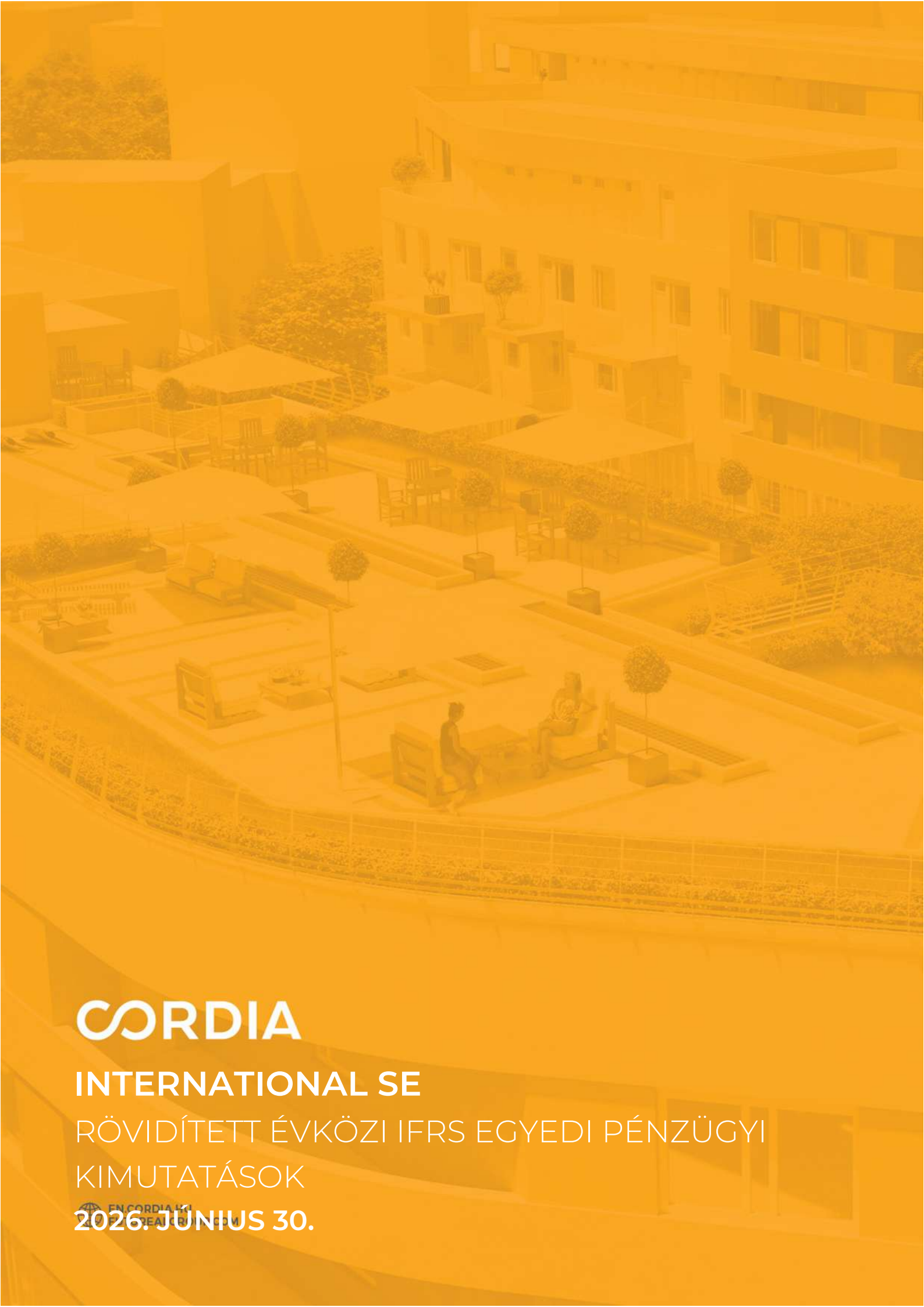




CORDIA

INTERNATIONAL SE

RÖVIDÍTETT ÉVKÖZI IFRS EGYEDI PÉNZÜGYI
KIMUTATÁSOK

 EN CORDIA KFT
2026. JÚNIUS 30.

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.

CONTENTS

Nyilatkozat	1
CONTENTS.....	2
Rövidített évközi egyedi eredmény és egyéb átfogó jövedelem kimutatás	3
Rövidített évközi egyedi pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás	4
Rövidített évközi egyedi saját tőke változásainak kimutatása.....	5
Rövidített évközi egyedi cash flow kimutatás	6
A pénzügyi kimutatásokhoz kapcsolódó kiegészítő megjegyzések	8
1. A Társaság háttere és tevékenysége	8
2. A Cordia International részesedései leányvállalatokban	9
3. Az elkészítés és az értékelés alapjai	10
4. Tőkegazdálkodás.....	15
5. Pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek.....	16
6. Befektetések leányvállalatokba	34
7. Saját tőke	36
8. Kamatbevétel és kamatráfordítás.....	37
9. Egyéb pénzügyi eredmény	37
10. Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt instrumentumok valós értékének változása.....	38
11. Devizaárfolyam-nyereség/(veszteség)	38
12. Kapcsolt felek.....	39
13. Pénzügyi eszközök és kötelezettségek valós értékének becslése	41
14. Commitments	42
15. Fordulónap utáni események	43

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

Rövidített évközi egyedi eredmény és egyéb átfogó jövedelem kimutatás

A június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)	Megjegyzés	2026H1	2025H1
Bevétel			
Kamatbevétel	8	3 013	3 364
Befektetési bevételek összesen		3 013	3 364
Igazgatási költségek		(197)	(37)
Egyéb ráfordítások		(41)	(9)
Kamatráfordítás	8	(3 793)	(3 178)
Működési költségek összesen		(4 031)	(3 224)
Egyéb pénzügyi bevételek		8 294	6 507
Egyéb pénzügyi ráfordítások		(4 703)	(345)
Egyéb pénzügyi eredmény	9	3 591	6 162
Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt instrumentumok valós értékének változása	10	(1 378)	2 623
Devizaárfolyam-nyereség		7 157	539
Devizaárfolyam-veszteség		(11 107)	(3 536)
Nettó devizaárfolyam-nyereség / (veszteség)	11	(3 950)	(2 997)
Részesedés a tőkemódszerrel elszámolt befektetések nettó nyereségéből/(veszteségéből)	6	5 840	6 500
Adózás előtti eredmény		3 085	12 428
Nyereségadó-ráfordítás		(237)	(114)
Az időszak eredménye		2 848	12 314
Külföldi érdekeltségek átszámításából származó árfolyamkülönbségek		(3 047)	(543)
Egyéb átfogó eredmény/(veszteség)		(3 047)	(543)
Az időszak teljes átfogó eredménye		(199)	11 771

A 8–43. oldalon található megjegyzések az egyedi pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.

Rövidített évközi egyedi pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás

Millió forintban (MHUF)	Megjegyzés	2026.06.30	2025.12.31
Eszközök			
Hosszú lejáratú eszközök			
Immateriális eszközök		5	3
Hosszú lejáratú követelések – kapcsolt felek	5(a)	53 076	103 759
Leányvállalatokba történő befektetések	6	143 855	165 558
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök	5(f)	45 453	46 410
Befektetett eszközök összesen		242 389	315 730
Forgóeszközök			
Rövid lejáratú követelések – kapcsolt felek	5(a)	32 978	41 092
Egyéb forgóeszközök		15	109
Kölcsönkövetelések	5(e)	30	0
Egyéb rövid lejáratú pénzügyi eszközök	5(f)	6 394	11 745
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	5(c)	43 447	6 392
Forgóeszközök összesen		82 864	59 338
Eszközök összesen		325 253	375 068
Kötelezettségek			
Saját tőke és kötelezettségek			
Saját tőke			
Jegyzett tőke	7	18 014	18 014
Tőketartalék	7	13 461	13 461
Deviza-átszámítási tartalék		927	3 334
Felhalmozott eredmény		149 466	156 478
Saját tőke összesen		181 868	191 287
Hosszú lejáratú kötelezettségek			
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek	5(b)	394	391
Kötvények	5(d)	133 309	139 592
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		133 703	139 983
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Szállítói és egyéb kötelezettségek (rövid lejáratú)		144	14
Kötvények	5(d)	7 560	14 905
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek	5(b)	783	28 017
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek		942	217
Egyéb adókötelezettségek		253	645
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		9 682	43 798
Kötelezettségek összesen		143 385	183 781
Saját tőke és kötelezettségek összesen		325 253	375 068

A 8–43. oldalon található megjegyzések az egyedi pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.

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

Rövidített évközi egyedi saját tőke változásainak kimutatása

A június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

<i>Millió forintban (MHUF)</i>	<u>Jegyzett tőke</u>	<u>Tőketartalék</u>	<u>Deviza- átszámítási tartalék</u>	<u>Felhalmozott eredmény</u>	<u>Saját tőke összesen</u>
Egyenleg 2025. január 1-jén	18 014	13 461	5 659	137 525	174 659
Kifizetett osztalék	0	0	0	(7 281)	(7 281)
Időszaki nyereség/(veszteség)	0	0	0	12 314	12 314
A deviza-átszámítási tartalék átcsoportosítása az eredménybe	0	0	(798)	0	(798)
Egyéb átfogó eredmény/(veszteség)	0	0	(543)	0	(543)
Egyenleg 2025. június 30-án	18 014	13 461	4 318	142 558	178 351
Egyenleg 2026. január 1-jén	18 014	13 461	3 334	156 478	191 287
Kifizetett osztalék	0	0	0	(9 860)	(9 860)
Időszaki nyereség/(veszteség)	0	0	0	2 848	2 848
A deviza-átszámítási tartalék átcsoportosítása az eredménybe	0	0	640	0	640
Egyéb átfogó eredmény/(veszteség)	0	0	(3 047)	0	(3 047)
Egyenleg 2026. június 30-án	18 014	13 461	927	149 466	181 868

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

A 8–43. oldalon található megjegyzések az egyedi pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.

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

Rövidített évközi egyedi cash flow kimutatás

A június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

Millió forintban (MHUF)

	Megjegyzés	2026H1	2025H1
Adózás előtti eredmény		3 085	12 428
A tárgyidőszaki eredmény és a működési tevékenységből származó nettó pénzforgalom közötti egyeztetéshez szükséges kiigazítások:			
Nettó kamatbevétel		780	(186)
A pénzügyi eredmény nettó változása	9	(3 590)	(6 162)
Részesedés a tőkemódszerrel elszámolt befektetések nettó (nyereségéből)/veszteségéből	6	(5 840)	(6 500)
Egyéb nem pénzbeli mozgás*		2 824	83
Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök valós értékének változása	10	1 378	(2 623)
A vevőállomány és egyéb követelések csökkenése/(növekedése)		94	0
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek (csökkenése)/növekedése	5(b)	(17 029)	9 985
Kapcsolt feleknek visszafizetett kölcsönök	5(b)	0	(9 000)
Hosszú és rövid lejáratú pénzügyi eszközök csökkenése/(növekedése)	5(f)	8 334	(18 453)
A pénzügyi kötelezettségek (csökkenése)/növekedése		(1 201)	0
A szállítói és egyéb kötelezettségek növekedése		131	24
Kapcsolt felektől származó követelések csökkenése/(növekedése)	5(a)	5 876	2 835
Kapcsolt feleknek nyújtott kölcsönök	5(a)	(52 137)	(33 808)
Kapcsolt felektől származó kölcsönkövetelések visszafizetéséből származó bevételek	5(a)	105 057	17 412
Nyújtott kölcsönök	5(e)	(3 660)	(3 256)
Kölcsönkövetelések visszafizetéséből származó bevételek	5(e)	3 588	3 256
Kifizetett kamat	8	(3 953)	(3 282)
Kapott kamat	8	1 834	1 465
Forrásadó-visszatérítés		0	4 005
Nyereségadó-visszatérítés/(befizetés)		(676)	(50)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		44 895	(31 827)

Az rövidített évközi egyedi cash flow kimutatás a következő oldalon folytatódik.

A 8–43. oldalon található megjegyzések az egyedi pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.

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

Rövidített évközi egyedi cash flow kimutatás folytatása

Millió forintban (MHUF)

Millió forintban (MHUF)	Megjegyzés	2026H1	2025H1
Leányvállalatokba történő részesedésekért fizetett ellenérték	6	(14 097)	(605)
Részesedések eladásából vagy visszaváltásából származó bevétel	6	3 742	18
Kapott osztalék	6	19 377	7 000
Befektetési tevékenységből származó/ (felhasznált) nettó cash flow		9 022	6 413
Kifizetett osztalék		(9 514)	(7 289)
Kötvények visszafizetése	5(d)	(7 333)	(7 333)
A finanszírozási tevékenységekből származó nettó cash flow		(16 847)	(14 622)
A pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek nettó változása		37 070	(40 036)
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek az év elején		6 392	53 690
Az árfolyam-átértékelés hatása a pénzeszközökre és pénzeszköz-egyenértékesekre		(15)	(31)
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek az év végén	5(c)	43 447	13 623

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

A 8–43. oldalon található megjegyzések az egyedi pénzügyi kimutatások szerves részét képezik.

A pénzügyi kimutatásokhoz kapcsolódó kiegészítő megjegyzések

1. A Társaság háttere és tevékenysége

- (a) **A társaság neve:** Cordia International Ingatlanfejlesztő SE Zártkörűen Működő Európai Részvénytársaság („Cordia International SE”)
Székhely: 1082 Budapest, Futó utca 43–45, 2. emelet
Cégjegyzékszám: 01-20-000006
Statisztikai szám: 32410185-6420-141-01
Adószám: 32410185-2-42

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

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

A székhely címe: Budapest, Futó utca 43-45, Magyarország. A Társaság (a Magyarországon, Lengyelországban, Spanyolországban, Romániában és az Egyesült Királyságban működő leányvállalataival együtt a „Csoport”) többlakásos 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.

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

2. A Cordia International részesedései leányvállalatokban

A leányvállalatokba történő részesedések a csoporttagok részvényeibe történő befektetéseket foglalják magukban. A Társaság 2026. június 30-i állapot szerinti főbb leányvállalatai az alábbi táblázatban szerepelnek. Ellenkező jelölés hiányában kizárólag törzsrészvényekből álló alaptőkéjüket közvetlenül a Társaság birtokolja, és a tulajdonrészek aránya megegyezik a Társaság által birtokolt szavazati jogokkal. A bejegyzés vagy nyilvántartásba vétel szerinti ország egyben a tevékenységük fő helyszíne is.

A jogi személy neve	Székhely/Alapítás szerinti ország	A Társaság tulajdonrésze (közvetlen részesedés)	
		2026.06.30	2025.12.31
Cordia Lands Investment Ltd.	Nicosia, Ciprus	94,94%	94,94%
Cordia New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország, Budapest	100%	100%
Cordia New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	Magyarország, Budapest	100%	100%
Cordia Management Szolgáltató Kft.	Magyarország, Budapest	1%	1%
Cordia Management Poland sp. z o.o.	Lengyelország	70%	70%
Cordia Belváros Kft.	Magyarország, Budapest	95%	95%
Cereman Vagyonkezelő Zrt.	Magyarország, Budapest	100%	100%
Cordia Románia Holding A	Magyarország, Budapest	100%	100%
Cordia Iberia Holding, S.L.	Spanyolország	100%	100%
Villena Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	100%
Cordia Supernova Sp. Z o.o.	Lengyelország	100%	100%
Cordia Polska SP. Z.o.o.	Lengyelország	96,97%	97,12%
Cordia Real Estate Funds Luxembourg SICAV-RAIF	Luxemburg	100%	100%
CDS-Cordia Development Services SRL	Románia	100%	100%
Cordia Europe Holding Kft.	Magyarország, Budapest	0%	100%
WWA Development S.A.	Lengyelország	100%	100%
European Residential Investments Vagyonkezelő Kft.	Magyarország	0%	100%
Cordia UK Holdings Limited	Egyesült Királyság	100%	100%
Cordia European Residential Investments Vagyonkezelő Kft.	Magyarország, Budapest	100%	100%
Futureal Europe S.à r.l.	Luxemburg	100%	100%
Formerly: Cordia Blackswan UK GP S.à r.l.			
Cordia Europe S.à r.l.	Luxemburg	100%	100%
Formerly: Cordia UK S.à r.l.			
Cordia Spain Residential Holding Kft.	Magyarország, Budapest	100%	100%
Mijas Residential One Kft.	Magyarország, Budapest	100%	100%
CINT FDI Vagyonkezelő Kft.	Magyarország, Budapest	100%	100%
Cordia Investments SE	Magyarország, Budapest	100%	0%
Cordia Spain FDI Financing SL	Spanyolország	100%	0%
Cordia Poland FDI Sp. z o.o.	Lengyelország	100%	0%
Cordia Romania FDI SRL	Románia	100%	0%

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

3. Az elkészítés és az értékelés alapjai

a. Az elkészítés alapjai és a megfelelőségi nyilatkozat

A 2026. június 30-ával végződő féléves beszámolási időszakra vonatkozó jelen rövidített közbeső egyedi pénzügyi információ az EU által befogadott IAS 34 „Évközi pénzügyi beszámolás” standarddal összhangban készült.

A közbeső pénzügyi jelentés nem tartalmazza azokat a megjegyzéseket, amelyeket egy éves pénzügyi beszámoló rendszerint magában foglal. Ennek megfelelően a jelen jelentést a 2025. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves beszámolóval, valamint a Cordia International SE által a közbeső beszámolási időszak során közzétett nyilvános bejelentésekkel együtt kell értelmezni.

A tevékenység szezonálisitása nincs jelentős hatással a tömörített közbeső egyedi pénzügyi információra.

A Cordia International SE jogszabályi előírás alapján nem köteles egyedi IFRS pénzügyi kimutatásokat készíteni. A Társaság ugyanakkor elkészíti ezeket a pénzügyi kimutatásokat annak érdekében, hogy eleget tegyen a kibocsátott kötvényei kötvénytulajdonosai felé vállalt jelentéstételi kötelezettségeinek.

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

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

A pénzügyi kimutatások a bekerülési érték elvének alkalmazásával készültek, az alábbiak kivételével:

- a leányvállalatokban, társult vállalkozásokban és közös vezetésű vállalkozásokban lévő befektetések értékelése, amelyek később az IAS 28 előírásainak megfelelően a tőkemódszer alkalmazásával kerülnek értékelésre;
- az IFRS 9 előírásaival összhangban az eredménnyel szemben valós értéken értékelt visszaváltható részvények;
- az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi eszközök; valamint
- a deviza határidős ügyletekhez kapcsolódó pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek.

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

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

b. Új és módosított standardok

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

A tárgyidőszakban a következő módosítások váltak alkalmazandóvá:

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

- 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 valóérték-meghatározás tartalmazott-e

„jelentős, nem megfigyelhető inputokat”. Ez az új megfogalmazás a korábbi „olyan jelentős inputok, amelyek nem megfigyelhető piaci adatokon alapulnak” kifejezést váltotta fel. A módosítás célja a szóhasználat összhangba hozása az IFRS 13 standarddal.

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

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:

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

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

- 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 tőkemódszer 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 kockázatitőke-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, nyereségadókhoz kapcsolódó, valamint megszűnt 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 árfolyamkülönbsétek besorolása ugyanabba a kategóriába történik, mint azon bevételek és ráfordítások besorolása, amelyekből az adott árfolyamkülönbszet keletkezett. Jelenleg valamennyi árfolyamkülönbszet 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.

c. Értékelési alapelvek

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

d. Funkcionális és bemutatási pénznem

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

e. Kritikus számviteli becslések és szakmai megítélések

A Társaság 50%-ot meghaladó tulajdoni hányaddal rendelkező érdekeltségei

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

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

4. Tőkegazdálkodás

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

A tárgyidőszakban a Társaság tőkegazdálkodási gyakorlatában nem történt változás.

A kibocsátott kötvények feltételrendszere a Társaság számára nem határoz meg kovenánsokat. A Társaság és a Csoport által vállalt kötelezettségvállalásokhoz kapcsolódó pénzügyi mutatók számításának részleteit a 5. (d) megjegyzés ismerteti.

5. Pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek

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

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

Amortizált bekerülési értéken értékel pénzügyi eszközök

Millió forintban (MHUF)	Megjegyzés	2026.06.30	2025.12.31
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	5(a)	85 385	144 182
Kölcsönkövetelések	5(e)	30	0
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	5(c)	25 391	3 000
Amortizált bekerülési értéken értékel pénzügyi eszközök összesen		110 806	147 182

Az eredménnyel szemben valós értéken értékel pénzügyi eszközök

Millió forintban (MHUF)	Megjegyzés	2026.06.30	2025.12.31
Kapcsolt felekkel szembeni követelések	5(a)	669	669
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök	5(f)	45 453	46 410
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök	5(f)	6 394	11 745
Az eredménnyel szemben valós értéken értékel befektetések	6, 10	114 124	119 977
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	5(c)	18 056	3 392
A valós értéken értékel pénzügyi eszközök összesen		184 696	182 193

Az eredménnyel szemben valós értéken értékel befektetések a mérlegben a Leányvállalatokba történő befektetések mérlegsoron szerepelnek. Ezen pénzügyi eszközök valós értékét a részalapok alapjául szolgáló eszközök értéke alapján határozzák meg. A részalapok által tartott alapul szolgáló eszközök valós értékét külső, független, szakmai ingatlanértékelő cégek határozzák meg. Az értékelés a valósérték-hierarchia 3. szintjébe sorolt inputadatok felhasználásával történik. A tárgyidőszakban nem történt változás az értékelési módszerben és a hierarchia szintjei között. További információ a 6. megjegyzésben található.

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

A hosszú lejáratú pénzügyi eszközök túlnyomó része befektetési eszközökben fennálló részesedésekből áll. Az egyik befektetés az eredménnyel szemben valós értéken értékel, és értéke 34,5 milliárd Ft. A Társaság egy külföldi befektetési alapon 10,8 milliárd Ft értékű részesedéssel rendelkezik. A befektetés az eredménnyel szemben valós értéken értékel.

A hosszú lejáratú pénzügyi eszközök egyenlege tartalmazza a kezességvállalási díjhoz kapcsolódó követelések hosszú lejáratú részét, amelynek összege 85 millió Ft. További 99 millió Ft szerződéses eszközökből és határidős devizaügyletekből áll.

A rövid lejáratú, eredménnyel szemben valós értéken értékel pénzügyi eszközök 340 millió Ft összegben szerződéses eszközökből és devizákhoz kapcsolódó határidős ügyletekből állnak. Az államkötvények valós értéke az időszak végén 6 milliárd Ft. A fennmaradó 57 millió Ft a kezességvállaláshoz kapcsolódó szerződéses eszközök rövid lejáratú része.

A valós érték meghatározásához felhasznált inputadatok tekintetében a tárgyidőszakban a valósérték-hierarchia 1., 2. és 3. szintje között nem történt átsorolás, kivéve a befektetési eszközt.

Az ismétlődő valósérték-mérések olyan valósérték-meghatározások, amelyeket a számviteli standardok a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban minden beszámolási időszak végén előírnak vagy megengednek.

Amortizált bekerülési értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek

Millió forintban (MHUF)	Megjegyzés	2026.06.30	2025.12.31
Kötvények	5(d)	133 309	139 592
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek	5(b)	292	391
Amortizált bekerülési értéken kimutatott hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen		133 601	139 983

Millió forintban (MHUF)	Megjegyzés	2026.06.30	2025.12.31
Szállítói és egyéb kötelezettségek		144	14
Kötvények	5(d)	7 560	14 905
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek	5(b)	680	27 948
Amortizált bekerülési értéken kimutatott rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen		8 384	42 867

Amortizált bekerülési értéken kimutatott pénzügyi kötelezettségek összesen		141 985	182 850
---	--	----------------	----------------

Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek

Millió forintban (MHUF)	Megjegyzés	2026.06.30	2025.12.31
Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek	5(b)	205	69
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek		942	217
A valós értéken értékelt pénzügyi kötelezettségek összesen		1 147	286

A Cordia International SE kezességet vállalt a „B” sorozatú kötvénykibocsátáshoz kapcsolódóan; részletes információkat az 5. (d) megjegyzés tartalmaz. Ennek kapcsán 286 millió Ft összegben, valós értéken pénzügyi kötelezettség került elszámolásra. A pénzügyi kötelezettség a kezességvállalás futamideje alatt amortizálásra kerül, és ezt követően a kezdeti megjelenítéskor elszámolt összeg halmozott amortizációval csökkentett értéke és a várható hitelezési veszteség összege közül a magasabb értéken kerül értékelésre. A pénzügyi kötelezettség értéke a beszámolási időszak végén 142 millió Ft. A kezességvállaláshoz kapcsolódóan pénzügyi eszköz is elszámolásra került a Cordia Polska Finance z.o.o.-tól a nyújtott garancia ellenében kapott ellenérték összegében.

A rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek tartalmazzák továbbá a pénzügyi intézménnyel kötött deviza határidős ügyletek 800 millió Ft összegű értékét.

A valós értéken értékelt kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek a részalapokkal kötött deviza határidős ügyletek 205 millió Ft összegű valós értékét képviselik.

5 (a) Kapcsolt felektől származó követelések

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

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
Kölcsönkövetelések	53 076	103 759
Hosszú lejáratú követelések – kapcsolt felek	53 076	103 759
Kölcsönkövetelések	21 739	31 247
Felhalmozott kamatkövetelések	8 764	8 429
Pénzügyi eszköz	0	34
Egyéb követelések	2 475	1 382
Rövid lejáratú követelések – kapcsolt felek	32 978	41 092
Kapcsolt felektől származó követelések összesen	86 054	144 851

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

Az egyéb követelések egyenlege tartalmaz továbbá egy 645 millió HUF összegű, a WWA Development S.A.-tól származó osztalékkövetelést és egy 1,1 milliárd HUF összegű osztalékkövetelést a Cordia Iberia Holding, S.L.-től.

A pótbefizetés változása:

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
A pótbefizetésből származó követelések nyitóegyenlege	669	847
Visszafizetett pótbefizetés	0	(176)
A követelések valós értékének változása	0	(2)
A pótbefizetésből származó követelések záróegyenlege	669	669

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

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
Nyitóegyenleg	135 006	71 931
Folyósított kölcsönök	52 137	157 285
Visszafizetett kölcsönök	(105 057)	(91 979)
Tőkésített kamatok	0	3 261
Átértékelés (árfolyamkülönbözet)	(7 271)	(5 492)
Záróegyenleg	74 815	135 006

A csoport leányvállalatainak nyújtott összes kölcsön fedezetlen. A kölcsönök különböző devizanemekben denomináltak. A Társaság dinamikusan reagál leányvállalatai finanszírozási igényeire, és szükség szerint folyamatosan átcsoportosítja a kölcsönöket. Mivel a Társaság holdingtársaságként működik, a vezetőség megítélése szerint a leányvállalatok finanszírozásában közvetítő szerepet tölt be, amely a szokásos működési tevékenységének részét képezi. Ennek megfelelően a kapcsolt felekkel szembeni kölcsönkövetelésekhez kapcsolódó pénzáramlások a működési tevékenységből származó pénzáramlások között kerülnek bemutatásra.

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

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

2026.06.30-án

A kölcsön pénzneme	Egyenleg MHUF-ban	Kamatláb	Kamat
HUF	75	8,61%	Változó
HUF	2 443	9,32%	Változó
EUR	1 142	0,00%	Változó
EUR	8 379	1,50%	Változó
EUR	23 994	5,89%	Változó
EUR	131	6,41%	Változó
EUR	14 026	4,99%	Változó
PLN	4 054	6,79%	Változó
GBP	2 528	7,15%	Változó
GBP	12 755	11,72%	Változó
GBP	5 018	10,70%	Változó
USD	270	6,83%	Változó
Záróegyenleg	74 815		

A kölcsönökből 3,8 milliárd Ft azonnal esedékes, míg 17,9 milliárd Ft egy éven belül esedékes. A fennmaradó kölcsönök közül 2,2 milliárd Ft 2027-ben, 3,5 milliárd Ft 2028-ban, 15,3 milliárd Ft 2029-ben, 26,9 milliárd Ft 2030-ban, valamint 5,2 milliárd Ft 2040-ben jár le.

2025.12.31-én

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

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

2026.06.30-án

A kapcsolat jellege	Partner	Egyenleg MHUF-ban
Kölcsönkövetelések	Leányvállalat	74 545
Kölcsönkövetelések	Egyéb kapcsolt vállalkozás	270

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

2025.12.31-én

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

5 (b) Kapcsolt felekkel szembeni kötelezettségek

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

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
Kölcsönök	291	322
Szerződésből eredő pénzügyi kötelezettség	103	69
Kapcsolt felekkel szembeni hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	394	391
Kölcsönök	1	0
Egyéb kötelezettségek	486	27 813
Szerződésből eredő pénzügyi kötelezettség	102	0
Elhatárolt ráfordítások	194	204
Kapcsolt felekkel szemben fennálló rövid lejáratú kötelezettségek összesen	783	28 017
Kapcsolt felekkel szemben fennálló kötelezettségek összesen	1 177	28 408

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

Az alábbi táblázat a kölcsönök feltételeit mutatja be:

2026.06.30-án

A kölcsön pénzneme	Egyenleg MHUF-ban	Kamatláb
PLN	291	7,43%

2025.12.31-én

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

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

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
Nyitóegyenleg	322	9 338
Kölcsönnyújtás	0	(9 000)
Átértékelés (árfolyamkülönbözet)	(31)	(16)
Záróegyenleg	291	322

5 (c) Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek

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

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

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
Banki egyenleg	4 534	146
Diszkont kincstárjegy	7 499	1 998
Pénzpiaci alap	10 557	1 394
Bankbetét	20 857	2 854
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek összesen	43 447	6 392

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

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

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
EUR	22 017	2 017
PLN	8 852	2 306
HUF	11 662	2 046
RON	0	10
ILS	1	3
USD	1	1
GBP	914	9
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek összesen	43 447	6 392

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

5 (d) Kötvények		
<i>Millió forintban (MHUF)</i>	2026.06.30	2025.12.31
A záróegyenleg a következőket tartalmazza:		
Rövid lejáratú kötelezettségek	7 560	14 905
Hosszú lejáratú kötelezettségek	133 309	139 592
Záróegyenleg összesen	140 869	154 497
Nyitóegyenleg		
Kötvénykibocsátásból származó bevételek	0	58 501
Kötvénykötelezettség visszafizetése	(7 333)	(14 667)
Effektív kamat	3 782	6 653
Kamatfizetés	(3 953)	(6 425)
A módosított szerződéses cash flow-k alapján számított amortizált bekerülési érték újraszámítása	(1 568)	0
Devizaátértékelési különbözet	(4 556)	(796)
Záróegyenleg	140 869	154 497
Kötvények összetételének megnevezése		
<i>Millió forintban (MHUF)</i>	2026.06.30	2025.12.31
HUF	87 299	154 497
EUR	53 570	0
Kötvények összesen	140 869	154 497

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

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

A kötvények feltételei:

Kérjük, tekintse meg az alábbiakban a kötvényfeltételek összefoglalását.

Kötvénysorozat	Cordia 2026/I	Cordia 2030/I	Cordia Green Bond 1	CORDIA 2040
ISIN-kód	HU0000359211	HU0000359773	HU0000363676	HU0000365747
Kibocsátás dátuma	2019. november 7.	2020. július 27.	2024. május 8.	2025. október 17.
Lejárat	2026. november 7.	2030. július 27.	2039. május 8.	2040. október 17.
Névérték	44 000 000 000 HUF	40 000 000 000 HUF	40 000 000 000 HUF	150 000 000 EUR
Kibocsátott kötvények száma	880	800	400	1 500
Névérték/kötvény	50 000 000 HUF	50 000 000 HUF	100 000 000 HUF	100 000 EUR
Kamat*	Fix 4%	Fix 3%	BUBOR 6M + 3,35%	Fix 4,3%
Kamatfizetési gyakoriság	Félévente	Félévente	Félévente	Félévente
Kamatfizetési dátum	november 7., május 8.	január 27., július 27.	május 8., november 8.	október 17., április 17.

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

A Cordia 2026/I kötvénysorozat feltételei:

Amortizáció, törlesztés és vásárlás:

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

A Cordia 2030/I kötvénysorozat feltételei:

Amortizáció, törlesztés és vásárlás:

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

A Cordia Green Bond 1 kötvénysorozat feltételei:

Amortizáció, törlesztés és vásárlás:

2026 során a Zöld Kötvény szerződéses feltételei módosításra kerültek, mivel a hitelkockázati felárak jelentősen csökkentek. A Csoport a kötvények visszafizetése helyett újratárgyalta a befektetővel a kuponfelár mértékét, amely 400 bázispontról 335 bázispontra csökkent, és ennek fejében gyorsított tőketörlesztési ütemezésben állapodtak meg.

A Kibocsátó kötvényenként 2 000 000 Ft összeget köteles visszafizetni, amely 2029-től kezdődően évente, a Kuponfizetési Napokon esedékes, így 2029. május 8-án, 2030. május 8-án és 2031. május 8-án. Ezt követően kötvényenként évi 2 500 000 Ft fizetendő 2032. május 8-án és 2033. május 8-án. Kötvényenként 15 000 000 Ft törlesztőrészlet esedékes 2034. május 8-án, 2035. május 8-án, 2036. május 8-án, 2037. május 8-án és 2038. május 8-án. Emellett kötvényenként 14 000 000 Ft összegű végső visszaváltási érték válik esedékessé 2039. május 8-án, amely az utolsó Kuponfizetési Nap és egyben a Lejárat Napja is.

A Cordia 2040 kötvénysorozat feltételei:

Amortizáció, törlesztés és vásárlás:

Minden kötvényt a Kibocsátó 100 000 euró (kötvényenként) összegben fizet vissza, évente a kamatfizetési napokon, azaz 2035. október 17-én, 2036. október 17-én, 2037. október 17-én, 2038. október 17-én, 2039. október 17-én és 2040. október 17-én. 2040. október 17. az utolsó kamatfizetési nap, amely egyben a lejárat napja is. Az első négy (4) részletben kötvényenként 15 000 euró, az utolsó két (2) részletben pedig kötvényenként 20 000 euró fizetendő.

A Cordia Polska B sorozatú kötvényekhez kapcsolódó kezességvállalás:

2024. június 18-án a Társaság 100%-os tulajdonú leányvállalata, a Cordia Polska Finance z.o.o. sikeresen lezárta második kötvénykibocsátási programját, a B sorozatot, amelynek teljes névértéke 120 390 000 PLN (11 milliárd HUF) volt. A kibocsátási feltételek szerint a B sorozatú kötvény változó kamatozású, a kamatláb a WIBOR 6M + 4,5%-os felár alapján kerül meghatározásra, a visszaváltási dátum pedig 2027. december 18-a. A kötvényekkel az ATS Catalist piacon kereskednek. A kibocsátó vételi (call) opcióval rendelkezik az utolsó két kamatperiódusban.

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

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

A következő kötvénysorozatokra vonatkozó kibocsátói kötelezettségvállalások:
Cordia 2026/I, Cordia 2030/I, Cordia Polska B sorozat

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

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

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

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

Nettó konszolidált adósság = CD – C – RC

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

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

C = Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek;

RC = Korlátozott pénzeszköz, azaz

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

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

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

Millió forintban (MHUF)	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)

A következő kötvénysorozatokra vonatkozó kibocsátói kötelezettségvállalások (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 kibocsátói saját tőke a kibocsátó teljes saját tőkéjét (a kibocsátó egyedi pénzügyi kimutatásai szerint) és az alárendelt részvényesi kölcsönöket jelenti;

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

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

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

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

<i>Millió forintban (MHUF)</i>	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
<i>Millió forintban (MHUF)</i>	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
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.

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 pénzeszköz, azaz

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

TA = Teljes eszközállomány, azaz a Cordia Csoport konszolidált teljes eszközállománya, csökkentve (i) az eszközhasználati joggal rendelkező eszközökkel (IFRS 16) és (ii) a halasztott adókövetelésekkel;

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

Millió forintban (MHUF)	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, pénzeszköz és vevői előlegek nélkül	263 504	265 178
Konszolidált tőkeáttételi mutató	29,34%	22,48%

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

A Cordia Green Bond 1 kibocsátói kötelezettségvállalásainak (folytatás):

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

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

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

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

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

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

A különleges, korlátozott felhasználású pénzeszköz a kibocsátói adósságot biztosító, korlátozott felhasználású pénzeszközt jelenti.

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

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

Millió forintban (MHUF)	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 kötvénykibocsátói kötelezettségvállalások teljesültek.

A Cordia 2040 kötvény kibocsátójának kötelezettségvállalásai:

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

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

(i) A kibocsátó Scope Ratings GmbH szerinti minősítése

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

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

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

Nettó konszolidált adósság = CD – C – RC – LA

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

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

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

RC = korlátozott pénzeszköz, azaz

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

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

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

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

A Cordia 2040 kötvény kibocsátójának kötelezettségvállalásai (folytatás):

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
IFRS szerinti pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	106 558	125 471
Kincstárjegyek és állampapírok	9 089	4 907
Korlátozott pénzeszköz (RC)	13 427	14 744
Likvid eszközök (LA)	80 018	88 994
Kötvénylikviditási tartalék	40 711	42 280
Hosszú lejáratú kötvénytartalék	39 307	40 465
Rövid lejáratú kötvénylikviditási tartalék	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
IFRS szerinti pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	106 558	125 471
Kincstárjegyek és állampapírok	9 089	4 907
Korlátozott pénzeszköz (RC)	13 427	14 744
Likvid eszközök (LA)	80 018	88 994
Kötvénylikviditási tartalék	40 711	42 280
Hosszú lejáratú kötvénytartalék	39 307	40 465
Rövid lejáratú kötvénylikviditási tartalék	0	6 249
Konszolidált eszközök összesen, pénzeszköz és 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 Cordia 2040 kötvény kibocsátójának kötelezettségvállalásai (folytatás):

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

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

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

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

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

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

Millió forintban (MHUF)	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 pénzeszköz-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>Kibocsátói kötvénylikviditási tartalék</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.

5 (e) Kölcsönkövetelések

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

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
Nyitóegyenleg	0	0
Kölcsönfolyósítás	3 660	8 839
Kölcsönök visszafizetése	(3 588)	(8 839)
Átértékelés (árfolyamkülönbözet)	(42)	0
Záróegyenleg	30	0

5 (f) Egyéb pénzügyi eszközök

Az alábbi táblázatban szereplő pénzügyi eszközöket eredménnyel szemben valós értéken értékeljük. A Társaság euróban denominált befektetésekkel, magyar állampapírokkal, valamint a kezességvállaláshoz kapcsolódó pénzügyi eszközökkel rendelkezik. A valós értéken értékelt fennmaradó eszközök a határidős devizaügyletekhez kapcsolódó szerződéses eszközök.

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
Hosszú lejáratú származtatott eszköz	99	58
A kezességvállaláshoz kapcsolódó pénzügyi eszköz	85	125
Kötvénylikviditási tartalék	10 818	11 571
Hosszú lejáratú pénzügyi befektetések	34 451	34 656
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi eszközök összesen	45 453	46 410

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
Rövid lejáratú származtatott eszköz	340	527
A kezességvállaláshoz kapcsolódó pénzügyi eszköz	57	63
Rövid lejáratú kötvényekből származó likviditási tartalék	0	6 248
Államkötvények	5 997	4 907
Egyéb rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen	6 394	11 745
Egyéb pénzügyi eszközök összesen	51 847	58 155

Kötvénytartalék

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

- A portfóliót részben vagy egészben a Futureal Csoporttal kapcsolatban álló alapkezelő vagy a Finext Befektetési Alapkezelő Zrt. kezelheti, adott esetben célzott befektetési eszközökben vagy alapokban, azonban:
 - az alapul szolgáló befektetési alapoknak és értékpapíroknak függetlennek kell lenniük a Futureal és a Cordia Csoporttól, valamint azok kapcsolt feleitől
 - a portfólióban szereplő befektetési alapokat (azaz az alapul szolgáló befektetési alapokat) olyan, harmadik félnek minősülő alapkezelők, általános partnerek vagy befektetési tanácsadók kezelhetik vagy tanácsolhatják, akik az OECD-tagállamok (ideértve az Egyesült Államokat, az Európai Uniót és Svájcot is) szabályozási előírásainak megfelelően működnek és felügyelet alatt állnak.

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

2. A portfólió tekintetében az alábbi diverzifikációs limitek elérése a cél:
- 2.1. egyes befektetési alapok – a portfólió legfeljebb 20%-a (a pénzpiaci alapok kivételével)
 - 2.2. minden tőzsdén jegyzett értékpapír vagy egyéb pénzügyi eszköz (a fent említettek kivételével) – a portfólió legfeljebb 5%-a (az OECD-országok állampapírjainak kivételével).

A kötvénylikviditási tartalék a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásban az Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi eszközök soron szerepel, összesen 10,8 milliárd Ft értékben.

<i>Millió forintban (MHUF)</i>	2026.06.30	2025.12.31
Kötvénylikviditási tartalék	10 818	11 571
Kötvénytartalékok az „Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök” között	10 818	11 571
Rövid lejáratú kötvénylikviditási tartalék	0	6 248
Kötvénytartalékok az „Egyéb rövid lejáratú pénzügyi eszközök” között	0	6 248
Kötvénytartalékok összesen	10 818	17 819

6. Befektetések leányvállalatokba

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Az alábbi táblázat a leányvállalatokba történő befektetések alakulását mutatja be:

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
Nyitóegyenleg	165 558	139 855
Új részesedések	8	19 127
Eladás	(3 749)	(54)
Részesedés a tőkemódszerrel elszámolt befektetések nettó eredményéből	5 840	(1 674)
A tőkemódszerrel értékelt befektetések értékvesztésének visszaírása	0	2 200
A tőkemódszerrel értékelt befektetéseknél elszámolt értékvesztés	0	(9 091)
Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt instrumentumok valós értékének változása	(1 378)	31 973
Kapott osztalék	(19 377)	(15,250)
Devizaárfolyam-átértékelési különbözet	(3 047)	(1 528)
Leányvállalatokba történő befektetések összesen	143 855	165 558

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

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

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
A tőkemódszerrel értékelt leányvállalati befektetések	29 731	45 581
Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt befektetések	114 124	119 977
Leányvállalatokba történő befektetések összesen	143 855	165 558

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

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

7. Saját tőke

Jegyzett tőke és Tőketartalék

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

Millió forintban (MHUF)	Részvények száma	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Összesen
Záróegyenleg 2026.06.30	18 013 760	18 014	13 461	31 475

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

8. Kamatbevétel és kamatráfordítás

Millió forintban (MHUF)	2026H1	2025H1
Kamatbevétel	3 013	3 364
Kamatráfordítás	(3 793)	(3 178)
Nettó kamatnyereség / (veszteség)	(780)	186

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

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

9. Egyéb pénzügyi eredmény

Millió forintban (MHUF)	2026H1	2025H1
Egyéb pénzügyi bevételek	8 294	6 507
Egyéb pénzügyi ráfordítások	(4 703)	(345)
Egyéb pénzügyi nyereség / (veszteség)	3 591	6 162

Az egyéb pénzügyi eredmény magában foglalja a pénzügyi eszközök és pénzügyi kötelezettségek valós értékeléséből, valamint az ezekhez kapcsolódó, a beszámolási időszak során végrehajtott tranzakciókból származó nyereségeket és veszteségeket, kivéve a valós értéken értékelt leányvállalati befektetéseket, amelyek külön a 10. megjegyzésben kerülnek bemutatásra. Az államkötvényekhez kapcsolódóan 1,1 milliárd Ft pénzügyi nyereség került elszámolásra.

A Társaság a Magyar Nemzeti Bank által kibocsátott diszkontkötvényeket vásárolt és váltott vissza, amely tranzakciókon 236 millió Ft nyereséget realizált.

A deviza határidős ügyletekhez kapcsolódó szerződéses eszközökön 5,4 milliárd Ft nyereség került elszámolásra.

A befektetési eszközben fennálló részesedés visszaváltásából 99 millió Ft pénzügyi nyereség származott.

A pénzügyi veszteség 1 milliárd Ft-ot tett ki a befektetési eszközök valós értékeléséből adódóan, amely elsősorban a forint euróval szembeni erősödését tükrözi, továbbá 2,1 milliárd Ft veszteséget a deviza határidős ügyletekhez kapcsolódó szerződéses kötelezettségek után.

Az euróban és angol fontban denominált, pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek között kimutatott pénzpiaci alapok egy része az időszak során visszaváltásra került. A visszaváltás 864 millió Ft valósérték-veszteséget eredményezett, elsősorban a forint euróval és angol fonttal szembeni erősödése következtében. A beszámolási időszak végén kimutatott negatív valósérték-különbözet 107 millió Ft volt.

Az év során két leányvállalat megszüntetésre került, és az ezekhez kapcsolódó deviza-átszámítási különbözetet a deviza-átszámítási tartalékból az egyéb pénzügyi ráfordítások közé sorolták át 640 millió Ft összegben.

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

A hitelviszonyt megtestesítő instrumentumok valós értékének csökkenése következtében az eredményben elszámolt veszteségek összege

Millió forintban (MHUF)	2026H1	2025H1
Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt instrumentumok valós értékének változása	(1 378)	2 623
Az eredménnyel szemben valós értéken értékelt instrumentumok valós értékének változása	(1 378)	2 623

Bizonyos leányvállalati befektetések megfelelnek az IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok standard szerinti hitelviszonyt megtestesítő instrumentumok fogalmának, ezért valós értéken kerülnek értékelésre. A prezentálás céljából ezek az instrumentumok a pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás „Leányvállalatokba történő befektetések” sorában szerepelnek. További információk a 6. megjegyzésben találhatók.

11. Devizaárfolyam-nyereség/(veszteség)

Millió forintban (MHUF)	2026H1	2025H1
Devizaárfolyam-nyereség	7 157	539
Devizaárfolyam-veszteség	(11 107)	(3 536)
Nettó devizaárfolyam-nyereség / (veszteség)	(3 950)	(2 997)

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

A deviza határidős ügyletekhez kapcsolódó szerződéses eszközökön keletkezett nem realizált nyereségek, valamint a szerződéses kötelezettségeken keletkezett nem realizált veszteségek az eredménykimutatásban egyéb pénzügyi bevételként, illetve egyéb pénzügyi ráfordításként kerülnek bemutatásra.

12. Kapcsolt felek**Az anyavállalattal folytatott ügyletek**

A Társaság osztalékot fizetett az anyavállalatoknak a tárgyévben.

A testvérvállalatokkal folytatott ügyletek

A társult vállalkozások a Társaság részére 4 millió Ft értékben nyújtottak adminisztratív szolgáltatásokat.

A Társaság kölcsönt nyújtott a társult vállalkozások részére, amely kölcsönök után az év első félévében 21 millió Ft kamatbevételt számolt el.

Leányvállalatokkal folytatott ügyletek

A kapcsolt felekkel folytatott ügyletek többsége a nyújtott és kapott kölcsönökhöz kapcsolódik. A kölcsönök részletes feltételeit az 5. (a) és az 5. (b) megjegyzés tartalmazza.

A lengyel kötvénykibocsátáshoz kapcsolódóan a Cordia kezességet vállalt, amelyért cserébe kezességvállalási díjra jogosult, amely egyéb pénzügyi bevételként kerül elszámolásra. A kezességvállalás, valamint az ahhoz kapcsolódó pénzügyi eszköz- és pénzügyi kötelezettségállomány részleteit az 5. és az 5. (d) megjegyzés tartalmazza.

A közvetlen leányvállalatok listáját a 2. megjegyzés tartalmazza.

A Társaság egyes részalapokkal deviza határidős ügyleteket kötött, amelyek valós értéken kerülnek értékelésre. Ezen ügyletek beszámolási időszak végi valós értéke az 5. (a) megjegyzésben kerül bemutatásra, amennyiben eszközpozíciót (nyereséget) képvisel, illetve az 5. (b) megjegyzésben, amennyiben kötelezettségpozíciót (veszteséget) képvisel.

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

A június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

<i>Millió forintban (MHUF)</i>	2026H1	2025H1
Kamatbevétel	2 832	2 917
Befektetési bevételek összesen	2 832	2 917
Igazgatási költségek	(5)	(6)
Kamatráfordítás	(11)	(29)
Működési költségek összesen	(16)	(35)
Egyéb pénzügyi bevételek	30	49
Egyéb pénzügyi ráfordítás	(136)	(105)
Egyéb pénzügyi eredmény	(106)	(56)

Az év első félévében a Társaság 12,9 milliárd Ft osztalékbevételeben részesült az European Residential Investments Vagyonkezelő Kft.-től. Emellett a Cordia Iberia Holding, S.L. 2,0 milliárd Ft összegű osztalék kifizetéséről döntött, amelyből 1,0 milliárd Ft az első félév során kifizetésre került, míg a fennmaradó összeg a beszámolási fordulónapon követelésként szerepelt.

Az időszak során a Cordia Real Estate Funds Luxembourg SICAV-RAIF 4,5 milliárd Ft összegű osztalékot fizetett. A Cordia Real Estate Funds Luxembourg SICAV-RAIF befektetés valós értékének változása 1,4 milliárd Ft összegű veszteséget eredményezett.

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

2026-ban és 2025-ben egy-egy kamatmentes kölcsönnyújtásra került sor a leányvállalatoknak. Ha ezt a kölcsönt piaci kamatlábak mellett kötötték volna meg, a kapott kamat magasabb lett volna, amit az alábbi táblázat szemléltet:

A június 30-ával végződő időszakra vonatkozóan

<i>Millió forintban (MHUF)</i>	2026	2025
Kamatbevétel	50	11

Tranzakciók a kulcspozícióban lévő vezetőkkel

A tárgyidőszakban nem történt ügylet a kulcspozícióban lévő vezetőkkel.

A kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása

A kulcspozícióban lévő vezetői szolgáltatásokat egy leányvállalat, a Cordia Management Kft. nyújtja a Társaság részére, és a kapcsolódó bérköltségek időarányos részét továbbszámlázza.

13. Pénzügyi eszközök és kötelezettségek valós értékének becslése

Az alapokba történő befektetéseket hitelviszonyt megtestesítő instrumentumként számolják el. A Társaság az alapokba történő közvetlen befektetéseit az IFRS 9 alapján eredménnyel szemben valós értéken értékeli. A valós értéket az alapkezelő által készített független értékelési jelentés alapján határozzák meg. További részletek a 10. megjegyzésben.

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

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

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

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

A fennmaradó pénzügyi eszközöket és kötelezettségeket amortizált bekerülési értéken értékeli.

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

A kötvényekkel kapcsolatos kötelezettségekről a 5. (d) megjegyzés tartalmaz magyarázatot.

Millió forintban (MHUF)	2026.06.30	2025.12.31
A mérlegben amortizált bekerülési értéken szereplő kötvények	140 869	154 497
A kötvények valós értéke	135 263	146 939

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

14. Commitments**Tőkekötelezettség-vállalás**

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

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

A Cordia Polska B sorozatú kötvényekhez kapcsolódó kezességvállalás:

A B sorozatú kötvénykibocsátással kapcsolatban a Cordia International SE 2024-ben kezességet vállalt, legkésőbb 2028. december 31-ig tartó időtartamra, valamint önkéntes végrehajtás alá vetve a kötvényekből származó fizetési kötelezettségeket, összesen 150 487 500 PLN (12,4 milliárd HUF) összegig.

A Társaság által nyújtott garanciák

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

A Társaság által nyújtott garanciákhoz kapcsolódóan nem történt változás az időszak során.

15. Fordulónap utáni események

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.