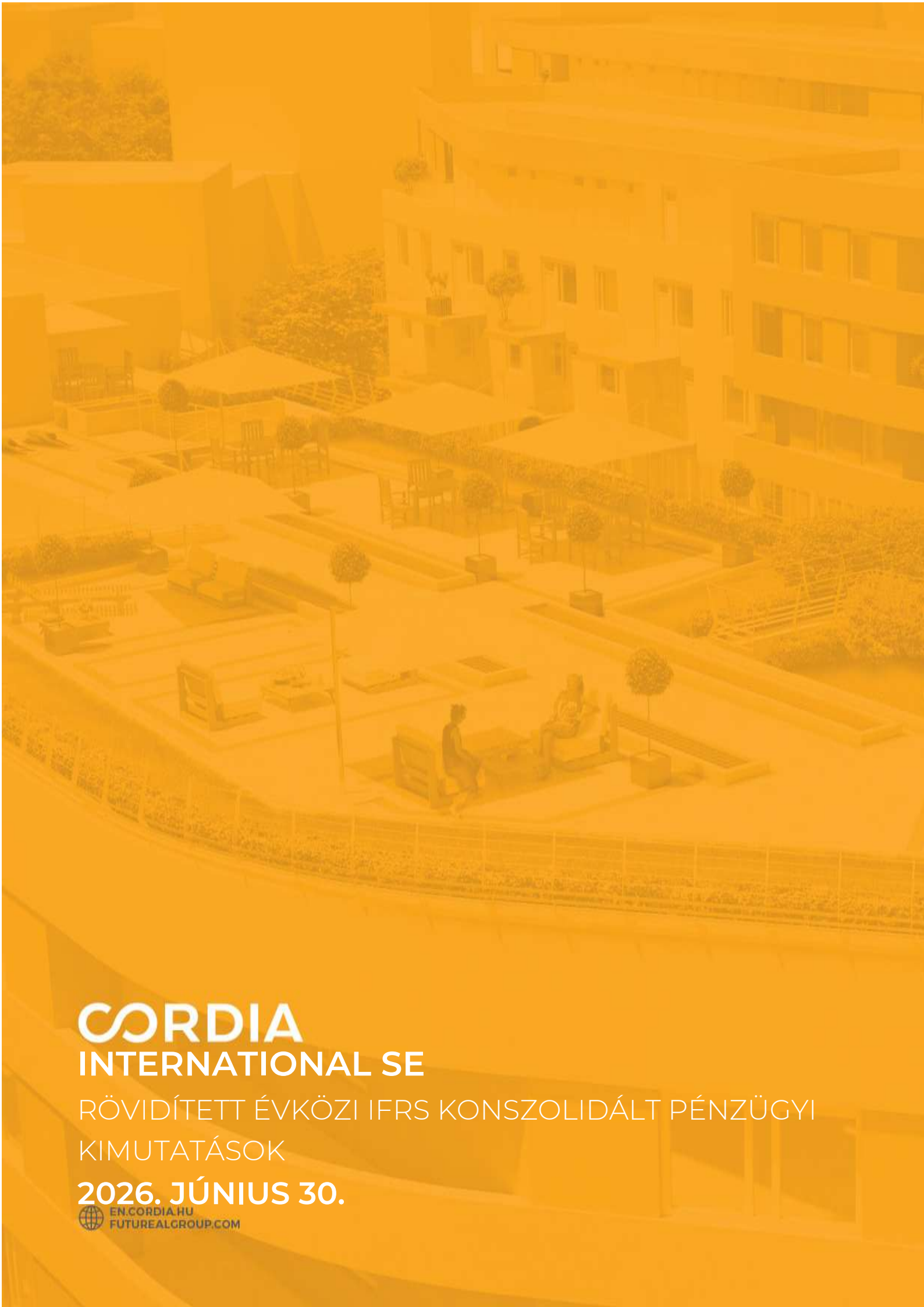




CORDIA INTERNATIONAL SE

RÖVIDÍTETT ÉVKÖZI IFRS KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI
KIMUTATÁSOK

2026. JÚNIUS 30.

 [EN.CORDIA.HU](https://en.cordia.hu)
[FUTUREALGROUP.COM](https://futurealgroup.com)

Nyilatkozat

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

Tartalomjegyzék	2
Rövidített évközi konszolidált eredmény és egyéb átfogó jövedelem kimutatás	3
Rövidített évközi konszolidált pénzügyi helyzet kimutatás	5
Rövidített évközi konszolidált saját tőke változásainak kimutatása	7
Rövidített évközi konszolidált cash flow kimutatás.....	8
1. A Társaság háttere és tevékenysége	10
2. Az elkészítés és az értékelés alapjai	11
3. A csoport összetétele.....	18
4. Árbevétel	20
5. Értékesítés költségei	20
6. Forgalmazási és marketingköltségek	21
7. Igazgatási költségek	21
8. Egyéb bevételek	22
9. Egyéb ráfordítások.....	22
10. Pénzügyi bevételek és ráfordítások	23
11. Befektetési célú ingatlanok.....	25
12. Közös vállalkozásokban és társult vállalkozásokban fennálló részesedések	26
13. Készletek	28
14. Pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek	29
15. Kölcsönkövetelések	37
16. Kapcsolt felektől származó követelések.....	37
17. Vevőkövetelések és egyéb követelések	38
18. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek.....	39
19. Hitelek és kölcsönök	40
20. Vevőktől kapott előlegek.....	43
21. Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek	44
22. Szállítói és egyéb kötelezettségek.....	44
23. Garanciális visszatartások	44
24. Lízingkötelezettségek.....	45
25. Céltartalék	46
26. Kötvények.....	47
27. Saját tőke	57
28. Nem ellenőrző részesedések.....	58
29. A nem ellenőrző részesedéssel rendelkező befektetési jegy-tulajdonosokra jutó nettó eszközérték	58
30. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és függő követelések	59
31. Szegmensjelentés	62
32. Egyéb információk	67
33. Fordulónap utáni események	67
Melléklet	68

Rövidített évközi konszolidált eredmény és egyéb átfogó jövedelem kimutatás

A 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	Megjegyzés	2026H1	2025H1
Árbevétel	4	28 704	33 889
Értékesítés költségei	5	(17 520)	(21 479)
Bruttó nyereség		11 184	12 410
Forgalmazási és marketingköltségek	6	(2 261)	(3 464)
Igazgatási költségek	7	(2 892)	(2 438)
Egyéb ráfordítások	9	(994)	(3 734)
Egyéb bevételek	8	4 528	390
Működési eredmény		9 565	3 164
Kamatbevétel		1 410	1 138
Egyéb pénzügyi bevételek		16 667	16 873
Pénzügyi bevételek	10	18 077	18 011
Kamatráfordítás		(3 284)	(3 294)
Egyéb pénzügyi ráfordítások		(18 173)	(8 706)
Pénzügyi ráfordítás	10	(21 457)	(12 000)
Nettó pénzügyi bevétel/(ráfordítás)	10	(3 380)	6 011
Részesedés a társult vállalkozások és közös vállalkozások nyereségéből/(veszteségéből)	12	(155)	(58)
Adózás előtti eredmény		6 030	9 117
Nyereségadó		(966)	(1 082)
Halasztott adó		(144)	757
Nyereségadó ráfordítás		(1 110)	(325)
Az időszak eredménye		4 920	8 792

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

Rövidített évközi konszolidált eredmény és egyéb átfogó jövedelem kimutatás (folyt.)

A 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)

	Megjegyzés	2026H1	2025H1
A külföldi érdekeltségek átszámításából származó, adózás utáni árfolyam-különbözet, amely utólag átsorolható az eredménybe		(1 468)	417
Egyéb átfogó eredmény/(veszteség)		(1 468)	417
Az időszak teljes átfogó eredménye		3 452	9 209

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

az anyavállalat tulajdonosainak		5 057	8 946
nem ellenőrző részesedések	28	(88)	22
nem ellenőrző befektetési jegy-tulajdonosok	29	(49)	(177)
Az időszak teljes nyeresége/(vesztesége)		4 920	8 791

A teljes átfogó eredmény, az alábbiakra jutóan:

az anyavállalat tulajdonosainak		3 589	9 364
nem ellenőrző részesedések	28	(88)	22
nem ellenőrző befektetési jegy-tulajdonosok	29	(49)	(177)
Az időszak teljes átfogó eredménye		3 452	9 209

Rövidített évközi konszolidált pénzügyi helyzet kimutatás

Millió forintban (MHUF)	Megjegyzés	2026.06.30	2025.12.31
Eszközök			
Hosszú lejáratú eszközök			
Immateriális javak		95	89
Befektetési célú ingatlanok	11	4 055	4 039
Ingatlanok, gépek és berendezések		1 943	2 233
Hosszú lejáratú követelések harmadik felektől		141	211
Kapcsolt felektől származó hosszú lejáratú követelések	16	1 434	2 232
Tőkemódszerrel elszámolt befektetések	12	548	183
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi eszközök	14	82 439	83 061
Hosszú lejáratú származékos eszközök	14	99	58
Hosszú lejáratú eszközök összesen		90 754	92 106
Forgóeszközök			
Készletek	13	204 400	194 460
Vevőkövetelés és egyéb követelések	17	4 663	2 410
Kapcsolt felektől származó rövid lejáratú követelések	16	371	421
Egyéb rövid lejáratú eszközök		2 725	3 447
Nyereségadó-követelések		392	1 030
Kölcsönkövetelések	15	30	0
Rövid lejáratú áfa-követelések		3 107	6 125
Korlátozott felhasználású pénzeszközök	14	13 427	14 744
Egyéb pénzügyi eszközök	14	7 351	11 688
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	18	106 558	125 471
Forgóeszközök összesen		343 024	359 796
Értékesítésre tartottként minősített elidegenítési csoport			
Értékesítésre tartottként minősített eszközök		0	91
Értékesítésre tartottként minősített elidegenítési csoport összesen		0	91
Eszközök összesen		433 778	451 993

Rövidített évközi konszolidált pénzügyi helyzet kimutatás (folyt.)

Millió forintban (MHUF)	Megjegyzés	2026.06.30	2025.12.31
Saját tőke			
Tulajdonosokra jutó saját tőke			
Jegyzett tőke	27	18 014	18 014
Tőketartalék	27	13 461	13 461
Deviza-átszámítási tartalék		1 824	3 292
Egyéb tartalékok	27	(242)	(242)
Felhalmozott eredmény		93 718	98 521
Az anyavállalat részvényeseire jutó saját tőke		126 775	133 046
Nem ellenőrző részesedés	28	(76)	12
Saját tőke összesen		126 699	133 058
A nem ellenőrző befektetési jegy-tulajdonosokra jutó nettó eszközök	29	19 753	29 334
Kötelezettségek			
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Hitelek és kölcsönök	19	34 078	23 230
Kötvények	26	143 203	150 484
Halasztott adókötelezettségek		738	660
Egyéb céltartalék	25	735	895
Lízingkötelezettségek	24	1 121	1 303
Garanciális visszatartások	23	2 333	2 611
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		39	43
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen (a nem ellenőrző befektetési jegy-tulajdonosokra jutó nettó eszközök nélkül)		182 247	179 226
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Szállítói és egyéb kötelezettségek	22	12 433	10 184
Kötvények	26	7 560	14 905
Kapcsolt felekkel szemben fennálló rövid lejáratú kötelezettségek	21	667	1 191
Hitelek és kölcsönök	19	13 453	7 579
Vevőktől kapott előlegek	20	40 218	40 509
Lízingkötelezettségek	24	21 446	24 536
Egyéb adókötelezettségek		549	2 760
Egyéb céltartalék	25	7 364	7 639
Nyerésigadó-kötelezettségek		538	1 011
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		51	32
Rövid lejáratú származékos kötelezettségek	14	800	29
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		105 079	110 375
Összes kötelezettség (a nem ellenőrző befektetési jegy-tulajdonosokra jutó nettó eszközök nélkül)		287 326	289 601
Kötelezettségek összesen		307 079	318 935
Saját tőke és kötelezettségek összesen		433 778	451 993

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

Rövidített évközi konszolidált saját tőke változásainak kimutatása

A 2026. június 30-ával
végződő időszakra
vonatkozóan

Az anyavállalat részvényeseire jutó

Millió forintban (MHUF)	<u>Jegyzett tőke</u>	<u>Tőketartalék</u>	<u>Deviza- átszámítá si tartalék</u>	<u>Egyéb tartalékok</u>	<u>Felhalmozott eredmény</u>	<u>Összesen</u>	<u>Nem ellenőrző részesedések</u>	<u>Saját tőke összesen</u>
2025. január 1-jei egyenleg	18 014	13 461	2 729	(242)	100 305	134 267	16	134 283
Éves nyereség/(veszteség)	0	0	0	0	8 946	8 946	22	8 986
Egyéb átfogó eredmény/(veszteség)	0	0	417	0	0	417	0	417
Jóváhagyott osztalék	0	0	0	0	(7 280)	(7 280)	0	(7 280)
Tranzakció a nem ellenőrző részesedésekkel	0	0	0	0	0	0	8	8
Az időszak teljes mozgása	0	0	417	0	1 666	2 083	30	2 113
2025. június 30-i egyenleg	18 014	13 461	3 146	(242)	101 971	136 350	46	136 396
2026. január 1-jei egyenleg	18 014	13 461	3 292	(242)	98 521	133 046	12	133 058
Éves nyereség/(veszteség)	0	0	0	0	5 057	5 057	(88)	4 969
Egyéb átfogó eredmény/(veszteség)	0	0	(1 468)	0	0	(1 468)	0	(1 468)
Jóváhagyott osztalék	0	0	0	0	(9 860)	(9 860)	0	(9 860)
Az időszak teljes mozgása	0	0	(1 468)	0	(4 803)	(6 271)	(88)	(6 359)
2026. június 30-i egyenleg	18 014	13 461	1 824	(242)	93 718	126 775	(76)	126 699

A fenti saját tőke tételekben bekövetkezett jelentős változásokat a 27. megjegyzés részletesen ismerteti.
A nem ellenőrző részesedésekkel kapcsolatbankérjük, olvassa el a 28. megjegyzést is.

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

Rövidített évközi konszolidált cash flow kimutatás

A 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)

	Megjegyzés	2026H1	2025H1
Az időszak adózás előtti eredménye		6 030	9 117
Az adózás előtti eredmény és a működési tevékenységből származó/(működési tevékenységre fordított) nettó cash flow közötti egyeztetéshez szükséges kiigazítások:			
Értékcsökkenés	7	304	268
Egyéb nem pénzbeli mozgások		937	2 236
(Nyereség)/veszteség tárgyi és immateriális eszközök értékesítéséből		0	(73)
Az eredménykimutatásban szereplő nettó pénzügyi (bevétel)/ráfordítás, kiigazítva a pénzeszközökből és pénzeszköz-egyenértékesekből származó bevételekkel	10	2 997	(6 011)
A hosszú és rövid lejáratú származékos eszközök változása	10	147	19
A hosszú és rövid lejáratú származékos kötelezettségek változása	10	771	(1 255)
Követelések értékvesztése		2	0
Készletcsökkenés/(növekedés)	13	(17 905)	(5 583)
Készletek értékvesztése	13	0	2 908
Részesedés a közös és társult vállalkozások (nyereségéből)/veszteségéből	12	155	58
A korlátozott felhasználású pénzeszközök csökkenése/(növekedése)	21	1 317	(6 180)
Vevőkövetelések és egyéb követelések, áfa-követelések csökkenése/(növekedése)	17	1 327	(4 511)
Kapcsolt felektől származó követelések csökkenése/(növekedése)	16	289	(917)
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek (csökkenése)/növekedése	21	(525)	(630)
Egyéb hosszú lejáratú eszközök csökkenése/(növekedése)		4	2
Egyéb hosszú és rövid lejáratú kötelezettségek (csökkenése)/növekedése		15	147
A szállítói és egyéb kötelezettségek (csökkenése)/növekedése	22	(240)	(1 401)
A céltartalék növekedése/(csökkenése)	25	(434)	17
A kapott előlegek növekedése/(csökkenése)	20	(1 132)	6 435
Fizetett kamat	10	(6 034)	(4 342)
Visszatérített forrásadó		0	4 005
Fizetett nyereségadó		(801)	(1 097)
Működési tevékenységből származó/(működési tevékenységre fordított) nettó cash flow		(12 776)	(6 788)

A rövidített évközi konszolidált cash flow kimutatás a következő oldalon folytatódik.

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

Rövidített évközi konszolidált cash flow kimutatás (folyt.)

A 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)

Megjegyzés

2026H1

2025H1

Befektetési tevékenységből származó/(befektetési tevékenységre fordított) cash flow

Akvízióért fizetett ellenérték		(34)	0
Leányvállalatok eladásából származó bevétel, az elidegenített pénzeszközök levonásával		0	936
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	11	(325)	(187)
Tárgyi és immateriális eszközök beszerzése		(71)	(374)
Tárgyi és immateriális eszközök értékesítése		0	122
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközökbe történő befektetés	14	(2 000)	(20 700)
Rövid lejáratú pénzügyi eszközökbe történő befektetés	14	(1 001)	(11 814)
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök értékesítéséből származó bevétel	14	6 348	10 568
Nyújtott kölcsönök		(3 660)	0
Kölcsönkövetelések visszafizetéséből származó bevétel		3 588	0
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönök visszafizetése	16	601	0
Kapott kamat	10	1 171	1 139
Pénzeszközökből és pénzeszköz-egyenértékesekből származó bevétel	18	0	460
Közös vállalkozástól kapott osztalék	12	31	0
Társult vállalkozásban fennálló részesedés értékesítése	12	0	2 430
Befektetés közös vállalkozásba	12	(617)	0
Befektetési tevékenységből származó/(befektetési tevékenységre fordított) nettó cash flow		4 031	(17 420)

A finanszírozási tevékenységekből származó/(felhasznált) cash flow

Hitelek és kölcsönökből származó bevételek	19	25 576	17 662
Hitelek és kölcsönök visszafizetése	19	(8 436)	(9 405)
Kötvények visszafizetése és visszaváltása	26	(7 333)	(7 333)
A kölcsönkövetelések (növekedése)		0	(3 256)
A kölcsönkövetelések csökkenése		0	3 256
A nem ellenőrző befektetési jegy-tulajdonosok által vásárolt részesedések ellenértéke		0	8 800
Nem ellenőrző befektetési jegy-tulajdonosok részesedésének visszaváltása	29	(9 532)	0
Lízingkötelezettség visszafizetése	24	(661)	(439)
Osztalékfizetés		(9 514)	(7 289)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		(9 900)	1 996

A pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek nettó változása		(18 645)	(22 212)
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek az év elején		125 471	84 527
Az árfolyamátértékelés hatása a pénzeszköz és pénzeszköz-egyenértékesekre		(268)	(40)
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek az időszak végén	18	106 558	62 275

A lényeges számviteli politikák összefoglalása és egyéb magyarázó megjegyzések

1. A Társaság háttere és tevékenysége

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

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

Cégjegyzékszám: 01-20-000006

Statisztikai szám: 32410185-6420-141-01

Adószám: 32410185-2-42

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

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

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

2026. június 30-án a Társaságnak a következő tulajdonosai voltak:

- QED B.V. – 83,482% (székhely: Laan van Kronenburg 14, 1183 AS Amstelveen, Hollandia)
- Finext Consultants Limited – 14,803% (székhely: Kyriakou Matsi 16, Eagle House, 10. emelet, Agioi Omologites, P.C. 1082, Nicosia, Ciprus)
- Magánszemélyek – 1,715%

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

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

A végső tulajdonos 2026-ban nem változott. Futó Gábor András (többségi részvényesként) a budapesti székhelyű Cordia International SE végső tényleges tulajdonosa. A beszámolási időszak végén a QED Group Ltd. a végső anyavállalat, amely a végső konszolidáló vállalkozás szerepében a FR Group B.V.-t váltotta fel.

Azoknak a társaságoknak a változásait, amelyek pénzügyi adatait a jelen konszolidált pénzügyi kimutatások tartalmazzák, valamint a tulajdonosi és ellenőrzési viszonyok mértékét a melléklet tartalmazza.

2. Az elkészítés és az értékelés alapjai

(a) Az elkészítés alapjai és a megfeleléségi nyilatkozat

A 2026. június 30-ával végződő féléves beszámolási időszakra vonatkozó jelen rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások az Európai Unió által befogadott IAS 34 Évközi pénzügyi beszámolás standarddal összhangban készültek. A rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatásokat a Cordia International SE Igazgatósága 2026. szeptember 30-án hagyta jóvá. A pénzügyi kimutatások a Cordia International SE-ből és leányvállalataiból álló csoportra vonatkoznak.

Az időközi beszámoló nem tartalmazza az éves pénzügyi beszámolóban szokásosan szereplő valamennyi kiegészítő megjegyzést. Ennek megfelelően a jelen beszámolót a 2025. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves beszámolóval, valamint a Cordia International SE által az időközi beszámolási időszak során közzétett nyilvános közleményekkel együtt kell értelmezni.

Az alkalmazott számviteli politikák összhangban vannak az előző pénzügyi évben, valamint a megfelelő összehasonlító időközi beszámolási időszakban alkalmazott számviteli politikákkal.

A tárgyidőszakban a következő módosítások váltak alkalmazandóvá:

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

Az IFRS 9 és az IFRS 7 módosításai az alábbi új közzétételi követelményeket tartalmazzák:

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

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

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

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

- Az IFRS számviteli standardok éves fejlesztései

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

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

Az IFRS 15 szerint a vevőkövetelés olyan összegben is kimutatható, amely eltér a tranzakciós ártól – pl. ha a tranzakciós ár változó. Ezzel szemben az IFRS 9 előírja, hogy a vállalatok a jelentős finanszírozási komponenssel nem

rendelkező vevőköveteléseket kezdetben a tranzakciós áron mérik. Az IASB módosította az IFRS 9-et, és előírta, hogy a vállalatok a jelentős finanszírozási komponenssel nem rendelkező vevőköveteléseket kezdetben az IFRS 15 alkalmazásával meghatározott összegben mérik.

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

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

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

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

Megjelentek bizonyos új számviteli standardok és értelmezések, amelyek a 2026. június 30-i beszámolási időszakra még nem kötelezőek, és amelyeket a Csoport nem alkalmazott előzetesen. A Csoport jelenleg az új számviteli standardok bevezetésének folyamatában van, és a vonatkozó számviteli irányelveket szükség szerint (adott esetben) frissíti.

- Az IAS 21 módosítása: Átszámítás hiperinflációs bemutatási pénznemre

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

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

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

- A valósérték-opcióra vonatkozó módosítások (IAS 28)

2026 júniusában a Nemzetközi Számviteli Standard Testület (IASB) közzétette az „A társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetésekre alkalmazható valósérték-opció” tárgyú módosításokat. A módosítások pontosítják, hogy mely gazdálkodó egységek jogosultak a társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetéseiket az IAS 28 Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések standard szerinti valósérték-opció alkalmazásával értékelni.

Az IAS 28 standardban foglalt, a tőke módszer alkalmazása alóli mentesség lehetővé teszi az arra jogosult gazdálkodó egységek számára, hogy a társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetéseiket az eredménnyel szemben valós értéken értékeljék („valósérték-opció”). Ezt a választást az egyes társult vállalkozások vagy közös vállalkozások tekintetében külön-külön, a kezdeti megjelenítés időpontjában kell meghozni. Az IAS 28 standard már jelenleg is rögzíti, hogy a kockázattőke-szervezetek, befektetési alapok, befektetési egység alapok (unit trustok) vagy egyéb hasonló gazdálkodó egységek által közvetlenül vagy közvetetten tartott társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések az eredménnyel szemben valós értéken értékelhetők. A módosítás eredményeként az IAS 28 standard immár kifejezetten kimondja, hogy „a hasonló gazdálkodó egységek közé

tartoznak azok a gazdálkodó egységek is, amelyek fő üzleti tevékenysége meghatározott eszköztípusokba történő befektetés”.

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

IFRS 18 Pénzügyi kimutatások bemutatása és közzététele

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

A Csoport aktívan értékeli az IFRS 18 Pénzügyi kimutatásokban történő bemutatás és közzététel standard hatásait annak érdekében, hogy megfeleljen az IFRS 18 alkalmazására vonatkozó követelményeknek. A Csoport részletes átállási projekttervet dolgozott ki, és az ütemezésnek megfelelően halad annak érdekében, hogy a 2027. június 30-ával végződő időszakra vonatkozó első, IFRS 18-nak megfelelő időközi pénzügyi kimutatásait, valamint a 2027. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves pénzügyi kimutatásait elkészítse. A pénzügyi kimutatásokra gyakorolt hatás számszerűsítése ugyanakkor jelenleg még nem megvalósítható.

Az IFRS 18 meghatározott struktúrát vezet be az eredménykimutatás tekintetében. Az eredménykimutatás tételeit öt kategória valamelyikébe kell besorolni: működési, befektetési, finanszírozási, nyereségadókhöz kapcsolódó, valamint megszünt tevékenységek kategóriájába. A Csoport nettó eredménye (az időszak eredménye) ugyanakkor nem változik.

Összességében az új részösszegek jelentős hatást gyakorolnak a konszolidált eredménykimutatás és egyéb átfogó jövedelem kimutatás bemutatására és közzétételeire. A finanszírozási és befektetési tevékenységek eredménye az elsődleges pénzügyi kimutatás szintjén elkülönítésre kerül, míg jelenleg ezek a pénzügyi bevételek (beleértve a kamatbevételeket és az egyéb pénzügyi bevételeket), illetve a pénzügyi ráfordítások (beleértve a kamatráfordításokat és az egyéb pénzügyi ráfordításokat) részeként kerülnek bemutatásra. Egyes tranzakciók a működési eredmény részösszeg kategóriájába fognak tartozni, például:

- a fő üzleti tevékenységhez kapcsolódó származékos ügyleteken realizált nyereségek és veszteségek, valamint az azonosított kockázatok kezelésére nem használt (és nem finanszírozási célú) származékos ügyleteken realizált nyereségek és veszteségek a működési kategóriába kerülnek a nettó pénzügyi bevételek vagy ráfordítások helyett.
- az IFRS 18 alapján az árfolyamkülönbözetek besorolása ugyanabba a kategóriába történik, mint azon bevételek és ráfordítások besorolása, amelyekből az adott árfolyamkülönbözet keletkezett. Jelenleg valamennyi árfolyamkülönbözet a nettó pénzügyi bevételek vagy ráfordítások részét képezi.

A konszolidált cash flow kimutatás bemutatása szintén átalakul, mivel a módosított IAS 7 Cash flow kimutatások standard előírja, hogy az egyik új részösszeg, a működési eredmény szolgáljon a működési tevékenységből származó cash flow-k egyeztetésének kiindulópontjaként. Jelenleg a konszolidált cash flow kimutatás a konszolidált eredménykimutatás és egyéb átfogó jövedelem kimutatás adózás előtti eredmény sorából indul ki. A módosítás emellett megszünteti a kapott és fizetett kamatok, valamint osztalékok bemutatására vonatkozó jelenlegi választási lehetőségeket. A Csoport jelenleg a fizetett kamatok a működési tevékenységből származó cash flow-k között mutatja be. Az IFRS 18 alkalmazását követően azonban a fizetett kamatok a finanszírozási tevékenységből származó cash flow-k részeként kerülnek bemutatásra.

IFRS 19: Leányvállalatok nyilvános elszámoltathatóság nélkül: közzétételek

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

Az IFRS 19 módosítása: Nyilvános elszámoltathatósággal nem rendelkező leányvállalatok – Közzétételek

Az IASB kibocsátotta ezeket a módosításokat annak érdekében, hogy támogassa a jogosult leányvállalatokat a közzétételi követelmények csökkentésével, különös tekintettel az alábbi standardokra és módosításokra:

- IFRS 18 „Pénzügyi kimutatásokban történő prezentálás és közzététel”;
- Szállítói finanszírozási konstrukciók (az IAS 7 és az IFRS 7 módosításai);
- Nemzetközi adóreform – Második pillér modellszabályok (az IAS 12 módosításai);
- Az átválthatóság hiánya (az IAS 21 módosításai); valamint
- A pénzügyi instrumentumok besorolásának és értékelésének módosításai (az IFRS 9 és az IFRS 7 módosításai).

IFRS 20 Szabályozási eszközök és szabályozási kötelezettségek

Ez egy új számviteli standard, amely a díjszabás meghatározott típusú szabályozásának hatálya alá tartozó gazdálkodó egységekre vonatkozik. Célja, hogy segítse a befektetőket annak jobb megértésében, hogy az ilyen díjszabási szabályozás milyen hatást gyakorol a gazdálkodó egység pénzügyi teljesítményére, pénzügyi helyzetére, valamint a jövőbeni cash flow-kra vonatkozó kilátásaira. A standard a 2029. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra lép hatályba, ugyanakkor a korábbi alkalmazása megengedett.

(b) Értékelési alapjai

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

(c) Funkcionális és beszámolási pénznem

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

(d) A konszolidáció alapja

Jelen rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a Társaság és leányvállalatai 2026. június 30-i pénzügyi kimutatásait tartalmazzák. Az ellenőrzés akkor valósul meg, ha a Csoport a befektetéssel érintett gazdálkodó egységben fennálló érdekeltsége révén változó hozamoknak van kitéve, vagy azokhoz jogokkal rendelkezik, és a befektetéssel érintett gazdálkodó egység feletti befolyása révén képes ezeket a hozamokat befolyásolni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(a) Kritikus számviteli becslések és szakmai megítélések

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

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

Árbevételek elszámolása

(i) A szerződés megszerzésének pótlólagos költségeinek aktiválása

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

(ii) Árbevételek elszámolása

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

(iii) Jelentős finanszírozási komponens

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

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

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

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

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

Készletérték-leírás

A Csoport belsőleg értékeli a készletek nettó realizálható értékét, és értékvesztést számol el, amennyiben a nettó realizálható érték alacsonyabb, mint a bekerülési költség. Figyelembe véve a magyar, lengyel, spanyol, angol és román ingatlanpiac helyzetét – amelyeken a Csoport tevékenységet folytat –, a Csoport a 2026. június 30-ával és a 2025. december 31-ével végződő időszakban felülvizsgálta a készletek nettó realizálható értékét. A felülvizsgálat független ingatlan értékbecslő által kiadott értékelési jelentésen alapult. A Csoport az egyes projektek esetében külön-külön vizsgálta a készletek esetleges leírását, az értékesítési költségekkel csökkentett árbevételekre vonatkozó előrejelzés alapján.

Az előszerződésekhez kapcsolódó eszközök és kötelezettségek

A vevőkkel kötött előszerződésekhez kapcsolódó egyenlegek forgóeszközként, illetve rövid lejáratú kötelezettségként kerülnek besorolásra, mivel azok várhatóan a Csoport működési ciklusán belül realizálódnak vagy rendeződnek, függetlenül attól, hogy ez várhatóan a beszámolási időszak végét követő 12 hónapon belül következik-e be.

Befektetési célú ingatlanok valós értékű értékelése

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

A Csoport 50%-ot meghaladó tulajdoni hányaddal rendelkező érdekeltségei

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

A befektetés egyéb hosszú lejáratú pénzügyi eszközként kerül kimutatásra, és az értékelése IFRS 9 szerint eredményen keresztül valós értéken történik.

A Csoport 20%-ot meghaladó tulajdoni hányaddal rendelkező érdekeltségei

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

A Csoport nem részesül a befektetést befogadó vállalkozásban fennálló érdekeltségéből származó változó hozamokból, és nem is jogosult ilyen hozamokra, továbbá nem képes ezeket a hozamokat a befektetést befogadó vállalkozás felett gyakorolt hatalma révén befolyásolni. A Csoport passzív befektető a részalapban, és nem delegál, illetve nem rendelkezik joggal igazgatók jelölésére a befektetéssel érintett gazdálkodó egység igazgatótanácsába. Az alap pénzügyi és működési politikája nagyrészt előre meghatározott, és már a befektetés megkötésekor is szerepelt a tájékoztatóban. A Csoport potenciális pénzügyi hozam elérése érdekében fektetett be a részalapba.

A befektetések egyéb hosszú lejáratú pénzügyi eszközként kerülnek bemutatásra, és az alapok értékelése az IFRS 9 szerint eredményen keresztül valós értéken történik.

A Csoport 50%-nál kisebb tulajdoni hányaddal birtokolt leányvállalatai

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

Cordia NLTP Alapok Alapja

A Csoport az alap befektetési jegyeinek kevesebb mint 50%-át birtokolja, de a Csoport tulajdonában lévő befektetési jegy révén képes a gazdálkodó egységet irányítani. További részletek a 29. megjegyzésben találhatók.

Az éghajlati kockázat hatása a pénzügyi kimutatásokra

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

3. A csoport összetétele

Változás a csoportszerkezetben

2025. december 31-éhez képest a következő változások történtek a csoportszerkezetben.

Újonnan megszerzett vállalkozások

Vállalat neve	Tevékenység helye	Szavazati jogok	A kapcsolat jellege
Cordia Klemke B.V.	Hollandia	100%	Leányvállalat

Újonnan alapított vállalkozások

Vállalat neve	Tevékenység helye	Szavazati jogok	A kapcsolat jellege
Cordia Germany Holding B.V.	Hollandia	100%	Leányvállalat
Cordia Marina Park Kft.	Magyarország	100%	Leányvállalat

Eladott vállalkozások

Vállalat neve	Tevékenység helye	Szavazati jogok	A kapcsolat jellege
Fabryka Perun sp. z o.o.	Poland	50%	Közös vállalkozás

A következő alapok és vállalatok kerültek bezárásra:

Vállalat neve	Tevékenység helye	Szavazati jogok	A kapcsolat jellege
Cordia Global 3 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	Leányvállalat
Cordia Global 6 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	Leányvállalat
Cordia Global 19 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	Leányvállalat
Cordia Residential Partners Grand Corvin Alapok Alapja Részalap	Magyarország	100%	Leányvállalat
European Residential Investments Vagyonkezelő Kft.	Magyarország	100%	Leányvállalat
Cordia European Residential Investments Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság	Magyarország	100%	Leányvállalat

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

A nem ellenőrző befektetési jegy-tulajdonosokra jutó nettó eszközök

Vállalat neve	Tevékenység helye	Tulajdoni hányad		A kapcsolat jellege	Értékelési módszer
		2026.06.30	2025.12.31		
Cordia Global 29					
Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	53,07%	Leányvállalat	Teljes konszolidáció
Cordia NLTP Alapok Alapja	Magyarország	29,96%	30,03%	Leányvállalat	Teljes konszolidáció

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

A Csoport irányító részesedéssel rendelkezik a Cordia NLTP Alapok Alapjában. Az időszak végén a Csoporton kívül kizárólag nem irányító részesedéssel rendelkező befektetők voltak az alap tulajdonosai.

A részalapok olyan konstrukció keretében működnek, amelyben az alap élettartama korlátozott és azt a létrehozáskor előre meghatározták. További részletek a 29. megjegyzésben találhatók.

2026 márciusában a Cordia Global 29 Ingatlanbefektetési Részalap esetében a külső befektető élt az általa birtokolt P sorozatú befektetési jegyek visszaváltására vonatkozó jogával. A visszaváltás eredményeként a P sorozatú befektetési jegyek tulajdonosainak tulajdonítható egyenlegek rendezésre kerültek. A nem ellenőrző részesedést megtestesítő befektetési jegyek tulajdonosainak egyenlegeiben egyéb lényeges változás nem történt. További részletek a 29. megjegyzésben találhatók.

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

4. Árbevétel

A 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	2026H1	2025H1
Ingtatlanértékesítésből és bérleti díjakból származó árbevétel	27 867	33 144
Egyéb árbevételek	837	745
Összes árbevétel	28 704	33 889

Az ingatlanértékesítésből származó árbevétel egy adott időpontban kerül elszámolásra, és magában foglalja a korábban készletként kimutatott lakóegységek, gépkocsi-beállók, tárolók és telekingatlanok értékesítését.

A befektetési célú ingatlanokhoz kapcsolódó bérleti bevételek az ingatlanértékesítésből és bérbeadásból származó árbevétel részeként kerülnek kimutatásra. Az IFRS 16 szerinti bérleti bevétel a 2026. június 30-ával végződő hat hónapos időszakban 217 millió forint, míg a 2025. június 30-ával végződő hat hónapos időszakban 85 millió forint volt.

Az egyéb árbevétel az adminisztratív szolgáltatásokért felszámított díjakból származó bevételeket foglalja magában. A szolgáltatási díjakból és az IFRS 16 szerinti bérleti díjakból származó bevételek időarányosan kerülnek elszámolásra, míg az egyéb díjakból származó bevételek egy adott időpontban kerülnek elszámolásra.

2026 első félévében a Csoport Lengyelországban két fejlesztési projektet fejezett be, megszerezte a használatbavételi engedélyeket, és megkezdte a lakások vevők részére történő átadását.

A Csoport 2026 első félévében összesen 237 lakó- és kereskedelmi egységet adott át vevőinek, amelyből 92 egység Magyarországon, 137 egység Lengyelországban, valamint 8 egység Spanyolországban került átadásra. 2025 első félévében az átadott lakóegységek teljes száma 277 volt, amely 153 magyarországi, 102 lengyelországi, 4 romániai, 17 spanyolországi és 1 egyesült királyságbeli egységből állt.

2026-ban Lengyelországban három telekingatlan került értékesítésre, összesen 4 milliárd forint értékben.

Az időszak alatt átadott lakó- és kereskedelmi egységek száma

Lakóegységek száma	2026H1	2025H1
Magyarország	92	153
Lengyelország	137	102
Románia	0	4
Spanyolország	8	17
Egyesült Királyság	0	1
Összesen	237	277

2026 első félévében és 2025 első félévében nem történt átadás a közös vállalkozásokban és társult vállalkozásokban.

5. Értékesítés költségei

A 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	2026H1	2025H1
Fő tevékenységek értékesítés költségei	17 256	21 262
Egyéb árbevételek értékesítés költségei	264	217
Értékesítés költségei összesen	17 520	21 479

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

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

Bruttó nyereség

A 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	2026H1	2025H1
Ingtatlanértékesítésből származó bruttó nyereség	10 611	11 882
Ingtatlanértékesítésből származó bruttó árres	38%	36%

6. Forgalmazási és marketingköltségek

A 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	2026H1	2025H1
Hirdetés és marketing	946	789
Forgalmazási és egyéb	1 315	2 675
Forgalmazási és marketingköltségek összesen	2 261	3 464

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

7. Igazgatási költségek

A 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	2026H1	2025H1
Személyi jellegű költségek és szolgáltatások	2 260	1 790
Anyag- és energiaköltségek	117	124
Értékcsökkenés	304	268
Banki díjak és egyéb költségek	211	256
Igazgatási költségek összesen	2 892	2 438

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

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

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

8. Egyéb bevételek

A 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	2026H1	2025H1
Eladott tárgyi eszközökből származó nettó nyereség (veszteség)	0	73
Követelések leírásának visszairása	0	30
A céltartalék visszairása	280	54
Egyéb	4 248	233
Egyéb bevételek összesen	4 528	390

A WWA Development SA (korábbi nevén Polnord SA) még jóval a Csoport általi felvásárlását megelőzően saját forrásból víz-, csapadékvíz- és szennyvízközmű-infrastruktúrát épített ki, amelyet ezt követően harmadik felek vettek át és használtak hosszú éveken keresztül.

A Csoport a korábbi időszakokban jogi eljárásokat indított jogainak érvényesítése érdekében, és az ügy 2026-ban egyezségi megállapodással zárult le. Az egyezség keretében 3,6 milliárd forint összegű kompenzáció került megállapításra, és lezárultak a legfeljebb 15 éve folyamatban lévő bírósági eljárások.

A kapcsolódó követelés a pénzügyi helyzet kimutatásában a vevőkövetelések és egyéb követelések soron kerül bemutatásra..

9. Egyéb ráfordítások

A 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	2026H1	2025H1
Adók	159	157
Bírságok, büntetések, késedelmi kamatok és kártérítések	84	9
KOWR* és egyéb céltartalék képzése	218	235
Követelések leírása	2	35
Készletek leírása	0	2 908
Egyéb	531	390
Egyéb ráfordítások összesen	994	3 734

* Nemzeti Mezőgazdasági Támogatási Központ, lásd a 25. megjegyzést

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

10. Pénzügyi bevételek és ráfordítások

A 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	2026H1	2025H1
Kamatbevétel	1 410	1 138
A származékos eszközök és kötelezettségek értékeléséből származó valósérték nyereség	5 390	6 360
Pénzügyi eszközök értékeléséből származó valósérték nyereség	1 138	2 567
Pénzügyi eszközök eladásából származó realizált nyereség	687	483
Lehívott opciós utalvány	0	556
Jelentős befolyás elvesztéséből származó nyereség	0	5 394
Devizaárfolyam-nyereség	7 692	1 370
Egyéb pénzügyi bevételek	1 760	143
Pénzügyi bevételek	18 077	18 011
Kamatráfordítás	843	758
Kötvénymat-ráfordítás	2 441	2 536
A származékos eszközök és kötelezettségek értékeléséből származó valósérték veszteség	2 000	1 812
Pénzügyi eszközök értékeléséből származó valósérték veszteség	2 781	1 730
Pénzügyi eszközök eladásából származó realizált veszteség	864	582
Devizaárfolyam-veszteség	12 528	4 476
Egyéb pénzügyi ráfordítások	0	106
Pénzügyi ráfordítások	21 457	12 000

A kamatbevétel magában foglalja a bankoknál elhelyezett pénzeszközök és rövid lejáratú betétek után kapott kamatokat, valamint az amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök effektív kamatláb módszerével számított kamatbevételeit. Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök kamatbevétele az ezen eszközökön elszámolt valósérték-nyereség részeként kerül kimutatásra.

A származékos pénzügyi eszközökön és kötelezettségeken elszámolt valósérték-nyereség összege 5,4 milliárd forint, amely egy pénzügyi intézménnyel kötött határidős devizaügyletekhez kapcsolódik. A pénzügyi ráfordítások 2 milliárd forint veszteséget tartalmaznak a deviza határidős ügyletekhez kapcsolódó szerződéses kötelezettségeken. Össességében a határidős devizaügyleteken realizált nettó eredmény 3,4 milliárd forint nyereség.

A Csoport rendelkezett egy befektetési részalapban fennálló egyéb rövid lejáratú befektetéssel, amelyet 2026 első félévében értékesített. Az értékesítésen realizált nyereség 99 millió forint volt.

A Csoport az államkötvények értékelése kapcsán 1,1 milliárd forint valósérték-nyereséget számolt el. A Csoport a Magyar Nemzeti Bank által kibocsátott diszkontkincstárjegyeket vásárolt és váltott vissza, amelyeken 319 millió forint nyereséget realizált.

Az időszak során a Csoport pénzügyi alapokkal kapcsolatos tranzakciókat hajtott végre, amelyek eredményeként 269 millió forint pénzügyi nyereséget ért el.

A kamatráfordítások magukban foglalják azokat a finanszírozási költségeket, amelyek nem kerülnek közvetlenül vagy közvetetten aktiválásra a készletek értékébe. Ezek jellemzően a projekthitelekhez kapcsolódó olyan kamatköltségek, amelyek a kapcsolódó projekt befejezését követően merülnek fel. Ez a sor tartalmazza továbbá az IFRS 16 szerinti lízingkötelezettségekhez kapcsolódó kamatráfordításokat is. A lízingekhez kapcsolódó kamatráfordítások jelentős része az örökös használati joghoz kapcsolódik.

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

A banki finanszírozás költségei – amennyiben azok a fejlesztés alatt álló eszköz (befejezetlen termelés) finanszírozási szükségleteihez kapcsolódnak – jellemzően közvetlenül aktiválásra kerülnek az adott eszköz bekerülési értékének részeként.

A kötvényekhez kapcsolódó kamatráfordítás egy része közvetetten aktiválásra kerül a készletek értékébe, mivel a Társaság a kötvénykibocsátásokból bevont forrásokat – egyéb finanszírozási célok mellett – ingatlanok megszerzésére, azok előkészítésére és fejlesztésére használja fel. Az aktiválandó összeg meghatározása az IAS 23 Hitelfelvételi költségek standard előírásaival összhangban történik. Az ezen a soron kimutatott összeg a nem aktivált kamatráfordítást tartalmazza. A kötvényekkel kapcsolatos további információkat a 26. megjegyzés tartalmazza.

A Csoport devizában denominált hosszú lejáratú pénzügyi eszközökkel rendelkezik. E befektetések értékelésén elszámolt nem realizált veszteség elsősorban a magyar forint euróval és angol fonttal szembeni erősödését tükrözi a beszámolási időszak során.

A Csoport egy befektetési alap befektetési jegyeinek 50%-ával rendelkezik. Bár a Csoport a befektetési jegyek 50%-át birtokolja, a szavazati jogok aránya jelentősen eltér a tulajdoni hányadtól. A Csoport az IFRS 10 és az IAS 28 standardokban meghatározott kritériumok alapján nem rendelkezik sem kontrollal, sem jelentős befolyással az adott gazdálkodó egység felett. A befektetés értékelése az eredménnyel szemben valós értéken történik, és a befektetésen elszámolt nem realizált valósérték-veszteség 205 millió forint.

A Csoport egy befektetési konstrukció befektetési jegyeinek 47,95%-ával rendelkezik. Bár a Csoport a befektetési jegyek több mint 20%-át birtokolja, az IFRS 10 és az IAS 28 standardokban meghatározott kritériumok alapján nem rendelkezik sem kontrollal, sem jelentős befolyással a részalap felett. Az ezen befektetésen elszámolt nem realizált valósérték-veszteség 734 millió forint.

A Csoport egy másik befektetési konstrukció befektetési jegyeinek 41,07%-ával rendelkezik. Bár a Csoport a befektetési jegyek több mint 20%-át birtokolja, az IFRS 10 és az IAS 28 standardokban meghatározott kritériumok alapján nem rendelkezik sem kontrollal, sem jelentős befolyással a részalap felett. Az ezen befektetésen elszámolt nem realizált valósérték-veszteség 781 millió forint.

A Csoport egyéb hosszú lejáratú befektetéseinek közül az egyik, amely angol fontban denominált, a valós értéken történő értékelés eredményeként nem realizált veszteséget eredményezett. Az ezen befektetésen elszámolt teljes nem realizált veszteség 953 millió forint volt.

Az euróban és angol fontban denominált, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek között kimutatott pénzügyi alap befektetések egy része az időszak során visszaváltásra került. A visszaváltás következtében 864 millió forint valósérték-veszteség keletkezett, amely elsősorban a magyar forint euróval és angol fonttal szembeni erősödésének tudható be. A beszámolási időszak végén fennálló negatív valósérték-különbözet 107 millió forint.

11. Befektetési célú ingatlanok

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

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

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

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

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

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
Nyitóegyenleg	4 039	5 931
Csökkenés	0	(8)
Növekedés	325	734
Átsorolás készletre és saját használatú ingatlanra, illetve átsorolás készletről és saját használatú ingatlanról	0	(1 552)
Befektetési célú ingatlanok valós értékre történő átértékelése	0	(634)
Deviza-átszámítási különbözet	(309)	(432)
Záróegyenleg	4 055	4 039

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

12. Közös vállalkozásokban és társult vállalkozásokban fennálló részesedések

A tőkemódszerrel elszámolt befektetések értéke 2025-höz képest a közös vállalkozások és társult vállalkozások nettó eszközértékének változása következtében módosult.

Közös vállalkozásokba és társult vállalkozásokba történő befektetések

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
Esencia Wilanów sp. z o.o.	442	0
Group of Stacja Kazimierz	47	85
Group of Fadesa	59	98
A befektetések összértéke a fordulónapon	548	183

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

Millió forintban (MHUF)	2026H1	2025H1
Nyereség- és veszteségrészesedés		
Finext Global 1. Ingatlanforgalmazó Részalap	0	(5)
Esencia Wilanów sp. z o.o.	(123)	0
Stacja Kazimierz	0	(6)
Fadesa	(32)	(47)
A társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban realizált eredmények összesen	(155)	(58)

Finext Global 1. Részalap

A Csoport 2025-ben eladta részesedését a Finext Global 1. Ingatlanforgalmazó Részalapban.

Millió forintban (MHUF)	2026H1	2025H1
Nyitóegyenleg	0	2 341
A csoportra jutó nyereség/(veszteség)	0	(5)
A társult vállalkozás nettó eszközértéke az elidegenítés időpontjában	0	(2 336)
Záró könyv szerinti érték	0	0

Argo Properties N.V.

2025 folyamán a Csoport jelentős befolyása megszűnt az Argo Properties N.V. felett, mivel a továbbiakban nem delegált képviselőt az Argo Properties N.V. igazgatótanácsába. Ennek eredményeként a Csoport megszüntette a befektetés tőkemódszer szerinti elszámolását, és a befektetést az IFRS 9 előírásainak megfelelően eredménnyel szemben valós értéken értékelte át. A befektetés ezt követően 2025 folyamán értékesítésre került.

Millió forintban (MHUF)	2026H1	2025H1
Nyitóegyenleg	0	16 731
Jelentős befolyás elvesztése	0	(16 731)
Záró könyv szerinti érték	0	0

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

Stacja Kazimierz

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

Millió forintban (MHUF)	2026H1	2025H1
Nyitóegyenleg	85	59
A Csoportra jutó nyereség vagy (veszteség)	0	(6)
Kapott osztalék	(31)	0
Deviza-átszámítási különbözet	(7)	(1)
Záró könyv szerinti érték	47	52

Fadesa WWA Polnord Polska Sp. z o.o.

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

Millió forintban (MHUF)	2026H1	2025H1
Nyitóegyenleg	98	180
A Csoportra jutó nyereség vagy (veszteség)	(32)	(47)
Deviza-átszámítási különbözet	(7)	(3)
Záró könyv szerinti érték	59	130

Esencja Wilanów Polska Sp. z o.o.

2025-ben a Csoport értékesítette az Esencja Wilanów sp. z o.o. üzletrészeinek 50%-át, amelynek eredményeként megszűnt a leányvállalat feletti ellenőrzése. Ezzel egyidejűleg a Csoport közös vállalkozási megállapodást kötött egy lengyelországi harmadik féllel. A projekt finanszírozása a Csoport és a partner társaság között egyenlő arányban oszlik meg, mindkét fél 50%-os hozzájárulást biztosít. A felek közösen vesznek részt a varsói „Esencja Wilanów” elnevezésű fejlesztési projekt megvalósításában.

Millió forintban (MHUF)	2026H1	2025H1
Nyitóegyenleg	0	0
Befektetések növekedése	616	0
A Csoportra jutó nyereség vagy (veszteség), a tőke módosítás szerinti korrekciókkal csökkentve	(162)	0
Deviza-átszámítási különbözet	(12)	0
Záró könyv szerinti érték	442	0

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

13. Készletek

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
<i>Telek és beszerzési költségek</i>	70 303	79 496
<i>Kivitelezési és mérnöki költségek</i>	79 859	63 966
<i>Tervezés</i>	8 236	8 600
<i>Hitelfelvételi költségek</i>	13 623	10 631
<i>Egyéb, beleértve az aktivált áfát</i>	6 145	6 297
Befejezetlen termelés	178 166	168 990
Késztermékek	16 651	15 400
Továbbértékesítésre szánt áruk	889	402
Árukra nyújtott előlegek	793	171
Örökös földhasználati jogok (lízing)	14 071	16 105
Értékvesztés	(6 170)	(6 608)
Készletek összesen, a bekerülési érték vagy a nettó realizálható érték közül az alacsonyabb értéken értékelve	204 400	194 460

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

2026 első félévében a Csoport nem számolt el értékvesztést a készletekre. A készletekre elszámolt értékvesztés záró egyenlege 6 170 millió forint. Ebből 6 076 millió forint az Egyesült Királyságban található készletekhez, míg 94 millió forint a lengyelországi készletekhez kapcsolódik 2026 első félévében. A készletekre elszámolt értékvesztés teljes összege 2025. december 31-én 6 608 millió forint volt. A többi szegmensben tapasztalható jelenlegi piaci tendenciák alapján nem azonosítható további értékvesztést kiváltó esemény vagy körülmény. Jelentős különbség áll fenn a készletek bekerülési értéke és valós értéke között, amely a 31. megjegyzésben, az eszközök között, a 2026. június 30-i és a 2025. december 31-i időpontra vonatkozó korrigált összes eszközérték részeként is bemutatásra kerül. A készletek fedezetként szolgálnak, és banki hitelek biztosítékeként vannak elzálogosítva.

A kivitelezéssel kapcsolatos építési szolgáltatásokra vonatkozó, a fővállalkozó felé fennálló jövőbeli kötelezettségekről a 30. megjegyzésben található további információk.

14. Pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek

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

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

A pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek valós értékének meghatározása

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

A konszolidált pénzügyi kimutatásokban az eredménnyel szemben valós értéken értékelt egyéb rövid lejáratú pénzügyi eszközök között állampapírok szerepelnek. A hitelviszonyt megtestesítő instrumentumok valós értékét az aktív piacon közzétett árfolyamok alapján határozták meg.

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

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

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

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

Pénzügyi eszközök

A Csoport a következő pénzügyi eszközökkel rendelkezik:

Pénzügyi eszközök a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

<i>Millió forintban (MHUF)</i>	Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök	Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi eszközök	Összesen
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök			
Kapcsolt felektől származó hosszú lejáratú követelések	0	1 434	1 434
Harmadik felektől származó kölcsönkövetelések	0	9	9
Hosszú lejáratú bankbetétek	0	182	182
Egyéb hosszú lejáratú követelések	0	132	132
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi eszközök: államkötvények	2 089	0	2 089
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi eszközök	80 018	150	80 168
Derivatív eszközök	99	0	99
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök összesen	82 206	1 907	84 113
Forgóeszközök között kimutatott pénzügyi eszközök			
Egyéb rövid lejáratú pénzügyi eszközök állampapírok	7 000	0	7 000
Egyéb rövid lejáratú pénzügyi eszközök	0	11	11
Derivatív eszközök	340	0	340
Korlátozott felhasználású pénzeszköz	0	13 427	13 427
Kapcsolt felektől származó rövid lejáratú követelések	0	371	371
Vevőkövetelés és egyéb követelések, csökkentve az egyéb adókövetelésekkel	0	4 646	4 646
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	31 039	75 519	106 558
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen	38 379	93 974	132 353
Pénzügyi eszközök összesen	120 585	95 881	216 466

Hosszú lejáratú bankbetétek

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

Egyéb hosszú lejáratú követelések

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

Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi eszközök

A pénzügyi eszközöket a Csoport adósságállományának törlesztését támogató konkrét üzleti céllal tartja. A pénzeszközökkel és pénzeszköz-egyenértékesekkel, valamint a korlátozott felhasználású pénzeszközökkel együtt biztosítják a Csoport adósságszolgálati kötelezettségeinek teljesítését. A Csoport kiemelt figyelmet fordít arra, hogy megfelelő összegű és futamidejű tartalékokat hozzon létre és tartson fenn, amelyek felhasználhatók a kötvények és hitelek várható törlesztésének támogatására. Mivel a Csoport kötelezettségeinek többsége közép- és hosszú lejáratú (ideértve a 10 és 15 éves kötvényeket is), a Csoport rövid, közép- és hosszú távú befektetési időhorizonttal rendelkező értékpapírokból és befektetési termékekből

álló portfólióba fektetett be e célkitűzés támogatása, valamint az időközben elérhető vonzó, kockázattal korrigált hozamok realizálása érdekében.

Az 1-3 éves középtávú befektetési időhorizonttal rendelkező pénzügyi eszközök további megjelölése „Kötvénylikviditási tartalék”, míg a „Hosszú távú kötvénytartalék” kategóriába sorolt pénzügyi eszközök tervezett befektetési időhorizontja ennél hosszabb. E megnevezésekre egyes pénzügyi kötelezettségvállalásokban is hivatkozhatnak.

Derivatív eszközök

Az anyavállalat devizaügyleteket kötött pénzügyi intézményekkel. Ezeket az ügyleteket valós értéken, az eredménnyel szemben értékeli, és az átértékelés eredményét az eredménykimutatás egyéb pénzügyi eredmény sorában mutatja ki. E megállapodások valós értéke az időszak végén 439 MHUF.

Korlátozott felhasználású pénzeszközök

A korlátozott felhasználású pénzeszközök a Csoport projektjeiben ingatlant vásárló ügyfelek által letéti számlákra befizetett összegekre vonatkoznak. Bizonyos feltételek teljesülése esetén ezek az összegek felszabadíthatók és felhasználhatók a projekt finanszírozására, amely alapján átminősítik őket a mérleg „Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek” sorába.

A korlátozott felhasználású pénzeszközök között szerepelnek azok a vevői betétek is, amelyek esetében a fejlesztés finanszírozásához banki hitelt vettek igénybe, és ezeket a betéteket nem lehet a projektgazdálkodó társaság kötelezettségeinek rendezésére felhasználni. Ez a pénz a banki hitel visszafizetése után vehető ki.

Egyéb rövid lejáratú pénzügyi eszközök

A valós értéken értékelt egyéb rövid lejáratú pénzügyi eszközök államkötvényeket tartalmaznak. A beszámolási fordulónapon a rövid lejáratú államkötvények valós értéke 7 milliárd Ft.

Kötvénytartalék

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

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

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

A „Kötvénylikviditási tartalék” és a „Hosszú távú kötvénytartalék” az Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi eszközök között szerepel a mérlegben, összesen 80 milliárd Ft értékben.

<i>Millió forintban (MHUF)</i>	2026.06.30	2025.12.31
Kötvénylikviditási tartalék	40 711	42 280
Hosszú lejáratú kötvénytartalék	39 307	40 465
Kötvénytartalék az „Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi eszközök” között	80 018	82 745
Rövid lejáratú kötvénylikviditási tartalék	0	6 249
Kötvénytartalék az „Egyéb pénzügyi eszközök” között	0	6 249
Kötvénytartalék összesen	80 018	88 994

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

A pénzügyi eszközökre vonatkozó összehasonlító adatok:

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

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

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

Valós értéken értékelt pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek

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

<i>Millió forintban (MHUF)</i>	2026.06.30	2025.12.31
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök		
Befektetési alapok	45 567	48 036
Egyéb befektetések	34 451	34 713
Magyar államkötvények és kincstárjegyek	2 089	0
Derivatív eszközök	99	58
Valós értéken értékelt hosszú lejáratú pénzügyi eszközök összesen	82 206	82 807
Forgatási célú pénzügyi eszközök		
Magyar államkötvények és kincstárjegyek	7 000	4 907
Befektetési alapok	0	6 249
Derivatív eszközök	340	527
Valós értéken értékelt rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen	7 340	11 683
A valós értéken értékelt pénzügyi eszközök összesen	89 546	94 490
Derivatív kötelezettségek		
<i>Millió forintban (MHUF)</i>	2026.06.30	2025.12.31
Derivatív kötelezettségek	800	29
A valós értéken értékelt rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	800	29

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

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

2026. június 30-ával végződő időszak pénzügyi nyeresége

Millió forintban (MHUF)	2026H1	2025H1
Derivatív eszközök értékelése	5 390	6 360
A származékos eszközök és kötelezettségek értékeléséből származó valósérték nyereség	5 390	6 360
Befektetési alapok értékelése	0	655
Egyéb befektetések értékelése	1 406	7 862
Pénzügyi eszközök értékeléséből származó valósérték nyereség	1 406	8 517
Államkötvények, kincstárjegyek és diszkont kincstárjegyek realizált nyeresége	320	483
Egyéb befektetések eladásából realizált nyereség	99	0
A pénzügyi eszközök eladásából származó realizált valósérték nyereség és realizált nyereség	419	483
A befektetési portfólióból származó pénzügyi nyereség	7 215	15 360

2026. június 30-ával végződő időszak pénzügyi vesztesége

Millió forintban (MHUF)	2026H1	2025H1
A származékos eszközök és kötelezettségek értékelése	2 000	1 812
A származékos eszközök és kötelezettségek értékeléséből származó valósérték veszteség	2 000	1 812
Államkötvények értékelése	0	2
Befektetési alapok értékelése	1 516	1 728
Egyéb befektetések értékelése	1 265	0
Pénzügyi eszközök értékeléséből származó valósérték veszteség	2 781	1 730
Államkötvények, kincstárjegyek és diszkont kincstárjegyek realizált vesztesége	0	36
Egyéb befektetések eladásából realizált veszteség	864	546
Pénzügyi eszközök eladásából származó realizált veszteség	864	582
A befektetési portfólióból származó pénzügyi veszteség	5 645	4 124

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

Pénzügyi kötelezettségek

A Csoportnak a következő pénzügyi kötelezettségei vannak:

Pénzügyi kötelezettségek a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	Eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek	Összesen
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek			
Hitelek és kölcsönök	0	34 078	34 078
Kötvény	0	143 203	143 203
Lízingkötelezettségek	0	1 121	1 121
Garanciális visszatartások	0	2 333	2 333
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	0	180 735	180 735
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek			
Szállítói és egyéb kötelezettségek	0	12 433	12 433
Hitelek és kölcsönök	0	13 453	13 453
Kapcsolt felekkel szemben fennálló rövid lejáratú kötelezettségek	0	667	667
Derivatív kötelezettségek	800	0	800
Kötvény	0	7 560	7 560
Lízingkötelezettségek	0	21 446	21 446
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	800	55 559	56 359
Pénzügyi kötelezettségek összesen	800	236 294	237 094

Derivatív kötelezettségek

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

Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek

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

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
A mérlegben amortizált bekerülési értéken szereplő kötvények	150 763	165 389
A kötvények valós értéke	145 386	158 133

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

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

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

Összehasonlító adatok a pénzügyi kötelezettségekről:

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

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

15. Kölcsönkövetelések

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

16. Kapcsolt felektől származó követelések

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

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
Vevőkövetelések	74	92
Kölcsönkövetelések	1 434	2 232
Elhatárolt ráfordítások	167	80
Elhatárolt bevételek	114	237
Egyéb követelések	16	12
Záróegyenleg összesen	1 805	2 653
A záróegyenleg a következőket tartalmazza:		
Forgóeszközök	371	421
Hosszú lejáratú eszközök	1 434	2 232
Záróegyenleg összesen	1 805	2 653

17. Vevőkövetelések és egyéb követelések

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

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
Bruttó vevőkövetelések	445	570
Értékvesztés miatti csökkenés	(167)	(184)
Nettó vevőállomány	278	386
Elhatárolt bevételek	316	652
Elhatárolt kamat	20	34
Egyéb követelések	3 990	1 245
Túlfizetés a szállítónak	42	66
Egyéb adókövetelések	17	27
Vevőkövetelések és egyéb követelések összesen	4 663	2 410

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

A vevőkövetelés és egyéb követelések besorolása

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

Egyéb követelések

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

Az Egyéb követelések egyenlege 3,6 milliárd Ft összegű ellentételezést tartalmaz. A WWA Development SA (korábban Polnord SA) még jóval a Csoport általi felvásárlását megelőzően saját forrásból víz-, csapadékvíz-elvezető és szennyvízkozmű-infrastruktúrát épített ki, amelyet ezt követően harmadik felek vettek át és használtak hosszú éveken keresztül. A korábbi időszakokban a Csoport jogi eljárást kezdeményezett jogainak érvényesítése érdekében, és 2026-ban az ügy egyezségi megállapodás keretében rendezésre került.

18. Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

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

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

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
Bank és készpénzállomány	29 153	54 795
Rövid lejáratú bankbetét	39 406	25 264
Pénzpiaci alap	22 207	28 374
Diszkont kincstárjegy	8 832	4 194
Projektpénzeszközök	6 960	12 844
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek összesen	106 558	125 471

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

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

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

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

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
EUR	51 576	78 263
PLN	18 852	11 520
HUF	34 198	34 689
RON	222	838
GBP	1 706	122
USD	3	3
ILS	1	36
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek összesen	106 558	125 471

A pénzeszközökön és pénzeszköz-egyenértékeseken nem áll fenn zálogjog.

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

19. Hitelek és kölcsönök

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

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
Nyitóegyenleg	30 809	5 906
Új banki hitel lehívása	25 576	41 543
Hitel-visszafizetések	(8 436)	(16 299)
Egyéb változások (deviza, egyéb)	(418)	(341)
Záróegyenleg összesen	47 531	30 809

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
A záróegyenleg tartalmazza:		
Rövid lejáratú kötelezettségek	13 453	7 579
Hosszú lejáratú kötelezettségek	34 078	23 230
Záróegyenleg összesen	47 531	30 809

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
HUF	44 944	23 022
PLN	1 473	7 004
GBP	1 114	783
Záróegyenleg összesen	47 531	30 809

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

A jelentős banki hitelek feltételei:

A 2026. június 30-ával végződő időszakban

Jogi személy	Bank	Hitel típusa	Lejárat	Szerződéses pénznem	Hitelkeret MHUF-ban	Felvett hitelösszeg MHUF-ban	Kamatláb alapja
HG24	OTP Bank Nyrt.	Építési hitel	2027.03.31	HUF	19 386	12 675	BUBOR 1M + felár
HG24	OTP Bank Nyrt.	ÁFA-hitel	2027.03.31	HUF	250	90	BUBOR 1M + felár
HG26	MBH Bank Nyrt.	Építési hitel	2029.08.07	HUF	14 030	6 529	BUBOR 1M + felár
HG26	MBH Bank Nyrt.	ÁFA-hitel	2029.08.07	HUF	250	42	BUBOR 1M + felár
HG30	MBH Bank Nyrt.	Építési hitel	2028.12.15	HUF	19 885	5 699	BUBOR 1M + felár
HG30	MBH Bank Nyrt.	ÁFA-hitel	2028.12.15	HUF	250	59	BUBOR 1M + felár
HG31	OTP Bank Nyrt.	Építési hitel	2028.06.30	HUF	10 858	8 583	BUBOR 1M + felár
HG31	OTP Bank Nyrt.	ÁFA-hitel	2028.06.30	HUF	200	43	BUBOR 1M + felár
HCD3	OTP Bank Nyrt.	Építési hitel	2028.06.29	HUF	18 290	5 600	BUBOR 1M + felár
HCD3	OTP Bank Nyrt.	ÁFA-hitel	2028.06.29	HUF	200	40	BUBOR 1M + felár
HCD5	OTP Bank Nyrt.	Építési hitel	2028.06.30	HUF	1 444	1 444	BUBOR 1M + felár
HCD5	OTP Bank Nyrt.	Építési hitel	2028.06.30	HUF	21 554	4 114	BUBOR 1M + felár
HCD5	OTP Bank Nyrt.	ÁFA-hitel	2028.06.30	HUF	200	27	BUBOR 1M + felár
PPK3	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. PKO	Építési hitel	2027.06.30	PLN	10 461	428	WIBOR 3M + kamatfelár
PPK3	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. PKO	ÁFA-hitel	2027.06.30	PLN	578	16	WIBOR 3M + felár
PD14	Santander Bank	Építési hitel	2028.06.21	PLN	6 420	0	WIBOR 3M + felár
PD14	Santander Bank	ÁFA-hitel	2028.06.21	PLN	289	0	WIBOR 3M + felár
PD15	BS Duszyniki	Land loan	2040.12.31	PLN	579	561	WIBOR 3M + felár
PPW7	Alior Bank	Építési hitel	2027.12.15	PLN	7 256	442	WIBOR 3M + felár
PPW7	Alior Bank	ÁFA-hitel	2027.12.15	PLN	331	26	WIBOR 3M + felár
UBDG	HSBC Bank plc	Brit COVID-visszapattanási hitel	2026.11.09	GBP	21	2	Fix kamatláb
UBSP	HSBC Bank plc	Brit COVID-visszapattanási hitel	2026.10.07	GBP	3	1	Fix kamatláb
UCB2	KBC United Kingdom	Építési hitel	2028.03.31	GBP	844	709	Az Angol Nemzeti Bank alapkamat + felár
UBSB	Lloyds Bank Plc	Építési hitel	2028.02.01	GBP	1 805	401	Az Angol Nemzeti Bank alapkamat + felár

A teljeskörűen konszolidált vállalkozások banki hitelállománya összesen

47 531

Jogi személy	Partner	Hitel típusa	Lejárat	Pénznem	Hitelkeret MHUF-ban	Felvett hitelösszeg MHUF-ban	Kamatláb alapja
UBDB	Octopus Administrative Services Limited; Bridgeco Limited	Építési hitel	2028.04.30	GBP	8 449	0	Fix kamatláb

A teljeskörűen konszolidált vállalkozások hitelállománya összesen

0

PD19	ZEIT DEVELOPMENT POLAND sp. z.o.o.	Általános	2028.08.05	PLN	1 983	1 157	Fix kamatláb
------	------------------------------------	-----------	------------	-----	-------	-------	--------------

Közös vállalkozások és társult vállalkozások hitelállománya összesen

1 157

A társult vállalkozásoknak és a közös vállalkozásoknak nincs bankhitel-állományuk.

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

A jelentős banki hitelek feltételei:

A 2025. december 31-ével végződő időszakban

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

Jogi személy	Partner	Hitel típusa	Lejárat	Pénznem	Hitelkeret MHUF-ban	Felvett hitelösszeg MHUF-ban	Kamatláb alapja
UBDB	Octopus Administrative Services Limited; Bridgeco Limited	Építési hitel	2028.04.30	GBP	9 044	0	Fix kamatláb
A teljeskörűen konszolidált vállalkozások hitelállománya összesen						0	

PD19	ZEIT DEVELOPMENT POLAND sp. z.o.o.	Általános	2028.08.05	PLN	2 188	1 933	Fix kamatláb
Közös vállalkozások és társult vállalkozások hitelállománya összesen						1 933	

A társult vállalkozásoknak és a közös vállalkozásoknak nincs bankhitel-állományuk.

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

20. Vevőktől kapott előlegek

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

Millió forintban (MHUF)

Jogi személy	Projekt neve	2026.06.30	2025.12.31
CG15	Sasad Resort Sunrise	8	112
CG20	Naphegy 12	0	26
CG21	Corvin Next	0	117
CG22	Millennium Residence 1	14	0
CG24	Marina City 1	5 299	5 269
CG26	Thermál Zugló 5	1 775	1 463
CG25	I6 Residence	0	6
CG29	Woodland 1	1 153	3 413
CG30	Marina City 2	4 632	4 425
CG31	Sasad Resort Sky	1 617	1 440
HCD3	Woodland 2	1 662	1 307
HCD5	Marina City 3	2 181	1 767
HCHL	Sasad Resort Sungate	460	285
HCHL	Sasad Resort Moonlight	328	191
HCH2	Marina City 4	400	0
RPD4	Vitan 1	119	0
PPK3	HI Mokotów	927	4 027
PPK6	Herlinga	600	2 639
PPW6	Leśna Sonata	189	186
PPW7	Modena 1	3 538	2 287
PD14	Haffnera Residence	10 975	8 215
PD16	Naroznik	403	0
SCFD	Jade Tower- Fuenghirola	24	332
UBDG	The Gothic	1	0
Other	Nem kapcsolódik a projekthez	70	0
A vevőktől kapott előleg összegére elszámolt jelentős finanszírozási komponens		3 843	3 002
A teljeskörűen konszolidált gazdálkodó egységek összesen		40 218	40 509

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

Millió forintban (MHUF)

	2026.06.30	2025.12.31
A záróegyenleg tartalmazza:		
Rövid lejáratú vevőktől kapott előlegek	40 218	40 509
Záróegyenleg összesen	40 218	40 509

21. Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek

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

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
Szállítói kötelezettségek	254	253
Elhatárolt ráfordítások	346	929
Egyéb kötelezettségek	67	9
Záróegyenleg	667	1 191
A záróegyenleg tartalmazza:		
Rövid lejáratú kötelezettségek	667	1 191
Záróegyenleg összesen	667	1 191

22. Szállítói és egyéb kötelezettségek

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

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
Szállítói kötelezettségek	7 861	6 263
Elhatárolt ráfordítások	4 276	3 765
Egyéb kötelezettségek	161	149
Halasztott bevételek	135	7
Záróegyenleg	12 433	10 184

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

23. Garanciális visszatartások

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

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
Garanciális visszatartások	2 333	2 611

24. Lízingkötelezettségek

Ez a megjegyzés a Csoport bérlőként szereplő lízingügyleteiről nyújt tájékoztatást.

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

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
Nyitóegyenleg	25 839	28 392
Új lízingkötelezettség elszámolása	999	1 243
A lízingkötelezettség kivezetése	(1 983)	(3 451)
Lízingmódosítás	9	(2)
Kamatráfordítás	717	1 808
Devizaárfolyam-különbözet	(22)	(34)
Deviza-átszámítási különbség	(2 331)	(1 357)
Lízingkötelezettség visszafizetése	(661)	(760)
Záróegyenleg összesen	22 567	25 839
A záróegyenleg a következőket tartalmazza:		
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	21 446	24 536
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	1,121	1 303
Záróegyenleg összesen	22 567	25 839

25. Céltartalék

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

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
Céltartalék végkielégítésekre, nyugdíjjuttatásokra, szabadságokra és hasonló tételekre	31	34
Garanciákra képzett céltartalékok	492	560
Jogi eljárásokkal kapcsolatos céltartalékok	361	502
PWUG-ra képzett céltartalék (kamat és tőke)	7 165	7 373
Egyéb	50	65
Összes céltartalék	8 099	8 534

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

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

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

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
A záróegyenleg tartalmazza:		
Rövid lejáratú kötelezettségek	7 364	7 639
Hosszú lejáratú kötelezettségek	735	895
Záróegyenleg összesen	8 099	8 534

26. Kötvények

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

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

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

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

2024. május 6-án az anyavállalat zártkörű kibocsátást hajtott végre a Cordia Green Finance Framework keretében. A kötvényeket a Társaság önkéntesen visszaválthatja, törölheti, előtörlesztheti vagy visszavásárolhatja. A kötvények teljes névértéke 40 milliárd HUF, változó kamatláb BUBOR 6M + 3,35%. A kötvény lejárat napja 2039. május 8.

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

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

Az alábbi táblázat a kötvényekkel kapcsolatos kötelezettségek alakulását mutatja be:

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
Nyitóegyenleg	165 389	122 648
Kötvénykibocsátásból származó bevételek	0	58 501
Kötvénykötelezettség visszafizetése	(7 333)	(14 667)
Effektív kamat	4 250	7 818
Kamatfizetés	(4 371)	(7 534)
A módosított szerződéses cash flow-k alapján elszámolt amortizált bekerülési érték újraszámítása.	(1 568)	0
Devizaátértékelési-különbözet	(4 555)	(795)
Devizaátszámítási különbség	(1 049)	(582)
Záróegyenleg összesen	150 763	165 389
Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
A záróegyenleg tartalmazza:		
Rövid lejáratú kötelezettségek	7 560	14 905
Hosszú lejáratú kötelezettségek	143 203	150 484
Záróegyenleg összesen	150 763	165 389

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
HUF	87 299	96 345
EUR	53 571	58 152
PLN	9 893	10 892
Total closing balance	150 763	165 389

Záróegyenleg összesen

Kérjük, olvassa el az alábbiakban összefoglalt kötvényfeltételeket.

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

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

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

A Cordia 2026/I kötvénysorozat feltételei:

Amortizáció, törlesztés és vásárlás:

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

A Cordia 2030/I kötvénysorozat feltételei:

Amortizáció, törlesztés és vásárlás:

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

A Cordia Green Bond 1 sorozatú kötvény feltételei:

Amortizáció, törlesztés és vásárlás:

2026 során, a hitelkockázati felárak jelentős szűkülésére tekintettel, módosultak a Green Bond szerződéses feltételei. A kötvények visszafizetése helyett a Csoport újratárgyalta a befektetővel a kuponfelárat, amely 400 bázispontból 335 bázispontra csökkent, és ennek fejében gyorsított amortizációs ütemezésben állapodott meg.

Minden kötvényt a Kibocsátó kötvényenként 2 000 000 HUF összegben fizet vissza, amely 2029-től kezdődően évente, a kamatfizetési napokon, azaz 2029. május 8-án, 2030. május 8-án és 2031. május 8-án esedékes. Ezt követően kötvényenként 2 500 000 HUF fizetendő évente, 2032. május 8-án és 2033. május 8-án. Kötvényenként 15 000 000 HUF fizetendő 2034. május 8-án, 2035. május 8-án, 2036. május 8-án, 2037. május 8-án és 2038. május 8-án. Továbbá kötvényenként 14 000 000 HUF összegű végső visszaváltási összeg esedékes és fizetendő 2039. május 8-án, amely az utolsó kamatfizetési nap és egyben a lejárat napja is.

A Cordia Polska B sorozatú kötvény feltételei:

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

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

A Cordia 2040 kötvénysorozat feltételei:

Amortizáció, törlesztés és vásárlás:

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

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

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

A kötvénykötelezettség értékelése

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

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

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

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

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

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

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

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

Nettó konszolidált adósság = CD – C – RC

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

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

C = Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek;

RC = Korlátozott pénzeszköz, azaz

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

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

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

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
Konszolidált adósság (CD)	206 393	204 732
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek (C)	106 558	125 471
Korlátozott pénzeszköz (RC)	13 427	14 744
Nettó konszolidált adósság	86 408	64 517
Összes eszköz (TA)	432 796	450 809
Vevői előlegek (CA)	40 218	40 509
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek (C)	106 558	125 471
Korlátozott pénzeszköz (RC)	13 427	14 744
Konszolidált eszközök összesen, pénzeszközök és vevői előlegek nélkül	272 593	270 085
Konszolidált tőkeáttételi mutató	31,70%	23,89%

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

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

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

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

A kibocsátó kötelezettségvállalásai a következő kötvénysorozatokra vonatkozóan (folytatás):

Cordia 2026/I, Cordia 2030/I, Cordia Polska B sorozat

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

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

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

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

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

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

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

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
Jegyzett tőke	18 014	18 014
Tőketartalék	13 461	13 461
Deviza-átszámítási tartalék	927	3 334
Felhalmozott eredmény	149 466	156 478
Kibocsátói saját tőke	181 868	191 287
Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
Kötvények (hosszú lejáratú)	133 309	139 592
Kötvények (rövid lejáratú)	7 560	14 905
Kibocsátói adósság	140 869	154 497
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	43 447	6 392
Kibocsátó nettó adóssága	97 422	148 105
A kibocsátó nettó adósság/saját tőke aránya	0,54	0,77

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

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

Cordia Green Bond 1 kibocsátói kötelezettségvállalások:

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

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

(i) A kibocsátó Scope Ratings GmbH szerinti minősítése

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

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

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

Nettó konszolidált adósság = CD – C – RC

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

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

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

RC = korlátozott pénzeszközök, azaz

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

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

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

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
Konszolidált adósság (CD)	206 393	204 732
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek (C)	115 647	130 378
IFRS szerinti Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	106 558	125 471
Kincstárjegyek és állampapírok	9 089	4 907
Korlátozott pénzeszköz (RC)	13 427	14 744
Nettó konszolidált adósság	77 319	59 610
Összes eszköz (TA)	432 796	450 809
Vevői előlegek (CA)	40 218	40 509
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek (C)	115 647	130 378
IFRS szerinti Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	106 558	125 471
Kincstárjegyek és állampapírok	9 089	4 907
Korlátozott pénzeszköz (RC)	13 427	14 744
Konszolidált eszközök összesen, pénzeszközök és vevői előlegek nélkül	263 504	265 178
Konszolidált tőkeáttételi mutató	29,34%	22,48%

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

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

A Cordia Green Bond 1 kibocsátói kötelezettségvállalások (folytatás):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
Jegyzett tőke	18 014	18 014
Tőketartalék	13 461	13 461
Deviza-átszámítási tartalék	927	3 334
Felhalmozott eredmény	149 466	156 478
Kibocsátói saját tőke	181 868	191 287
Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
Kötvények (hosszú lejáratú)	133 309	139 592
Kötvények (rövid lejáratú)	7 560	14 905
Kibocsátói adósság	140 869	154 497
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	49 444	11 299
IFRS szerinti Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	43 447	6 392
Kincstárjegyek és állampapírok	5 997	4 907
Kibocsátó nettó adóssága	91 425	143 198
Kibocsátó nettó adósság/saját tőke aránya	0,50	0,75

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

A Cordia 2040 kötvény kibocsátójának kötelezettségvállalásai:

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

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

(i) A Kibocsátó minősítése a Scope Ratings GmbH szerint

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

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

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

Nettó konszolidált adósság = CD – C – RC – LA

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

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

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

RC = korlátozott pénzeszközök, azaz

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

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

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

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

A Cordia 2040 kötvény kibocsátójának kötelezettségvállalásai (folytatás):

A Cordia 2040 Kötvényhez kapcsolódó, előzetes kibocsátói kötelezettségvállalások a rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások, valamint a Befektetési Társaságok évközi egyenlegei alapján kerültek kiszámításra. Bár e kötelezettségvállalások számítása és közzététele kizárólag éves alapon kötelező, a jelen évközi pénzügyi kimutatásokban önkéntes alapon is bemutatásra kerülnek annak érdekében, hogy további információt nyújtsanak a pénzügyi kimutatások felhasználói számára.

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
Konszolidált adósság (CD)	206 393	204 732
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek (C)	115 647	130 378
<i>IFRS szerinti pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek</i>	106 558	125 471
<i>Kincstárjegyek és állampapírok</i>	9 089	4 907
Korlátozott pénzeszköz (RC)	13 427	14 744
Likvid eszközök (LA)	80 018	88 994
<i>Kötvénylikviditási tartalék</i>	40 711	42 280
<i>Hosszú lejáratú kötvénytartalék</i>	39 307	40 465
<i>Rövid lejáratú kötvénylikviditási tartalék</i>	0	6 249
Nettó konszolidált adósság	(2 699)	(29 384)
Összes eszköz (TA)	432 796	450 809
Vevői előlegek (CA)	40 218	40 509
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek (C)	115 647	130 378
<i>IFRS szerinti pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek</i>	106 558	125 471
<i>Kincstárjegyek és állampapírok</i>	9 089	4 907
Korlátozott pénzeszköz (RC)	13 427	14 744
Likvid eszközök (LA)	80 018	88 994
<i>Kötvénylikviditási tartalék</i>	40 711	42 280
<i>Hosszú lejáratú kötvénytartalék</i>	39 307	40 465
<i>Rövid lejáratú kötvénylikviditási tartalék</i>	0	6 249
Konszolidált eszközök összege, a pénzeszközök és a vevői előlegek nélkül	183 486	176 184
Konszolidált tőkeáttételi mutató	-1,47%	-16,68%

A Cordia 2040 kötvényhez kapcsolódó kibocsátói kötelezettségvállalások teljesültek.

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

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

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

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

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

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

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

A Cordia 2040 kötvény kibocsátójának kötelezettségvállalásai (folytatás):

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

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

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

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

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

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
Jegyzett tőke	18 014	18 014
Tőketartalék	13 461	13 461
Deviza-átszámítási tartalék	927	3 334
Felhalmozott eredmény	149 466	156 478
Kibocsátói saját tőke	181 868	191 287
Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
Kötvények (hosszú lejáratú)	133 309	139 592
Kötvények (rövid lejáratú)	7 560	14 905
Kibocsátói adósság	140 869	154 497
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékések	61 098	38 286
<i>A kibocsátó IFRS szerinti pénzeszközei és pénzeszközök-egyenértékesei</i>	43 447	6 392
<i>A kibocsátó kincstárjegyei és állampapírai</i>	5 997	4 907
<i>Befektetési Társaságok IFRS szerinti pénzeszközei és pénzeszköz-egyenértékesei</i>	11 654	26 987
<i>Befektetési Társaságok kincstárjegyei és állampapírai</i>	0	0
Kötvénytartalékok	10 818	17 819
<i>Kibocsátó kötvénylikviditási tartaléka</i>	10 818	11 571
<i>Befektetési Társaságok kötvénylikviditási tartaléka</i>	0	0
<i>Kibocsátó rövid lejáratú kötvénylikviditási tartaléka</i>	0	6 248
<i>Befektetési Társaságok rövid lejáratú kötvénylikviditási tartaléka</i>	0	0
Kibocsátó nettó adóssága	68 953	98 392
A kibocsátó nettó adósságának és saját tőkéjének aránya	0,38	0,51

A Cordia 2040 kötvényhez kapcsolódó kibocsátói kötelezettségvállalások teljesültek.

27. Saját tőke

Jegyzett tőke és Tőketartalék

2025 során a Jegyzett tőke és a Tőketartalék összege nem változott. A Finext Consultants Limited és a QED B.V. a Cordia Homes B.V.-től kapott tőkekivonás révén növelte tulajdoni részesedését.

2026.06.30			
Társaság	Részvények száma	A részvények névértéke (millió HUF)	Tulajdoni hányad
QED B.V.	15 038 154	15 038	83,482%
Finext Consultants Limited	2 666 623	2 667	14,803%
Magánszemélyek	308 983	309	1,715%
Összesen	18 013 760	18 014	100,00%

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

Egyéb tartalékok

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

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

28. Nem ellenőrző részesedések

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

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
Nyitóegyenleg	12	16
A nem ellenőrző részesedésekre jutó átfogó eredmény/(veszteség)	(88)	(12)
A nem ellenőrző részesedéssel folytatott tranzakciók	0	8
Záróegyenleg	(76)	12

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

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

Az időszak alatti egyenlegváltozásokat az alábbiakban mutatjuk be.

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
Nyitóegyenleg	29 334	0
A nem ellenőrző részesedéssel rendelkező befektetési jegy-tulajdonosok által befektetett összeg	0	28 800
A nem ellenőrző részesedéssel rendelkező befektetési jegy-tulajdonosokra jutó nettó eszközállomány változása	(49)	534
A nem ellenőrző részesedéssel rendelkező befektetési jegyek visszaváltása	(9 532)	0
Záróegyenleg	19 753	29 334

A befektetők a befektetésük után olyan hozamot várnak el, amely az alapul szolgáló projekt teljesítményétől függ. A hozam elszámolására akkor kerül sor, amikor a speciális célú gazdálkodó egységek (SPV-k) a projekt számviteli eredményét realizálják.

A könyv szerinti érték csökkenése a nem ellenőrző részesedéssel rendelkező befektetési jegy-tulajdonosok által birtokolt Cordia Global 29 Ingatlanbefektetési Részalap befektetési jegyeinek visszaváltása következtében történt.

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

30. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és függő követelések

Beruházási kötelezettségvállalások:

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

Millió forintban (MHUF)

Jogi személy	Projekt neve	2026.06.30	2025.12.31
CG24	Marina City 1	5 402	8 200
CG26	Thermal Zugló 5	5 074	8 947
CG27	Marina City	6 229	7 105
CG29	Woodland 1	0	1 167
CG30	Marina City 2	11 300	13 384
HG31	Sasad Resort Sky	3 015	3 969
HCD3	Woodland 2	9 560	11 926
HCD5	Marina City 3	12 877	14 320
HCHL	Sasad Resort Sungate	3 721	5 030
HCHL	Sasad Resort Moonlight	2 811	3 752
HCH2	Marina City 4	15 420	0
PD14	Haffnera	924	2 917
PD16	Flatta Wilanów	439	1 112
PPK3	HI Mokotów	5	704
PPK6	Herlinga	54	226
PPW6	Leśna Sonata	12	14
PPW7	Modena 2	2 323	4 191
SCMM	Mijas 1	8 722	0
UBDB	The Lampworks	4 869	8 768
UBSB	Bradford Works	1 304	1 720
A teljeskörűen konszolidált vállalkozások összesen		94 061	97 452

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

A Csoport által nyújtott garanciák

Az anyavállalat a korábbi években 600 MHUF névértékű pénzügyi garanciát nyújtott az egyik kivitelező partner részére a Gránit Bank Zrt. javára. A garancia valós értéke 5 MHUF. Az évközi időszak során harmadik felek részére további pénzügyi garancia nyújtására nem került sor.

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

Fel nem használt építési hitelek:

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

Millió forintban (MHUF)

Jogi személy	Projekt neve	2026.06.30	2025.12.31
HG24	Marina City 1	6 711	13 224
HG26	Thermál Zugló 5	7 501	11 408
CG30	Marina City 2	14 186	16 257
HG31	Sasad Resort Sky	157	4 439
HCD3	Woodland 2	12 691	18 290
HCD5	Marina City 3	17 440	22 793
PPK3	HI Mokotów	10 033	6 815
PPK6	Herlinga	0	3 737
PPW7	Modena 2	0	7 780
PD14	Haffnera	6 420	6 804
UCB2	The Bank	135	129
UBDB	The Lampworks	8 449	9 044
UBSB	Bradford works	1 805	0
A teljeskörűen konszolidált vállalkozások összesen		85 528	120 720

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

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

Az alábbi táblázat a Cordia és leányvállalatai által értékesített lakások vevőitől a 2026. június 30-ig megkötött adásvételi szerződések alapján várhatóan befolyó összegeket mutatja be, a beszámolási időszak végéig beérkezett befizetések levonását követően (a fordulónapig beérkezett befizetések a konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban vevőktől kapott előlegként szerepelnek). A szerződéses árbevétel az elkövetkező években ingatlanértékesítésből származó árbevételként kerül realizálásra.

Millió forintban (MHUF)		Szerződéses árbevétel	Függő követelések	Szerződéses árbevétel	Függő követelések
Jogi személy	Projekt neve	2026.06.30	2026.06.30	2025.12.31	2025.12.31
CG15	Sasad Resort Sunrise	6	0	798	692
CG20	Naphegy 12	0	0	207	186
CG21	Corvin Next	0	0	181	64
CG22	Millennium Residence 1	57	43	0	0
CG24	Marina City 1	20 903	15 917	20 504	15 539
CG25	I6 Residence	0	0	5	0
CG26	Thermál Zugló 5	15 804	14 133	13 756	12 378
CG29	Woodland 1	1 705	614	9 120	5 893
CG30	Marina City 2	20 699	16 331	19 744	15 573
HG31	Sasad Resort Sky	13 566	12 042	12 680	11 323
HCD3	Woodland 2	14 357	12 786	12 356	11 120
HCD5	Marina City 3	19 709	17 655	17 053	15 389
HCHL	Sasad Resort Sungate	3 797	3 364	2 678	2 410
HCHL	Sasad Resort Moonlight	2 537	2 228	1 788	1 609
HCH2	Marina City 4	3 769	3 369	0	0
RPD4	Vitan 1	543	424	0	0
PPW6	Leśna Sonata	288	103	416	233
PPW7	Modena 1	0	0	151	47
PPW7	Modena 2	6 966	3 430	5 658	3 552
PPK3	HI Mokotów	1 965	1 039	7 248	3 220
PPK6	Herlinga	852	253	3 590	950
PD14	Haffnera Residence	13 026	2 061	12 184	3 983
PD16	Naroznik	879	476	308	308
SCFD	Jade Tower-Fuenghirola	30	6	1 095	763
A teljeskörűen konszolidált vállalkozások összesen		141 458	106 274	141 520	105 232

31. Szegmensjelentés

Szegmensadatok

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

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

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

Árbevétel

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

A 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	Magyarország	Lengyelország	Románia	Spanyolország	Egyesült Királyság	Összesen
Árbevétel	9 672	16 727	0	2 131	174	28 704
Bruttó nyereség/(veszteség)	3 656	6 647	0	707	174	11 184
Nettó nyereség/(veszteség)	(1 392)	7 139	(745)	270	(352)	4 920

A 2025. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	Magyarország	Lengyelország	Románia	Spanyolország	Egyesült Királyság	Összesen
Árbevétel	17 428	10 220	589	5 386	266	33 889
Bruttó nyereség/(veszteség)	6 693	3 405	269	1 907	136	12 410
Nettó nyereség/(veszteség)	10 581	(406)	(238)	1 471	(2 616)	8 792

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

Eszközök 2026.06.30-án

Millió forintban (MHUF)	Magyarország	Lengyelország	Románia	Spanyolország	Egyesült Királyság	Összesen
Eszközök						
Hosszú lejáratú eszközök						
Immateriális eszközök	14	63	0	18	0	95
Befektetési célú ingatlanok	126	1 233	0	0	2 696	4 055
Ingatlanok, gépek és berendezések	541	815	87	213	287	1 943
Hosszú lejáratú követelések harmadik felektől	9	90	0	42	0	141
Kapcsolt felektől származó hosszú lejáratú követelések	152	1 282	0	0	0	1 434
Tőke módszerrel elszámolt befektetések	0	548	0	0	0	548
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi eszközök	82 106	177	8	148	0	82 439
Hosszú lejáratú származékos eszközök	99	0	0	0	0	99
Hosszú lejáratú eszközök összesen	83 047	4 208	95	421	2 983	90 754
Forgóeszközök						
Készletek	93 269	67 491	12 828	12 021	18 791	204 400
Vevőkövetelés és egyéb követelések	849	3 471	37	2	304	4 663
Kapcsolt felektől származó rövid lejáratú követelések	299	50	5	9	8	371
Egyéb rövid lejáratú eszközök	1 367	831	239	110	178	2 725
Nyereségadó-követelés	20	81	0	291	0	392
Kölcsönkövetelések	30	0	0	0	0	30
Rövid lejáratú áfa-követelések	1 796	568	471	234	38	3 107
Korlátozott felhasználású pénzeszköz	12 380	1 047	0	0	0	13 427
Egyéb pénzügyi eszközök	7 345	6	0	0	0	7 351
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	82 335	9 999	6 427	7 012	785	106 558
Forgóeszközök összesen	199 690	83 544	20 007	19 679	20 104	343 024
Eszközök összesen	282 737	87 752	20 102	20 100	23 087	433 778
Készletek valós értékéből származó különbözet*	51 294					51 294
Korrigált teljes eszközállomány	334 031	87 752	20 102	20 100	23 087	485 072

* A legfőbb működési döntéshozó (Chief Operating Decision Maker) a gazdálkodó egységek teljesítményének értékelését a helyi számviteli előírások szerint elkészített egyedi pénzügyi kimutatások alapján végzi. Magyarországon az alapok a jogszabályban előírt pénzügyi kimutatásokban minden időszak végén a készleteket valós értéken értékelik át. Ez az érték az érintett gazdálkodó egységek esetében a helyi számviteli szabályok szerint 2026. június 30-án fennálló átértékelési különbözetet mutatja. Az IFRS előírásaival összhangban ez a valós érték a konszolidált pénzügyi kimutatásokban nem kerül kimutatásra.

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

Kötelezettségek 2026.06.30-án

Millió forintban (MHUF)	Magyarország	Lengyelország	Románia	Spanyolország	Egyesült Királyság	Összesen
Hosszú lejáratú kötelezettségek						
Hitelek és kölcsönök	31 969	1 029	0	0	1 080	34 078
Kötvények	133 309	9 894	0	0	0	143 203
Halasztott adókötelezettségek	0	515	1	136	86	738
Egyéb céltartalék	0	735	0	0	0	735
Lízingkötelezettségek	146	919	9	47	0	1 121
Garanciális visszatartások	2 025	307	1	0	0	2 333
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	35	0	4	0	39
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	167 449	13 434	11	187	1 166	182 247
Rövid lejáratú kötelezettségek						
Szállítói és egyéb kötelezettségek	7 207	2 684	212	556	1 774	12 433
Kötvények	7 560	0	0	0	0	7 560
Kapcsolt felekkel szemben fennálló rövid lejáratú kötelezettségek	397	137	16	53	64	667
Hitelek és kölcsönök	12 976	444	0	0	33	13 453
Vevőktől kapott előlegek	25 806	14 194	193	24	1	40 218
Lízingkötelezettségek	198	21 220	14	14	0	21 446
Egyéb adókötelezettségek	322	123	12	81	11	549
Egyéb céltartalék	0	7 325	37	2	0	7 364
Nyereségadó-kötelezettségek	234	304	0	0	0	538
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1	0	0	50	0	51
Rövid lejáratú származékos kötelezettségek	800	0	0	0	0	800
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	55 501	46 431	484	780	1 883	105 079
Kötelezettségek összesen	222 950	59 865	495	967	3 049	287 326

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

Eszközök 2025.12.31-én

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

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

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

Kötelezettségek 2025.12.31-én

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

32. Egyéb információk

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

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

33. Fordulónap utáni események

Projektfinanszírozási hitelek

A Társaság a Cordia 360^o elnevezésű, a spanyolországi Mijasban megvalósuló lakóingatlan-fejlesztési projekt fejlesztőjeként működő leányvállalata új hitelkeret-szerződést kötött a projekt finanszírozására, összesen 43,9 millió EUR (15,6 milliárd Ft) hitelkeretösszeggel.

A Társaság leányvállalata 12,7 milliárd Ft összegű hitelkeret-szerződéseket kötött a Budapest XI. kerületében található Sasad Resort Sungate és Sasad Resort Moonlight lakóingatlan-fejlesztési projektek finanszírozására.

Tulajdonosi struktúra

Az egyik közvetlen tulajdonos, a QED B.V. határokon átnyúló egyesülés alatt áll, amelynek eredményeként jogutódként beolvad a máltai jog szerint alapított zártkörű korlátolt felelősségű társaságba, a QED Group Holding Ltd.-be.

Földi Tibor
Az Igazgatóság elnöke

Budapest, 2026 szeptember 30.

Melléklet

A csoport összetétele 2026. június 30-án

A gazdálkodó egység neve	Tevékenység helye	Tulajdoni hányad és szavazati jogok		A kapcsolat jellege	
		2026.06.30	2025.12.31	2026.06.30	2025.12.31
Cereman Vagyonkezelő Zrt.	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Development 3. Ingatlanfejlesztési Alap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Development 4. Ingatlanfejlesztési Alap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Development 5. Ingatlanfejlesztési Alap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 3 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Cordia Ingatlanbefektetési Alap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Management Szolgáltató Kft.	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Sasad Resort Élmenypark Kft.	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Sasad Resort 2 Kft.	Magyarország	72,50%	72,50%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 6 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Cordia Global 13 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 14 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 15 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 16 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 19 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Cordia Global 20 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Munkavállalói Rész tulajdonosi Program Szervezet	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	70%	70%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia New Homes Kft.	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 21 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 22 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 23 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 24 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 25 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 26 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 27 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 28 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 29 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	53,07%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 30 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Global 31 Ingatlanbefektetési Részalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Magyarország Lakásfejlesztő Ingatlanfejlesztő Zártkörű Befektetési Alap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Magyarország Lakásfejlesztő Two Alap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia NLTP Alapok Alapja	Magyarország	29,96%*	30,03%*	Leányvállalat	Leányvállalat
Finext Optimum 2 értékpapír alapok alapja részalap	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Romania Holding A Kft.	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
European Residential Investments Vagyonkezelő Kft.	Magyarország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Cordia Spain Residential Holding Kft.	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Asset Management Kft.	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Residential Partners Grand Corvin Alapok Alapja Részalap	Magyarország	0%	100%	N/A	Leányvállalat

CORDIA International SE

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

A gazdálkodó egység neve	Tevékenység helye	Tulajdoni hányad és szavazati jogok		A kapcsolat jellege	
		2026.06.30	2025.12.31	2026.06.30	2025.12.31
Cordia European Residential Investments	Magyarország	0%	100%	N/A	Leányvállalat
Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
CINT FDI Kft.	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Investments SE	Magyarország	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Marina Park Kft.	Magyarország	100%	0,00%	Leányvállalat	N/A
Cordia Real Estate Funds Luxembourg SICAV-RAIF	Luxembourg	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Europe S.à r.l.	Luxembourg	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Lands Investment Ltd.	Nicosia, Cyprus	99,94%	99,94%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Klemke B.V.	Netherlands	100%	0,00%	Leányvállalat	N/A
Cordia Germany Holding B.V.	Netherlands	100%	0,00%	Leányvállalat	N/A
Villena Sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Projekt Kraków 10 sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Management Poland Sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Polska Sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Projekt Warszawa 1 sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Projekt Warszawa 2 Sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Projekt Warszawa 3 Sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Projekt Kraków 1 sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Projekt Warszawa 5 sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Projekt Kraków 2 sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Hi Mokotów sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Projekt Kraków 4 sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Projekt Trójmiasto 1 sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Leśna Sonata sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Modena Development sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Safrano Sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Craft Development Sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Projekt Trójmiasto 2 Sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Projekt Warszawa 8 sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Projekt Warszawa 9 sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Supernova Sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Projekt Gdańsk 1 Sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Projekt Kraków 7 sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Polska Finance sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Development 11 sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Idea sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Development 12 sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Development 13 sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Haffnera Residence sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Development 15 sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Flatta Wilanów sp.z.o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Development 17 sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Development 18 sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Esencja Wilanów sp. z o.o.	Poland	50%	50%	Közös vállalkozás	Közös vállalkozás
Cordia Development 20 sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Development 21 sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat

CORDIA International SE

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

A gazdálkodó egység neve	Tevékenység helye	Tulajdoni hányad és szavazati jogok		A kapcsolat jellege	
		2026.06.30	2025.12.31	2026.06.30	2025.12.31
Cordia Development 22 sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Development 23 sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Poland FDI Sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
WWA Development SA	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Projekt Stogi sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Fadesa Polnord Polska Sp. z o.o.	Poland	49,00%**	49,00%**	Közös vállalkozás	Közös vállalkozás
Hydrosspol Sp. z o.o. w likwidacji	Poland	30,00%	30,00%	Társult vállalkozás	Társult vállalkozás
Apartamenty PL Sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Brama Wilanowska PL Sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Construction PL Sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Development PL 1 Sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Inwestycje Wilanów PL Sp. z o.o. sp.z.o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Olsztyn Tęczowy Las PL Sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Szczecin Ku Słońcu PL Sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Stacja Kazimierz I Sp. z o.o.	Poland	50,00%	50,00%	Közös vállalkozás	Közös vállalkozás
Stacja Kazimierz III Sp. z o.o.	Poland	50,00%	50,00%	Közös vállalkozás	Közös vállalkozás
Stacja Kazimierz III Sp. z o.o. SK	Poland	50,00%	50,00%	Közös vállalkozás	Közös vállalkozás
Śródmieście Wilanów PL Sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Wilanów Ulice Operator PL sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Wilanów SOWD Operator PL sp. z o.o.	Poland	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Fabryka Perun sp. z o.o.	Poland	0%	50%	N/A	Közös vállalkozás
Cordia Pipera Development Srl	Romania	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
CDS-Cordia Development Services Srl	Romania	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Parcului Residential Project Srl	Romania	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Dante Project SRL	Romania	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Navigatorilor Project SRL	Romania	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Corarilor Development SRL	Romania	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Project Services SPV3 SRL	Romania	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Project Development SPV2 SRL	Romania	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Citylife Development SRL	Romania	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Project Real Estate Services SPV5 SRL	Romania	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Holding SRL	Romania	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Romania FDI SRL	Romania	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Project Company Sociedad Limitada	Spain	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Iberia Holding Sociedad Limitada	Spain	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Marbella Project Company, S.L.	Spain	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Fuengirola Development S.L.	Spain	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Mijas M14 S.L.	Spain	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Mijas Project Development S.L.	Spain	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Mijas M1B S.L.	Spain	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat

CORDIA International SE

Az EU által befogadott IFRS szerint összeállított rövidített évközi konszolidált pénzügyi kimutatások a 2026. június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

A gazdálkodó egység neve	Tevékenység helye	Tulajdoni hányad és szavazati jogok		A kapcsolat jellege	
		2026.06.30	2025.12.31	2026.06.30	2025.12.31
Cordia Residential Project One SLU	Spain	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Spain FDI Financing SL	Spain	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Andalusia One, SLU	Spain	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia Home Costa Del Sol One, SLU	Spain	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia UK Holdings Limited	United Kingdom	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia UK Property Limited	United Kingdom	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia UK Project Holdings Limited	United Kingdom	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Blackswan Property Limited	United Kingdom	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia UK (The Gothic) Limited	United Kingdom	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia UK (Bradford Works) Limited	United Kingdom	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia UK (Lampworks) Limited	United Kingdom	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia UK (Thorp) Limited	United Kingdom	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia UK (22GHS) Limited	United Kingdom	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia UK (Nightingale) Limited	United Kingdom	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia UK (Moseley Street) Limited	United Kingdom	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Cordia UK (Project 1) Limited	United Kingdom	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Nightingale Knitwear Centre Limited	United Kingdom	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat
Spectrum Lettings Limited	United Kingdom	100%	100%	Leányvállalat	Leányvállalat

* A Csoport kizárólagos szavazati joggal rendelkezik a Cordia NLTP Alapok Alapja Részalapban

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