CORDIA
INTERNATIONAL SE

Féléves jelentés

A CORDIA INTERNATIONAL SE ÉS A CORDIA CSOPORT A 2026. JÚNIUS 30-ÁN VÉGZŐDŐ INTERIM IDŐSZAKRA

KAPCSOLATTARTÓ
BEFEKTETŐK RÉSZÉRE

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

cordiahomes.com

Féléves jelentés

Jelen féléves jelentést („Féléves jelentés”) a **Cordia International Ingatlanfejlesztő SE Zártkörűen Működő Európai Részvénytársaság** (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 Féléves Jelentés a Társaság EU által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (“**IFRS**”) szerint elkészített, egyedi és konszolidált pénzügyi adatai alapján készült a 2026. január 1. és 2026. június 30. közötti időszakra (“**beszámolási időszak**”) vonatkozóan..

Jelen Féléves Jelentést Budapesten, Magyarországon, az aláírók minősített elektronikus aláírásainak időbélyegében feltüntetett időpontban írták alá.

1 A 2026. ELSŐ FÉLÉV FŐBB ESEMÉNYEI 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 20
2.1.5. Működési teljesítmény 31
2.1.6. A Csoport főbb kockázatai, valamint a kapcsolódó változások és bizonytalanságok 36

2.2. A CSOPORT PÉNZÜGYI TELJESÍTMÉNYE 37

2.2.1. Az eredménykimutatás főbb változásai 37
2.2.2. A mérleg főbb változásai 41
2.2.3. Adósságállomány és tartalékkezelés 44

2.3. ESG-HATÁSJELENTÉS – A LEGMAGASABB SZÍNVONAL ELÉRÉSE 48

2.3.1. Finanszírozás zöld kötvényekből 48
2.3.2. Fenntarthatóság 49
2.3.3. Az emberek életminőségének javítása felelős vállalatirányítással 52

2.4. KILÁTÁSOK 53

2.5. EGYÉB INFORMÁCIÓK ÉS MÉRLEGFORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK 54

2.5.1. Egyéb információk 54
2.5.2. Mérlegfordulónap utáni események 55

3 FÉLÉVES RÖVIDÍTETT ÉVKÖZI PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK 56

4 NYILATKOZATOK 57

4.1. NYILATKOZAT A FÉLÉVES PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKRÓL 58
4.2. NYILATKOZAT A VEZETŐSÉGI JELENTÉSRŐL 58

1.

A 2026. ELSŐ FÉLÉV FŐBB ESEMÉNYEI



Földi Tibor
a Cordia International SE
igazgatótanácsának elnöke

A 2026. év első féléve ismét bizonyította a Cordia üzleti modelljének ellenállóképességét, valamint az európai piacokon fennálló diverzifikált jelenlétünk előnyeit. A különböző piacokon tapasztalható eltérő körülmények és az óvatosabb fogyasztói környezet ellenére a magas minőségű lakóingatlanok iránti kereslet továbbra is érzékelhető maradt valamennyi piacunkon. Széles körű fejlesztési portfóliónknak és fegyelmezett működési megközelítésünknek köszönhetően folytatni tudtuk projektjeink előrehaladását, miközben megalapoztuk a jövőbeni növekedés feltételeit.

Magyarországon a lakáspiac 2026-ban kiegyensúlyozottabb környezetben kezdte meg az évet, a 2025-ben tapasztalt rendkívül erős piaci aktivitást követően. A parlamenti választásokkal és az új kormány lakáspolitikai intézkedéseivel kapcsolatos vevői bizonytalanság rekordközeli kínálati szintekkel párosult, miközben a lakásárak továbbra is magas, ugyanakkor összességében stabil szinten maradtak. A kereslet a tavaszi hónapokban fokozatosan erősödött, megerősítve a modern, energiahatékony otthonok iránti tartós keresletet, és alátámasztva a piac kedvező hosszú távú kilátásait.

Magyarországi portfóliónkban 2026 első félévében nyolc lakóingatlan-fejlesztési projekt kivitelezése folytatódott, ami jól tükrözi működésünk léptékét, és szilárd alapot biztosít a jövőbeni átadásokhoz. Emellett megkezdtük a Marina City negyedik ütemének építését, amely Budapest XIII. kerületében, egy 14 hektáros, autómentes, közvetlen Duna-parti területen megvalósuló, kiemelt vegyes funkciójú fejlesztésünk. Tovább erősítettük jövőbeni fejlesztési portfóliónkat egy új budapesti fejlesztési telek megszerzésével is, amely további növekedési lehetőségeket teremt a város egyik legvonzóbb lakóingatlan-piacán.

Nemzetközi piacainkon továbbra is élveztük diverzifikált működési platformunk előnyeit.

Lengyelországban fontos lépést tettünk fejlesztési projektportfóliónk újjáépítése érdekében. Az év első felében megkezdtük egy új fejlesztési telek megszerzésére irányuló tárgyalásokat, amelyek 2026 júliusában sikeresen lezárultak. Az akvizíció egyaránt tükrözi a lakóingatlan-piaci keresleti környezet javulását, valamint a telektulajdonosok részéről tapasztalható, a telekárak meghatározását illető racionálisabb megközelítést, amely kedvező lehetőségeket teremt a jövőbeli fejlesztések számára.

Romániában a lakáspiac 2026 első félévében összességében stabilnak bizonyult, bár a tartósan magas infláció és az előző évhez képest enyhén alacsonyabb tranzakciós volumen továbbra is kihívást jelentett a piaci szereplők számára. Ezen körülmények ellenére sikeresen elindítottuk a Centropolitan értékesítését, amely Bukarest központi elhelyezkedésű lakóingatlan-fejlesztése, összesen 279 lakással. A projekt iránt mutatkozó erős vevői érdeklődés megerősíti, hogy a prémium elhelyezkedésű, magas minőségű lakóingatlanok iránti kereslet továbbra is erős maradt, és a gondosan megtervezett fejlesztések egy kedvezőtlenebb piaci környezetben is képesek jelentős számú vásárlót vonzani.

Spanyolországban és az Egyesült Királyságban továbbra is folyamatos előrelépést értünk el kiemelt fejlesztési projektjeink megvalósításában. A kivitelezési munkálatok a terveknek megfelelően haladtak a Costa del Sol térségében megvalósuló 360° by Cordia projektben, valamint a birminghami The Bradford Works és The Lampworks fejlesztésekben. Mindez hozzájárult nemzetközi fejlesztési portfóliónk további bővüléséhez és megerősítéséhez.

A Csoport földrajzi jelenlétének bővítése terén is fontos stratégiai lépést tettünk. Az év első felében aláírtuk első előzetes megállapodásunkat egy berlini fejlesztési telek megvásárlására, amely tranzakció 2026 júliusában sikeresen lezárult. Megítélésünk szerint a német telekpiacon jelenleg tapasztalható árazási környezet kiemelkedően kedvező lehetőséget kínál arra, hogy belépjünk Európa egyik legnagyobb lakóingatlan-piacára. A telekárak jelentős korrekciója olyan projektek megvalósítását teszi lehetővé, amelyek várható belső megtérülési rátája (IRR) a húsz százalékos tartományban alakulhat, bizonyos esetekben pedig a 30%-ot is meghaladhatja.

Erős pénzügyi pozíciónk továbbra is stratégiánk egyik meghatározó pillérét jelenti. 2026 első féléve során megőriztük szilárd mérlegszerkezetünket és kiemelkedően prudens likviditási pozíciónkat. A kötvény- és hitel-visszafizetésekre képzett tartalékok a beszámolási időszak végén is rendkívül magas szinten maradtak, meghaladva a 209 milliárd forintot. Erős likviditási helyzetünk jelentős pénzügyi rugalmasságot biztosít a Csoport számára, támogatja növekedési terveink megvalósítását, valamint biztosítja, hogy pénzügyi kötelezettségeink teljesítése mellett is képesek legyünk kihasználni a piacainkon megjelenő vonzó befektetési lehetőségeket.

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. 2026-ban a csoport belépett a német piacra, ahol jelenleg az első projekt előkészítése zajlik Berlinben.

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

A helyi csapatok munkáját a Csoport központi székhelyén működő kompetenciaközpont támogatja. A menedzsmenttársaságok olyan lakóingatlan-projekteket fejlesztenek és irányítanak, amelyek megvalósítása külön projektcélú társaságokon (SPV-ken) keresztül történik. A Csoport és leányvállalatainak szervezeti felépítéséről további információk a 2026. június 30-án végződő időszakra vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatások 3. megjegyzésében találhatók.



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

2026. június 30-án 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
Az igazgatótanács elnöke



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 2020 augusztusa óta. A Csoport 2026 óta aktív a német piacon, és jelenleg első berlini projektjének fejlesztésén dolgozik. 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 befektetői 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 (korábban Polnord S.A., a név megváltozott 2023-ben) a részesedésszerés ARGO Properties N.V.-ben.

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 piacán 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 diverzifikálja finanszírozási forrásait, ideértve a kötvényfinanszírozást és a strukturált finanszírozási termékeket is.

Földvásárlási stratégia

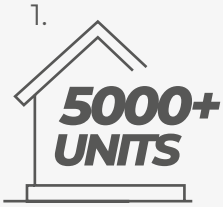
A Csoport szigorú beruházás értékelési kritériumokat alkalmaz, amelyek a helyszínen, a telekáron, a kereslet-kínálat dinamikáján és a projekt jövedelmezőségén alapulnak. A Csoport olyan piacokra koncentrál, ahol évente legalább 5 000 új építésű lakás kerül értékesítésre, és amelyek megfelelő mikrolokációval 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 lakásfejlesztők 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:

1.



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

2.



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

3.



A projektre vonatkozó minimális IRR 20%

4.



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

Projektfinanszírozási stratégia

Minden projekt külön SPV-ben (special purpose vehicle, speciális projektcélú 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 hitelkeretekből 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 csúcsértéke 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

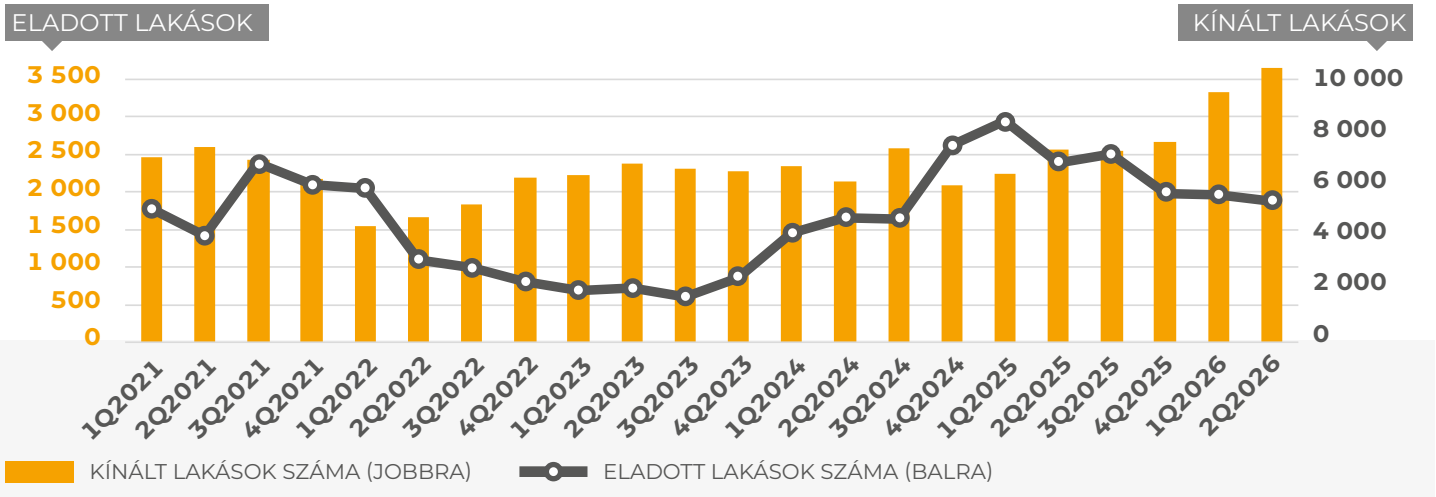
A budapesti elsődleges lakáspiac 2026 első felében mérsékelt teljesítményt nyújtott, a 2025-ben tapasztalt kiemelkedően magas értékesítési volumeneket követően. A beszámolási időszak során mintegy 2 830 új építésű lakás került értékesítésre, ami 28%-os csökkenést jelent 2025 első félévéhez képest. Az éves összevetésben tapasztalható visszaesést ugyanakkor elsősorban a 2025-ben regisztrált rekordkereslet fényében érdemes értékelni, és nem a piaci fundamentumok gyengüléseként. A korrekció ellenére a tranzakciószámok továbbra is jelentősen meghaladták a 2022 és 2024 közötti időszakban regisztrált szinteket, ami a piaci kereslet tartósságát támasztja alá.

A magyar gazdasági környezet összességében támogató maradt 2026 első felében. Az infláció mérséklődését követően a Magyar Nemzeti Bank folytatta monetáris lazítási ciklusát, és az időszak során két alkalommal csökkentette az alapkamatot, miközben a harmadik negyedévre további kamatcsökkentéseket jelentettek be. Az átlagbérek további növekedésével együtt ezek a folyamatok kedvezően hatottak a lakáshitelek megfizethetőségére és a lakáspiaci aktivitásra. A keresletet továbbra is támogatta a kormányzati támogatott hitelprogram, ugyanakkor annak hatása elsősorban az alacsonyabb árkategóriájú szegmensben és a használtlakás-piacon koncentrálódott.

Ezzel párhuzamosan az elérhető lakáskínálat tovább bővült, és 2026 második negyedévének végére megközelítette a 10 400 lakást, amely az elmúlt tíz év legmagasabb szintjét jelentette. A kínálat növekedését elsősorban a 2026 első negyedévében tapasztalt rendkívül erős új projektindítási aktivitás hajtotta. Emellett több olyan fejlesztés is piacra került, amelyeket a fejlesztők korábban visszatartottak, valamint számos projekt értékesítése újraindult a korábbi felfüggesztéseket követően. A bővülő kínálat eredményeként az elméleti értékesítési időszak 2026 első félévének végére hozzávetőleg 5 negyedévre emelkedett, szemben a 2025 végén mért 3,1 negyedévvel.

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

Az új építésű lakások piaca Budapesten



Forrás: Cordia Group

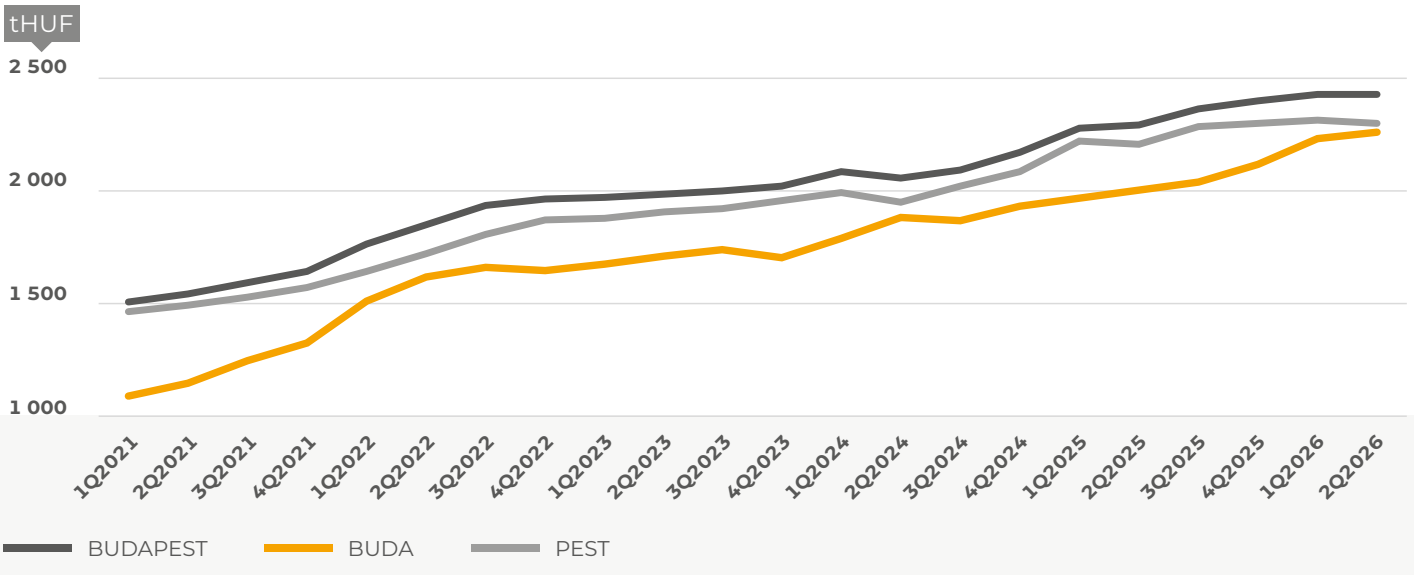
MAGYARORSZÁG

Az árak alakulását tekintve a budapesti elsődleges lakáspiac összességében stabil maradt 2026 első felében, ugyanakkor az egyes városrészek között eltérő ártrendek voltak megfigyelhetők. 2026 júniusára az új építésű lakások átlagos kínálati ára négyzetméterenként 1 926 000 forintra emelkedett, ami mérsékelt, 1,4%-os növekedést jelent a 2025 év végi 1 900 000 forint/négyzetméteres árhoz képest.

A pesti oldalon az árak lényegében változatlanok maradtak, továbbra is megközelítőleg négyzetméterenként 1 800 000 forintos szinten alakultak. Ezzel szemben a budai oldalon található, nem prémium kategóriás projektekben az árak 2 260 000 forint/négyzetméterre emelkedtek, ami 6,6%-os növekedést jelent a 2025. év végi 2 120 000 forint/négyzetméterhez viszonyítva.

Az alábbi ábra az átlagos kínálati árak alakulását mutatja be 2021t-ől kezdődően.

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

2026 első felében a lengyel elsődleges lakáspiacon számottevő élénkülés volt tapasztalható az előző év azonos időszakához képest. A JLL adatai szerint Lengyelország hat legnagyobb lakáspiacán mintegy 23 760 új lakóingatlan került értékesítésre 2026 első félévében, ami 24%-os növekedést jelent 2025 első félévéhez viszonyítva.

2025 során megfigyelt kedvező piaci tendencia 2026 első negyedévében is folytatódott, az értékesítési volumen negyedévente 10,0%-kal emelkedett. A második negyedévben ugyanakkor korrekció következett a piacon, és az értékesítések száma 8,3%-kal csökkent az előző negyedévhez képest. Mindazonáltal a tranzakciószám továbbra is meghaladta a 2025 végén tapasztalt szintet, megerősítve a kereslet alapvető erejét.

A piaci aktivitást a finanszírozási feltételek javulása támogatta, beleértve a hitelfinanszírozás alacsonyabb költségeit, a dinamikus bérnövekedést és a csökkenő inflációt, amelyek együttesen javították a lakáshitelek elérhetőségét. A fogyasztói bizalom szintén erősödött a kedvezőbb gazdasági környezet hatására. A BIK adatai szerint az újonnan folyósított jelzáloghitelek száma 48%-kal emelkedett éves összevetésben 2026 első felében. Ugyanakkor a hitelkihelyezések mintegy 30%-át refinanszírozási ügyletek tették ki, ami arra utal, hogy a hitelezési aktivitás növekedése csak részben jelent meg többletkeresletként a lakáspiacon.

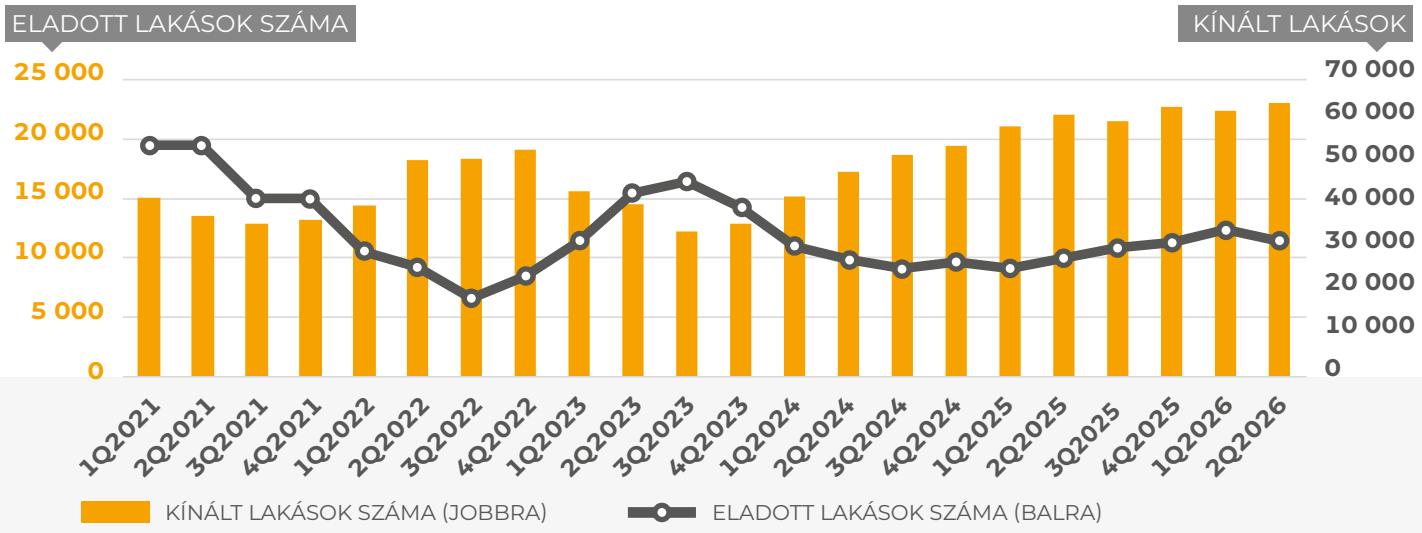
Az inflációs nyomás márciustól kezdődően ismét erősödni kezdett, elsősorban a közel-keleti geopolitikai feszültségekhez kapcsolódó emelkedő energiaárak következtében. Az ebből fakadó bizonytalanság ugyan negatívan hathatott a fogyasztói hangulatra, azonban a második negyedévben tapasztalt gyengébb értékesítési teljesítmény feltehetően annak is köszönhető volt, hogy a piac korrigálta az első negyedév kiemelkedően erős eredményeit.

A kínálati oldalon az értékesítésre rendelkezésre álló lakások száma 2026 első félévének végén továbbra is magas szinten maradt, és Lengyelország hat legnagyobb lakáspiacán megközelítőleg 64 380 lakást tett ki, ami mérsékelt, 1%-os növekedést jelentett 2025 végéhez képest.

A rendelkezésre álló lakáskínálat enyhe bővülése ellenére a piac egyensúlya javult, mivel az értékesítési aktivitás gyorsabb ütemben nőtt, mint az új kínálat. Ezt tükrözi az elméleti felszívódási idő csökkenése is, amely 2026 első félévének végére 5,6 negyedévre mérséklődött a 2025 végén mért 6,2 negyedévről.

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)



Source: Cordia JLL

LENGYELORSZÁG

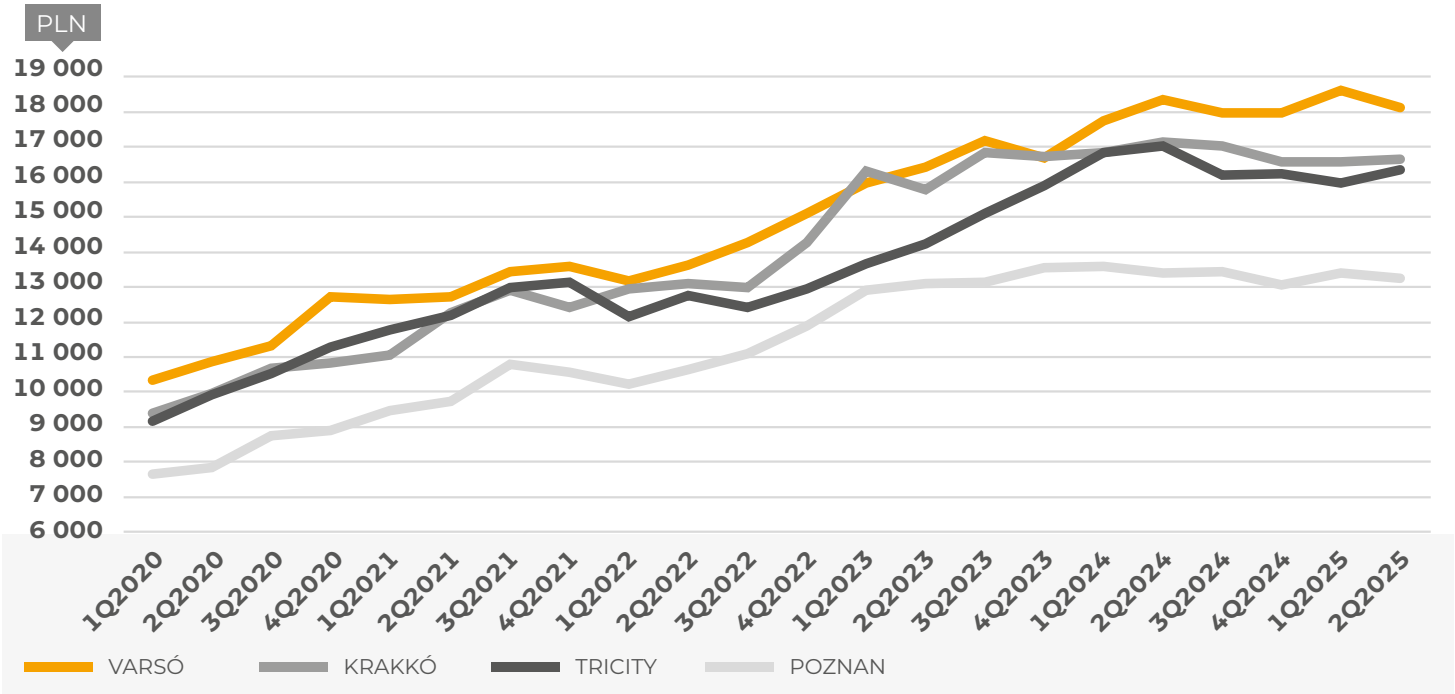
Az árak alakulását tekintve a Csoport működési területén található városokban a tranzakciós árszintek összességében stabilan alakultak 2026 első felében, mindössze enyhe pozitív árnövekedés volt megfigyelhető. Az értékesítési aktivitás javulása ellenére a magas kínálati szint továbbra is korlátozta az árak emelkedését, így a piaci környezetet általánosságban stabil árszínvonal jellemezte.

Poznańban az átlagos tranzakciós árak 1,5%-kal emelkedtek a 2025 negyedik negyedévi szinthez képest, és 2026 második negyedévére elérték a 13 255 PLN/négyzetmétert. Varsóban az árak 0,9%-os növekedést követően 18 123 PLN/négyzetméterre emelkedtek.

Tricity térségében és Krakkóban viszonylag mérsékelt árváltozás volt tapasztalható, ahol az átlagos tranzakciós árak rendre 0,6%-kal, illetve 0,4%-kal növekedtek, így 2026 második negyedévében 16 338 PLN/négyzetmétert, illetve 16 644 PLN/négyzetmétert értek el.

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

Új építésű lakások tranzakciós négyzetméterárai városonként



Forrás: JLL

ROMÁNIA

Bukarest Build-to-Sell (BtS) lakáspiac

2026 első felében a lakáspiac Bukarestben enyhe visszaesést mutatott, a továbbra is kihívásokkal terhelt gazdasági környezet miatt. A Csoport becslései szerint 2026 első hat hónapjában mintegy 5 270 új lakás került értékesítésre Bukarestben, ami 2%-os csökkenést jelent az előző év azonos időszakában eladott 5 360 lakáshoz képest. Az év gyengébb kezdését követően ugyanakkor a piaci aktivitás a második negyedévben élénkült, ami nagyrészt ellensúlyozta az első negyedévben tapasztalt lassulást.

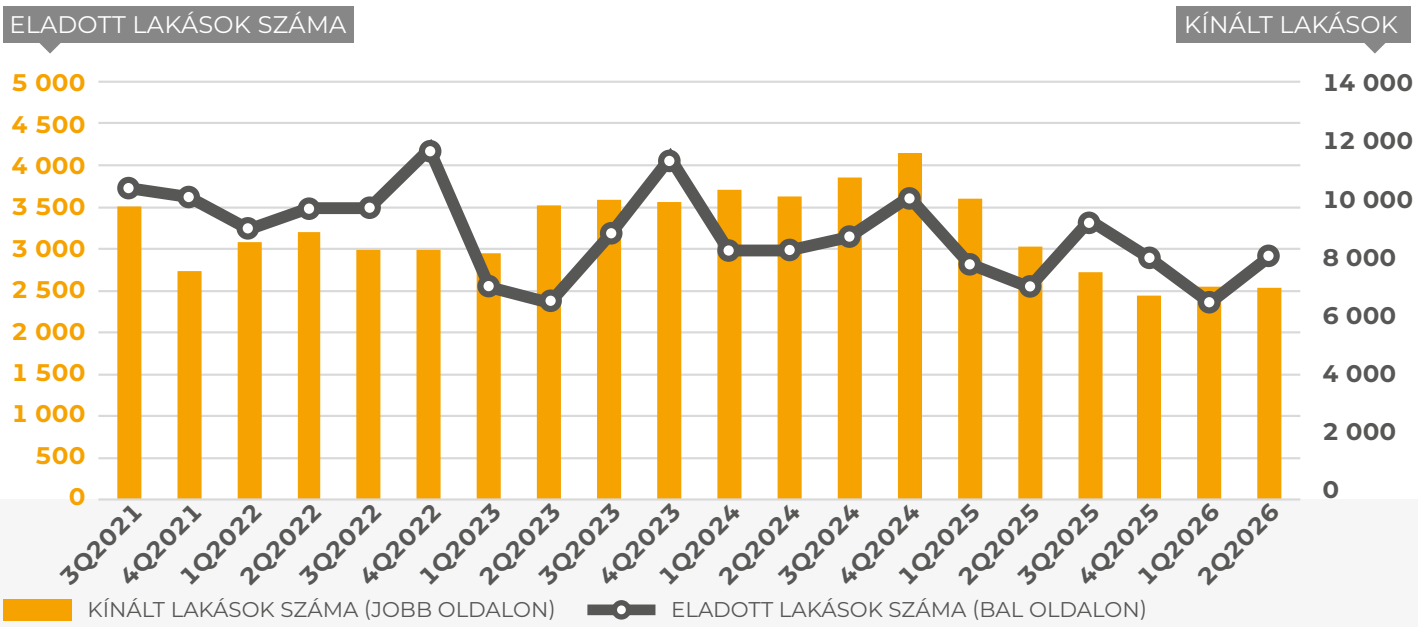
A makrogazdasági környezet továbbra is kedvezőtlen maradt, és visszafogta a lakáspiaci keresletet. A gazdasági növekedés mérséklődött a továbbra is magas infláció, valamint a háztartások reál rendelkezésre álló jövedelmére nehezedő nyomás következtében, miközben a Román Nemzeti Bank változatlanul 6,5%-on tartotta irányadó kamatlábát, amely 2024 augusztusa óta nem változott. Ezek a tényezők továbbra is korlátozták a lakások megfizethetőségét, és óvatosabb vásárlói magatartást eredményeztek.

A rendelkezésre álló kínálat összességében stabil maradt az év első felében, a 2025-ben tapasztalt jelentős kínálatszűkülést követően. 2026 júniusának végén hozzávetőleg 7 100 lakás állt értékesítés alatt, ami 4%-os növekedést jelentett a 2025. év végi állományhoz képest. A fejlesztési aktivitás a második negyedévben gyorsult fel, amit az új projektindítások számának emelkedése is tükrözött.

A kínálat bővülése ellenére a piaci egyensúly továbbra is feszes maradt. Az elméleti értékesítési időszak a beszámolási időszak végén 2,5 negyedévet tett ki, ami arra utal, hogy a piacon a közelmúlt tranzakciós volumeneihez viszonyítva továbbra is viszonylagos alulkínálat mutatkozott.

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

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.).

Forrás: Cordia Group, iO Partners

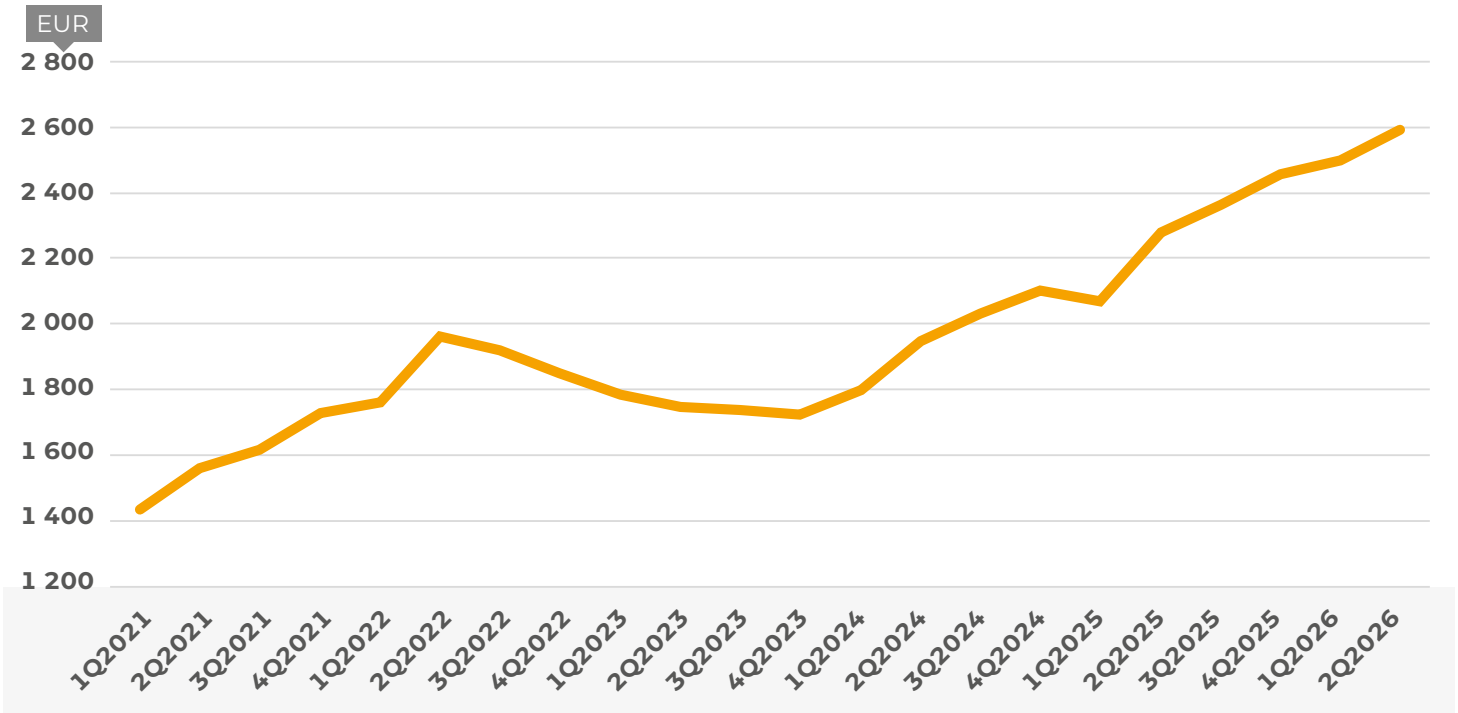
ROMÁNIA

Az értékesítési aktivitás visszaesése ellenére az elsődleges lakáspiacon az árak tovább emelkedtek. 2026 második negyedévében az átlagos négyzetméterár megközelítette a 2 590 eurót, ami 5,4%-os növekedést jelent a 2025. év végi szinthez képest. Az áremelkedést továbbra is a korlátozott kínálat, a fennmaradó inflációs nyomás, valamint a magasabb építési és energiaköltségek hajtották

Ezzel párhuzamosan a bérek viszonylag mérsékelt növekedése továbbra is korlátozta a lakások megfizethetőségét a potenciális vásárlók számára, ami fékezően hatott a lakásárak emelkedésének ütemére.

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

Új építésű lakások tranzakciós négyzetméterárai Bukarestben



Forrás: iO Partners

SPANYOLORSZÁG

Costa del Sol Build-to-Sell (BtS) lakáspiaca

A Costa del Sol elsődleges lakáspiacán 2026 első felében korrekció volt megfigyelhető, miközben a rendelkezésre álló kínálat tovább bővült. A CAI Soluciones adatai szerint az év első hat hónapjában mintegy 2 370 lakóingatlan cserélt gazdát, ami 13%-os éves visszaesést jelent a 2025 első felében értékesített 2 722 lakáshoz képest. A részpiacokat tekintve Marbella, Fuengirola és Mijas térségében összesen közel 995 tranzakció valósult meg 2026 első felében, ami 13%-kal alacsonyabb az előző év azonos időszakában regisztrált 1 145 tranzakciónál.

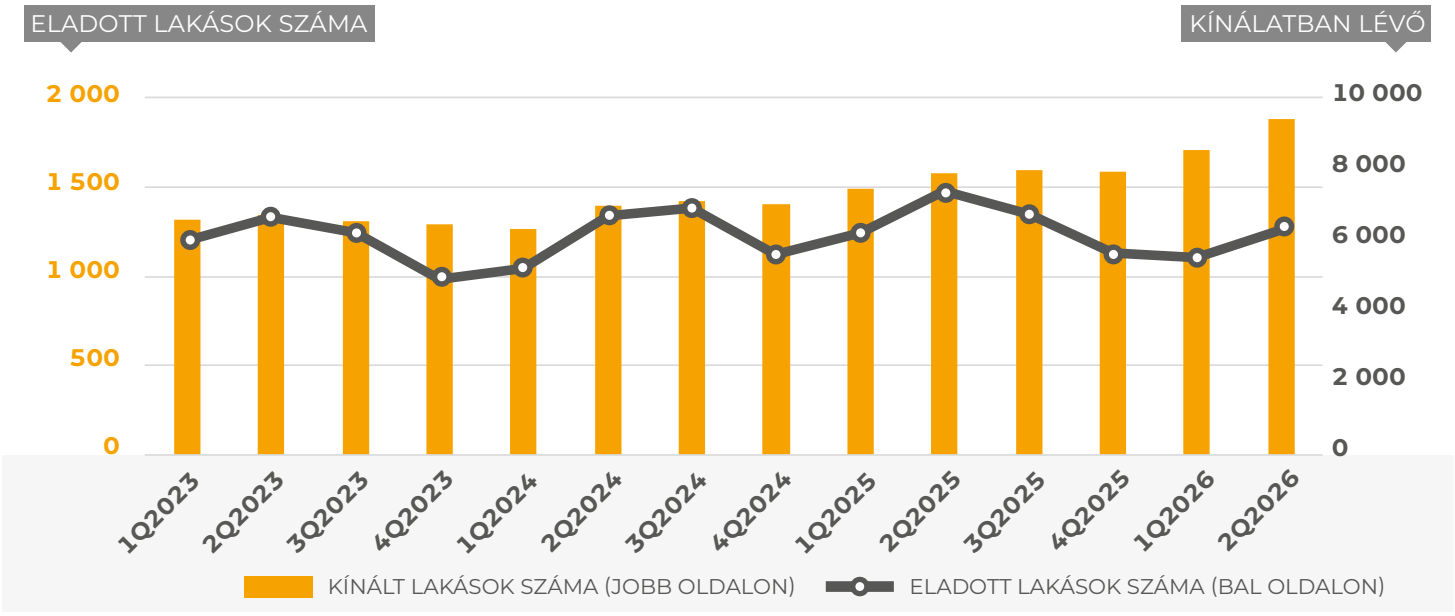
A 2025-ben tapasztalt erős teljesítményhez viszonyított visszaesés ellenére a Costa del Sol lakáspiaca továbbra is egészséges aktivitási szintet mutatott 2026 első felében. A lassulás elsősorban a kereslet normalizálódásának tekinthető, nem pedig a piaci fundamentumok romlásának. Az értékesítési volumenek összességében továbbra is összhangban maradtak a 2023 és 2024 nagy részében tapasztalt szintekkel, miközben a keresletet továbbra is kedvező demográfiai folyamatok támogatták. Ezek közé tartozott a jelentős nemzetközi bevándorlás, valamint a külföldi vásárlók folyamatos jelenléte a piacon.

2026 első félévének végén a Costa del Sol régió teljes lakáskínálata megközelítette a 9 395 lakást, ami 18%-os éves növekedést jelentett, és egyben a historikus adatsor legmagasabb szintjének számított. A kínálat bővülését elsősorban a piacra bevezetett új lakások magas száma támogatta, különösen 2026 második negyedévében, amikor közel 2 100 új lakás jelent meg a piacon.

A kínálat jelentős növekedésének eredményeként az elméleti értékesítési időszak 7,7 negyedévre emelkedett 2026 első félévének végére, ami a kereslet és a kínálat közötti egyensúlytalanság fokozatos növekedésére utal.

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



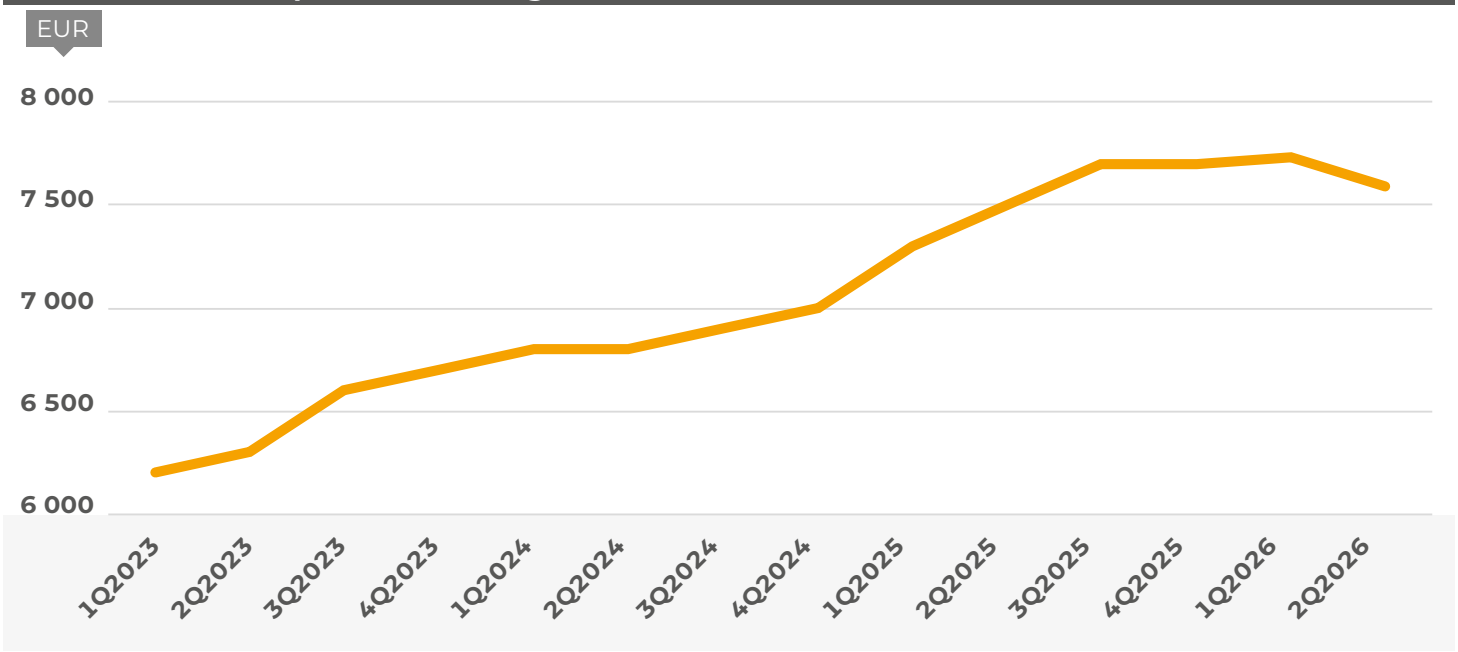
Forrás: CAI Soluciones de Ingenieria

SPANYOLORSZÁG

A Costa del Sol elsődleges lakáspiacának magas minőségű szegmensében, ahol a Csoport spanyolországi projektjei is elhelyezkednek, az átlagos tranzakciós négyzetméterár 2026 második negyedévében megközelítőleg 7 600 euró volt. Ez 1,4%-os korrekciót jelent az előző év végi szinthez képest.

Az árak mérsékelt csökkenése elsősorban az időszak során tapasztalt jelentős kínálatbővüléssel hozható összefüggésbe, amely enyhítette azokat a versenynyomásokat, amelyek az előző években hajtották az áremelkedést. A korrekció ellenére az árszintek továbbra is historikusan magas szinten maradtak.

Új építésű lakások tranzakciós négyzetméterárai a Costa del Sol prémium szegmensében



Forrás: CAI Soluciones de Ingenieria

EGYESÜLT KIRÁLYSÁG

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

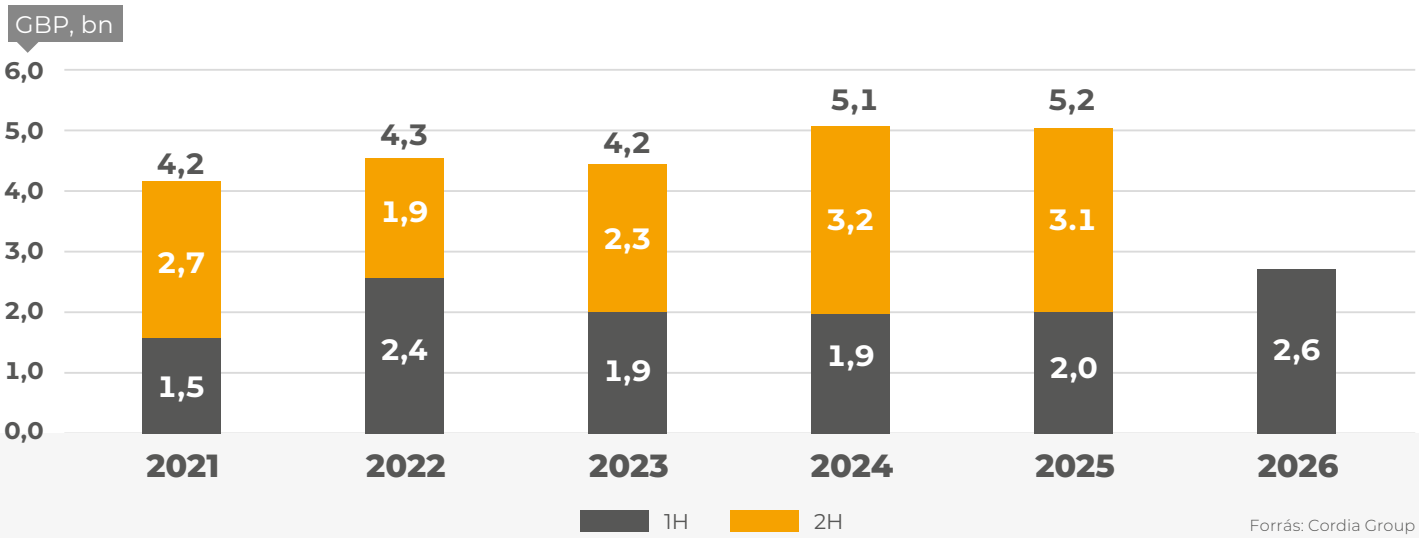
Az Egyesült Királyság Build-to-Rent (BtR) szektorában 2026 első felében összesen 2,6 milliárd font értékű befektetés valósult meg, ami 30%-os növekedést jelent a 2025 első felében regisztrált 2,0 milliárd fontos volumenhez képest. A viszonylag visszafogott első negyedévet követően a befektetési aktivitás jelentősen felgyorsult a második negyedévben, amelyet elsősorban néhány nagy volumenű tranzakció hajtott. Bár a megkötött ügyletek száma összességében a historikus átlag közelében alakult, ezek a nagyobb tranzakciók az első féléves befektetési volument az elmúlt években tapasztalt szintek fölé emelték.

A Bank of England a beszámolási időszak során változatlanul hagyta az irányadó kamatlábat, ugyanakkor az adósságpiacokat továbbra is jelentős volatilitás jellemezte az elhúzódó geopolitikai bizonytalanságok következtében. Az államkötvényhozamok számottevően emelkedtek, amit elsősorban az időszak közepén bekövetkezett olajár-emelkedés nyomán felerősödő inflációs aggodalmak váltottak ki. Ezek a tényezők visszafogták a befektetői aktivitást, és kedvezőtlenül hatottak a piaci hangulatra. Az olajárak későbbi mérséklődésével az inflációval kapcsolatos aggodalmak részben enyhültek, azonban a piaci bizalom továbbra is érzékeny maradt a külső sokkokra. Ennek következtében a befektetők változatlanul óvatos megközelítést alkalmaztak, ami továbbra is meghatározó jellemzője maradt a piaci környezetnek 2026 első felében.

A Zoopla adatai szerint az Egyesült Királyságban az új bérleti szerződésekhez kapcsolódó bérleti díjak 2,1%-kal emelkedtek a 2026 áprilisáig tartó évben, szemben az egy évvel korábban regisztrált 2,6%-os növekedéssel. A bérleti díjak emelkedésének üteme ugyan mérséklődött, a bérleti piacot továbbra is jelentős kereslet-kínálati egyensúlytalanság jellemezte. Számos régióban továbbra is hiány mutatkozott a kiadó ingatlanokból, ami tartósan támogatta a bérleti díjak szintjét és hozzájárult a piac stabil teljesítményéhez. Ezzel párhuzamosan az átlagbérek növekedése meghaladta a bérleti díjak emelkedésének ütemét, ami javította a bérlők megfizethetőségi helyzetét és kedvezően hatott a kereslet alakulására. Ennek eredményeként a bérleti piac fundamentumai továbbra is erősek maradtak, annak ellenére, hogy a bérleti díjak növekedése mérsékeltebb ütemben folytatódott, mint az előző évben.

A kínálati oldalon a közelmúltban bevezetett Bérlői Jogokról szóló törvény (Renters’ Rights Act) várhatóan tovább szűkítheti a magánbérlakás-piac kínálatát, mivel a bérlők jogainak megerősítésével csökkenti a bérbeadók rugalmasságát a bérleti jogviszonyok kezelésében. A keresleti oldalon ugyanakkor a saját tulajdonú lakások piacán tapasztalható romló megfizethetőség, amelyet elsősorban a magasabb jelzáloghitel-költségek okoznak, várhatóan továbbra is a bérlakáspiacon tart számos háztartást. Ennek eredményeként a bérleti kereslet várhatóan magas szinten marad.

A BtR-befektetések volumene az Egyesült Királyságban



Forrás: Cordia Group

NÉMETORSZÁG

Berlini elsődleges lakóingatlan piac

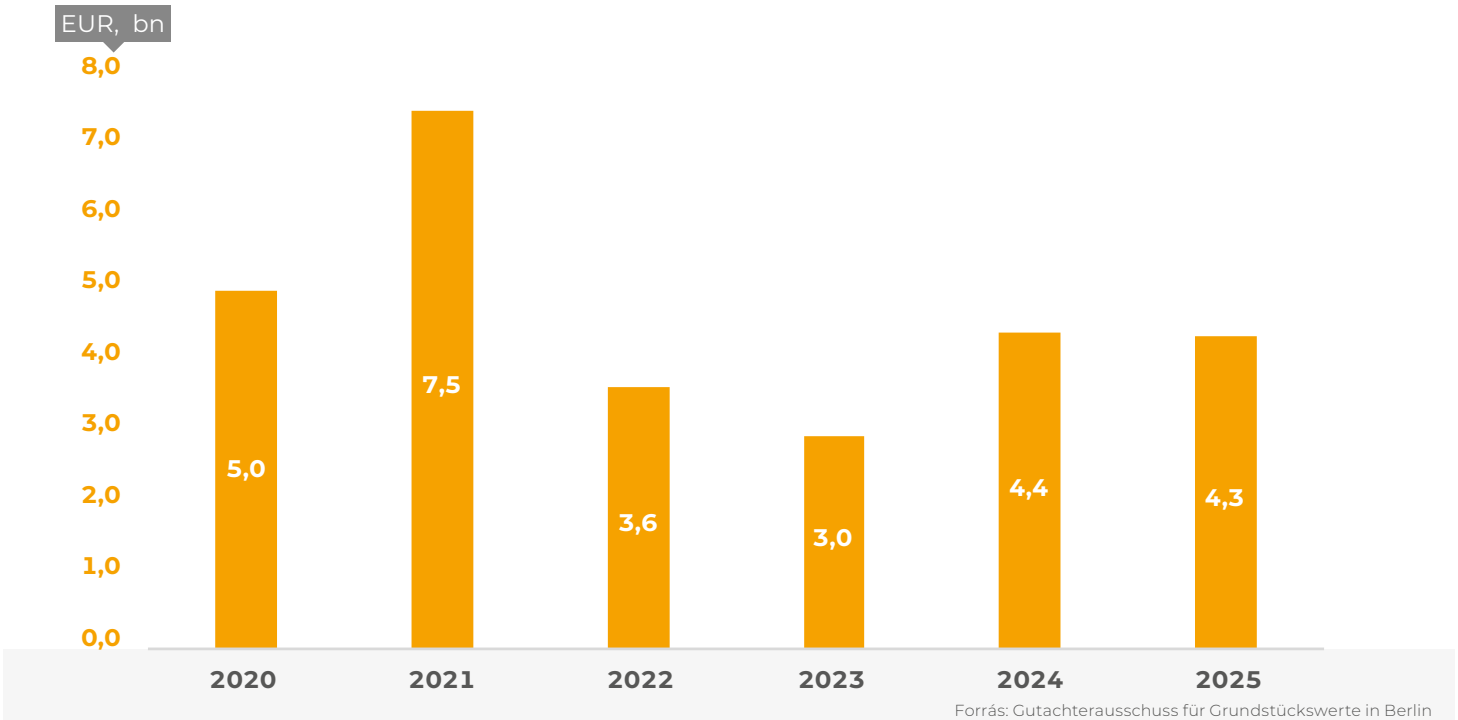
A berlini lakóingatlan-piac továbbra is Németország egyik legdinamikusabb piacának számít, amelyet erős demográfiai fundamentumok támogatnak, különösen a tartósan pozitív nettó migráció és a bérleti díjak folyamatos növekedése. Ezzel párhuzamosan a piacot továbbra is jelentős strukturális lakáshiány jellemzi, mivel a lakáskínálat tartósan elmarad a keresletttől. A város hosszú távú fejlesztési terve szerint az évtized végéig közel 200 000 új lakóegységre lenne szükség a várható lakásigény kielégítéséhez. Ugyanakkor a 2021 és 2025 közötti időszakban az átadott új lakások száma éves átlagban megközelítőleg 15 000 egység volt, miközben az építési engedélyezési aktivitás összességében stagnált. Ennek eredményeként a meglévő kereslet-kínálati egyensúlytalanság várhatóan továbbra is fennmarad, így rövid és középtávon nem valószínű, hogy a lakáshiány érdemben mérséklődni tudna. A tartós kínálati korlátok és a folyamatos lakáskereslet együttesen továbbra is kedvező fundamentális hátteret biztosítanak a berlini lakóingatlan-piac számára.

Válaszul a kialakult helyzetre a döntéshozók az elmúlt időszakban több olyan intézkedést vezettek be, amelyek célja a lakásfejlesztések felgyorsítása volt. Ezek közé tartozik a berlini Építési tervezési és engedélyezési eljárások felgyorsításáról szóló törvény (Schneller-Bauen-Gesetz), amely egyszerűsíti a tervezési és engedélyezési eljárásokat, valamint azok a szövetségi szintű kezdeményezések, amelyek a lakásépítések ösztönzését és a projektek gazdaságosságának javítását szolgálják például gyorsított értékcsökkenési leírási lehetőségek biztosításával. Ezek az intézkedések várhatóan idővel kedvezően hatnak majd a fejlesztési aktivitásra, azonban rövid távon várhatóan nem lesznek elegendőek a jelenleg fennálló lakáshiány érdemi mérsékléséhez.

Berlin ingatlanpiacának egyik meghatározó sajátossága a történelmileg kialakult, egyedi tulajdonosi szerkezet. Számos más európai nagyvárossal ellentétben Berlin hagyományosan bérlői piacnak tekinthető. 2024-ben a város lakásállományának 85,1%-a bérlakásként működött, miközben a lakosság mindössze 14,9%-a élt saját tulajdonú ingatlanban.

Ennek következtében a Build-to-Rent (BtR) szegmens a berlini lakóingatlan-piac egyik kiemelten fontos részét képezi. A bérbeadási célú lakóingatlan-fejlesztések iránti keresletet a magas bérlői arány, a folyamatos népességnövekedés, valamint a tartós lakáshiány egyaránt támogatja.

A berlini bérlakásingatlan-piac tranzakciós volumene



Forrás: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

GERMANY

A növekedés és a 2021-ben tapasztalt kiemelkedően magas tranzakciós aktivitás időszakát követően a berlini Build-to-Rent (BtR) piac tranzakciós volumene jelentősen visszaesett 2022 és 2023 során. A korrekció hátterében elsősorban az Európai Központi Bank monetáris szigorítási ciklusa állt, amelyet a hosszú távú finanszírozási költségek és a tőkepiacokon elvárt kockázati prémiumok általános emelkedése is erősített.

Ezzel párhuzamosan a piacot jelentős kínálati oldali sokk is érintette. A magas finanszírozási költségek, az építési költségek inflációja és a projektek alacsonyabb jövedelmezősége pénzügyi nehézségekhez vezetett a német lakóingatlan-fejlesztési szektor egyes szereplőinél. Ennek következtében számos fejlesztő elhalasztotta beruházásait, szerkezetátalakítási folyamatba kezdett, vagy akár teljesen kivonult a piacról, ami több tervezett lakóingatlan-fejlesztés késedelmét vagy felfüggesztését eredményezte. Mindez tovább szűkítette a jövőbeni kínálati utánpótlást egy olyan piacon, amelyet már eleve tartós strukturális lakáshiány jellemez.

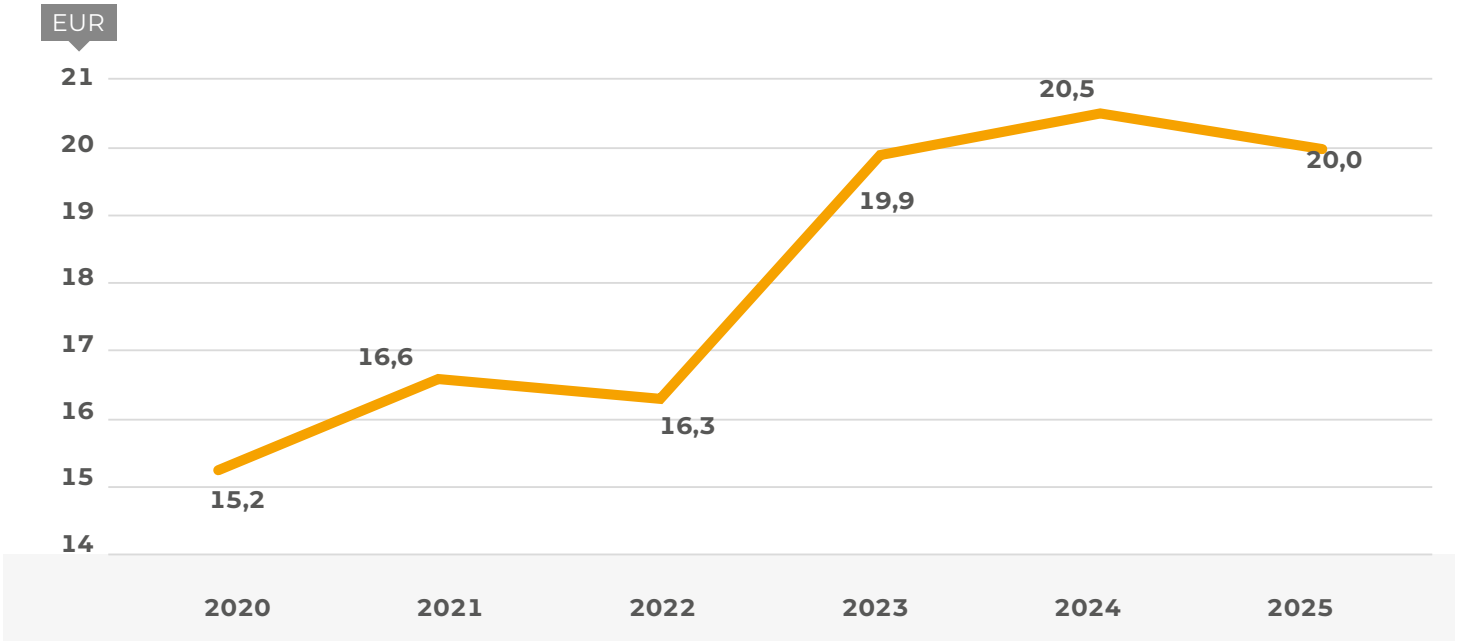
A finanszírozási feltételek fokozatos javulásával a tranzakciós aktivitás élénkülésnek indult, amely a piaci volumenek növekedését eredményezte. Azóta az éves tranzakciós volumenek 4,3-4,4 milliárd euró körüli szinten stabilizálódtak, ami közel 50%-os növekedést jelent a 2023-ban elért mélyponthoz képest. Mindazonáltal a piaci aktivitás továbbra is érdemben elmarad a korrekciót megelőző időszakban tapasztalt szintektől. Ez arra utal, hogy bár a piac jelentős javulást mutatott az elmúlt időszakban, a teljes helyreállás még nem valósult meg. Ezzel párhuzamosan a késedelmet szenvedő, leállított vagy pénzügyi nehézségekkel küzdő fejlesztési projektek számának növekedése vonzó akvizíciós lehetőségeket teremtett a megfelelő tőkeerejű befektetők számára.

A berlini lakáspiac egyik további meghatározó jellemzője az elmúlt években tapasztalt jelentős bérletidíj-növekedés volt. Az IBB (Investitionsbank Berlin) adatai szerint az újonnan átadott lakóingatlan-fejlesztésekben a bérleti díjak 2020 és 2025 között 31%-kal emelkedtek, ami az időszak során éves átlagban 5,5%-os növekedésnek (CAGR) felel meg, és érdemben meghaladta a németországi infláció ütemét.

Ugyanakkor 2025-ben a kínálati bérleti díjak éves összevetésben 2,6%-kal csökkentek, ami az előző évek tartós növekedését követően mérsékelt piaci korrekcióra utal. Bár a bérleti piac alapvető fundamentumai továbbra is kedvezőek maradtak, a visszaesés arra enged következtetni, hogy a korábbi gyors bérletidíj-emelkedés üteme átmenetileg mérséklődött.

Az alábbi ábra az újonnan elkészült lakóépületekben alkalmazott kínálati bérleti díjak alakulását mutatja be 2020 és 2025 között.

Medián kínálati bérleti díj az új lakások esetében Berlinben (EUR/m²)

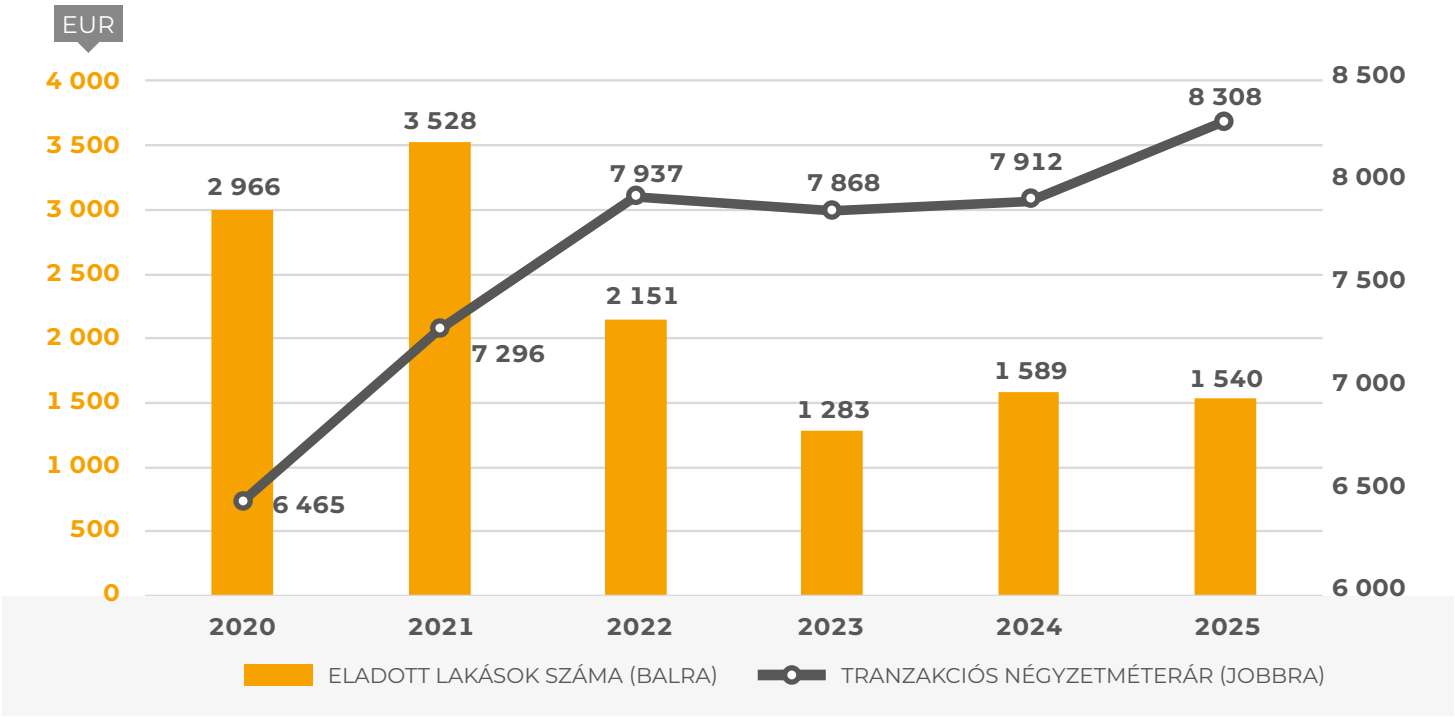


Forrás: Investionsbank Berlin, Housing Markets Reports

GERMANY

A tulajdonosi lakáspiacon a tranzakciós aktivitás a Build-to-Rent (BtR) szegmenshez hasonló pályát követett. A 2022 és 2023 során tapasztalt, elsősorban a magas finanszírozási költségek által kiváltott visszaesést követően a piac 2024 és 2025 folyamán magasabb aktivitási szinten stabilizálódott. Ennek ellenére a tranzakciós volumenek továbbra is számottevően elmaradtak a piaci korrekciót megelőző időszakban regisztrált szintektől. Ezzel párhuzamosan az újonnan átadott lakások tranzakciós árai továbbra is jelentős ütemben emelkedtek. 2025-ben az átlagos tranzakciós négyzetméterár 8 308 eurót ért el, ami 29%-os növekedést jelent a 2020-ban mért 6 465 euró/négyzetméteres szinthez képest.

Az új építésű lakások értékesítési volumene és átlagos tranzakciós négyzetméterára Berlinben*



Forrás: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

* Az elsődleges lakáspiacra vonatkozik, legfeljebb négyéves ingatlanok esetében.

Makrogazdasági környezet

A Csoport kulcsfontosságú piacainak makrogazdasági áttekintése Németországgal bővült, tükrözve a Csoport berlini lakóingatlan-piaci kitettségét. Mivel ez az első beszámolási időszak, amelyben Németország is szerepel ebben a fejezetben, fontos kiemelni, hogy Németország az Európai Unió legnagyobb gazdasága, ugyanakkor az elmúlt időszakban viszonylag visszafogott gazdasági növekedés jellemezte.

Az Eurostat adatain alapuló statisztikák szerint a reál GDP Németországban 2025-ben 0,2%-kal növekedett, a 2024-ben tapasztalt gazdasági visszaesést követően. Az infláció 2025-ben 2,3%-ot ért el, míg a munkanélküliségi ráta 3,8% volt, amely európai összehasonlításban továbbra is alacsony szintnek tekinthető.

A Csoport fő piacain 2026 második negyedévében a makrogazdasági környezet vegyes képet mutatott. Míg egyes régiókban továbbra is erőteljes gazdasági növekedés volt tapasztalható, addig más piacokon a gazdasági aktivitás gyengülése és tartós kihívások jellemezték a környezetet A reál GDP növekedését elsősorban Lengyelország támogatta, ahol a gazdasági bővülés éves alapon 3,7%-ra gyorsult. Spanyolország továbbra is stabil növekedést mutatott, bár a gazdasági expanzió üteme enyhén mérséklődött, és 2,7%-ot tett ki. Magyarországon a gazdasági teljesítmény számottevő javulást mutatott 2025 végéhez képest, a GDP növekedési üteme 1,6%-ra gyorsult. Németországban szintén pozitív gazdasági teljesítmény volt megfigyelhető, bár a növekedés továbbra is mérsékelt maradt, éves alapon 0,9%-ot ért el. Az Egyesült Királyságban a gazdasági növekedés enyhén lassult, és 1,1%-ra mérséklődött az előző időszakhoz képest. Ezzel szemben Romániában jelentősen romlott a gazdasági teljesítmény, ahol a GDP 2,0%-kal csökkent.

Az infláció alakulása vegyes képet mutatott a Csoport fő piacain. Magyarországon és az Egyesült Királyságban folytatódott a dezinflációs folyamat, amelynek eredményeként az éves HICP infláció 2,1%-ra, illetve 2,8%-ra mérséklődött. Németországban az árnyomás továbbra is mérsékelt maradt, a HICP infláció 2026 júniusára 2,4%-on stabilizálódott. Ezzel szemben Lengyelországban és Spanyolországban ismét erősödtek az inflációs nyomások, így az inflációs ráta 3,0%-ra, illetve 3,6%-ra emelkedett. Románia továbbra is kedvezőtlenül emelkedett ki a Csoport piacai közül, ahol az infláció tovább gyorsult, és 9,2%-ot ért el.

A beszámolási időszak egyik jelentős fejleménye a Közel-Keleten kialakult geopolitikai feszültségek eszkalálódása volt, amely 2026 márciusától kezdődően érezhető hatást gyakorolt a gazdasági környezetre. A konfliktus hozzájárult az energiaárak emelkedéséhez és az inflációs nyomás újbóli erősödéséhez Európa-szerte, részben megtörve az év elején tapasztalt kedvező dezinflációs folyamatot. A kialakult helyzet kedvezőtlenül befolyásolta a makrogazdasági kilátásokat, mivel növelte a fogyasztók és a vállalatok bizonytalanságát, csökkentette a jövőbeli monetáris politikai döntésekkel kapcsolatos előrejelezhetőséget, valamint nyomást gyakorolt a háztartások vásárlóerejére.

Az inflációs környezet továbbra is meghatározó szerepet játszott a monetáris politikai döntések alakításában. Lengyelország és az Egyesült Királyság az 2025-ben megkezdett monetáris lazítási ciklust követően 3,75%-on változatlanul hagyta irányadó kamatlábát. Magyarország folytatta a fokozatos monetáris lazítást, amelynek eredményeként a jegybanki alapkamat 5,75%-ra csökkent. Eközben az Európai Központi Bank is lazított monetáris politikáján, aminek következtében a Spanyolország és Németország szempontjából irányadó referencia-kamatláb 2,4%-ra csökkent.

A Román Nemzeti Bank az infláció gyorsulására reagálva változatlanul magasan, 6,5%-on tartotta alapkamatát.

A munkaerőpiaci feltételek összességében stabilak maradtak a Csoport főbb piacain 2026 első felében. Lengyelország továbbra is Európa egyik legalacsonyabb munkanélküliségi rátájával rendelkezett, amely 3,1%-on alakult, míg Németország hasonlóan erős munkaerőpiaci környezetet mutatott 3,7%-os munkanélküliségi ráta mellett. Magyarországon a munkanélküliségi ráta változatlanul 4,5% maradt, míg az Egyesült Királyságban enyhe javulás volt megfigyelhető, ahol a mutató 4,9%-ra mérséklődött. Romániában ugyanakkor a munkaerőpiaci környezet romlott, és a munkanélküliségi ráta 6,3%-ra emelkedett. Ezzel szemben Spanyolország továbbra is a legmagasabb munkanélküliségi rátával rendelkező piac maradt a Csoport működési területei közül, ahol a mutató 10,1%-ot tett ki. Ugyanakkor ez az érték is összhangban állt az elmúlt években megfigyelhető hosszabb távú javuló tendenciával.

Összességében 2026 első felét a Csoport fő piacain eltérő gazdasági teljesítmény jellemezte. Lengyelországban és Spanyolországban továbbra is szilárd gazdasági növekedés volt tapasztalható, míg Németországban és Magyarországon fokozatos gazdasági élénkülés bontakozott ki. Az Egyesült Királyságban a gazdasági környezet stabil maradt, továbbra is kiegyensúlyozott növekedési pályát mutatva. Ezzel szemben Románia továbbra is jelentős makrogazdasági kihívásokkal szembesült, amelyeket a gyenge gazdasági aktivitás és a tartósan magas infláció egyaránt súlyosbított.

A 2026. augusztus 18-i állapot szerinti főbb makrogazdasági mutatókat az alábbi táblázat tartalmazza.

	2026. június					
Makrogazdasági mutató	**Magyarország**	**Lengyelország**	**Románia**	**Spanyolország**	**Egyesült Királyság**	**Németország**
Reál-GDP 2026 második negyedévben, éves szinten	1,6%(p)	3,7%	-2,0%(p)	2,7%(p)	1,1%	0,9%(p)
Infláció – HICP 2026 júniusában, % éves szinten	2,1%	3,0%	9,2%	3,6%	2,8%	2,4%
Munkanélküliségi ráta 2026 júniusában	4,5%	3,1%	6,3%	10,1%	4,9%*	3,7%
A központi bankok irányadó kamatlábai (2026 augusztus)	5,75%	3,75%	6,5%	2,4%	3,75%	2,4%

*2026 április-június közötti időszakokra

Források: Eurostat, National Statistical Offices, Central Banks, Bloomberg

2.1.4.

Főbb projektek

MAGYARORSZÁG



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

Woodland I

Város: **Budapest**
Állapot: **Befejezve**
NSA összesen: **14,502 sqm**
Lakóegységek száma: **257**
Eladott lakások száma: **243**



A Marina City negyedik üteme, legújabb, nagyszabású városrehabilitációs fejlesztésünk Budapesten. A Duna-part mentén megvalósuló új városnegyed 14 hektárnyi elhanyagolt ipari terület megújításával jön létre. A fejlesztés részeként 9 hektárnyi, gépjárműforgalomtól mentes, mindenki számára szabadon hozzáférhető zöldterület kerül kialakításra, amelyet egy 1,2 kilométer hosszú vízparti sétány egészít ki.

Marina City 4

Város: **Budapest**
Állapot: **Építés alatt**
NSA összesen: **14,329 sqm**
Lakóegységek száma: **214**
Eladott lakások száma: **36**



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

The View

Város: **Fonyód**
Állapot: **Építés alatt**
NSA összesen: **6,197 sqm**
Lakóegységek száma: **99**
Eladott lakások száma: **0**

POLAND



A Hi Mokotów, egy modern lakópark, a Bokserska 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: **12 933 m²**
Lakóegységek száma: **225**
Eladott lakások száma: **108**



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: **Tricity (Sopot)**
Állapot: **Építés alatt**
NSA összesen: **7,937 sqm**
Lakóegységek száma: **133**
Eladott lakások száma: **92**



A Miasteczko Wilanów 2 – C ütem egy 172 lakásból és mélygarázsból 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: **171**
Eladott lakások száma: **0**

ROMANIA



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

Centropolitan by Cordia

City: **Bukarest**
Állapot: **Előkészítés alatt** (2026. első negyedévétől építés alatt)
NSA összesen: **23 490 m²**
Lakóegységek száma: **279**
Eladott lakások száma: **7**



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.

Petricani Romsilva

Város: **Bukarest**
Állapot: **Előkészítés alatt**
NSA összesen: **16 039 m²**
Lakóegységek száma: **232**
Eladott lakások száma: **0**

SPAIN



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 úszómedencékkel, wellnessrészleggel, fitneszteremmel, co-working térrel, gasztrobárral és privát moziteremmel várja a lakókat.

Jade Tower

Város: **Fuengirola**
Állapot: **Befejezve**
NSA összesen: **13 542 m²**
Lakóegységek száma: **116**
Eladott lakások száma: **114**



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

360° by Cordia (1. ütem)

Város: **Mijas**
Állapot: **Építés alatt**
NSA összesen: **8 451 m²**
Lakóegységek száma: **71**
Eladott lakások száma: **27**



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 úszómedencékkel és számos helyben elérhető szolgáltatással rendelkezik. A projekt összesen 514 lakóegységet foglal magában, amelyek átadása hat ütemben valósul meg.

360° by Cordia (2. ütem)

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

UNITED KINGDOM



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: **8 946 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 újrahasznosítása 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)

Város: **Birmingham**
Állapot: **Előkészítés alatt**
NSA összesen: **11 150 m²**
Lakóegységek száma: **181**
Eladott lakások száma: **0**

GERMANY



A „Klemke Strasse” projekt egy stratégiai elhelyezkedésű lakóingatlan-fejlesztés Berlinben, amely a modern városi lakhatás iránti növekvő kereslet kiszolgálására jött létre. Az erős piaci fundamentumoknak, a kedvező lokációnak és az előrehaladott tervezési folyamatnak köszönhetően a projekt tovább erősíti a Cordia jelenlétét Európa egyik legellenállóbb és legvonzóbb lakóingatlan-piacán.

Klemke Strasse
(BtR)

Város: **Berlin**

Állapot: **Felvásárlás alatt**
(a riport közzétételének napján előkészítés alatt)

NSA összesen: **7 836 sqm**

Lakóegységek száma: **231**

Eladott lakások száma: **0**

2.1.5.

Működési teljesítmény

Országonkénti szerződéses lakóegységek száma

2026 első felében a Csoport összesen 257 lakásra vonatkozó adásvételi szerződést kötött, ami 62%-os csökkenést jelent a 2025. év azonos időszakához képest, az alábbi megbontásban

A 2026. június 30-án végződő időszakra vonatkozóan

Lakóegységek száma	2026H1	2025H1
Magyarország	146	512
Lengyelország	94	156
Románia	7	2
Spanyolország	10	5
Egyesült Királyság	0	1
A SZERZŐDÖTT LAKÓEGYSÉGEK ÖSSZESEN	**257**	**676**

Magyarország: A magyar piac ismét a legnagyobb mértékben járult hozzá a Csoport lakásértékesítéseihez. 2026 első felében összesen 146 lakásra kötöttek adásvételi szerződést, ami 71%-os csökkenést jelent az előző év azonos időszakához képest. A visszaesés elsősorban a piac természetes korrekciójának tudható be a 2025 első felében tapasztalt kiemelkedően erős értékesítési teljesítményt követően, amikor a korábbi, visszafogottabb piaci aktivitás időszakában felhalmozódott kereslet jelentős része realizálódott. Az értékesítési volumen csökkenéséhez hozzájárult a korábbi évhez képest szűkebb termékkínálat is, amely a Csoport projektjeiben rendelkezésre álló készletek sikeres értékesítését tükrözte. Emellett egyes projektekben tapasztalható magas árszintek szintén mérsékelték a tranzakciós aktivitást, ami alacsonyabb értékesítési volumenekhez vezetett.

Lengyelország: A lengyelországi értékesítések volumene 94 lakásra csökkent 2026 első felében, szemben a 2025 azonos időszakában értékesített 156 lakással, ami 40%-os visszaesést jelent. Az alacsonyabb értékesítési volumen elsősorban a szűkebb termékkínálatnak volt tulajdonítható, amelyet a korábbi időszakokban lezárult lakásértékesítések, valamint az építési engedélyek megszerzésében tapasztalt késedelmek okoztak. Ezek a tényezők korlátozták az új projektek piacra lépésének ütemét és ezáltal a rendelkezésre álló kínálat bővülését.

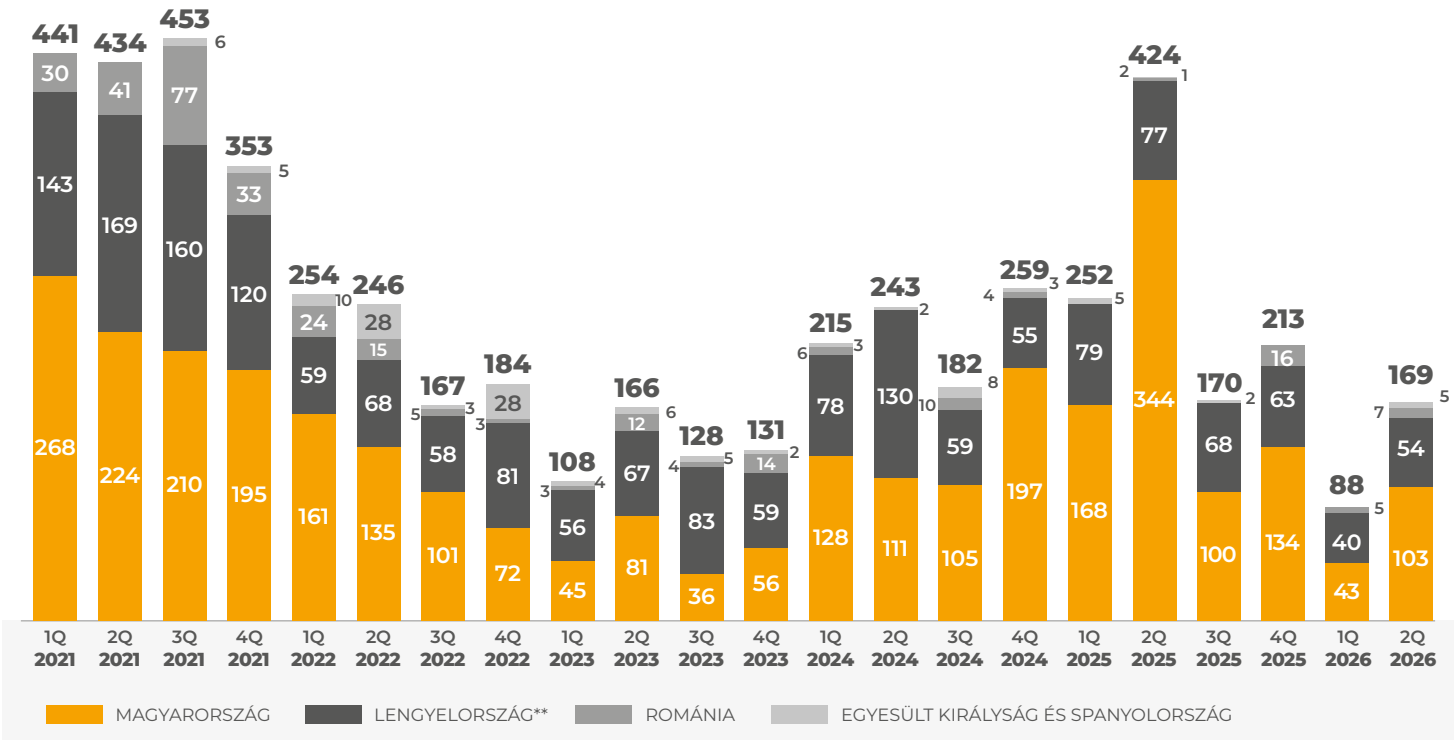
Az értékesítések mérséklődéséhez részben a Csoport változatlan értékesítési stratégiája is hozzájárult, amely tovább-bra is a célzott nyereséghányadok megőrzésére helyezte a hangsúlyt, nem pedig az értékesítési volumen maximalizálására.

Románia: A romániai piacon az értékesítések száma 7 lakásra emelkedett 2026 első felében, szemben a 2025 azonos időszakában értékesített 2 lakással. Valamennyi tranzakció a Centropolitan projektben valósult meg, ahol az értékesítés 2026 második negyedévében indult el. A román lakáspiac továbbra is kihívásokkal terhelt makrogazdasági környezetben működött, amelyet a tartósan magas infláció, az emelkedett kamatszintek és a gazdasági növekedés lassulása jellemzett. Ezek a tényezők továbbra is negatívan befolyásolták a lakások megfizethetőségét, és visszafogták a piaci keresletet.

Spanyolország: A spanyolországi értékesítések száma 10 lakásra emelkedett 2026 első felében, szemben a 2025 azonos időszakában értékesített 5 lakással. Az értékesítések elsősorban a Jade Tower projektben még rendelkezésre álló utolsó lakásokból, valamint a 360° by Cordia fejlesztés lakásaiból származtak. Utóbbi a Csoport több ütemben megvalósuló lakóingatlan-fejlesztése Mijasban, amelynek értékesítése 2025 végén indult el.

Egyesült Királyság: A Csoport a beszámolási időszak során nem értékesített lakásokat az Egyesült Királyságban. A Csoport egyetlen Build-to-Sell (BtS) fejlesztése az időszakra gyakorlatilag teljes egészében értékesítésre került, emellett tovább folytatódtak a kivitelezési munkálatok a Csoport Build-to-Rent (BtR) fejlesztésein.

Az elmúlt 5 évben szerződött* lakóegységek száma negyedévenként



Forrás: Cordia Group

* 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)

2026 június 30-án a Csoportnak 1 331 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 ügyfelek részére átadott lakóegységek száma országonként

A 2026. június 30-án végződő időszakra vonatkozóan

In number of units	2026 H1	2025 H1
Magyarország	92	153
Lengyelország	137	102
Románia	0	4
Spanyolország	8	17
Egyesült Királyság	0	1
Átadott lakóegységek összesen	**237**	**277**

A beszámolási időszak során a Csoport összesen 237 lakóingatlant adott át vevőinek, ami 14%-kal alacsonyabb az előző év azonos időszakában átadott mennyiségnél.

A Cordia és külső befektetők közös irányítása alatt álló vállalkozásokban, illetve társult vállalkozásokban a tárgyidőszak során nem történt lakásátadás.

A közös vezetésű projektek eredményei a Rövidített évközi konszolidált eredmény és egyéb átfogó jövedelem kimutatásában a „Részesedés a társult vállalkozások és közös vállalkozások nyereségéből/(veszteségéből)" soron kerülnek kimutatásra.

Csoportszinten nemrég befejezett projektek

Project neve	Ország	Város	Befejezés	NSA ÖSZSZESEN	Lakásszám összesen	NSA Eladó egységek száma 2026.06.30-án	Eladásra kínált egységek száma 2026.06.30.	2026.06.30-ig átadott lakások
			év	m²	#	m²	#	#
Craft by Cordia	Lengyelország	Krakkó	2026	4 116	95	1 611	38	45
Hi Mokotów	Lengyelország	Varsó	2026	12 933	225	6 221	117	86
ÖSSZESEN BEFEJEZETT				**17 049**	**320**	**7 832**	**155**	**131**

Forrás: Cordia Group

A beszámolási időszakbn a Csoport Lengyelországban két projekt kivitelezését fejezte be, amelyek összesen 17 049 négyzetméter értékesíthető nettó alapterületet (NSA) és 320 lakóegységet foglaltak magukban. Az átadott lakások mintegy 52%-ára már értékesítési szerződést kötöttek.
A közelmúltban befejezett projektek részletes adatait a fenti táblázat tartalmazza.

A beszámolási időszak végén építés alatt álló projektek

Projekt neve	Ország	Város	Terv-ezett befe-jezés	NSA ÖSZ-SZESEN	Lakó-egységek száma	NSA Eladásra kínált 2026. 06.30.	Eladásra kínált egységek száma 2026. 06.30
			év	m²	#	m²	#
Marina City 1	Magyarország	Budapest	2026	14 545	185	4 627	54
Marina City 2	Magyarország	Budapest	2027	14 324	188	5 067	62
Marina City 3	Magyarország	Budapest	2028	14 433	184	6 514	72
Marina City 4	Magyarország	Budapest	2030	14 329	214	12 368	178
Sasad Resort Sky	Magyarország	Budapest	2026	9 788	128	2 184	19
Sasad Resort Sungate A	Magyarország	Budapest	2027	5 340	74	3 222	41
Sasad Resort Sungate B	Magyarország	Budapest	2027	3 741	61	2 320	36
Thermal Zugló 5	Magyarország	Budapest	2027	13 224	198	3 993	64
Woodland 2	Magyarország	Budapest	2027	15 941	269	7 781	121
Esencja Wilanów	Lengyelország	Warsaw	2027	5 250	36	4 937	33
Flatta Wilanów	Lengyelország	Warsaw	2026	1 758	14	1 364	11
Haffnera Residence	Lengyelország	Tricity	2026	7 937	133	2 425	41
Modena 2	Lengyelország	Poznan	2027	9 576	200	4 109	89
Centropolitan by Cordia	Románia	Bukarest	2028	21 326	279	20 881	272
360° by Cordia (Phase 1)	Spanyolország	Mijas	2028	8 451	71	4 851	44
Lampworks	Egyesült Királyság	Birmingham	2027	8 946	151	8 946	151
Bradford Works	Egyesült Királyság	Birmingham	2027	1 353	54	1 353	54
ÖSSZESEN ÉPÍTÉS ALATT				**170 262**	**2 439**	**96 942**	**1 342**

Forrás: Cordia Group

2026 júniusának végén a Csoport portfóliója 17 folyamatban lévő projektben összesen 2 439 építés alatt álló lakást és kereskedelmi egységet foglalt magában. Az egységek mintegy 49%-ára már szerződést kötöttek (az Egyesült Királyságban megvalósuló Build-to-Rent projektek figyelmen kívül hagyásával). A beszámolási időszak során a Csoport két új projekt kivitelezését indította el, amelyek összesen 493 lakást és 35 655 négyzetméter nettó értékesíthető területet (NSA) foglalnak magukban. A folyamatban lévő projektek részletes adatait a fenti táblázat tartalmazza.

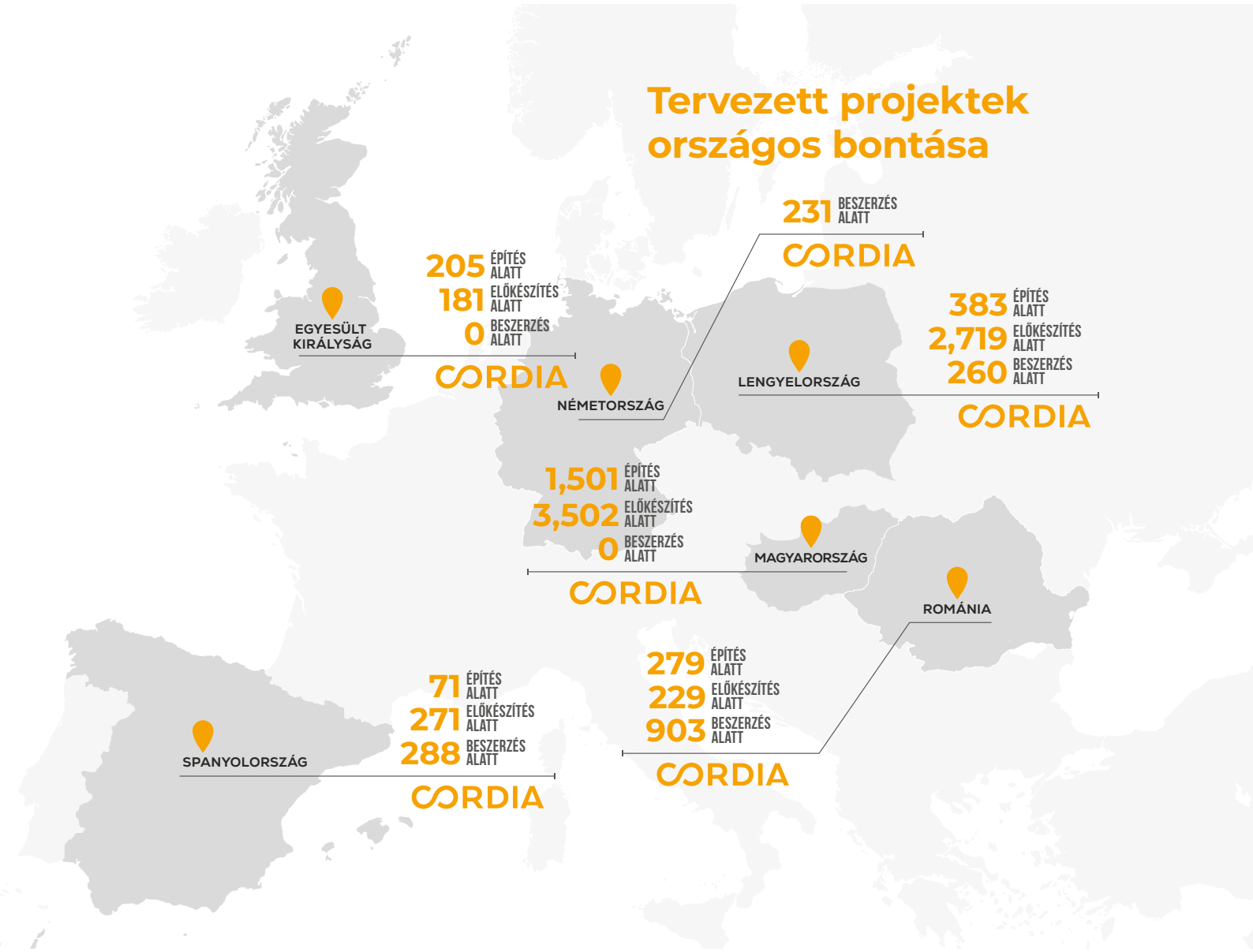
Előkészítés alatt álló projektek

A Csoport menedzsmentjének becslése szerint 2026 júniusának végén a Csoport telekállománya hozzávetőleg 8 600 egység, döntően lakások fejlesztését tette lehetővé, kiegészülve kisebb volumenű kereskedelmi célú nettó értékesíthető területtel (NSA). Ennek jelentős része, mintegy 6 900 egység, „előkészítés alatt” státuszban volt, amely esetében a Csoport már teljes körű tulajdonjoggal rendelkezett a fejlesztési területek felett. Emellett megközelítőleg 1 700 egység tartozott az „akvizíció alatt” kategóriába, ahol a telekvásárlási folyamat már megkezdődött, azonban a tranzakciók a beszámolási időszak végéig még nem zárultak le.

Telekállomány-menedzsment és tranzakciók

2026. február 27-én a Csoport leányvállalatán keresztül sikeresen lezárta egy budapesti fejlesztési telek akvizícióját.

2026. február 27-én a Csoport leányvállalatán keresztül adásvételi szerződést írt alá egy berlini, a Klemke Strassén található fejlesztési telek megszerzésére. Az akvizíció lehetővé teszi egy hozzávetőleg 231 lakásos lakóépület fejlesztését. A tranzakció lezárására 2026 júliusában került sor.


Tervezett projektek országos bontása
EGYESÜLT KIRÁLYSÁG
205 ÉPÍTÉS ALATT
181 ELŐKÉSZÍTÉS ALATT
0 BESZERZÉS ALATT
CORDIA
NÉMETORSZÁG
231 BESZERZÉS ALATT
CORDIA
LENGYELORSZÁG
383 ÉPÍTÉS ALATT
2,719 ELŐKÉSZÍTÉS ALATT
260 BESZERZÉS ALATT
CORDIA
1,501 ÉPÍTÉS ALATT
3,502 ELŐKÉSZÍTÉS ALATT
0 BESZERZÉS ALATT
CORDIA
MAGYARORSZÁG
ROMÁNIA
279 ÉPÍTÉS ALATT
229 ELŐKÉSZÍTÉS ALATT
903 BESZERZÉS ALATT
CORDIA
SPANYOLORSZÁG
71 ÉPÍTÉS ALATT
271 ELŐKÉSZÍTÉS ALATT
288 BESZERZÉS ALATT
CORDIA

2.1.6.

A Csoport főbb kockázatai, valamint a kapcsolódó változások és bizonytalanságok

Kockázat	Kockázatcsökkentés
Ciklikus lakáspiac	A diverzifikáció elmélyítése és kiterjesztése mind földrajzi, mind működési szempontból (lakásbérlés)
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 építészek kiválasztása, a koncepció hatályos szabályozással összhangban történő kialakítása, az érdekelt felek (hatóságok, szomszédok, városi építészek, médiaszolgáltatók stb.) érdekeinek megfelelő kezelése
Piaci kockázat	· A piacok mélyreható ismerete, a projektek havi versenytárselemzésével, 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 kifizetéseinek 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, visszkereseti 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 humánerőforrás-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 tartalékoki, 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, fertőtlenítőszerek, 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 -bérlés 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

2026 első felében a Csoport 28,7 milliárd forint árbevételt ért el, amelyből 27,9 milliárd forint az ingatlanértékesítésekből és bérleti bevételekből származott. Ez 16%-os csökkenést jelent a 2025 első félévében realizált bevételhez képest. Az árbevétel mérséklődése elsősorban az átadott lakások számának 14%-os visszaesésével magyarázható, amely a befejezett projektek alacsony számának következménye volt.

A 2026 első felében tapasztalt alacsony projektátadási volumen főként arra vezethető vissza, hogy 2023-ban a kedvezőtlen makrogazdasági környezet miatt mindössze egy projekt, a Marina City 1 fejlesztés indult el. Bár 2024 első felében már négy projekt elindítására került sor, ezek közül a beszámolási időszak végéig csak kettő jutott el az átadásig és kezdett árbevételt termelni. A fennmaradó projektek a terveknek megfelelően haladnak, és nagyobb léptékű, magasabb nyereségtartalmú fejlesztéseket képviselnek, amelyek hosszabb kivitelezési idővel rendelkeznek.

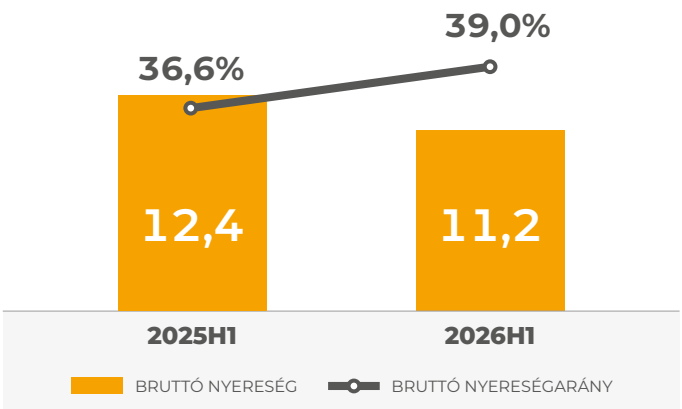
Június végére a 2025 során elindított nagyszámú projektnek köszönhetően az építés alatt álló lakások száma 17 projekt keretében 2 443 egységre emelkedett, ami éves összevetésben több mint 65%-os növekedést jelent.

A beszámolási időszak során a Csoport értékesítette három, nem stratégiai jelentőségű lengyelországi telkét, amelyből 4 milliárd forint bevétel származott.

Bruttó nyereség

2026 első felében a bruttó eredmény éves összevetésben 9,9%-kal csökkent, 12,4 milliárd forintról 11,2 milliárd forintra, amely elsősorban az alacsonyabb árbevétel következménye volt. A bruttó eredményhányad ugyanakkor javult, és 39,0%-ra emelkedett, szemben a 2025 első felében elért 36,6%-os szinttel. A nyereséghányad növekedése elsősorban annak volt köszönhető, hogy az időszak során átadott projektek magasabb jövedelmezőséget biztosítottak.

Bruttó nyereség (milliárd HUF) és bruttó nyereségrátája (%)



Az üzemi eredmény a beszámolási időszakban 9,6 milliárd forintot tett ki, ami 202,3%-kal magasabb a 2025 első felében elért 3,2 milliárd forintos szintnél. jelentős növekedés elsősorban egy, a Csoport által megkötött egyezségi megállapodásból eredt, amelynek eredményeként 3,6 milliárd forint egyéb bevétel került elszámolásra, továbbá az értékesítési és marketingköltségek 1,2 milliárd forinttal csökkentek. Emellett az összehasonlítás alapjául szolgáló időszak eredményét több egyszeri tétel is kedvezőtlenül befolyásolta, amelyek közül a legjelentősebb egy 2,9 milliárd forint összegű, nem pénzkiáramlással járó készletérték-vesztés volt, ami alacsonyabb összehasonlítási bázist eredményezett.

A részletes információkat a Társaság 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó IFRS szerinti Rövidített Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 8. és 9. számú megjegyzései tartalmazzák.

A nettó pénzügyi eredmény a beszámolási időszak során 3,4 milliárd forintot tett ki, amelyet elsősorban az alábbi tényezők alakítottak:

- 4,8 milliárd forint nettó árfolyamveszteség;
- 1,9 milliárd forint nettó kamatráfordítás és kötvénykamattal kapcsolatos ráfordítás;
- 3,4 milliárd forint nettó valósérték-nyereség a származékos pénzügyi eszközök és kötelezettségek értékeléséből.

A beszámolási időszak során a magyar forint jelentősen felértékelődött azokkal a főbb devizákkal szemben, amelyekben a Csoport külföldi eszközei denominálva vannak, ideértve az eurót, a brit fontot, az amerikai dollárt és a lengyel zlotyt. Ennek eredményeként a Csoport eredményét számottevő negatív árfolyamhatás érintette, amelynek túlnyomó része a beszámolási időszak végén még nem realizált tétel volt. A Csoport devizakockázat-kezelési politikája ugyanakkor részben ellensúlyozta ezeket a kedvezőtlen árfolyammozgásokat. A származékos pénzügyi instrumentumokon keresztül megvalósított fedezeti ügyletek az időszak során 3,4 milliárd forint pozitív hatást gyakoroltak az eredményre.

A pénzügyi bevételekkel és ráfordításokkal kapcsolatos további információk a Társaság 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó IFRS szerinti Rövidített Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 10. számú megjegyzésében találhatók.

Az adózás előtti eredmény a beszámolási időszakban 6,0 milliárd forintot tett ki, szemben az előző év azonos időszakában elért 9,1 milliárd forintos értékkel, ami 34%-os csökkenést jelent.

A visszaesés elsősorban az alacsonyabb nettó pénzügyi eredménynek volt tulajdonítható, amely éves összevetésben 9,4 milliárd forinttal csökkent, nagyrészt a kedvezőtlen árfolyammozgások következtében.

Ezt a negatív hatást részben ellensúlyozta az üzemi eredmény 6,4 milliárd forintos javulása.

Kiválasztott adatok a rövidített évközi konszolidált eredmény és egyéb átfogó jövedelemkimutatásból

A 2026. június 30-án végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	2026 H1	2025 H1	Változás (%)
Árbevétel	**28 704**	**33 889**	**(15,3%)**
Értékesítés költségei	**(17 520)**	**(21 479)**	**(18,4%)**
Bruttó nyereség	**11 184**	**12 410**	**(9,9%)**
% árrés	39,0%	36,6%	
Forgalmazási és marketingköltségek	(2 261)	(3 464)	(34,7%)
Igazgatási költségek	(2 892)	(2 438)	18,6%
Egyéb ráfordítások	(994)	(3 734)	(73,4%)
Egyéb bevételek	4 528	390	1 061,0%
Működési eredmény	**9 565**	**3 164**	**202,3%**
% árrés	33,3%	9,3%	
Kamatbevétel	1 410	1 138	23,9%
Egyéb pénzügyi bevételek	16 667	16 873	(1,2%)
Pénzügyi bevételek	**18 077**	**18 011**	**0,4%**
Kamatráfordítás	(3 284)	(3 294)	**(0,3%)**
Egyéb pénzügyi ráfordítások	(18 173)	(8 706)	**108,7%**
Pénzügyi ráfordítás	**(21 457)**	**(12 000)**	**78,8%**
Nettó pénzügyi bevétel/(ráfordítás)	**(3 380)**	**6 011**	**(156,2%)**
Részesedés a társult vállalkozások és közös vállalkozások nyereségéből/(veszteségéből)	(155)	(58)	167,2%
Adózás előtti eredmény	**6 030**	**9 117**	**(33,9%)**
Az időszak eredménye	**4 920**	**8 792**	**(44,0%)**
% árrés	17,1%	25,9%	
Az anyavállalat tulajdonosainak jutó időszaki eredmény	**5 057**	**8 946**	**(43,5%)**
% árrés	17,6%	26,4%	
Az időszak teljes átfogó eredménye, adózás után	**3 452**	**9 209**	**(62,5%)**

Kiválasztott adatok a rövidített évközi egyedi eredmény és egyéb átfogó jövedelemkimutatásból

A 2026. június 30-án végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	2026 H1	2025 H1	Változás (%)
Bevétel			
Kamatbevétel	3 013	3 364	(10,4%)
Befektetési bevételek összesen	**3 013**	**3 364**	**(10,4%)**
Egyéb bevételek	-	-	
Működési bevételek összesen	**3 013**	**3 364**	**(10,4%)**
Igazgatási költségek	(197)	(37)	432%
Egyéb ráfordítások	(41)	(9)	356%
Kamatráfordítás	(3 793)	(3 178)	19%
Működési költségek összesen	**(4 031)**	**(3,224)**	**25%**
Egyéb pénzügyi eredmény	3 591	6 162	(41,7%)
Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt instrumentumok valós értékének változása	(1 378)	2 623	n/a
Devizaárfolyam-nyereség	7 157	539	1 227,8%
Devizaárfolyam-veszteség	(11 107)	(3 536)	214%
Nettó devizaárfolyam-nyereség / (veszteség)	**(3 950)**	**(2 997)**	**31,8%**
Részesedés a tőkemódszerrel elszámolt befektetések nettó nyereségéből/(veszteségéből)	**5 840**	**6 500**	**(10,2%)**
Adózás előtti eredmény	**3 085**	**12 428**	**(75,2%)**
Nyereségadó-ráfordítás	**(237)**	**(114)**	**108%**
Az időszak eredménye	**2 848**	**12 314**	**(76,9%)**
Egyéb átfogó eredmény/(veszteség)	**(3 047)**	**(543)**	**461,1%**
Az időszak teljes átfogó eredménye	**(199)**	**11 771**	**n/a**

2.2.2.

A mérleg főbb változásai

2026 első félévének végén a Csoport mérlegfőössze-ge 4,0%-kal, 433,8 milliárd forintra csökkent a 2025. év végi szinthez képest.

A Csoport eszközeit érintő főbb változások a következők voltak:

- A készletek állománya 10,0 milliárd forinttal növekedett, elsősorban a folyamatban lévő beruházások értékének 9,2 milliárd forintos, valamint a késztermékek állományának 1,3 milliárd forintos emelkedése következtében.
- Az egyéb rövid lejáratú pénzügyi eszközök állománya 4,3 milliárd forinttal csökkent, elsősorban az eszköz értékesítése miatt.
- A rövid lejáratú áfa-követelések állománya 3,0 milliárd forinttal csökkent.

A Csoport pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek állománya 2025. december végi 125,5 milliárd forintról 2026. június végére 106,6 milliárd forintra csökkent. A változás főbb tényezői a következők voltak:

- 12,8 milliárd forint nettó pénzkiáramlás a működési tevékenységekből, amelyet elsősorban a készletek állományának növekedése, valamint a kifizetett kamatok okoztak;
- 4,0 milliárd forint nettó pénzbeáramlás a befektetési tevékenységekből, elsősorban a pénzügyi eszközök értékesítéséből származó bevételeknek, valamint a kapott kamatoknak köszönhetően;
- 9,9 milliárd forint nettó pénzkiáramlás a finanszírozási tevékenységekből, amely elsősorban kötvényvisszafizetésekhez, nem ellenőrző részesedéssel rendelkező befektetők részére teljesített kifizetésekhez és osztalékfizetésekhez kapcsolódott, amelyeket részben ellensúlyoztak a hitelekből és kölcsönökből származó nettó forrásbevonások.

A kötelezettségek teljes állománya (a nem ellenőrző részesedést megtestesítő befektetési jegyek tulajdonosaira jutó nettó eszközérték nélkül) 0,8%-kal csökkent, a 2025. december végi 289,6 milliárd forintról 2026. június végére 287,3 milliárd forintra.

A nettó konszolidált adósságállomány* 21,9 milliárd forinttal növekedett, és 2026. június végére 86,4 milliárd forintot ért el. A növekedést elsősorban a pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek állományának 18,9 milliárd forintos csökkenése okozta. Ezzel párhuzamosan a konszolidált adósságállomány* összességében stabil maradt, és 2025 decemberéhez képest mindössze 1,6 milliárd forinttal emelkedett.

A Csoport 2026 első félévének végén továbbra is rendkívül erős mérlegszerkezettel rendelkezett. A kötvény- és hiteltörlesztésekre rendelkezésre álló tartalékok összege 209,1 milliárd forintot tett ki, szemben a 2025. év végi 234,1 milliárd forinttal. A nettó konszolidált adósságállománnyal*, a kötvényekkel, valamint a kötvényvállalásokkal kapcsolatos további információk a Rövidített Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 26. számú megjegyzésében találhatók.

* A Konszolidált Adósság és a Nettó Konszolidált Adósság meghatározása a számítás céljából a Kötvényfeltételekben foglaltak szerint történik (Cordia 2026/I, Cordia 2030/I és Cordia Polska B sorozatú kötvények). A részletes információkat a CORDIA International SE 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó Rövidített Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 26. számú megjegyzése tartalmazza.

Kiválasztott adatok a rövidített évközi konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból

2026. június 30-án végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	June 30, 2026	December 31, 2025	Változás %
Eszközök, beleértve	**433 778**	**451 993**	**(4,0%)**
Hosszú lejáratú eszközök, beleértve:	**90 754**	**92 106**	**(1,5%)**
Befektetési célú ingatlanok	4 055	4 039	0,4%
A tőkemódszerrel elszámolt befektetések	548	183	199%
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi eszközök	82 439	83 061	(0,7%)
Forgóeszközök, beleértve:	**343 024**	**359 796**	**(47%)**
Készletek	204 400	194 460	5,1%
Korlátozott felhasználású pénzeszközök	13 427	14 744	(8,9%)
Egyéb pénzügyi eszközök	7 351	11 688	(37,1%)
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	106 558	125 471	(15,1%)
Értékesítésre tartottként minősített eszközök	**-**	**91**	**(100,0%)**
Saját tőke, beleértve:	**126 699**	**133 058**	**(4,8%)**
Jegyzett tőke	18 014	18 014	-
Tőketartalék	13 461	13 461	-
Felhalmozott eredmény	93 718	98 521	(4,9%)
A nem ellenőrző befektetési jegy-tulajdonosokra jutó nettó eszközök	**19 753**	**29 334**	**(32,7%)**
Összes kötelezettség (a nem ellenőrző befektetési jegy-tulajdonosokra jutó nettó eszközök nélkül)	**287 326**	**289 601**	**(0,8%)**
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen (a nem ellenőrző befektetési jegy-tulajdonosokra jutó nettó eszközök nélkül)	182 247	179 226	1,7%
Rövid lejáratú kötelezettségek	105 079	110 375	(4,8%)
Kötelezettségek összesen	**307 079**	**318 935**	**(3,7%)**

Kiválasztott adatok a rövidített évközi egyedi pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból

2026. június 30-án végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	June 30, 2026	December 31, 2025	Változás %
Eszközök, beleértve	**325 253**	**375 068**	**(13,3%)**
Hosszú lejáratú eszközök, beleértve:	**242 389**	**315 730**	**(23,2%)**
Hosszú lejáratú követelések – kapcsolt felek	53 076	103 759	(48,8%)
Leányvállalatokba történő befektetések	143 855	165 558	(13,1%)
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök	45 453	46 410	(2,1%)
Forgóeszközök, beleértve:	**82 864**	**59 338**	**39,6%**
Rövid lejáratú követelések – kapcsolt felek	32 978	41 092	(19,7%)
Egyéb rövid lejáratú pénzügyi eszközök	6 394	11 745	(45,6%)
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	43 447	6 392	580%
Saját tőke, beleértve:	**181 868**	**191 287**	**(4,9%)**
Jegyzett tőke	18 014	18 014	-
Tőketartalék	13 461	13 461	-
Felhalmozott eredmény	149 466	156 478	(4,5%)
Kötelezettségek, beleértve:	**143 385**	**183 781**	**(22,0%)**
Hosszú lejáratú kötelezettségek	**133 703**	**139 983**	**(4,5%)**
Rövid lejáratú kötelezettségek	**9 682**	**43 798**	**(77,9%)**

2.2.
A CSOPORT PÉNZÜGYI TELJESÍTMÉNYE

2.2.3.
Adósságállomány és tartalékkezelés

Adósságállomány

A Csoport teljes adósságállománya 2026 első félévének végén 206,4* milliárd forintot tett ki, amely enyhén meghaladta a 2025. év végi 204,7 milliárd forintos szintet. A Nettó Konszolidált Adósság 21,9 milliárd forinttal, 86,4 milliárd forintra emelkedett.

A Csoport adósságállományának alakulását elsősorban az alábbi tényezők befolyásolták:

- a Magyarországon kibocsátott Cordia 2026/I kötvény 7,3 milliárd forint összegű visszafizetése;
- hitelek és kölcsönök nettó lehívása.

Az adósságállomány részletes alakulását az alábbi táblázat mutatja be:

For the period ended June 30, 2026

Millió forintban (MHUF)	2026. 06. 30.	2025. 12. 31.	Változás %
Konszolidált adósság (CD)*	206 393	204 732	0.8%
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek (C)	106 558	125 471	(15.1%)
Korlátozott pénzeszköz (RC)	13 427	14 744	(8.9%)
Nettó konszolidált adósság*	**86 408**	**64 517**	**33.9%**

* A számítás céljából a Konszolidált Adósságállomány (Consolidated Debt) és a Nettó Konszolidált Adósságállomány (Net Consolidated Debt) fogalma a kötvények Kondíciós Feltételeiben meghatározott definíciók szerint értelmezendő (Cordia 2026/I, Cordia 2030/I és Cordia Polska B sorozatú kötvények). A részletes meghatározásokat és kapcsolódó információkat a Rövidített Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 26. számú megjegyzése tartalmazza.

A fenti nettó adósság tovább csökkenthető, amennyiben figyelembe vesszük a Kötvénylikviditási Tartalékban, a Hosszú Távú Kötvénytartalékban, valamint államkötvényekben tartott pénzügyi eszközöket, amelyek együttes értéke a beszámolási időszak végén 89,1 milliárd forintot tett ki.
Az adósságállomány részletes alakulását az alábbi táblázat mutatja be.

A Csoport konszolidált adósságállományának legjelentősebb elemét a forintban és lengyel zlotyban kibocsátott kötvények képezik, amelyek a teljes Konszolidált Adósságállomány 73,0%-át tették ki. A beszámolási időszak végén a kötvényállomány súlyozott átlagos kamatlába 5,6% volt.

A Csoport által kibocsátott kötvények szerkezetét az alábbi táblázat mutatja be.

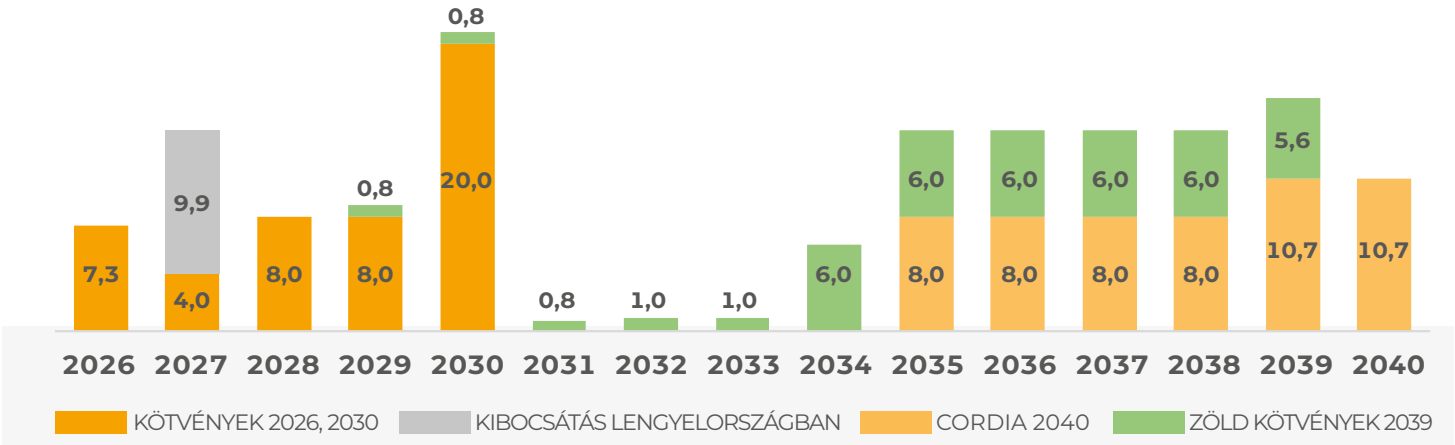
2026. június 30-án végződő időszakra vonatkozóan

Kibocsátás neve	Kibocsátás dátuma	Névérték 2026.06.30-én	Lejárat	Kamat	Kamat típusa
CORDIA 2026/I HUF	2019.11.07.	7 333	7 év	4%	Fix
CORDIA 2030/I HUF	2020. 07. 27.	40 000	10 év	3%	Fix
CORDIA Zöld kötvény 2039/HUF	2024.05.08	40 000	15 év	BUBOR6M+3,35%	Változó
ÖSSZESEN		**87 333**			
CPF1227/I PLN	2024.06.18	20,39 millió PLN	3,5 év	WIBOR6M+ 4,50%	Változó
CORDIA 2040/ EUR	2025.10.17	150,00 millió EUR	15 év	4,3%*	Fix
ÖSSZESEN		**150 538**			

*Kupon plusz a kötvény névértékének százalékában kiszámított további díjak

A Csoport által kibocsátott kötvények közel 60%-ának lejárati ideje meghaladja az 5 évet, 42%-uk pedig 10 évnél később jár le. A jövőbeli névérték-visszafizetések ütemezését az alábbi táblázat mutatja be:

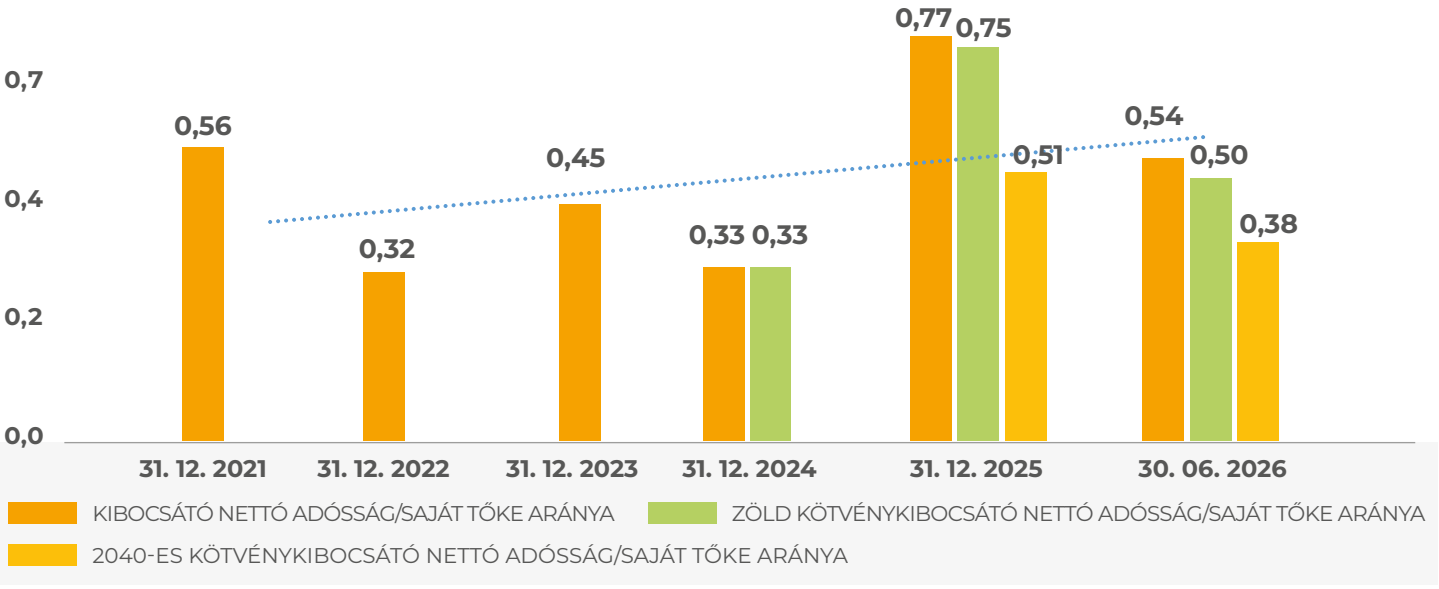
Kötvények névérték-visszafizetési ütemterve (milliárd HUF)



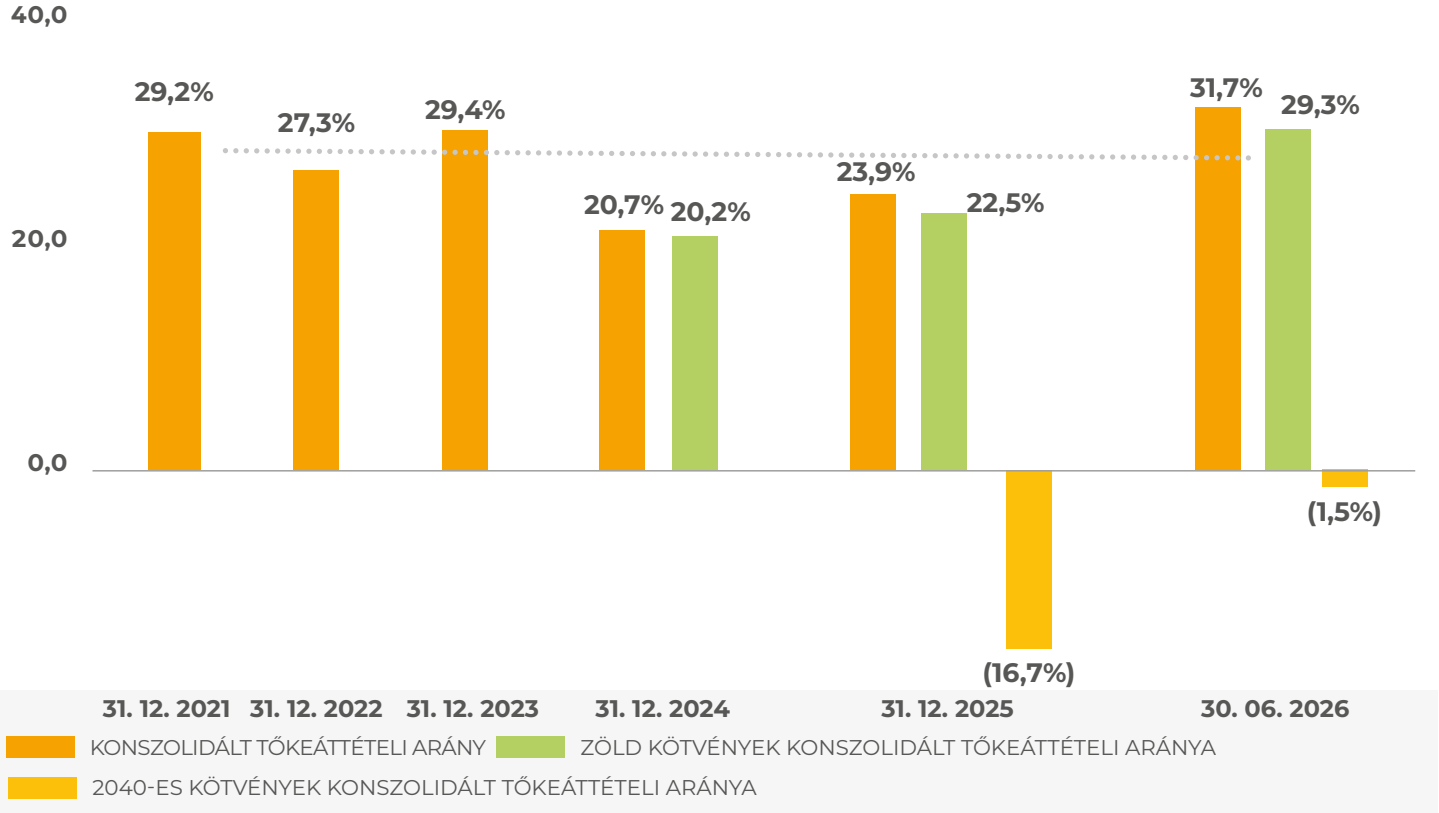
A Csoport likviditási és pénzügyi helyzete a beszámolási időszak végén továbbra is rendkívül erős maradt. A Csoport nem számít a megkötött megállapodások – különösen a banki hitelmegállapodások és a kötvénykibocsátási dokumentáció – szabályainak megsértésére vagy azok be nem tartására.

Bond related Issuer undertakings were fulfilled both at the current reporting date and in previous periods as well. Charts below presents information about Consolidated Leverage Ratio* and Issuer Net Debt to Equity Ratio* since 2021.

A kibocsátó nettó adósság/saját tőke aránya



Konszolidált tőkeáttételi arány



* A konszolidált tőkeáttételi arány* és a kibocsátó nettó adósság/saját tőke arány* kiszámításához a CORDIA International SE IFRS Rövidített Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 26. 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 értékpapírokban, diverzifikált befektetési alapokban és diverzifikált tőzsdén jegyzett értékpapírokban 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 állampapírjai kivételével).

Kötvény- és hitelvisszafizetési tartalékok 2026. június 30.

Millió forintban (MHUF)	2026. 06. 30.	2025. 12. 31.
Az „Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi eszközök" között szerepel	**80 018**	**82 745**
Kötvénylikviditási tartalék	40 711	42 280
Hosszú lejáratú kötvénytartalék	39 307	40 465
Az egyéb pénzügyi eszközökben szerepel	**0**	**6 249**
Kötvénylikviditási tartalék	0	6 249
Államkötvények	**9 089**	**4 907**
Korlátozott felhasználású készpénz	**13 427**	**14 744**
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	**106 558**	**125 471**
Kötvény- és hitelvisszafizetésekre képzett tartalékok összesen	**209 092**	**234 116**

2.3.

ESG HATÁSJELENTÉS – A LEGMAGASABB SZÍNVONALRA 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 Felhasználási Célok és Forrásallokációs Jelentés (Use of Proceeds & Allocation Report) a Csoport éves jelentésével együtt kerül közzétételre, összhangban a vonatkozó Feltételekkel és Kondíciókkal.



2.3.2.

Fenntarthatóság

Előrelépés egy élhetőbb bolygó felé

A Fenntartható Fejlődési Célokat (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



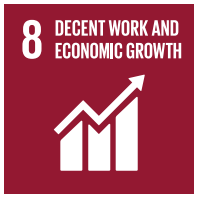
A sokszínűség és az egyenlőség előmozdítása



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?



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



A nők támogatása a munkahelyen

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



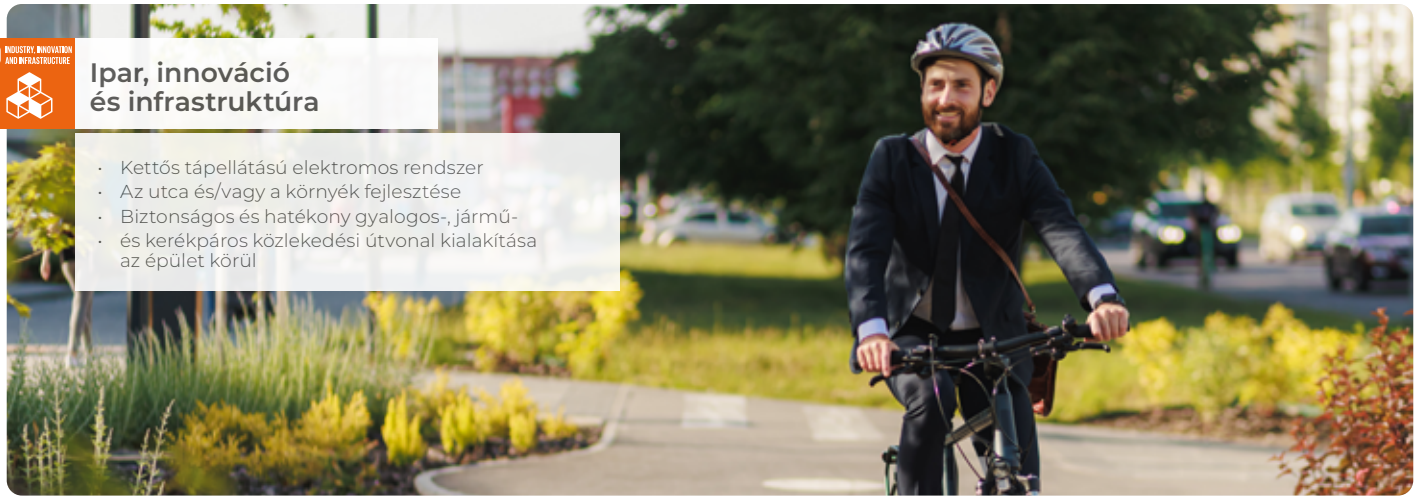
Tiszta víz és alapvető higiéniai feltételek

- A vízminőség ellenőrzése
- Védelem a legionella baktériumok ellen



Megfizethető és tiszta energia

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



Ipar, innováció és infrastruktúra

- Kettős tápellátású elektromos rendszer
- Az utca és/vagy a környék 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 elkötelezettek 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

A jövőbe tekintve továbbra is jelentős növekedési lehetőségeket látunk valamennyi piacunkon. 2026 második felében tervezzük megkezdeni a Sasad Resort Park értékesítését, amely a nagy sikerű Sasad Resort fejlesztés záró üteme. Emellett szeptemberben várható a fonyódi The View projekt értékesítésének elindítása is. A Csoport emellett meg kívánja kezdeni első berlini lakóingatlan-fejlesztésének előkészítését, amellyel a Cordia immár a hatodik európai országban jelenhet meg. Ez a lépés tovább erősíti a Csoport földrajzi diverzifikációját, valamint támogatja hosszú távú növekedési stratégiájának megvalósítását.

Magyarországon bizakodásra ad okot a nemzetközi befektetői bizalom javulása a kormányváltást követően, valamint az új kormányzat azon törekvése, hogy ösztönözze a lakáskínálat bővülését. Bár a jövőbeni szakpolitikai intézkedésekkel kapcsolatban továbbra is fennáll bizonyos fokú bizonytalanság, megítélésünk szerint a lakóingatlanok iránti kereslet alapvető hajtóerői változatlanul fennmaradtak. A keresletet továbbra is támogatják a strukturális lakásigények, az urbanizációs folyamatok, valamint a magas minőségű és energiahatékony otthonok iránti növekvő igény.

Aktívan vizsgáljuk a további telekvásárlási lehetőségeket is a Csoport kiemelt piacain. A Lengyelországban és Németországban sikeresen lezárt tranzakciókat követően egyre több vonzó befektetési lehetőséget látunk megjelenni a piacon, ahogy a telekárak alkalmazkodnak a megváltozott piaci környezethez. Bár további akvizíciók megvalósulása nem garantálható, várakozásaink szerint a következő időszakokban újabb telekvásárlási tranzakciók zárulhatnak le, elsősorban Lengyelországban és Németországban.

Továbbra is bízunk abban, hogy képesek vagyunk kiaknázni a növekedési lehetőségeket kiemelt piacainkon. Erős fejlesztési projektállományunkra, diverzifikált portfóliónkra és fegyelmezett működési modellünkre támaszkodva kedvező pozícióban vagyunk ahhoz, hogy hosszú távon is értéket teremtsünk partnereink, befektetőink és lakóink számára. Magabiztosan és eltökélten lépünk be 2026 második felébe, készen arra, hogy az eddig elért eredményekre építve folytassuk növekedési stratégiánk megvalósítását és továbbra is fenntartható növekedést biztosítsunk.

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

Projektfinanszírozási bankhitelek

A Csoport leányvállalata, amely a „Cordia 360°" lakóingatlan-fejlesztési projektet valósítja meg Mijasban (Spanyolország), 43,9 millió euró (15,6 milliárd forint) összegű hitelkeret-megállapodást kötött a projekt finanszírozására. A Társaság leányvállalata továbbá 12,7 milliárd forint összegű hitelkeret-szerződéseket kötött a Budapest XI. kerületében található Sasad Resort Sungate és Sasad Resort Moonlight lakóingatlan-fejlesztési projektek finanszírozására.

Tulajdonosi struktúra

A közvetlen tulajdonosok egyikénél, a QED B.V.-nél határon átnyúló egyesülés van folyamatban, amelynek eredményeként a társaság beolvad a máltai jog szerint alapított és működő, korlátolt felelősségű zártkörű társaságba, a QED Group Holding Ltd.-be, amely az egyesülést követően jogutódként működik tovább.

3

Féléves Rövidített Évközi Pénzügyi kimutatások

A Társaság 2026. június 30-ával végződő pénzügyi időszakra vonatkozó Rövidített Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatása jelen Féléves Jelentés I. számú mellékleteként kerülnek csatolásra. A Csoport 2026. június 30-ával végződő pénzügyi időszakra vonatkozó Rövidített Évközi Egyedi Pénzügyi Kimutatása jelen Féléves Jelentés II. számú mellékleteként kerülnek csatolásra.

4

Nyilatkozatok

4.1.

Nyilatkozat a féléves pénzügyi kimutatásokról

Földi Tibor, a Társaság igazgatótanácsának elnöke, ezennel

kijelenti

hogy a Társaság jelen Rövidített Féléves Jelentéshez csatolt Rövidített Évközi Pénzügyi Kimutatásai, valamint a Csoport Rövidített Évközi Konszolidált Pénzügyi Kimutatásai (beleértve az összehasonlító adatokat is) az alkalmazandó számviteli standardoknak megfelelően készültek, és azok összeállítása során a Társaság a legjobb tudása szerint járt el. A pénzügyi kimutatások valós és megbízható képet adnak a Társaság, illetve a Csoport eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint eredményéről.

4.2.

Nyilatkozat a vezetőségi jelentésről

Földi Tibor,, a Társaság igazgatótanácsának elnöke, ezennel

kijelenti

(I) hogy az Féléves Jelentésben szereplő vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Társaság és a Csoport helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, bemutatva a főbb kockázatokat és bizonytalanságokat.

Budapest, 2026. szeptember 30.

Földi Tibor
Az igazgatótanács elnöke

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



CORDIA

C O R D I A 202 6 H1 – EREDMÉNYEK ÉS FÉLÉVES JELENTÉS