyezkedik el. A fejlesztés komplex lakókörnyezetet kínál, helyben elérhető szolgáltatásokkal, gondosan kialakított belső kerttel, valamint a lakók számára rendelkezésre álló rekreációs és szabadidős létesítményekkel



Marina City 3

Város: **Budapest**

Állapot: **Építés alatt**

NSA összesen: **14 370 m²**

Lakóegységek száma: **184**

Eladott lakások száma: **99**

A Marina City harmadik üteme legújabb nagyszabású budapesti városrehabilitációs projektünk része. Az új, Duna-parti városnegyed 14 hektárnyi, korábban elhanyagolt iparterület megújításával jön létre. A fejlesztés részeként 9 hektárnyi, gépjárműforgalomtól mentes, mindenki számára szabadon hozzáférhető zöldterület valósul meg, amelyet egy 1,2 kilométer hosszú vízparti sétány egészít ki.



The View

Város: **Fonyód**

Állapot: **Építés alatt**

NSA összesen: **7 515 m²**

Lakóegységek száma: **108**

Eladott lakások száma: **0**

A projekt a tópart közelében helyezkedik el, és olyan lakóegységeket kínál, amelyekből kilátás nyílik a Balatonra és a Badacsonyi-hegységre. Az épület építészeti kialakítása a balatoni régió helyi karakterét tükrözi, miközben a lakások szerves részét képezik a balkonok és teraszok. A lakópark közös használatú közösségi terekkel, játszótérrel, kerékpártárolókkal és privát belső kerttel rendelkezik, amelyek a különböző korosztályok számára biztosítanak kikapcsolódási és rekreációs lehetőségeket

LENGYELORSZÁG



A Hi Mokotów, egy modern lakópark, a Bokszerska utcában épül, amely az Ursynów és Mokotów kerületek határát képezi. Az Ursynów lakóövezetében elhelyezkedő komplexum ideális hely mindazok számára, akik értékelik a kényelmet, és szeretnék kihasználni a város ezen részének kínálta szolgáltatásokat. A közvetlen közelben található a Galeria Mokotów bevásárlóközpont, hangulatos kocsmák és kávézók, valamint zöldterületek.

Hi Mokotów

Város: **Varsó**

Állapot: **Építés alatt**

(Befejezés: 2026.

1. negyedév)

NSA összesen: **12 950 m²**

Lakóegységek száma: **225**

Eladott lakások száma: **75**



A Haffnera Residence két elegáns, 5 emeletes lakóépületből álló projekt, amely Sopotban – a Balti-tenger partján fekvő legszebb lengyel üdülővárosban – épül. A beruházás kiemelkedő elhelyezkedésével tűnik ki a zöldövezetben, mindössze néhány perces sétára a strandtól. A beruházás nemes jellegét a panorámás ablakok, a saját tetőteraszok és a közös területek kiváló minőségű kivitelezése biztosítja.

Haffnera Residence

Város: **Sopot**

Állapot: **Építés alatt**

NSA összesen: **8 002 m²**

Lakóegységek száma: **133**

Eladott lakások száma: **81**



A Miasteczko Wilanów 2 – C ütem egy 172 lakásból és mélygarázsából álló modern lakóépület. A projekt Varsó egyik legnépszerűbb, zöld környezetben fekvő városrészében, a presztízsértékű Wilanów kerületben valósul meg, amely fejlett kereskedelmi és szolgáltatási infrastruktúrával, magas színvonalú oktatási intézményekkel, valamint a városközpont felé biztosított kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik.

Miasteczko Wilanów 2 C ütem

Város: **Varsó**

Állapot: **Előkészítés alatt**

NSA összesen: **8 768 m²**

Lakóegységek száma: **172**

Eladott lakások száma: **0**

ROMÁNIA



Centropolitan

City: **Bucharest**

Állapot: **Előkészítés alatt**
(2026. első negyedétől
építés alatt)

NSA összesen: **22 721 m²**

Lakóegységek száma: **275**

Eladott lakások száma: **0**

*Hamarosan elindul egy új Cordia lakásépítési projekt Bukarest szívében.
Merész szemlélet a városi életmódról, a kényelemről és a mindennapi életünkről.*



Petricani Romsilva

City: **Bukarest**

Állapot: **Előkészítés alatt**

NSA összesen: **15 066 m²**

Lakóegységek száma: **229**

Eladott lakások száma: **0**

*A projekt Bukarest 2. kerületének szívében fog megvalósulni. A festői Tei-tó nyugodt partjától csupán néhány lépésre elhelyezkedő exkluzív lakópark a modern életmód és a természeti szépség harmonikus ötvözetét kínálja.
A lakópark a legfejlettebb és legmodernebb építési megoldások, technológiák és környezeti fenntarthatóság beépítésével biztosítja a jövőbeli lakók kényelmét és jóllétét.*

SPANYOLORSZÁG



Jade Tower

Város: **Fuengirola**
Állapot: **Befejezve**
NSA összesen: **13 542 m²**
Lakóegységek száma: **116**
Eladott lakások száma: **109**

A Jade Tower egy kiemelkedő lakóingatlan-fejlesztés, amely kortárs építészeti megoldásokat és fenntartható építési szemléletet ötvöz Spanyolország déli részének egyik legkeresettebb térségében, a Costa del Solon. A Földközi-tengertől mindössze 100 méterre található komplexum úszómedencékkal, wellnessrészleggel, fitneszteremmel, co-working térrel, gasztrobárral és privát moziteremmel várja a lakókat.



360° by Cordia (1. ütem)

Város: **Mijas**
Állapot: **Építés alatt**
NSA összesen: **8 451 m²**
Lakóegységek száma: **71**
Eladott lakások száma: **12**

A 360° by Cordia lakóingatlan-fejlesztés a Costa del Sol térségében, Mijas településen található, mindössze 10 perces autótúra Fuengirolától. A projekt nyugodt, természeti környezetben helyezkedik el, közvetlenül a Cerrado del Águila golfpálya szomszédságában.



360° by Cordia (2. ütem)

City: **Mijas**
Állapot: **Előkészítés alatt**
NSA összesen: **7 313 m²**
Lakóegységek száma: **59**
Eladott lakások száma: **0**

A fejlesztés két-, három- és négyszobás lakásokat foglal magában, amelyek közül számos a tengerre és a környező hegyekre nyújt panorámás kilátást. A lakóegyüttes közös használatú úszómedencékkal és számos helyben elérhető szolgáltatással rendelkezik. A projekt összesen 514 lakóegységet foglal magában, amelyek átadása hat ütemben valósul meg.

EGYESÜLT KIRÁLYSÁG



A Lampworks egy korszerű bérlakásprojekt, amely Birmingham történelmi Jewellery Quarter negyedének építészeti karakterét ötvözi a modern építészeti szemlélettel. A fejlesztés alapját az igényes tervezés, a változatos építészeti formák, a magas minőségű építőanyagok és a gondosan megtervezett külső környezet kialakítása képezi.

Lampworks (BtR)

Város: **Birmingham**
Állapot: **Építés alatt**
NSA összesen: **8 988 m²**
Lakóegységek száma: **151**
Eladott lakások száma: **0**



A Bradford Works egy kifejezetten közösségi lakhatás céljára tervezett lakófejlesztés Birminghamben, amely a Great Hampton Street városfejlesztési koncepció részét képezi. A projekt 54 saját fürdőszobával rendelkező stúdióapartmant, valamint számos közös használatú közösségi teret foglal magában.

Bradford Works (BtR)

Város: **Birmingham**
Állapot: **Építés alatt**
NSA összesen: **1 353 m²**
Lakóegységek száma: **54**
Eladott lakások száma: **0**



A fejlesztés keretében a Great Hampton Row, a Great Hampton Street és a Mott Street környezetében található telkek és épületek átalakítása, illetve újjrahasznosítása valósul meg, új, 4-6 szintes lakóépületek kialakításával. A projekt több mint 960 m² kereskedelmi és egyéb nem lakáscélú területet is magában foglal. A munkálatok részeként a meglévő építmények egy részének bontására, egy hátsó épületrész felújítására, valamint a kapcsolódó zöldfelületek, közművek és kiszolgáló létesítmények fejlesztésére is sor kerül.

Mott Street & Nightingale (BtR)

City: **Birmingham**
Állapot: **Előkészítés alatt**
NSA összesen: **10 779 m²**
Lakóegységek száma: **181**
Eladott lakások száma: **0**

2.1.5.

Működési teljesítmény

Országankénti szerződéses lakóegységek száma

2025 folyamán a Csoport 1 059 lakóegységre kötött szerződést, ami 18%-os növekedést jelent 2024-hez képest, az alábbi bontásban:

A 2025. december 31-én végződő időszakra vonatkozóan		
Lakóegységek száma	2025	2024
Magyarország	746	541
Lengyelország	287	322
Románia	2	20
Spanyolország	21	14
Egyesült Királyság	3	2
A SZERZŐDÖTT LAKÓEGYSÉGEK ÖSSZESEN	1 059*	899*

* A Csoport akkor tekinti az egységeket szerződésesnek, ha azok értékének legalább 10%-át kifizették.

Magyarország: A Csoport lakásértékesítéseihez továbbra is a magyar piac járult hozzá a legnagyobb mértékben. 2025-ben 746 lakásra kötöttek adásvételi szerződést, ami 38%-os növekedést jelent az előző évhez képest. A növekedés különösen erős volt az év első felében, kifejezetten 2025 második negyedében, amikor az értékesítés 344 eladott egységgel csúcsot ért el. Ez a bővülés folytatta a 2024 negyedik negyedében megkezdődött tendenciát, amelyet a javuló gazdasági környezet és az előző évhez képest jelentősen bővülő kínálat ösztönzött.

Lengyelország: A lengyelországi értékesítés 2025-ben 287 darabra csökkent az előző évi 322 darabról, ami 11%-os csökkenést jelent. Ezt a visszaesést elsősorban a Csoport kínálatának szűkülése okozta, miközben több projekt még előkészítési fázisban volt. Ezen felül az értékesítési volumen növelése helyett a magas árrepek fenntartását tartottuk szem előtt.

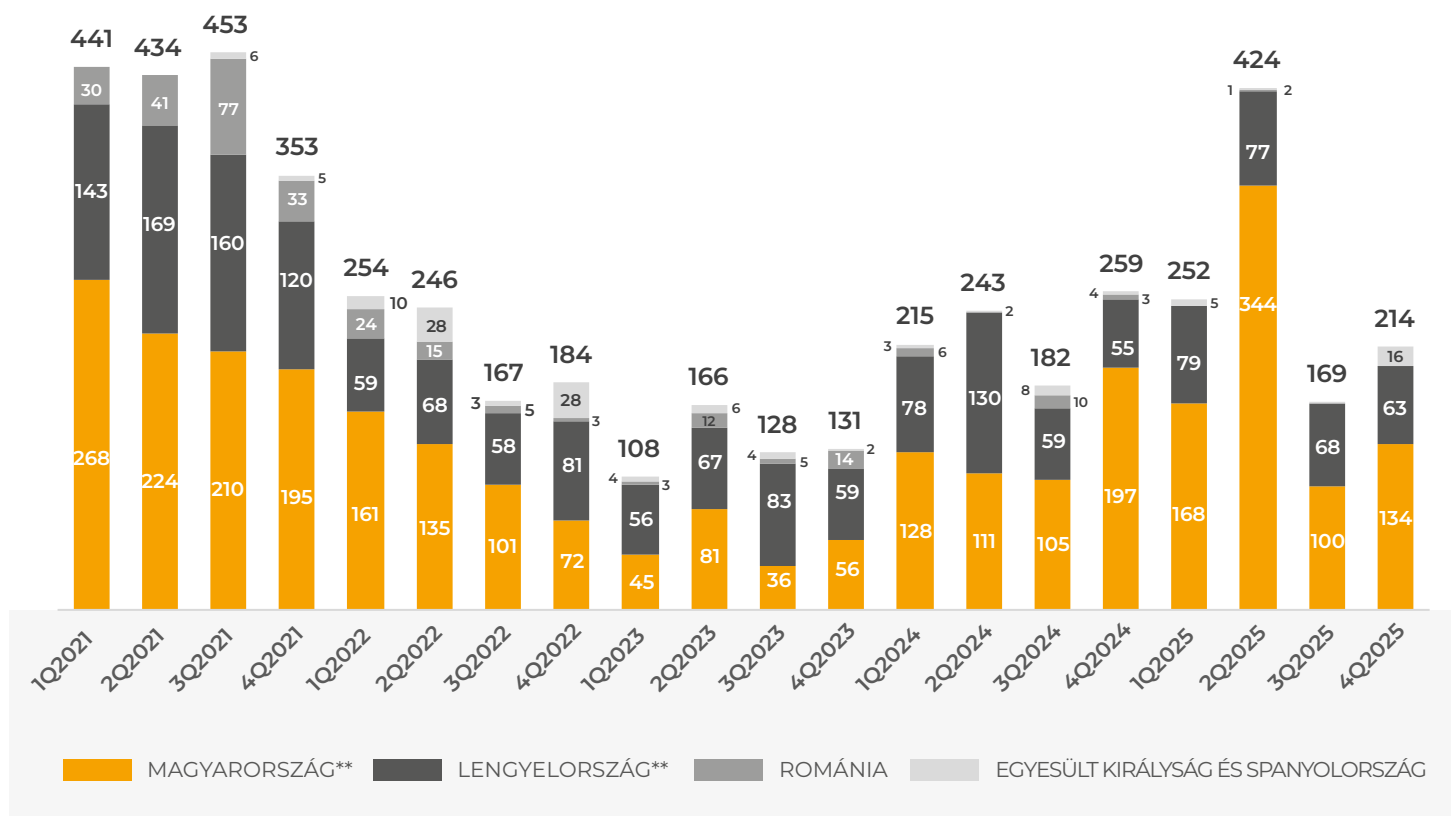
Románia: A román piacon az értékesítések száma 2025-ben mindössze 2 lakásra csökkent az előző évi 20 darabhoz képest, mivel a kínálatunkat teljes egészében értékesítettük. 2026 elején elindítottuk a „Centropolitan by Cordia” nevű új projektet, amelynek értékesítése 2026-ban kezdődik. 2025 folyamán folytatódtak az intenzív munkálatok a bukaresti további fejlesztések elindítására.

Spanyolország: 2025-ben az értékesítés Spanyolországban 21 lakásra nőtt, ami szerény emelkedést jelent az előző évi 14 lakáshoz képest. Az értékesítést a Jade Tower utolsó eladott egységei, valamint a 2025 második felében elindított, Mijasban megvalósuló többütemű projektünk, a „360° by Cordia” első lakásai erősítették.

Egyesült Királyság: 2025-ben a Csoport folytatta a viszonylag kis méretű „Gothic 1” projekt értékesítését, amely az első, Birminghamben befejezett fejlesztés, és amelyből az év során 3 lakást adtunk el.

2025 végén a Csoportnak 1 090 eladásra kész lakóegysége volt mind a „Befejezett” és a „Folyamatban lévő fejlesztések” kategóriában a BtS-projektekben. Ez a szám nem tartalmazza az Egyesült Királyságban található BtR-projektek 205 darab lakóegységét.

Az elmúlt 5 évben szerződött* lakóegységek száma negyedévenként



* A Csoport akkor tekint egy lakóegységet szerződöttnek, amikor a vevő a vételár legalább 10%-át megfizette.

** A számok tartalmazzák a 2022-ben eladott 46 és a 2021-ben eladott 182 lakást, amelyek olyan közös vállalkozási projektekben kerültek értékesítésre, amelyekben a Cordia 50%-os részesedéssel rendelkezik (Marina Life 1&2 és Stacja Kazimierz 4&5)

Forrás: Cordia Group

Tervezett projektek országos bontása



Csoportszinten nemrég befejezett projektek

Projekt neve	Ország	Város	Befejezés	NSA ÖSSZESEN	Lakásszám (lakó + kereskedelmi)	NSA Eladó egységek száma 2025. 12. 31-én	Eladásra kínált egységek 2025. 12. 31.	2025. 12. 31-ig átadott lakások
			év	m²	szám	m²	szám	szám
Corvin Next (Futó 5)	Magyarország	Budapest	2025	5 514	99	218	4	96
Woodland I.	Magyarország	Budapest	2025	14 502	257	2,408	37	113
ÖSSZESEN BEFEJEZETT				20 016	356	2 626	41	209

A beszámolási időszakban a Csoport két projekt építési munkálatait fejezte be Magyarországon, amelyek nettó értékesíthető területe (NSA) 20 016 négyzetméter, és 356 lakást foglalnak magukban, amelyek közül 315 már eladásra került.

Forrás: Cordia Group

A beszámolási időszakban megkezdődött építési munkálatokkal rendelkező projektek

Projekt neve	Ország	Város	Tervezett befejezés (év)	NSA ÖSSZESEN (m²)	Lakó-egységek száma (lakó- + kereskedelmi)	NSA Eladásra kínált	Eladásra kínált egységek száma
Marina City 3	Magyarország	Budapest	2028	14 428	184	7 491	85
Woodland 2	Magyarország	Budapest	2027	15 941	269	8 844	135
Sasad Resort Sky	Magyarország	Budapest	2026	9 788	128	2 637	26
Sasad Resort Sungate A	Magyarország	Budapest	2028	5 340	74	3 850	51
Sasad Resort Sungate B	Magyarország	Budapest	2028	4 341	61	3 340	43
Flatta Wilanów	Lengyelország	Varsó	2026	1 761	14	1 627	13
Esencja Wilanow	Lengyelország	Varsó	2027	5 515	36	5 515	36
360° by Cordia (1. ütem)	Spanyolország	Mijas	2028	8 451	71	6 864	59
Bradford Works	Egyesült Királyság	Birmingham	2026	1 353	54	1 353	54
ÖSSZESEN ÉPÍTÉS ALATT				66 918	891	41 521	502

Forrás: Cordia Group

A jelentési időszakban a Csoport kilenc projekt építési munkálatait kezdte meg, amelyek nettó értékesíthető területe 66 918 négyzetméter, ami 891 lakást jelent.

A beszámolási időszak végén
építés alatt álló projektek

Projekt neve	Ország	Város	Tervezett befejezés	NSA ÖSSZESEN	Lakás-szám (lakó- + kereskedelmi)	NSA Eladásra kínált 2025. 12. 31.	Eladásra kínált egységek száma 2025. 12. 31.
			év	m²	#	m²	#
Thermal Zugló 5	Magyarország	Budapest	2027	13 324	198	5 173	78
Marina City 1	Magyarország	Budapest	2027	14 049	185	4 647	58
Marina City 2	Magyarország	Budapest	2028	14 317	188	5 537	70
Marina City 3	Magyarország	Budapest	2028	14 428	184	7 491	85
Woodland 2	Magyarország	Budapest	2027	15 941	269	8 844	135
Sasad Resort Sky	Magyarország	Budapest	2026	9 788	128	2 637	26
Sasad Resort Sungate A	Magyarország	Budapest	2028	5 340	74	3 850	51
Sasad Resort Sungate B	Magyarország	Budapest	2028	4 341	61	3 340	43
Flatta Wilanów	Lengyelország	Varsó	2026	1 761	14	1 627	13
Haffnera Residence	Lengyelország	TriCity	2026	7 949	133	3 205	52
Hi Mokotów	Lengyelország	Varsó	2026	12 950	225	8 224	150
Craft Zabłocie	Lengyelország	Krakkó	2026	4 116	95	2 115	49
Modena 2	Lengyelország	Poznan	2027	9 574	200	5 520	119
Esencja Wilanów	Lengyelország	Varsó	2027	5 515	36	5 515	36
360° by Cordia (Phase 1)	Spanyolország	Mijas	2028	8 451	71	6 864	59
Lampworks	Egyesült Királyság	Birmingham	2027	8 988	151	8 988	151
Bradford Works	Egyesült Királyság	Birmingham	2026	1 353	54	1 353	54
TOTAL UNDER CONSTRUCTION				152 185	2 266	84 930	1 229

2025 végén a Csoport portfóliója 17 projektben épülő 2 266 lakásból és kereskedelmi egységből állt. A folyamatban lévő projektekben (az Egyesült Királyságban zajló BtR-projektek kivételével) az egységek 50%-ára már szerződést kötöttek. A folyamatban lévő projektek részleteit a fenti táblázat tartalmazza.

Az ügyfeleknek átadott lakóegységek száma országonként

A 2025. december 31-én végződő időszakra vonatkozóan		
Lakóegységek száma	2025	2024
Magyarország	324	384
Lengyelország	153	453
Románia	4	39
Spanyolország	21	85
Egyesült Királyság	2	2
Átadott lakóegységek összesen	504	963

2025 folyamán a Csoport 504 lakóegységet adott át, ami 48%-os csökkenést jelent a 2024-es év azonos időszakához képest. Ez a csökkenés elsősorban a kevesebb befejezett projektnek köszönhető: a jelentési időszakban mindössze két projekt készült el, szemben a 2024-es hét projekttel.

2025-ben a közös vállalkozások és társult vállalkozások esetében nem történt átadás.

A közös vállalkozások projektjeinek eredményeit a konszolidált eredménykimutatásban és egyéb átfogó jövedelemben a „Részesezés a társult vállalkozások és közös vállalkozások nyereségéből / (veszteségéből)” sorban mutatjuk ki, és azok nem szerepelnek a fenti táblázatban. A részleteket lásd a 2025. december 31-én végződő időszakra vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatások 17. megjegyzésében.

Előkészítés alatt álló projektek

A Csoport vezetőségének becslése szerint 2025. december végén a Csoport telekállománya 9 208 egység – főként lakások – fejlesztésére adott lehetőséget, valamint kisebb nettó értékesíthető alapterületet („NSA”) egy kereskedelmi területen. Ennek nagy része, azaz 8 017 egység „előkészítés alatt” státusszal rendelkezett, a telkeket jogilag pedig teljes mértékben biztosították. 1 191 egységet soroltak a „akvizíció alatt” kategóriába (a vásárlási folyamat megkezdődött, de még nem zárult le).

A Csoport főbb kockázatait, valamint a kapcsolódó változások és bizonytalanságok

Kockázat

Kockázatcsökkentés

Ciklikus lakáspiac	A diverzifikáció elmélyítése és kiterjesztése mind földrajzi, mind működési szempontból (lakásbérlet)
További telkek megszerzésének nehézségei	Az ügynöki hálózat fejlesztése, fenntartása és motiválása, proaktív keresési és feltérképezési tevékenység, akvizíciós és egyéb különleges lehetőségek felkutatása
Szabályozási kockázat	A területrendezési helyzet alapos értékelése mélyreható ágazati ismeretek alapján, a megfelelő területrendezési besorolás nélküli telkek arányának csökkentése, valamint a területrendezési besoroláshoz kötött földvásárlások megvalósítása
Építési engedélyhez kapcsolódó kockázat	Tapasztalt és helyben ismert, jó hírű építésszek kiválasztása, a koncepció hatályos szabályozással összhangban történő kialakítása, az érdekelt felek (hatóságok, szomszédok, városi építésszek, médiaszolgáltatók stb.) érdekeinek megfelelő kezelése
Piaci kockázat	• A piacok mélyreható ismerete, a projektek havi versenytárs elemzésével, rendszeres piackutatással, a piacot befolyásoló egyéb mutatók figyelemmel kísérésével, valamint az ügynökségektől rendszeresen kért visszajelzésekkel. • Az árak és az értékesítés ütemének aktív menedzselése • Megfelelő és hatékony marketingtevékenységek, aktív hirdetéskezeléssel • Az ingatlanbefektetési piaci fejlemények folyamatos nyomon követése
Építési kockázat	Jól előkészített projekt, kiváló minőségű építészeti tervekkel, az alvállalkozók kifizetések és teljesítményének szoros nyomon követése a fővállalkozó felügyelete mellett, a vállalkozók teljesítményének, minőségének és szerződéseinek szigorú nyomon követése, valamint olyan vállalkozók kiválasztása, akik megfelelő referenciákkal rendelkeznek és pénzügyi helyzetük stabil
Banki finanszírozási kockázat	A projektek teljes körű finanszírozása, visszereseti jog nélküli hitelek, korlátozott számú építkezés megkezdése banki finanszírozási ajánlat vagy megállapodás nélkül; megnövelt pénztartalékok fenntartása a banki likviditási szűkösség esetére, amíg szükséges; a finanszírozási költségek (kamatláb) ingadozásának kezelése a rendelkezésre álló fedezeti eszközökkel (például kamatcsere-ügyletekkel)
Működési kockázat	Jól meghatározott, megfelelő folyamatok és humán erőforrás-menedzsment
Garanciális kockázat	A vállalkozók számára történő megfelelő biztosítékok/biztosítások előírása, a jótállási folyamatok folyamatos nyomon követése, aktív beavatkozás szükség esetén
Az ellátási láncban bekövetkező zavarok kockázata	Több, földrajzilag diverzifikált, minőségi beszállítói forrás kialakítása és fenntartása; a nyersanyagkészletek szelektív és gondosan megtervezett növelése.
Infláció, az energiaárak ingadozása	A kivitelezési költségek szigorú ellenőrzése, elektronikus pályázati eljárások a fővállalkozók számára, projektköltségvetési tartalékok, az értékesítési görbe összehangolása a kivitelezési görbével, az árak magas szinten tartását célzó beszerzési menedzsment, energiahatékony projektek megvalósítása
COVID-19 (vagy egyéb) világjárvány	Regionális egészségvédelmi és társadalmi távolságtartási intézkedések, többek között a központi irodák rendszeres fertőtlenítése, otthoni munkavégzés, a távmunkához szükséges felszerelések biztosítása, források elkülönítése a biztonságos utazáshoz, amennyiben az elkerülhetetlen, fertőtlenítőszer, maszkok és kesztyűk biztosítása a helyszíni személyzet számára, valamint a helyszíni értekezletekre vonatkozó korlátozó intézkedések.
Oroszország és Ukrajna közötti katonai konfliktus	A konfliktussal kapcsolatos hírek figyelemmel kísérése; egyes piacokon a háború növelheti vagy csökkentheti a lakásvásárlás és -bérlet iránti érdeklődést. A konfliktus jövőbeli hatásának mértéke a Cordia Csoport működési és pénzügyi teljesítményére a jövőbeli fejlemények függvénye lesz, ideértve – de nem kizárólag – a konfliktus időtartamát és súlyosságát, valamint a globális gazdasági helyzetre gyakorolt hatásának időtartamát, időzítését és súlyosságát, beleértve az ebből eredő esetleges recessziót is; mindezek bizonytalanok és nem jósolhatók meg.
Energia-válság	A Cordia Csoport méretének kihasználása a beszerzési folyamatban, a hosszú távú tervezés és szerződéskötés lehetőségének maximális kihasználása, az aktív vagyonkezelés és a bérlőkkel való szoros együttműködés (akik végső soron a szolgáltatási díjakon keresztül viselik az energiaköltségeket), valamint energiahatékony társasházak fejlesztése (minden piacunkon az A osztályú zöld épületek elérése a cél)

2.2.

A CSOPORT PÉNZÜGYI TELJESÍTMÉNYE

2.2.1.

Az eredménykimutatás főbb változásai

Bevételek

A 2025. december 31-én végződő időszakra vonatkozóan			
Millió forintban (MHUF)	2025	2024	Változás (%)
Ingatlanértékesítésből származó árbevétel és bérleti díjbevétel	56 004	93 181	-39,9%
Egyéb árbevétel	1 151	1 875	-38,6%
Összes árbevétel	57 155	95 056	-39,9%

A beszámolási időszakban a Csoport 57,2 milliárd forint **árbevételt** realizált, amelyből 56,0 milliárd forint a lakásértékesítésből és bérleti díjból származott. Éves összevetésben az árbevétel 40%-kal csökkent, elsősorban a vevőknek átadott lakások számának 48%-os csökkenése miatt, ami a befejezett projektek alacsonyabb számát tükrözi.

Kiemelendő, hogy az árbevétel magasabb átlagos lakásonkénti áron realizálódott, amely az előző évhez képest 15%-kal emelkedett.

A befejezett projektek alacsony száma elsősorban abból adódik, hogy 2023-ban csak korlátozott számú

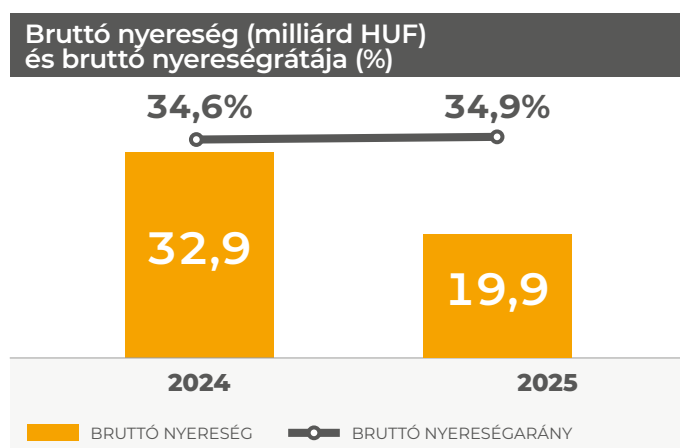
projektet indítottunk el, amikor a turbulens makro-gazdasági környezetben csupán egy projekt (Marina City 1) indult el. Ezt tovább súlyosbította a lengyel-országi és romániai projektek építési engedélyeinek megszerzéséhez szükséges elhúzódó eljárások.

2025 folyamán a Csoport kilenc, összesen közel 900 lakásból álló projektet indított el. Ennek eredményeként 2025 végén az építés alatt álló lakások száma 17 projektben elérte a 2 266-ot, ami több mint 30%-os növekedést jelent az előző évhez képest.

A beszámolási időszakban nem történt nem alaptervekenységhez tartozó telkek értékesítése.

Bruttó nyereség

A bruttó nyereség 2025-ben 19,9 milliárd forintot tett ki, ami 39%-os csökkenést jelent 2024-hez képest, amikor a Csoport rekordmagas, 32,9 milliárd forint eredményt ért el. A bruttó árrés 2025-ben is magas szinten maradt, elérve a 34,9%-ot, szemben a 2024-es 34,6%-kal. Az árrés növekedése a megvalósított projektek magasabb jövedelmezőségének volt köszönhető.



A működési eredmény amounted to HUF 2.3 bn in the reported period and was lower by 87% compared to HUF 17.6 bn achieved in 2024. Operating profit margin deteriorated to 4.1% from 18.5% last year.

Az EBIT csökkenését a fent említett bruttó nyereség-csökkenés mellett az is okozta, hogy az értékesítési, általános és igazgatási költségek (SG&A) aránya jelentősen magasabb volt, mint az előző években. Az értékesítési, általános és igazgatási költségek aránya (az értékesítési, általános és igazgatási költségek /árbevétel arányban kifejezve) a beszámolási időszakban 0,24 volt, szemben a 2024-es 0,13-as értékkel. Fontos azonban megjegyezni, hogy az értékesítési, általános és igazgatási költségek nagyrészt a folyamatban lévő projektek folyamatos működtetéséhez kapcsolódnak, és így támogatják a Csoport jövőbeli teljesítményét, míg a kimutatott árbevételek túlnyomórészt a korábbi időszakokban végzett tevékenységeket tükrözik.

A működési hatékonyság relevánsabb mutatója a SG&A-költség szerződött lakóegységenként (Értéke-

sítési, általános és adminisztratív költségek). 2025-ben ez a mutató 12,8 millió forintra csökkent szerződéses egységenként 13,5 millió HUF-ról 2024-ben, ami a működési tőkeáttétel révén elért költséghatékonyság javulására utal. Ez a hatás várhatóan tükröződni fog a Csoport pénzügyi teljesítményében a következő időszakokban.

A beszámolási időszak működési eredményét egyedi események is negatívan befolyásolták, elsősorban egy 2,3 milliárd forintos, pénzügyi áramlással nem járó készletleírás, valamint a befektetési célú ingatlanok 0,6 milliárd HUF összegű pénzügyi áramlással nem járó ártértelezése. Ezenfelül az előző évi működési eredményt kedvezően befolyásolta egy 0,9 milliárd HUF összegű egyszeri adótülfizetésből származó egyéb bevétel elszámolása, ami magasabb összehasonlítási bázist eredményezett.

Az 5,7 milliárd forintos nettó pénzügyi eredményt főként a következők határozták meg:

- 6,9 milliárd HUF nettó nyereség a származékos eszközök és kötelezettségek ártértelezéséből
- 6,6 milliárd HUF nettó negatív hatás a devizaárfolyam-mozgásokból
- 5,5 milliárd forint nyereség az Argo Properties N.V.-ben fennálló jelentős befolyás elvesztése miatt pénzügyi eszközbe történő átsorolásból, majd ezen befektetés eladásából
- 3,8 milliárd HUF nettó kamat- és kötvénykamat-ráfordítás.
- 1,0 milliárd HUF nyereség a pénzügyi eszközök értékeléséből

További információkért kérjük, olvassa el a Társaság IFRS szerinti konszolidált pénzügyi kimutatásának 12. megjegyzését.

Az időszak **adózás előtti eredménye** 8,0 milliárd HUF volt, szemben az előző évben elért 30,8 milliárd HUF-fal. A különbség fő oka a 15,3 milliárd HUF-fal alacsonyabb működési eredmény volt, amelyet a fent említett tényezők, valamint a társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban elért eredményrészesezés 2,3 milliárd HUF-os csökkenése (az Argo Properties N.V. átsorolása) és a nettó pénzügyi bevételek 5,2 milliárd HUF-os csökkenése okozott.

Kiválasztott adatok a **konszolidált** eredmény és egyéb átfogó jövedelemkimutatásból

A 2025. december 31-én végződő időszakra vonatkozóan			
Millió forintban (MHUF)	2025	2024	Változás (%)
Árbevétel	57 155	95 056	(39,9%)
Értékesítés költségei	(37 215)	(62 195)	(40,2%)
Bruttó nyereség	19 940	32 861	(39,3%)
% árrés	34,9%	34,6%	
Forgalmazási és marketingköltségek	(7 050)	(6 641)	6,2%
Igazgatási költségek	(6 537)	(5 367)	21,8%
Befektetési célú ingatlanok valós értékeléséből származó nettó nyereség/veszteség	(634)	315	(301,3%)
Egyéb ráfordítások	(4 908)	(6 484)	(24,3%)
Egyéb bevételek	1 521	2 926	(48,0%)
Működési eredmény	2 332	17 610	(86,8%)
% árrés	4,1%	18,5%	
Nettó pénzügyi bevétel/(ráfordítás)	5 700	10 879	(47,6%)
Részesedés a társult vállalkozások és közös vállalkozások nyereségéből/(veszteségéből)	(51)	2 360	n/a
Adózás előtti eredmény	7 981	30 849	(74,1%)
Időszak eredménye	6 019	27 595	(78,2%)
% árrés	10,5%	29,0%	
Az anyavállalat tulajdonosainak jutó időszaki eredmény	5 497	27 642	(78,2%)
% árrés	9,6%	29,1%	
Az időszak teljes átfogó eredménye, adózás után	6 582	27 755	(76,3%)

Kiválasztott adatok az **egyedi** eredmény és egyéb átfogó jövedelemkimutatásból

A 2025. december 31-én végződő időszakra vonatkozóan			
Millió forintban (MHUF)	2025	2024	Változás (%)
Bevétel			
Kamatbevétel	6 701	6 321	6,0%
Befektetési bevételek összesen	6 701	6 321	6,0%
Egyéb bevételek	-	19	(100,0%)
Működési bevételek összesen	-	19	(100,0%)
Igazgatási költségek	(169)	(127)	33,1%
Egyéb ráfordítások	(31)	(2 566)	(98,8%)
Kamatráfordítás	(6 695)	(5 479)	22,2%
Működési költségek összesen	(6 895)	(8 172)	(15,6%)
Nettó értékvesztés a tőkemódszerrel elszámolt befektetéseken	(6 891)	-	n/a
Egyéb pénzügyi eredmény	10 038	2 850	252,2%
Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt instrumentumok valós értékének változása	31 973	13 578	135,5%
Devizaárfolyam-nyereség	3 583	8 122	(55,9%)
Devizaárfolyam-veszteség	(9 843)	(1 100)	794,8%
Nettó devizaárfolyam-nyereség / (veszteség)	(6 260)	7 022	n/a
Részesedés a tőkemódszerrel elszámolt befektetések nettó nyereségéből/(veszteségéből)	(1 674)	5 589	n/a
Adózás előtti eredmény	26 992	27 207	(0,8%)
Nyereségadó-ráfordítás	(758)	(60)	1163,3%
Az időszak eredménye	26 234	27 147	(3,4%)
Egyéb átfogó eredmény/(veszteség)	(1 528)	2 194	n/a
Az időszak teljes átfogó eredménye	24 706	29 341	(15,8%)

2.2.2.

A mérleg főbb változásai

2025. év végén a Csoport mérlegfőösszege 452,0 milliárd HUF volt, ami 31,3%-os növekedést jelent 2024. év végéhez képest. A Csoport eszközeinek legfontosabb alakulása a következő volt:

- A készletek állománya 27,6 milliárd forinttal növekedett, amelyet a folyamatban lévő fejlesztések 46,7 milliárd HUF-os növekedése okozott, amit részben ellensúlyozott a késztermékek állományának 15,1 milliárd HUF-os csökkenése.
- Az egyéb hosszú lejáratú pénzügyi eszközök állománya 41,3 milliárd forinttal, az egyéb rövid lejáratú pénzügyi eszközök pedig 8,7 milliárd forinttal nőtt, tükrözve az új befektetéseket.
- A pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek 40,9 milliárd forinttal növekedtek, amelyet elsősorban a finanszírozási tevékenységekből származó pozitív nettó cash flow okozott.
- A korlátozottan felhasználható pénzeszközök állománya 9,6 milliárd forinttal nőtt, ami a magasabb vevői előlegeket tükrözi.
- A tőkemódszerrel elszámolt befektetések 19,1 milliárd forinttal csökkentek, elsősorban az Argo Properties N.V.-ben lévő részesedések egyéb pénzügyi eszközök közé történő átsorolása miatt. 2025 végén a Csoport már nem rendelkezett részesedéssel az Argo Properties N.V.-ben.

A Csoport pénzeszközei és pénzeszköz-egyenértékei a 2024. végi 84,5 milliárd forintról 125,5 milliárd forintra nőttek. A változás főbb okai a következők voltak:

- A működési tevékenységből származó nettó pénzkirámlás 25,5 milliárd HUF volt, elsősorban a készletek 30,3 milliárd HUF-os növekedése miatt.

- A befektetési tevékenységből származó 23,3 milliárd HUF nettó pénzkirámlás, amely a hosszú és rövid lejáratú pénzügyi eszközökbe befektetett 62,3 milliárd HUF-ot tükrözi, amit részben ellensúlyozott a pénzügyi eszközök eladásából származó 36,5 milliárd HUF bevétel.

- A finanszírozási tevékenységből származó nettó pénzbeáramlás 9,8 milliárd forint volt, amelynek fő forrása a hitelek és kölcsönök 25,2 milliárd forintos bevonása, valamint a kötvénykibocsátásból származó 58,5 milliárd forint volt, amit részben ellensúlyozott a 14,7 milliárd forint kötvény-törlesztés, valamint a nem ellenőrző befektetési jegyek megvásárlásáért kapott 28,8 milliárd forint.

A kötelezettségek teljes állománya (beleértve a nem ellenőrző befektetési jegy-tulajdonosokra jutó nettó eszközöket is) 51,9%-kal nőtt, a 2024. december végi 210,0 milliárd forintról 2025. december végére 318,9 milliárd forintra.

A konszolidált nettó adósság* 17,8 milliárd forinttal nőtt, és 2025. december végén 64,5 milliárd forintot tett ki. A növekedés oka elsősorban a konszolidált adósságállomány 68,3 milliárd forintos emelkedése, amely a banki hitelek és kölcsönök származó nettó növekedéséből, valamint az új kötvénykibocsátásból eredt. Ezt részben ellensúlyozta a 40,9 milliárd forintos növekedés a pénzeszközökben és pénzeszköz-egyenértékesekben, valamint a 9,6 milliárd forintos növekedés a korlátozott felhasználású pénzeszközökben 2024. december végéhez képest.

A Csoport 2025 végén továbbra is rendkívül erős mérlegszerkezettel rendelkezett. A kötvény- és hitelvisszafizetésekre képzett tartalékok jelentősen emelkedtek, 229,2 milliárd forintot tett ki, szemben a 2024. végi 131,1 milliárd forinttal. A konszolidált nettó adósság*, a kötvények és a kötvénykötelezettségek további részleteit az IFRS szerinti konszolidált pénzügyi kimutatások 33. megjegyzése és a következő rész tartalmazza.

*A számítás céljára a konszolidált adósság fogalmát a CORDIA2026/I, a CORDIA2030/I és a Cordia Polska B sorozat kötvények kibocsátási feltételei szerint határozzák meg; további részletekért kérjük, olvassa el a CORDIA International SE IFRS konszolidált pénzügyi kimutatásának 33. megjegyzését

Kiválasztott adatok a **konszolidált** pénzügyi helyzetre vonatkozó **kimutatásból**

A 2025. december 31-én végződő időszakra vonatkozóan			
Millió forintban (MHUF)	2025. december 31.	2024. december 31.	Változás (%)
Eszközök, beleértve	451 993	344 283	31,3%
Hosszú lejáratú eszközök, beleértve:	92 106	71 798	28,3%
Befektetési célú ingatlanok	4 039	5 931	(31,9%)
A tőkemódszerrel elszámolt befektetések	183	19 311	(99,1%)
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi eszközök	83 061	41 734	99%
Forgóeszközök, beleértve:	359 796	272 389	32,1%
Készletek	194 460	166 880	16,5%
Korlátozott felhasználású pénzeszközök	14 744	5 130	187%
Egyéb pénzügyi eszközök	11 688	2 930	298,9%
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	125 471	84 527	48,4%
Értékesítésre tartottként minősített eszközök	91	96	(5,2%)
Saját tőke, beleértve:	133 058	134 283	(0,9%)
Jegyzett tőke	18 014	18 014	-
Tőketartalék	13 461	13 461	-
Felhalmozott eredmény	98 521	100 305	(1,8%)
A nem ellenőrző befektetési jegy-tulajdonosokra jutó nettó eszközök	29 334	-	n/a
Összes kötelezettség (a nem ellenőrző befektetési jegy-tulajdonosokra jutó nettó eszközök nélkül)	289 601	210 000	37,9%
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen (a nem ellenőrző befektetési jegy-tulajdonosokra jutó nettó eszközök nélkül)	179 226	128 792	39,2%
Rövid lejáratú kötelezettségek	110 375	81 208	35,9%
Kötelezettségek összesen	318 935	210 000	51,9%

Kiválasztott adatok az egyedi pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból

A 2025. december 31-én végződő időszakra vonatkozóan			
Millió forintban (MHUF)	2025 december31.	2024 december31.	Változás (%)
Eszközök, beleértve	375 068	296 055	26,7%
Hosszú lejáratú eszközök, beleértve:	315 730	217 468	45,2%
Hosszú lejáratú követelések – kapcsolt felek	103 759	63 228	64,1%
Leányvállalatokba történő befektetések	165 558	139 855	18,4%
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök	46 410	14 382	222,7%
Forgóeszközök, beleértve:	59 338	78 587	(24,5%)
Rövid lejáratú követelések – kapcsolt felek	41 092	20 152	103,9%
Egyéb rövid lejáratú pénzügyi eszközök	11 745	250	4 598%
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	6 392	53 690	(88,1%)
Saját tőke, beleértve:	191 287	174 659	9,5%
Jegyzett tőke	18 014	18 014	-
Tőketartalék	13 461	13 461	-
Felhalmozott eredmény	156 478	137 525	13,8%
Kötelezettségek, beleértve:	183 781	121 396	51,4%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	139 983	96 682	44,8%
Rövid lejáratú kötelezettségek	43 798	24 714	77,2%

2.2.3.

Adósságállomány és tartalékkezelés

Adósságállomány

A Csoport teljes adóssága a 2024. végi 136,4 milliárd HUF*-ról 2025-ben 204,7 milliárd HUF*-ra nőtt, míg a konszolidált nettó adósság* 17,8 milliárd HUF-fal, 64,5 milliárd HUF-ra emelkedett. A Csoport adósságállományának fő meghatározó tényezői a következők voltak:

- A Magyarországon kibocsátott, 15 éves lejáratú Cordia 2040 kötvénykibocsátásból származó 58,5 milliárd forint bevonása
- A Magyarországon kibocsátott Cordia 2026/I kötvények összesen 14,7 milliárd forint értékben történő visszafizetése.
- A hitelek- és kölcsönállomány nettó növekedése 25,2 milliárd forint értékben.

Az adósságra vonatkozó részletes információkat az alábbi táblázat tartalmazza:

A 2025. december 31-én végződő időszakra vonatkozóan			
Millió forintban (MHUF)	2025	2024	Változás (%)
Konszolidált adósság (CD)*	204 732	136 401	50,1%
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek (C)	125 471	84 527	48,4%
Korlátozott pénzeszköz (RC)	14 744	5 130	187,4%
Nettó konszolidált adósság*	64 517	46 744	38,0%

* A számítás céljából a konszolidált adósság és a nettó konszolidált adósság fogalmát a CORDIA2026/I, a CORDIA2030/I és a Cordia Polska B sorozat kötvények kibocsátási feltételei szerint határozzák meg. További részletekért kérjük, olvassa el a CORDIA International SE IFRS konszolidált pénzügyi kimutatásainak 33. megjegyzését.

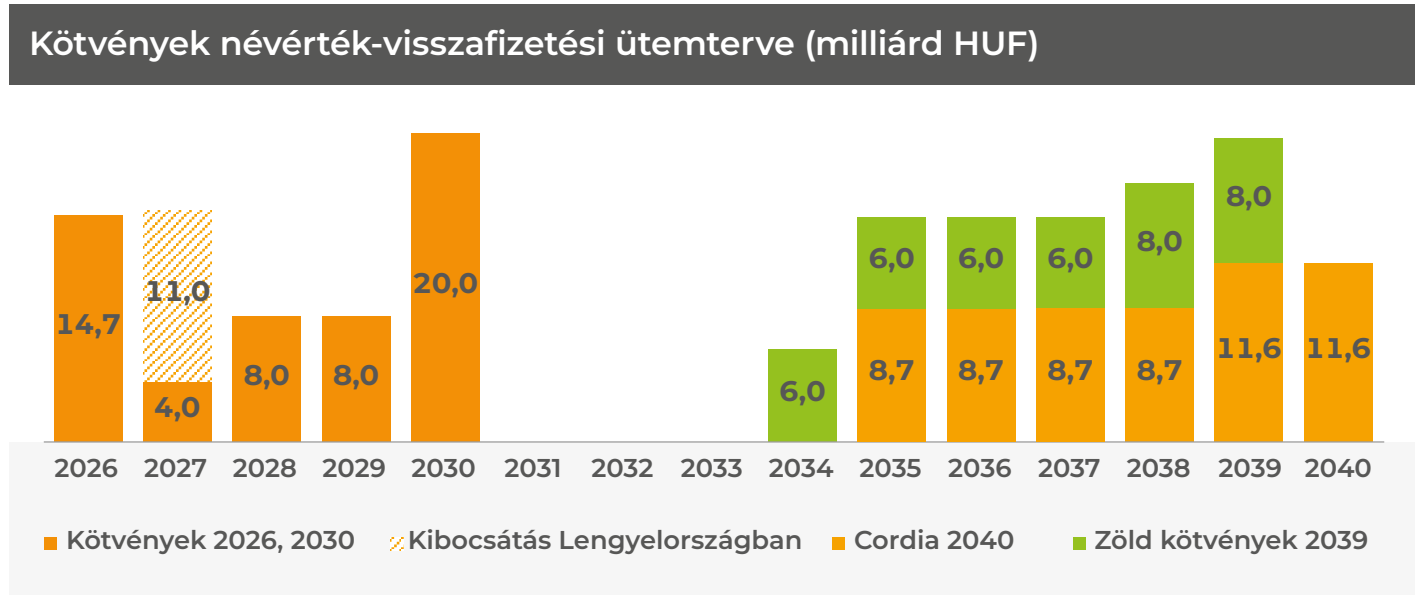
A fenti nettó adósság tovább csökkenthető, ha figyelembe vesszük a kötvénylikviditási tartalékban, a hosszú lejáratú kötvénytartalékban és a rövid lejáratú kötvénylikviditási tartalékban tartott pénzügyi eszközöket. Ezen eszközök összértéke a beszámolási időszak végén 89 milliárd HUF volt. A kötvény- és hitelvisszafizetési tartalékokra vonatkozó további részleteket az alábbiakban ismertetjük.

A Csoport konszolidált adósságának fő összetevőjét a forintban és zlotyban kibocsátott kötvények jelentik, amelyek a konszolidált adósság 80,8%-át teszik ki*. A beszámolási időszak végén a kötvények súlyozott átlagos kamatlába 5,7% volt. A Csoport által kibocsátott kötvények szerkezetét az alábbi táblázat mutatja be:

Kibocsátás neve	Kibocsátás dátuma	Névérték 2025. 12. 31-én	Lejárat	Kamat	Kamat típusa
CORDIA 2026/I HUF	2019. 11. 07.	14 667	7 év	4%	Fix
CORDIA 2030/I HUF	2020. 07. 27.	40 000	10 év	3%	Fix
CORDIA zöld kötvények 1/HUF	2024. 05. 08.	40 000	15 év	BUBOR 6M + 4%	Változó
ÖSSZESEN		94 667			
CPF1227/I PLN	2024. 06. 18	120,39 millió PLN	3,5 év	WIBOR 6M +4,5%	Változó
CORDIA 2040 EUR	2025. 10. 17	150,00 millió EUR	15 év	4,3%*	Fix
ÖSSZESEN		163 454			

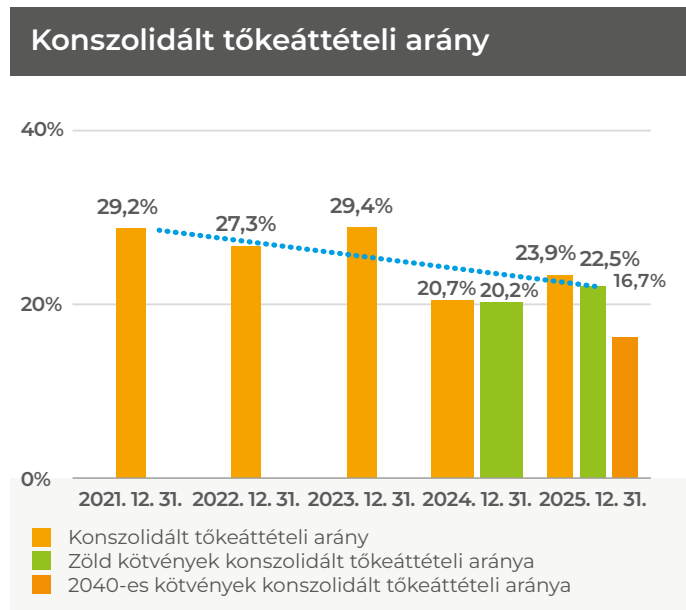
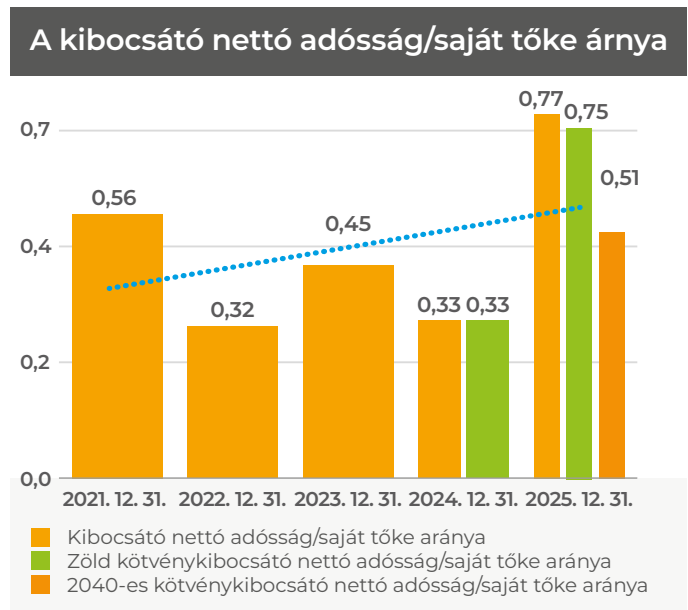
*Kupon plusz a kötvény névértékének százalékában kiszámított további díjak

A Csoport által kibocsátott kötvények közel 60%-ának lejáratí ideje meghaladja az 5 évet, 47%-uk pedig 10 évnél később jár le. A jövőbeli névérték-visszafizetések ütemezését az alábbi táblázat mutatja be:



A Csoport likviditási és pénzügyi helyzete a beszámolási időszak végén továbbra is rendkívül erős maradt. A Csoport nem számít a megkötött megállapodások – különösen a banki hitelmegállapodások és a kötvénykibocsátási dokumentáció – szabályainak megsértésére vagy azok be nem tartására.

A kötvényekkel kapcsolatos kibocsátói kötelezettségvállalásokat mind a jelenlegi beszámolási időpontban, mind a korábbi időszakokban egyaránt teljesítette. Az alábbi ábrák a konszolidált tőkeáttételi arányról* és a kibocsátó nettó adósság/saját tőke arányáról* nyújtanak tájékoztatást 2021 óta.



* A konszolidált tőkeáttételi arány* és a kibocsátó nettó adósság/saját tőke arány* kiszámításához a CORDIA International SE IFRS konszolidált pénzügyi kimutatásainak 33. megjegyzésében szereplő meghatározásokat alkalmazzuk.

Kötvény- és hitelvisszafizetésekre képzett tartalékok

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

A középtávú befektetési horizonton (1–3 év) tartott pénzügyi eszközöket továbbá „Kötvénylikviditási tartaléknak” nevezik, míg a „Hosszú lejáratú kötvénytartalékban” szereplő pénzügyi eszközök hosszabb befektetési horizonton tartására szolgálnak. Ezekre a besorolásokra bizonyos pénzügyi kötelezettségvállalásokban hivatkozhatnak.

A Kötvénylikviditási tartalékot és a Hosszú lejáratú kötvénytartalékot pénzeszközökben és pénzeszköz-egyenértékes eszközökben, rögzített hozamú értékpapírokból, diverzifikált befektetési alapokban és diverzifikált tőzsdén jegyzett értékpapírokból szándékoznak kezelni, a következő korlátozások mellett:

1. A portfóliót részben vagy teljes egészében a Futureal Csoporttal kapcsolatban álló alapkezelő vagy a Finext Befektetési Alapkezelő Zrt. kezelheti, adott esetben célzott befektetési eszközökben vagy alapokban, azonban:

1.1. az alapul szolgáló befektetési alapoknak és értékpapíroknak függetlennek kell lenniük a Futureal és a Cordia Csoporttól, valamint azok kapcsolt feleitől.

1.2. a portfólióban szereplő befektetési alapokat (alapul szolgáló befektetési alapokat) olyan harmadik fél alapkezelőknek, általános partnereknek vagy tanácsadóknak kell kezelniük vagy tanácsadást nyújtaniuk, akik az OECD-tagállamok (beleértve az USA-t, az EU-t vagy Svájcot) szabályozási keretrendszer alá tartoznak.

2. A következő diverzifikációs korlátok elérése a cél:

2.1. minden befektetési alap – a portfólió legfeljebb 20%-a (a pénzpiaci alapok kivételével).

2.2. minden tőzsdén jegyzett értékpapír vagy egyéb pénzügyi eszköz (a fentiek kivételével) – a portfólió legfeljebb 5%-a (az OECD-országok állampapírai kivételével).

A kötvény- és hiteltörlesztések fedezetéül szolgáló tartalékokat, beleértve a pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékeseket, a korlátozottan felhasználható pénzeszközöket, valamint a mérlegben az Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi eszközök között kimutatott hosszú lejáratú kötvénytartalékot és a kötvénylikviditási tartalékot, továbbá az Egyéb pénzügyi eszközök között szereplő rövid lejáratú kötvénylikviditási tartalékot az alábbi táblázat mutatja be.

Kötvény- és hitelvisszafizetési tartalékok 2025. december 31.

Millió forintban (MHUF)	2025	2024
Az „Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi eszközök” között szerepel	82 745	41 517
Kötvénylikviditási tartalék	42 280	25 437
Hosszú lejáratú kötvénytartalék	40 465	16 080
Az egyéb pénzügyi eszközökben szerepel	6 249	-
Kötvénylikviditási tartalék	6 249	-
Korlátozott felhasználású készpénz	14 744	5 130
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	125 471	84 527
Kötvény- és hitelvisszafizetésekre képzett tartalékok összesen	229 209	131 174

2.3.

ESG HATÁSJELENTÉS – A LEGMAGASABB SZÍNVONAL RA TÖREKEDVE MINDIG TÖREKEDÜNK A HOSSZÚ TÁVÚ ÉRTÉK TEREMTÉSÉRE, A HELYI IDENTITÁS MEGERŐSÍTÉSÉRE ÉS AZ ÉLETMINŐSÉG JAVÍTÁSÁRA.

Mivel portfóliónk számos olyan lakóépület-fejlesztésből áll, amelyek egy komplex városrehabilitációs projekt részét képezik, a környezeti lábnyom még jelentősebb lehet, ezért ezt még felelősségteljesebben kezeljük.

2.3.1.

Finanszírozás zöld kötvényekből

A zöld kötvénykibocsátás áttekintése

A fenntartható fejlődés támogatása iránti elkötelezettségével összhangban a Társaság 2024 májusában zártkörű kibocsátás keretében összesen 40 milliárd forint értékű, 15 éves futamidejű, fokozatos tőketörlesztésű, fedezetlen zöld kötvényt bocsátott ki (Cordia Green Bond 1). A kötvények kibocsátása a Csoport zöld finanszírozási keretrendszerének megfelelően történt.

A Cordia a Nemzetközi Tőkepiaci Szövetség (ICMA) zöld kötvényekre vonatkozó alapelveivel (GBP) összhangban létrehozta a Zöld Finanszírozási Keretrendszerét. A keretrendszerben foglalt kötelezettségvállalások azokra a zöld kötvényekre vonatkoznak, amelyek bevételeit – a refinanszírozási tevékenységek esetében 24 hónapos visszamenőleges időszakra vonatkozóan – részben vagy egészben olyan új és/vagy meglévő, egyértelmű környezeti előnyökkel járó, támogatható projektek és eszközök finanszírozására és refinanszírozására fordítják.

A Cordia Green Bond 1. kötvények legfontosabb feltételei a Csoport IFRS-szerinti konszolidált pénzügyi kimutatásainak 33. megjegyzésében, a „Cordia Green Bond 1” című részben találhatók.

A bevont források felhasználásáról és elosztásáról szóló jelentés

A zöldkötvény-kibocsátástól 2025 végéig a Cordia a Green Bond 1 kibocsátásból származó bevételből 34 milliárd forintot allokált Magyarországon és Spanyolországban megvalósuló, támogatható projektekre.

A 2024 áprilisában közzétett Zöld Pénzügyi Keretrendszernek megfelelően a Társaság az alábbi allokációs jelentést nyújtja be.

2.3.1. Finanszírozás zöld kötvényekből

Millió forintban (MHUF)

Allokációs jelentés 2025. december 31.

Zöld kötvényre jogosult projektek és eszközök	A projekt állapota	Helyszín	A zöld kötvényből befektetett források	EPC (új szabályozás)	EPC Certificate number
Marina City A1. ütem	Építés alatt	Magyarország	5 055	A+ ₂₀₂₃	függőben
Woodland 1. ütem	Építés alatt	Magyarország	3 035	A+ ₂₀₂₃	HET-1026-4723
Woodland 2. ütem	Építés alatt	Magyarország	5 051	A+ ₂₀₂₃	függőben
Marina City A2. ütem	Építés alatt	Magyarország	2 195	A+ ₂₀₂₃	függőben
Marina City A3. ütem	Építés alatt	Magyarország	5 225	A+ ₂₀₂₃	függőben
Sasad Resort Sky	Építés alatt	Magyarország	6 729	A+ ₂₀₂₃	függőben
Sasad Resort Sungate & Moonlight	Építés alatt	Magyarország	1 472	A+ ₂₀₂₃	függőben
360 by Cordia	Építés alatt	Spanyolország	4 281	A ₂₀₂₄	függőben
The View (Fonyód)	Előkészítés alatt	Magyarország	975	A+ ₂₀₂₃	függőben
Allokált összeg összesen			34 017		
Zöld kötvényekből származó forrás			40 000		
A zöld kötvények pénzbevételeinek fel nem osztott egyenlege			5 983		

Környezeti hatások

Zöld Finanszírozási Keretrendszerének részeként a Csoport elkötelezett amellett, hogy a legjobb tudása szerint közzé tegye a legfontosabb hatásmutatókat. Ezek közé tartozik a zöld építési projektek esetében a becsült, elkerült éves üvegházhatású gázkibocsátás (tCO₂e-ben kifejezve) és a várható energiamegtakarítás (MWh-ban kifejezve). A Zöld Finanszírozási Keretrendszer elvein alapuló, zöld kötvényekből finanszírozott megújulóenergia-projektek esetében a mutatók a várható éves megújulóenergia-termelést (MWh-ban) és a telepített megújulóenergia-kapacitást (MW-ban) fedik le.

Az alábbi mutatók a projektek energiahatékonysági tanúsítványain alapulnak, és az üzemeltetés során elért szén-dioxid-csökkentést és energiamegtakarítást mutatják be.

Elsődleges energiaigény vs. referencia-elsődleges energiaigény %				
Zöld kötvényre jogosult projektek	Az EPC E szerint meghatározott referencia-elsődleges igény, prim [kWh/m ² .év]	Az EPC E, prim [kWh/m ² .év]	Elsődleges energiaigény az EPC-ben szereplő referenciaértékhez viszonyítva (%)	EPC-tanúsítvány száma
Marina City A1. ütem	74	60	81%	függőben
Woodland 1. ütem	76	58	77%	HET-1026-4723
Woodland 2. ütem	76	58	77%	függőben
Marina City A2. ütem	74	60	81%	függőben
Marina City A3. ütem	74	60	81%	függőben
Sasad Resort Sky	76	57	75%	függőben
Sasad Resort Sungate	76	59	78%	függőben
Sasad Resort Moonlight	76	59	78%	függőben
360 by Cordia	4	3	71%	függőben
The View	76	64	85%	függőben

A Csoport az energiahatékonysági előírások alapján számítja ki a jövőbeli CO₂-megtakarításokat tonnában, évente. A 2025-ben befejezett vagy építés alatt álló projektek jövőbeli CO₂-megtakarításainak kiszámításához – amelyek finanszírozásához kötvényekből származó forrásokat használtak fel – az előírásokon alapuló egyszerűsített számítási módszert alkalmazva az éves megtakarítás 783 tonna volt. Az alábbi táblázat összefoglalja a számítás részleteit:

CO2 Emission avoided (simplified method)					
Projekt	A referenciaépületre jellemző CO ₂ -kibocsátás kg/m ² ·év	A referenciaépület CO ₂ -kibocsátása t/év ref	Az épület fajlagos CO ₂ -kibocsátása kg/m ² év	CO ₂ emissions for the building t/a	Estimated CO ₂ differences (+ reduction - excess)
Marina City A1	20	289	13	190	99
Woodland 1	20	128	14	89	38
Woodland 2	20	128	14	89	38
Marina City A2	20	356	13	234	122
Marina City A3	20	356	13	234	122
Sasad Resort Sky	20	244	12	121	123
Sasad Resort Sungate	20	95	13	62	33
Sasad Resort Moonlight	20	72	13	47	25
360 by Cordia	20	143	0.4	3	140
The View	20	125	13	84	41
				Összesen:	783

Ez a módszertan a CO2-megtakarítás kiszámítására a következő fogyasztási kategóriákat veszi figyelembe:

- Fűtés és hűtés
- Légkondicionálással kapcsolatos fogyasztás
- A háztartási melegvíz-előállításához kapcsolódó energiafogyasztás

A módszertan a következő fogyasztási kategóriákat nem veszi figyelembe:

- A hálózatra csatlakoztatott eszközök energiafogyasztása
- A felvonó működése
- Elektromos járművek töltése

A megújuló energia aránya az EPC alapján			
Projekt neve	Megújuló primerenergia (aktív) kWh/m2/ a	Összesített energiajellemzők kWh/m² a	A megújuló energia aránya (aktív + passzív / összesen) (%)
Marina City A1	54,8	59,9	48%
Woodland 1	16,5	71,5	19%
Woodland 2	16,5	71,5	19%
Marina City A2	54,8	59,9	48%
Marina City A3	54,8	59,9	48%
Thermal Zuglo 5	47,3	50,3	48%
Sasad Resort Sky	50,8	56,6	47%
Sasad Resort Sungate	50,2	58,6	46%
Sasad Resort Moonlight	49,4	58,5	46%
360 by Cordia	9,6	12,6	43%
The View	35,3	64,4	35%

*A számított primerenergia-igény százalékos aránya

2.3.2.

Fenntarthatóság

Előrelépés egy élhetőbb bolygó felé

A Fenntartható Fejlődési Célok (SDG-k) 2015-ben fogalmazta meg az ENSZ Közgyűlése. Az SDG-k tizenhét, egymással összefüggő célból álló keretrendszer, amelynek célja, hogy közös tervként szolgáljon a béke és a jólét elérése érdekében az emberek és a bolygó számára, most és a jövőben egyaránt.



Egészséges és emberközpontú környezet megteremtése



A sokszínűség és az egyenlőség előmozdítása



Tiszta víz biztosítása



Tiszta energia biztosítása innovatív megoldások révén



Fenntartható beszerzési gyakorlatok követése



A fenntarthatóságra való összpontosítás a tervezéstől a fejlesztésen át az üzemeltetésig



A közösségek támogatása energiahatékony megoldásokkal



Az épületek és környezetük biztonságossá, ellenállóvá és fenntarthatóvá tétele



A fenntartható fejlődés megvalósítása



Védelem, fejlesztés és elősegítjük a föld fenntartható használatát



Partnerségek kialakítása a fenntartható fejlődés érdekében

Mi teszi fejlesztéseinket fenntarthatóvá?

3
GOOD HEALTH AND WELL-BEING



Egészség és jóllét

- Jól szabályozható, káprázásmentes világítás
- Az akusztikai és hőkomfort gondos tervezése
- Az univerzális tervezés elveinek megfelelő, akadálymentes környezet
- Biofilikus tervezés
- Nyugtató fal színek
- Közeli fitneszlehetőségek
- Kerékpártárolási lehetőségek



5
GENDER EQUALITY



A nők támogatása a munkahelyen

- A Cordia elkötelezett a sokszínűség, az egyenlőség és az általános elfogadás fenntartása iránt vállalati értékeiben



6
CLEAN WATER AND SANITATION



Tiszta víz és alapvető higiéniai feltételek

- A vízminőség ellenőrzése
- Védelem a legionella baktériumok ellen



7
AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY



Megfizethető és tiszta energia

- Hővisszanyerő szellőzőrendszer
- Fejlett épületautomatizációs rendszer
- A megújuló energiaforrások használatára való törekvés, amennyiben lehetséges
- Alacsony energiafogyasztású liftek
- Energiatakarékos világítási rendszer



9
INDUSTRY, INNOVATION AND INFRASTRUCTURE



Ipar, innováció és infrastruktúra

- Kettős tápellátású elektromos rendszer
- Az utca és/vagy a környezet fejlesztése
- Biztonságos és hatékony gyalogos-, jármű- és kerékpáros közlekedési útvonal kialakítása az épület körül



Mi teszi fenntarthatóvá fejlesztéseinket?



Fenntartható városok és közösségek

- Projektjeink tömegközlekedési csomópontok közvetlen közelében vagy metróállomások közelében helyezkednek el
- Kerékpártároló és javítóműhely a helyszínen
- Elektromos járművek töltőállomása



Fenntartható fogyasztási és termelési minták

- A fejlesztéseket rugalmasságra és tartósságra tervezzük
- A tervezés és kivitelezés során figyelembe vesszük az anyaghatékonyságot



Az éghajlatváltozás elleni intézkedések

- Az időjárási viszonyoknak és az éghajlatváltozásnak ellenálló épületszerkezetek
- A víz- és energiafogyasztás mérése a BMS-rendszerbe integrálva
- Időjárás-vezérelt, alacsony fogyasztású öntözőrendszer
- Alacsony vízfogyasztású szaniterek
- Napellenzők és napfényvédők használata
- Szelektív hulladékgyűjtés (beleértve az üveget is) és tömörítés

2.3.3.

Az emberek életminőségének javítása felelős vállalatirányítással



Egészséges munkakörnyezet

Számos intézkedést teszünk annak érdekében, hogy kollégáink számára környezetbarát munkakörnyezetet biztosítsunk, ezzel is védve mind az ő jólétüket, mind a környezetet. A műanyag palackok használatának visszaszorítása, a szelektív hulladékgyűjtés és a sportolási lehetőségek biztosítása csak néhány példa kezdeményezéseinkre. Folyamatos oktatási kampányokat szervezünk a munkatársak tudatosságának növelése érdekében.



Papírmentes működés

A Cordia elkötelezett a papírmentes működés megvalósítása mellett, beleértve a projektmenedzsmentet, az építési fázist, az épület teljes üzembe helyezését és az átadási folyamatot.



Felelősségteljes építkezés

A Cordia elkötelezett a szén-dioxid-lábnyom csökkentése mellett a tervezés, az építés és a karbantartás során.



Emberi jogok

A Cordiánál elköteleztettek vagyunk a sokszínűség, az egyenlőség és az általános elfogadás fenntartása iránt vállalati értékeinkben és napi működésünkben. Az Etikai Kódex és a visszaélést bejelentő rendszer bevezetése hatalmas előrelépést jelentett 2022-ben.



A nők támogatása a munkahelyen

A részmunkaidős állások, a távmunka és az otthoni munkavégzés lehetővé tételével szervezetünkben folyamatosan támogatjuk édesanyákat a munkába való visszatérésben. A közép- és felsővezetői szinten magas a női vezetők aránya (45%).

2.4. KILÁTÁSOK

2026-ra előre tekintve a Csoport arra számít, hogy a 2025-ben tapasztalt kivételesen erős teljesítményt követően a piaci viszonyok normalizálódnak. Magyarországon az év visszafogottabb piaci aktivitással indult, ami az előző évi rendkívüli növekedést követő piaci korrekciós időszakot tükrözi. Ezt a lassulást részben a választások előtti helyzethez kapcsolódó átmeneti bizonytalanság okozta. Ahogy ez a bizonytalanság alábbhagy, a halasztott kereslet várhatóan fokozatosan visszatér az év második felében. Ugyanakkor az új kínálat valószínűleg lassabb ütemben fog bővülni, mint 2025-ben, és az általános piaci volumenek a korábban rögzített, az elmúlt évtized legmagasabb szintjei alatt maradhatnak. Bár a kormányváltást követő lakáspolitikai irányvonala még nem tisztázott, a magyar lakáspiac alapvető fundamentumai változatlanok maradnak, amit a strukturális lakáskereslet és a hosszú távú urbanizációs trendek is alátámasztanak.

A nemzetközi piacokon a Csoport 2026-ban egyre kedvezőbb működési környezetre számít. Romániában az új projektek – köztük a Centropolitan – elindítása várhatóan az értékesítési tevékenység fennéléséhez vezet majd, miután az elmúlt időszakot makrogazdasági tényezők és a korlátozott kínálat jellemezte. Spanyolországban, különösen a Costa del Sol térségében, a magas minőségű lakóingatlanok iránti kereslet várhatóan továbbra is erős marad, és a közelmúltban elindított fejlesztések tervezett

előrehaladása várhatóan támogatni fogja az értékesítési volumen további növekedését. Lengyelországban és az Egyesült Királyságban a Csoport továbbra is szelektíven értékeli az új befektetési lehetőségeket, kihasználva a fokozatosan stabilizálódó piaci feltételeket és a javuló finanszírozási környezetet.

Ezzel párhuzamosan a Csoport továbbra is kiemelt figyelmet fordít a fejlesztési portfóliójának megerősítésére és bővítésére. Jelenleg folyamatban van egy berlini lakásépítési projekt számára alkalmas telek biztosítása, amely fontos mérföldkövet jelentene, és egy új, stratégiai jelentőségű európai piacra való belépést jelentene. Ugyanakkor továbbra is értékeli a további telekvásárlási lehetőségeket meglévő nemzetközi piacainkon, a helyi keresleti dinamikához és hosszú távú fejlesztési stratégiánkhoz igazodó, fegyelmezett és szelektív megközelítést alkalmazva.

Szilárd alapokkal, jól diverzifikált földrajzi lefedettséggel és aktív fejlesztési portfólióval a Csoport 2026-ot olyan kedvező pozícióban indítja, amelyből kiválóan ki tudja használni a megjelenő piaci lehetőségeket. Továbbra is a fegyelmezett projektvégrehajításra, a szelektív telekvásárlásra és a hosszú távú értékteremtésre összpontosítunk, miközben portfóliónkat folyamatosan igazítjuk a változó piaci feltételekhez és az ügyfelek igényeihez a kulcsfontosságú európai piacokon

2.5. EGYÉB INFORMÁCIÓK ÉS MÉRLEGFORDULÓNAPOT KÖVETŐ ESEMÉNYEK

2.5.1.

Egyéb információk

Az OECD globális minimum adóra vonatkozó jogi kerete azokra a multinacionális vállalatcsoportokra vonatkozik, amelyeknek a legutóbbi négy év közül legalább két évben a konszolidált árbevétele elérte vagy meghaladta a 750 millió eurót. A jogszabály értelmében adófizetési kötelezettség keletkezik azon joghatóságok tényleges globális adókulcs alacsonyabb a 15%-os minimum adómértéknél.

A fizetendő kiegészítő adó összege a tényleges adókulcs és a 15%-os minimumkulcs közötti különbségen alapul.

A Csoport a küszöbérték alapján nem tartozik az OECD Pillar Two modellszabályainak hatálya alá.



2.5.2.

Mérlegfordulónap utáni események

2026 áprilisban a Társaság Közgyűlése 27 020 640 euró összegű osztalék kifizetéséről döntött, amely részvényenként 1,5 eurónak felel meg, ami körülbelül 10,4 milliárd forintnak felel meg.

A Cordia Green Bond 1 sorozat feltételei 2026 márciustól módosultak. A változó kamatozású kuponra alkalmazandó kamatfelárát 65 bázisponttal csökkentették, amelynek ellentételezéseként egy gyorsított törlesztési ütemterv került bevezetésre.

2026 márciusában az egyik leányvállalatnál egy külső befektető élt a tulajdonában lévő „P” sorozatú befektetési jegyek visszaváltására vonatkozó jogával. A visszaváltás eredményeként a „P” sorozatú befektetési jegyek tulajdonosaihoz kapcsolódó egyenlegek teljes körű rendezésre kerültek.



3

Éves pénzügyi kimutatások

A Csoport 2025. december 31-én véget ért üzleti évre vonatkozó, az IFRS szerint készült konszolidált pénzügyi kimutatásait az I. mellékletként csatoltuk ehhez az Éves jelentéshez. A Társaság 2025. december 31-én véget ért üzleti évre vonatkozó, az IFRS szerint készült egyedi pénzügyi kimutatásait a II. mellékletként csatoltuk ehhez az Éves jelentéshez.

4

Könyvvizsgálói jelentés

A Csoport 2025. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozó IFRS szerinti konszolidált pénzügyi kimutatásáról szóló könyvvizsgálói jelentés a pénzügyi jelentés részeként a III. mellékletként csatolva található a jelen Éves jelentéshez.

A Társaság 2025. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozó, IFRS szerinti egyedi pénzügyi kimutatásairól szóló könyvvizsgálói jelentés a pénzügyi jelentés részeként a jelen Éves jelentés IV. mellékletét képezi.

5

Nyilatkozatok

5.1.

Nyilatkozat az éves pénzügyi kimutatásokról

Földi Tibor, a Társaság igazgatótanácsának elnöke, ezennel

k i j e l e n t i

hogy az Éves jelentéshez csatolt éves pénzügyi kimutatások (beleértve az összehasonlító adatokat is) – amely pénzügyi jelentést az EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok („IFRS”) szerint állítottak össze, és amelynek elkészítése során a Társaság a legjobb tudása szerint járt el – valós és megbízható képet adnak a Társaság és a Csoport eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint eredményéről.

5.2.

Nyilatkozat a vezetőségi jelentésről

Földi Tibor, a Társaság igazgatótanácsának elnöke, ezennel

k i j e l e n t i

- (I) hogy az Éves Jelentésben szereplő vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Társaság és a Csoport helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, bemutatva a főbb kockázatokat és bizonytalanságokat; és
- (II) hogy az éves pénzügyi beszámolót ellenőrző könyvvizsgáló céget a jogszabályi előírásoknak megfelelően választották ki, ideértve a könyvvizsgáló cég kiválasztására és a kiválasztási eljárásra vonatkozó szabályokat is, valamint hogy a könyvvizsgáló cég és a könyvvizsgáló csoport tagjai teljesítették azokat a feltételeket, amelyek szükségesek ahhoz, hogy az éves pénzügyi beszámoló könyvvizsgálatáról az alkalmazandó jogszabályoknak, szakmai szabványoknak és szakmai magatartási kódexnek megfelelően pártatlan és független jelentést készítsenek.

Budapest, 2026. április 30.

Földi Tibor
Az igazgatótanács elnöke

The logo for CORDIA, featuring a stylized infinity symbol or 'C' followed by the word 'ORDIA' in a bold, sans-serif font.

CORDIA

CORDIA 2025 EREDMÉNYEK ÉS ÉVES JELENTÉS