

Statisztikai számjel: 25558098-6810-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-048844

**A vállalkozás megnevezése: CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő
Részvénytársaság**

A vállalkozás címe: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.

Éves beszámoló
2020.12.31

Kelt: Budapest, 2021.04.30.

P. H.

Földi Tibor
a vállalkozás vezetője

CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok millió Ft-ban

Sor száma	A tétel megnevezése		2019.12.31	Előző év(ek) módosításai	2020.12.31
a	b		c	d	e
1	A.	BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	53 588	0	90 431
2	I.	IMMATERIÁLIS JAVAK	5	0	5
3		Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0
4		Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0
5		Vagyoni értékű jogok	0	0	0
6		Szellemi termékek	5	0	5
7		Üzleti vagy cégérték	0	0	0
8		Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0
9		Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0	0
10	II.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
11		Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0
12		Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
13		Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	0	0	0
14		Tenyészállatok	0	0	0
15		Beruházások, felújítások	0	0	0
16		Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
17		Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0
18	III.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	53 583	0	90 426
19		Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	26 343	0	22 186
20		Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	24 891	0	30 495
21		Tartós jelentős tulajdonosi részesedés	0	0	0
22		Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
23		Egyéb tartós részesedés	2 349	0	0
24		Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0
25		Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	17 173
26		Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	20 572
27		Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0
28		Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0

Statistikai számjel: 25558098-6810-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-048844

CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok millió Ft-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2019.12.31	Előző év(ek) módosításai	2020.12.31
a	b	c	d	e
29 B.	FORGÓESZKÖZÖK	44 601	0	66 030
30 I.	KÉSZLETEK	0	0	0
31	Anyagok	0	0	0
32	Befejezetlen termelés és félkész termékek	0	0	0
33	Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0	0	0
34	Késztermékek	0	0	0
35	Áruk	0	0	0
36	Készletekre adott előlegek	0	0	0
37 II.	KÖVETELÉSEK	28 557	0	26 594
38	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	0	0	0
39	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	16 824	0	19 417
40	Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
41	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
42	Váltókövetelések	0	0	0
43	Egyéb követelések	11 733	0	7 177
44	Követelések értékelési különbözete	0	0	0
45	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0
46 III.	ÉRTÉKPAPIROK	2 300	0	16 330
47	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0
48	Jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0
49	Egyéb részesedés	0	0	0
50	Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0
51	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	2 300	0	16 330
52	Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
53 IV.	PÉNZESZKÖZÖK	13 744	0	23 106
54	Pénztár, csekkek	0	0	0
55	Bankbetétek	13 744	0	23 106
56 C.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	996	0	2 677
57	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	993	0	2 673
58	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	3	0	4
59	Halasztott ráfordítások	0	0	0
60	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	99 185	0	159 138

Kelt: Budapest, 2021.04.30.

P. H.

Földi Tibor
a vállalkozás vezetője

Statisztikai számjel: 25558098-6810-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-048844

CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok millió Ft-ban

Sor száma	A tétel megnevezése	2019.12.31	Előző év(ek) módosításai	2020.12.31
a	b	c	d	e
61 D.	SAJÁT TŐKE	53 245	0	69 510
62 I.	JEGYZETT TŐKE	10 583	0	18 014
63	ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0	0
64 II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0
65 III.	TŐKETARTALÉK	8 891	0	13 462
66 IV.	EREDMÉNYTARTALÉK *	7 444	0	33 771
67 V.	LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0	0
68 VI.	ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0
69	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	0	0
70	Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0
71 VII.	ADÓZOTT EREDMÉNY	26 327	0	4 263
72 E.	CÉLTARTALÉKOK	0	0	0
73	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	0
74	Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0
75	Egyéb céltartalék	0	0	0
76 F.	KÖTELEZETTSÉGEK	45 245	0	86 968
77 I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
78	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0
79	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő váll.-sal szemben	0	0	0
80	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
81	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0
82 II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	45 125	0	84 280
83	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0
84	Átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
85	Tartozások kötvénykibocsátásból	44 000	0	84 000
86	Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	0
87	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0
88	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	1 125	0	280
89	Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
90	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
91	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0

Kelt: Budapest, 2021.04.30.

P. H.

Földi Tibor
a vállalkozás vezetője

Statisztikai számjel: 25558098-6810-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-048844

CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok millió Ft-ban

Sor száma	A tétel megnevezése		2019.12.31	Előző év(ek) módosításai	2020.12.31
a	b		c	d	e
92	III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	120	0	2 688
93		Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0
94		ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	0	0	0
95		Rövid lejáratú hitelek	0	0	0
96		Vevőktől kapott előlegek	0	0	0
97		Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	46	0	28
98		Váltótartozások	0	0	0
99		Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	42	0	2 631
100		Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő váll.-sal szemben	0	0	0
101		Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0
102		Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	32	0	29
103		Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
104		Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0
105	G.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	695	0	2 660
106		Bevételek passzív időbeli elhatárolása	392	0	1 820
107		Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	303	0	840
108		Halasztott bevételek	0	0	0
109		FORRÁSOK ÖSSZESEN	99 185	0	159 138

Kelt: Budapest, 2021.04.30.

P. H.

Földi Tibor
a vállalkozás vezetője

Statistikai számjel: 25558098-6810-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-048844

CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összkiértékelés eljárással)

adatok millió Ft-ban

Sor száma	A tétel megnevezése		2019.01.01 - 2019.12.31	Előző év(ek) módosításai	2020.01.01 - 2020.12.31
a	b		c	d	e
1	01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	0	0	0
2	02.	Exportértékesítés nettó árbevétele	2	0	0
3	I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	2	0	0
4	03.	Saját termelésű készletek állományváltozása ±	0	0	0
5	04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0
6	II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03+04)	0	0	0
7	III.	Egyéb bevételek	0	0	1
8		ebből: visszaírt értékvesztés	0	0	0
9	05.	Anyagköltség	0	0	0
10	06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	156	0	356
11	07.	Egyéb szolgáltatások értéke	62	0	11
12	08.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
13	09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	2	0	0
14	IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	220	0	367
15	10.	Bérek	0	0	0
16	11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	0	0	0
17	12.	Bérfelrakások	0	0	0
18	V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	0	0	0
19	VI.	Értékcsökkenési leírás	1	0	1
20	VII.	Egyéb ráfordítások	1	0	37
21		ebből: értékvesztés	0	0	0
22	A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I±II+III-IV-V-VI-VII)	-220	0	-404

Kelt: Budapest, 2021.04.30.

P. H.

Földi Tibor
a vállalkozás vezetője

Statistikai számjel: 25558098-6810-114-01

Cégjegyzékszám: 01-10-048844

CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(össz költség eljárással)

adatok millió Ft-ban

Sor száma	A tétel megnevezése		2019.01.01 - 2019.12.31	Előző év(ek) módosításai	2020.01.01 - 2020.12.31
a	b		c	d	e
23	13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	25 976	0	964
24		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	25 976	0	964
25	14.	Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	1 894
26		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	1 894
27	15.	Befektetett pénzügyi eszközökből(értékpapírokból,kölcsönökből)szárm.bevételek, árfolyamnyereségek	1 016	0	1 443
28		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	1 016	0	1 443
29	16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	24	0	515
30		ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	24	0	479
31	17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	251	0	2 404
32		ebből: értékelési különbözet	0	0	0
33	VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	27 267	0	7 220
34	18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0
35		ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
36	19.	Befektetett pénzügyi eszközökből(értékpapírból,kölcsönből)szárm.ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0
37		ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0
38	20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	316	0	2 256
39		ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	51	0	22
40	21.	Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	0	0	0
41	22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	339	0	264
42		ebből: értékelési különbözet	0	0	0
43	IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	655	0	2 520
44	B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	26 612	0	4 700
45	C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)	26 392	0	4 296
46	X.	Adófizetési kötelezettség	65	0	33
47	D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X)	26 327	0	4 263

2	5	5	5	8	0	9	8	-	6	8	1	0	-	1	1	4	-	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel

0	1	-	1	0	-	0	4	8	8	4	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék szám

A vállalkozás megnevezése: CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő
Részvénytársaság

A vállalkozás címe: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

éves beszámolóhoz

2020. 01. 01. – 2020. 12. 31.

Keltezés: Budapest, 2021. április 30.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.

I. Általános kiegészítések

1. A vállalkozás ismertetése

Név: CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő
Részvénytársaság
Adószáma: 25558098-2-42
Székhelye: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. emelet
Cégjegyzék száma: 01-10-048844

CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zrt.-t 2016. április 27-én alapították. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a Társaságot 2016. május 10-ei dátummal jegyezte be.

A Társaság a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a „Számviteli Törvény”) 20. § (4) bekezdésében biztosított lehetőséggel élve 2019. évben könyveit még euróban vezette és az éves beszámolót euróban készítette el.

A Társaság 2020.01.01-vel áttért a forint alapú könyvelésre.

A Társaság az áttérés időpontjával, mint fordulónappal elkészítette éves beszámolóját az áttérés előtti eur pénznemben. Az áttérés napjára vonatkozóan külön áttérési mérleg készült forintban és ezen mérleg alapján nyitotta meg a könyveket a Társaság az áttérést követő nappal. Az áttérési nyitó mérleget könyvvizsgáló hitelesítette.

Az átszámítás során a jóváhagyott beszámoló mérlegadatait alátámasztó főkönyvi kivonat tételei kerültek átkonvertálásra az MNB hivatalos devizaárfolyamának alkalmazásával.

A főkönyvi tételek átszámítása során a Társaság analitikus szinten is elvégezte az átértékelést.

Fentiek biztosítják a bázis- és tárgyév adatainak összehasonlíthatóságát.

2020.01.01. napjától jegyzett tőkéje 10.582.720.000 HUF-ban meghatározott.

A társaság alaptőkéje 2020.12.31-én 18.013.760eFt, mely 18.013.760db 1eFt névre szóló törzsrészvényből áll.

Tulajdonos neve	Partnerkód	2020.01.01		2020.12.31	
		Részvények névértéke (millió Ft-ban)	Tulajdonosi részarány (%-ban)	Részvények névértéke (millió Ft-ban)	Tulajdonosi részarány (%-ban)
Cordia Holding BV	P051664	10 371	98,00%	17 654	98,00%
Finext Consultants Ltd	P002636	212	2,00%	360	2,00%
Összesen:		10 583	100,00%	18 014	100,00%

A Társaság az alábbi tevékenységeket folytatja:

6810*08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele – Főtevékenység

- 4110*08 Épületépítési projekt szervezése
- 4120*08 Lakó- és nem lakó épület építése
- 4211*08 Út, autópálya építés
- 4212*08 Vasút építése
- 4213*08 Híd, alagút építése
- 4221*08 Folyadék szállítására szolgáló közmű építése
- 4222*08 Elektromos, híradás-technikai célú közmű építése
- 4291*08 Vízi létesítmény építése
- 4299*08 Egyéb m.n.s. építés
- 4311*08 Bontás

CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zrt.
2020.01.01. – 2020.12.31.

4312'08	Építési terület előkészítése
4313'08	Talajmintavétel, próbafúrás
4321'08	Villanszerelés
4322'08	Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés
4329'08	Egyéb épületgépészeti szerelés
4331'08	Vakolás
4332'08	Épületasztalos-szerkezet szerelése
4333'08	Padló-, falburkolás
4334'08	Festés, üvegezés
4339'08	Egyéb befejező építés m.n.s.
4391'08	Tetőfedés, tetőszerkezet-építés
4399'08	Egyéb speciális szaképítés m.n.s.
6420'08	Vagyonkezelés (holding)
6820'08	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
6831'08	Ingatlanügynöki tevékenység
6832'08	Ingatlankezelés
7010'08	Üzletvezetés
7021'08	PR, kommunikáció
7022'08	Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
7111'08	Építésmérnöki tevékenység
7112'08	Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
7120'08	Műszaki vizsgálat, elemzés
7211'08	Biotechnológiai kutatás, fejlesztés
7219'08	Egyéb természettudományi, műszaki kutatás, fejlesztés
7220'08	Társadalomtudományi, humán kutatás, fejlesztés
7311'08	Reklámügynöki tevékenység
7312'08	Médiareklám
7320'08	Piac- és közvélemény-kutatás
7420'08	Fényképészet
7490'08	M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
8020'08	Biztonsági rendszer szolgáltatás
8110'08	Építményüzemeltetés
8560'08	Oktatást kiegészítő tevékenység

A cég vezető tisztségviselői az alábbi igazgatósági tagok:

Földi Tibor (igazgatóság elnöke – képviselet módja: önálló)
5520 Szeghalom, Jókai utca 33/3.

Darida Pál János (képviselet módja: együttes)
2092 Budakeszi, Etheles park 6.

Bódis Péter (képviselet módja: együttes)
8900 Zalaegerszeg, Gáspárich Márk utca 28/B.

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett.
A Társaság könyvvizsgálója:
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság
HU-1066 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
Tímár Pál, Kamarai Nyilvántartási szám: 002527
1188 Budapest, Táncsics Mihály út 98/b.

A könyvvizsgáló által az éves beszámolók könyvvizsgálatért felszámított díj: 3.000.000 Ft + Áfa.

CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zrt.
2020.01.01. – 2020.12.31.

A Társaságnak 2020.12.31-én a következő vállalkozásokban van érdekeltsége:

Cég neve	Pénznem	Részesedés értéke saját pénznemben	Részesedés értéke könyvelés pénznemében millió HUF	Tulajdoni hányad
Tartós részesedés kapcsoló vállalkozásban				
C.D.S. - CORDIA DEVELOPMENT SERVICE SRL	RON	2 250,00	0	5,00%
Cereman Vagyongazdálkodó Zrt.	HUF	196 387 000,00	196	95,00%
Cordia Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	HUF	11 007 500,00	11	70,00%
CORDIA Central Ingatlanfejlesztő Kft.	HUF	12 600 000,00	13	100,00%
Cordia Europe Holding Korlátolt Felelősségű Társaság	HUF	100 000,00	0	0,035%
Cordia Iberia Holding, S.L.	EUR	3 375 000,00	1 232	100,00%
Cordia Lands Investment Ltd.	EUR	5 324 484,00	1 944	94,95%
Cordia Management Poland sp. z o.o.	PLN	50,00	0	1,00%
Cordia Management Szolgáltató Kft.	HUF	1 000 000,00	1	1,00%
Cordia New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	HUF	21 537 000,00	22	100,00%
Cordia New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	HUF	59 036 250,00	59	70,00%
Cordia Polska sp. z o.o.	PLN	10 000,00	1	100,00%
Cordia Romania Holding A Kft.	HUF	37 600 000,00	37	100,00%
Cordia Romania Holding One Kft.	HUF	3 000 000,00	3	100,00%
Cordia Romania Holding Two Kft.	HUF	7 000 000,00	7	100,00%
Cordia Spain Holding Kft.	HUF	15 000 000,00	15	100,00%
Cordia Supernova Sp. Z o.o.	PLN	10 273,68	1	100,00%
Cordia UK Holdings Limited	GBP	100,00	0	100,00%
European Residential Investments Vagyongazdálkodó Kft.	EUR	1 000 000,00	365	100,00%
Polnord SA	PLN	230 519 749,40	18 278	92,92%
Villena sp. z o.o.	PLN	11 318,31	1	100,00%
Végösszeg			22 186	
Egyéb tartós részesedés				
Zártkörű Befektetési Alapok	HUF	765,00	0	0,00%
Részalapok	HUF	25 939,00	0	0,00%
CORDIA Ingatlanbefektetési Alap	HUF	899 889 316,00	900	0,00%
Cordia Real Estate Funds Luxembourg SICAV-RAIF-Cordia One Sub Fund	HUF	19 671 869 363,00	19 672	100,00%
Végösszeg			20 572	

2020. évben a részesedések tekintetében az alábbi jelentős változások történtek:

A Társaság a 2020-as évben több ütemben vásárolt részvényt, illetve emelt tőkét az egyik legnagyobb lengyelországi ingatlanfejlesztő vállalatban, a Polnord SA-ban, így az év során 92,92%-os részesedését szerzett a vállalatban. A Polnord SA az egyik legismertebb lengyelországi lakóingatlan-fejlesztő vállalat.

A Társaság 2020. I. negyedévéől egyedüli alapító tagként tulajdonolja a European Residential Investments Vagyongazdálkodó Kft. üzletrészenek 100%-át. A leányvállalat 2020. év végén az ARGO Properties N.V. 18%-os részesedését birtokolja. A tulajdonrész egyben új üzletágát is jelent a német bérlakás piacon. Az ARGO Berlinben, Lipcsében, Drezdában és Magdeburgban rendelkezik ingatlanokkal és dinamikus növekedést mutat fel bérházak folyamatos vásárlásával.

2020. júniusban a FINEXT Funds Lux One alap kivált a luxembourgi esernyőalapból, helyette a Cordia Real Estate Funds Luxembourg SICAV-RAIF – Cordia One Sub-fund-ban szerzett új 100%-os részesedést a Társaság. 2020. decemberben további tőkeemelését hajtott végre az Alapban mintegy 17,3Mrd Ft értékben újonnan kibocsátott befektetési jegyek jegyzésével.

CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zrt.
2020.01.01. – 2020.12.31.

A Társaság 2020. augusztusban megalapította az Egyesült Királyságbeli Cordia UK Holdings Limited társaságot, amely ügylet az első befektetését jelenti az Egyesült Királyság piacán.

A Társaság 2020. október folyamán 32M Ft illetve 4M Ft értékben tőkeemelését hajtott végre a Cordia Romania Holding A Kft. és Cordia Romania Holding Two Kft. társaságokban.

A Cordia Lands Investment Ltd-ben 70.000.000EUR értékű tőkeleszállítást hajtottak végre.

A Társaság részesedései után értékvesztést nem számolt el.

Saját tőke adatok azon gazdasági társaságokra vonatkozóan, amelyekben a Társaság tulajdoni részesedéssel rendelkezik:

Cég neve	adatok ezer Ft-ban, EUR-ban, PLN-ben vagy RON-ban						
	2020.12.31						
	Pénznem	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredmény- tartalék	Értékelési tart.	Adózott eredmény	Saját tőke
Cordia Lands Investment Ltd.	EUR	150 100	2 113 880	12 842 798	0	-8 401 603	6 705 175
Cordia New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	THUF	4 000	229 000	-218 522	0	-4 145	10 333
Cordia Management Szolgáltató Kft.	THUF	100 000	0	168 397	0	29 245	297 642
Cereman Vagyonkezelő Zrt.	THUF	20 000	0	-2 841	0	-3 212	13 947
Cordia Central Ingatlanfejlesztő Kft.	THUF	3 001	9 999	-4 909	0	-814	7 277
Cordia Romania Holding One Kft.	THUF	3 000	0	-2 053	0	-186	761
Cordia Romania Holding Two Kft.	THUF	3 010	3 990	-1 492	0	-790	4 718
Cordia Romania Holding A Kft.	THUF	8 010	31 990	-5 117	0	-11 635	23 248
Cordia Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	THUF	3 001	14 999	-7 516	0	-31 921	-21 437
Cordia New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	THUF	3 000	0	119 121	0	-31 115	91 006
Cordia Management Poland sp. Z o.o.	PLN	5 000	47 300	-399 298	0	-385 241	-732 239
Villena sp. Z o.o.	PLN	5 000	0	1 109 532	0	-162 960	951 572
Cordia Supernova sp. Z o.o.	PLN	5 000	0	0	0	4 003 468	4 008 468
Cordia Polska sp. Z. o.o.	PLN	10 000	0	-892 140	0	-358 302	-1 240 442
Polnord SA	PLN	195 086 000	941 576 000	-870 430 000	196 997 000	-56 248 000	406 981 000
CDS-Cordia Development Services Srl	RON	45 000	0	-318 104	0	-359 911	-633 015
Cordia Spain Holding Kft.	THUF	20 000	0	-3 691	0	806	17 115
Cordia Iberia Holding SL	EUR	337 500	3 037 500	-397 400	0	59 888	3 037 488
Cordia Europe Holding Kft.	THUF	287 100	1 924 000	22 475	0	576 535	2 810 110
European Residential Investments Vagyonkezelő Kft.	EUR	100 000	900 000	0	4 291 200	-976 898	4 314 302
Cordia UK Holdings Limited	GBP	100	0	0	0	-5 600	-5 500

CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zrt.
2020.01.01. – 2020.12.31.

A Társaság tulajdonosi érdekeltségébe tartozó gazdasági társaságok székhelyei:

Cég neve	Székhely
C.D.S. - CORDIA DEVELOPMENT SERVICE SRL	Bd.Primaverii nr.19-21, Et.1, ap 15, Bucuresti
Cereman Vagyongkezelő Zrt.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.
Cordia Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.
CORDIA Central Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.
Cordia Europe Holding Korlátolt Felelősségű Társaság	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.
Cordia Iberia Holding, S.L.	ALCALA 209 BAJO C 28028 MADRID (SPAIN)
Cordia Lands Investment Ltd.	16, Kyriakou Matsi, Eagle House, 10th floor, Agioi Omologites, 1082, Nicosia, Cyprus
Cordia Management Poland sp. z o.o.	KOSZYKOWA 61B, 00-667 WARSZAWA
Cordia Management Szolgáltató Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.
Cordia New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.
Cordia New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.
Cordia Polska sp. z o.o.	KOSZYKOWA 61B, 00-667 WARSZAWA
Cordia Romania Holding A Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.
Cordia Romania Holding One Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.
Cordia Romania Holding Two Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.
Cordia Spain Holding Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.
Cordia Supernova Sp. Z o.o.	KOSZYKOWA 61B, 00-667 WARSZAWA
Cordia Real Estate Funds Luxembourg SICAV-RAIF-Cordia One Sub Fund	15, Avenue J.F. Kennedy, L-1855 Luxembourg
Cordia UK Holdings Limited	302 The Argent Centre, 60 Frederick Street, Birmingham, B1 3HS
European Residential Investments Vagyongkezelő Kft.	1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em.
Polnord SA	Adama Branickiego 15, 02-972 Warszawa
Villena sp. z o.o.	KOSZYKOWA 61B, 00-667 WARSZAWA

A Társaság üzleti éve 2020. január 01. napjától 2020. december 31. napjáig tart. Az éves beszámoló fordulónapja tárgyév december 31-e. A mérlegkészítés napja tárgyévét követő év január 31.

A pénzügyi nyilvántartásokért felelős a Cordia Management Szolgáltató Kft (adószáma: 25786482-2-42), mint a Társaság számviteli szolgáltatója, az éves beszámolót összeállította:

Név: Balázsik Zsolt

Cím: 1082 AC Amszterdam Groot Blankenberg 45.

Regisztrációs szám: 165591

Az alábbi vállalkozó állítja össze a vállalkozáscsoport azon legkisebb egységének összevont (konszolidált) éves beszámolóját, amelybe a Társaság, mint leányvállalat bevonásra kerül:

Név: Cordia International Ingatlanfejlesztő Zrt

Székhely: 1082 Budapest, Futó utca 47-53. VII. em

A beszámoló megtekintésének helye vagy weboldala:

<https://cordiahomes.com/investor-relations#periodic-reports>

Az alábbi vállalkozó állítja össze a vállalkozáscsoport azon legnagyobb egységének összevont (konszolidált) éves beszámolóját, amelybe a Társaság, mint leányvállalat bevonásra kerül:

Név: FR Group B.V.

Székhely: Prins Hendriklaan 26, 1075BD Amsterdam, Netherlands

A beszámoló megtekintésének helye vagy weboldala: Prins Hendriklaan 26, 1075BD Amsterdam, Netherlands

A Társaság vezető tisztségviselői tevékenységükért a tárgyévben járandóságot nem vettek fel. A Társaság a vezető tisztségviselőknek sem kölcsönt, sem előleget nem folyósított, nevükben garanciát nem vállalt.

A Társaságnak nincsenek a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközei, veszélyes hulladékot, környezetre káros anyagot nem bocsát ki és nem birtokol.

A társaságnak a tárgyévben nem volt alkalmazottja.

2. A számviteli politika

1. Az elszámolás alapja

A Társaság éves beszámolót készít, ennek megfelelően a kettős könyvvitel szabályai szerint vezeti könyveit.

A Társaság „A” típusú mérleget készít az ún. mérlegszerű elrendezéssel.

A Társaság összköltség eljárású eredménykimutatást készít.

Az éves beszámoló adatai - a megjegyzett kivételektől eltekintve – millió HUF-ban értendők.

A beszámolóban közzétett összehasonlító adatok a 2019.01.01-2019.12.31. időszakra vonatkoznak.

A forint alapú könyvelésre való áttérés miatti nyitó adatok átszámítása során a könyvvizsgáló által jóváhagyott beszámoló mérlegadatait alátámasztó főkönyvi kivonat tételei kerültek átkonvertálásra az MNB hivatalos devizaárfolyamának alkalmazásával, továbbá a Társaság analitikus szinten is elvégezte az ártértékelést, így biztosítva a bázis- és tárgyév adatainak összehasonlíthatóságát.

2. A Számviteli politika főbb elemei

A Társaság költségeit a Számviteli Törvényben (továbbiakban: Szvt.) előírt tartalommal az 5 - „Költségnekem” számlaosztályban számolja el. A Számviteli Politika készítésének időpontjában a Társaság másodlagos költségelszámolást nem végez, azonban a számítógépes könyvelési rendszer lehetőséget ad különböző szempontok szerinti gyűjtésre. A jelenlegi költség elszámolási rendszer egyben meghatározta a választott eredmény kimutatás formáját és tartalmát.

Jelentős összegűnek minősül az egy évben feltárt hiba, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja a számviteli politikában meghatározott értékhatárt.

Minden esetben jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során - ugyanazon évet érintően - megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor 1 millió forintot.

Nem jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjeltől független) összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba értékhatárát.

Nem élünk az értékhelyesbítés lehetőségével sem a vagyoni értékű jogoknál, sem a szellemi termékekénél.

3. Értékelési politika

A Társaság a folytonosság elvén alapuló értékelési gyakorlatot folytat. Az értékelés során figyelembe kell venni minden olyan értékvesztést, amely a mérlegkészítés időpontjáig ismertté vált, és az adott évre vonatkozik.

A külföldi pénzeszközben felmerülő ügyletek az ügylet napján érvényes MNB árfolyamán kerülnek elszámolásra. A pénzügyi teljesítés és az ügylet felmerülésének időpontjában érvényes árfolyam különbözetéből adódó árfolyamnyereség vagy veszteség az eredménykimutatásban kerül kimutatásra.

A tárgyi eszközök beszerzési, valamint a beszerzéssel kapcsolatban felmerült költségei arra az időszakra osztódnak fel, amikor azt a Társaság előreláthatóan használni fogja. A Társaság az értékcsökkenést havonta számolja el, az aktiválás napjára vonatkozó időszaknak megfelelően. Az értékcsökkenés elszámolásának módszere lineáris, az aktiválás napjától, időarányosan kerül elszámolásra

3.1 Immateriális javak és Tárgyi eszközök

A Társaság a Szvt. előírásainak megfelelően, az immateriális javak és vagyoni értékű jogok használati idejét és a leírásra vonatkozó törvényi szabályozást figyelembe véve alakította ki a leírási módszert és a leírási időt.

Az immateriális javak a várható élettartam alapján kerülnek elszámolásra.

Értékcsökkenési kulcsok:

Vagyoni értékű jogok:	10,0%
Szellemi termékek:	33,0%
Üzleti vagy cégérték:	20,0%
Épületek (Társasági adótörvény szerint)	2,0%
Bérelt idegen ingatlan	6,0%
Saját ingatlan bérbeadása	5,0%
Műszaki berendezések, gépek	14,5%
Egyéb berendezések, felszerelések	14,5%
Számítástechnikai eszközök	33,0%

Az egyedileg 100 eFt beszerzési érték alatti tárgyi eszközöket a Társaság a rendeltetésszerű használatba vételekor egy összegben terv szerinti értékcsökkenésként elszámolja. A 200 eFt összeg beszerzési érték alatti tárgyi eszközök beszerzési értéke a használatbavétel évében és az azt követő adóévben egyenlő részletekben kerül levonásra.

3.2 Befektetett pénzügyi eszközök

A befektetett eszközöket a nyilvántartásba vételkor beszerzési költségen értékeljük, amely a beszerzési árat és/vagy az előállítási költséget foglalja magában. A befektetett, (vagy forgóeszközök között nyilvántartásba vett) kamatozó értékpapírok beszerzési ára és mérlegértéke a vételárban levő, időarányos kamat összegét nem tartalmazza.

3.3 Készletek

A készletek értékelésekor a könyv szerinti érték megegyezik a bekerülési értékkel csökkentve az elszámolt értékvesztéssel.

3.4 Követelések

A követeléseket a mérlegben szerződés szerinti teljesítéskori forintértéken kell aktiválni (bekerülési érték).

3.5 Értékpapírok

A rövidlejáratú értékpapírok nyilvántartásba vétele bekerülési értéken történik, azonban a nyilvántartásba vett kamatozó értékpapírok beszerzési ára és mérlegértéke a vételárban levő, időarányos kamat összegét nem tartalmazza.

3.6 Saját tőke

A saját tőkét könyv szerinti értéken kell kimutatni. A mérlegben - a saját tőke elemei között - külön tételben negatív előjellel kell szerepeltetni a jegyzett, de még be nem fizetett tőke értékét.

3.7 Céltartalékok és kötelezettségek

A céltartalékot, a kötelezettségeket a bekerülés napjára, illetve a szerződés szerinti teljesítés napjára vonatkozó devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell a könyvviteli nyilvántartásba felvenni és könyv szerinti értéken kell kimutatni. A céltartalékokat és kötelezettségeket üzleti év végén az üzleti év mérlegfordulónapjára Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos vonatkozó devizaárfolyamon átszámított forintértéken kell a mérlegben kimutatni.

A vevőtől forintban kapott előleget a ténylegesen befolyt összegben, a devizában kapott előleget a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámított összegben kell a mérlegben kimutatni a szerződés szerinti teljesítést követő elszámolásig, az előleg visszautalásáig, illetve más módon történő elszámolásáig.

A forintban felvett hitelt, kölcsönt a ténylegesen folyósított, illetve a törlesztésekkel csökkentett összegben, a devizában felvett hitelt, kölcsönt a ténylegesen folyósított deviza, illetve a törlesztésekkel

csökkentett deviza a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyam szerint forintra átszámított összegében kell a mérlegben kimutatni.

Az áruszállításból, a szolgáltatás teljesítéséből származó, általános forgalmi adót is tartalmazó

a) forintban teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott összegben,

b) devizában teljesítendő kötelezettséget az elismert, számlázott devizaösszegnek a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámított összegében kell a mérlegben kimutatni.

3.8 Árbevétel

Az értékesítés nettó árbevétele a teljesítés időpontjában kerül elszámolásra, és nem tartalmazza az általános forgalmi adót.

3.9 Társasági adó

A Társasági adó a tárgyévben érvényes adó jogszabályok alapján kerül az eredmény kimutatásban elszámolásra.

3.10 Egyéb

Az üzleti év során a Társaság nem folytatott kapcsolt felekkel lényeges és nem szokásos ügyleteket.

A Társaság nem kötött nem szokványos pénzügyi tranzakciókat (határidős, opciós ügyletek, swap ügyletek).

II. A mérlegben szereplő eszközök

1. Immateriális javak

<u>Bruttó érték</u>	adatok millió Ft-ban			
	2020.01.01	Növekedések	Csökkenések	2020.12.31
Szellemi termékek	6	1	-	7
Összesen	6	1	-	7
<u>Értécsökkenés</u>	2020.01.01	Növekedések	Csökkenések	2020.12.31
Szellemi termékek	1	1	-	2
Összesen	1	1	-	2
<u>Nettó érték</u>	2020.01.01	Növekedések	Csökkenések	2020.12.31
Szellemi termékek	5	-	-	5
Összesen	5	-	-	5

A szellemi termékek között védjegyek vannak nyilvántartva.

2. Tárgyi eszközök

A Társaság tárgyi eszközökkel a bázis és tárgyévben nem rendelkezett.

3. Befektetett pénzügyi eszközök

A Társaság befektetett pénzügyi eszközei között a tartós részesedéseket, tartósan adott kölcsönöket és tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokat (befektetési jegyek) tartja nyilván. A részesedések a kiegészítő melléklet I/1. pontjában részletezettek.

<u>Befektetett pénzügyi eszközök</u>	adatok millió Ft-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	26 343	22 186
Egyéb tartós részesedés	2 349	-
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	24 891	30 495
Cordia Iberia Holding, S.L.	531	636
Cordia Management Poland sp. z o.o.	179	183
Cordia Marbella Project Company, S.L.	1 520	1 509
Cordia Polska sp. z.o.o.	20 901	19 175
Cordia Romania Holding A Kft.	1 744	2 227
Cordia Romania Holding One Kft.	16	-
Cordia UK Holdings Limited	-	1 975
CORDIA HOLDCO FUENGIROLA, S.L.	-	4 790
Egyéb tartósan adott kölcsön	-	17 173
CordiaRealEstateFundsLuxembourgSICAV-RAIF-Cordia One	-	17 173
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	-	20 572
Befektetett eszközök összesen	53 583	90 426

A fent részletezett kölcsönök a transzferárnak megfelelően kamatozó, éven túl lejáró kölcsönök.

CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zrt.
2020.01.01. – 2020.12.31.

4. Készletek

A Társaság készletekkel sem a tárgyévét megelőző évben, sem a tárgyévben nem rendelkezett.

5. Követelések

<u>Követelések</u>	adatok millió Ft-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	16 824	19 417
Adott kölcsönök	16 562	19 328
CDS-Cordia Development Services SRL	122	153
Cereman Vagyonkezelő Zrt	87	87
Cordia Management Szolgáltató Kft.	1 838	1 954
Cordia New Ages Ingatlanfejlesztő Kft.	1 235	130
Sasad Resort II. Hungary Ingatlanfejlesztő Kft.	913	1 916
Cordia Lands Investment Ltd.	7 316	-
Cordia New Times Ingatlanfejlesztő Kft.	837	880
Cordia Belváros Ingatlanfejlesztő Kft.	864	889
Cordia Central Ingatlanfejlesztő Kft	3	-
Cordia New Homes Ingatlanfejlesztő Kft.	1	-
Cordia Development Services Company, S.L./ CORDIA HOLDCO FUENGIROLA, S.L.	3 346	-
European Residential Investments Vagyonkezelő Kft.	-	13 307
Cordia FM Társasházkezelő Kft	-	12
Különféle egyéb követelések	225	89
Cordia Management Poland sp. z o.o	5	4
Cordia Spain Holding Kft.	38	-
SC CORDIA PARCULUI RESIDENTIAL PROJECT SRL	66	73
Villena sp. z o.o.	116	-
Cordia Romania Holding A Kft.	-	12
Szállítói túlfizetések	37	-
Cordia Management Szolgáltató Kft.	37	-
Egyéb követelések	11 733	7 177
Adott kölcsönök	1 259	5 230
Cordia Global 13. Ingatlanfejlesztő Részalap	353	-
Cordia Global 15. Ingatlanfejlesztő Részalap	7	-
Cordia Global 19. Ingatlanfejlesztő Részalap	543	-
Cordia Global 21. Ingatlanfejlesztő Részalap	7	-
Cordia Global 22. Ingatlanfejlesztő Részalap	6	-
Pedrano Homes Kft.	343	1 100
Pedrano Construction Hungary Építőipari Kft.	-	4 130
Egyéb követelések	10 474	1 947
Polnord részvényvásárlásra elkülönített fedezet	10 473	1 945
HIPA követelése	1	1
TAO követelés	-	1
Követelések összesen	28 557	26 594

CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zrt.
2020.01.01. – 2020.12.31.

A Pedrano Homes Kft. és Pedrano Construction Hungary Építőipari Kft. a CORDIA International Zrt. stratégiai partnerei, a cégcsoportba tartozó, különböző ingatlanfejlesztési projekteken generálkivitelezési tevékenységet végeznek. A fenti kölcsönöket a CORDIA International Zrt. a részvételükkel megvalósítandó ingatlanfejlesztési projektek határidőre történő befejezésének biztosítása céljából bocsátotta rendelkezésre.

A CORDIA International Zrt. 2020. év végéig a Polnord S.A. lengyelországi ingatlanfejlesztő vállalat részvényeinek 92,92%-át szerezte meg. Az Egyéb követelések között szereplő 1.945 millió Ft a részvények további, 100%-ig történő megvásárlására elkülönített összeg.

6. Értékpapírok

<u>Értékpapírok</u>	adatok millió Ft-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	2 300	16 330
Értékpapírok összesen	2 300	16 330

Az értékpapírok között a Társaság által vásárolt kincstárjegyek, illetve a POLNORD SA által kibocsátott kötvény szerepelnek.

7. Pénzeszközök

<u>Pénzeszközök</u>	adatok millió Ft-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
Pénztár, csekkek	-	-
Bankbetétek	13 744	23 106
Raiffeisen Bank	14	4 301
K&H Bank	3 557	32
Granit Bank	10 000	-
CIB Bank	1	1
Santander Bank	172	53
OTP Bank	-	14 011
Takarék Bank	-	4 501
Erste Bank	-	100
UniCredit Bank	-	100
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	-	7
Pénzeszközök összesen	13 744	23 106

8. Aktív időbeli elhatárolások

<u>Aktív időbeli elhatárolások</u>	adatok millió Ft-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
Kamat elhatárolás	993	2 673
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	993	2 673
Biztosítási díj	3	4
Költségek aktív időbeli elhatárolása	3	4
Összesen	996	2 677

III. A mérlegben szereplő források értékelése

1. Saját tőke

Saját tőke	adatok millió Ft-ban			
	Nyitó érték 2020.01.01.	Növekedések	Csökkenések	Záró érték 2020.12.31.
Jegyzett tőke	10 583	7 431	0	18 014
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	7 431	7 431	0
Tőketartalék	8 891	4 570	0	13 462
Eredmény tartalék	7 444	26 327	0	33 771
Lekötött tartalék	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0
Adózott eredmény	26 327	4 263	26 327	4 263
Összesen	53 245	50 022	33 758	69 510

A Társaság 2020.01.01.-vel áttért a forint alapú könyvelésre.

2020.01.01. napjától a Társaság jegyzett tőkéje 10.582.720.000 HUF-ban meghatározott.

A devizaváltás miatti átszámítás eredményeként a jegyzett tőke a Számviteli tv. 147. § (1) bekezdése szerint forintra átszámított értéke eltért a létesítő okirat módosításában forintban meghatározott és a cégbíróságon forintban bejegyzett jegyzett tőke forintértékétől.

Erre való tekintettel a különbözettel a Társaság a számított jegyzett tőke összegét a tőketartalékkal szemben növelte.

A saját tőke nyitó adatiban ezért az átváltás előtti záró adatokhoz képest a jegyzett tőke 6 millió forinttal nőtt, míg tőketartalék 6 millió forinttal csökkent.

A Társaság saját tőkéje 2020. évben 16.265 millió forinttal nőtt az előző évhez képest.

A tulajdonosok az év során 7.431 millió forint összegben jegyzett tőke emelést hajtottak végre és tőketartalékba helyeztek 4.570 millió forintot.

2020. évben továbbá 4.263 millió forint eredmény képződött.

2. Céltartalékok

A Társaság a tárgyévben nem képzett céltartalékot.

3. Kötelezettségek

<u>Kötelezettségek</u>	adatok millió Ft-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
Hosszú lejáratú kötelezettségek	45 125	84 280
Tartozások kötvénykiadásból	44 000	84 000
Tartós kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	1 125	280
Hosszú lejáratra kapott kölcsön	1 125	280
Cordia Supernova Sp. Z o.o.	970	252
Villena sp. z o.o.	155	28
Rövid lejáratú kötelezettségek	120	2 688
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	46	28
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsoló vállalkozással szemben	42	2 631
Cordia FM Társasházkezelő Kft- kapott kölcsön	30	-
Cordia Spain Holding Kft.- kapott kölcsön	11	-
Szállítói kötelezettség	-	110
Cordia Spain Holding Kft.- Cordia IBERIA üzletrész vételár	1	-
Cordia Lands Investment Ltd.	-	2 521
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	32	29
Társasági adó fizetési kötelezettség	31	-
Áfa fizetési kötelezettség	1	29
Kötelezettségek összesen	45 245	86 968

A 2019. évi sikeres kötvény kibocsátás után, 2020. júliusban a Cordia International Zrt. az MNB Növekedési Kötvényprogramjában (NKP) újabb, 36 milliárd forint névértékű, 10 éves lejáratú kötvény kibocsátást hajtott végre, majd 2020. decemberben további 4 milliárd forint névértékben kötvény kibocsátás történt a CORDIA 2030/I HUF Kötvény sorozatra.

A 2019-ban kibocsátott kötvények főbb kondíciói:

CORDIA 2026/I HUF Kötvény

darabszám: 880

névérték: 50M HUF/db

lejárat: 2026.11.07.

kamat: fix 4,00% kamat féléves kamatfizetési periódusokkal (első kifizetés 2020.05.07.)

A 2020-ban kibocsátott kötvények főbb kondíciói:

CORDIA 2030/I HUF Kötvény

darabszám: 800

névérték: 50M HUF/db

lejárat: 2030.07.27.

kamat: fix 3,00% kamat féléves kamatfizetési periódusokkal (első kifizetés 2021.01.27.)

CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zrt.
2020.01.01. – 2020.12.31.

A Társaságnak 2020.12.31-én függő kötelezettségei az alábbi szerződésekhez kapcsolódóan állnak fenn:

Garancia kedvezményezettje	Szerződés lejáratának dátuma	Devizanem	Szerződéses összeg (Keretösszeg vagy beruházási hitelnél tőkeösszeg)
Takarék Kereskedelmi Bank Zrt.	2021.03.12	HUF	4 730 000 000
Takarék Kereskedelmi Bank Zrt.	2021.03.12	HUF	100 000 000
Takarék Kereskedelmi Bank Zrt.	2021.09.26	HUF	3 030 000 000
Takarék Kereskedelmi Bank Zrt.	2021.09.26	HUF	100 000 000
OTP Bank Nyrt.	2021.09.30	HUF	5 115 360 000
OTP Bank Nyrt.	2021.09.30	HUF	200 000 000
OTP Bank Nyrt.	2021.09.30	HUF	5 115 360 000
OTP Bank Nyrt.	2021.09.30	HUF	200 000 000
OTP Bank Nyrt.	2022.03.31	HUF	4 610 000 000
OTP Bank Nyrt.	2021.12.31	HUF	7 260 000 000
OTP Bank Nyrt.	2021.12.31	HUF	200 000 000
Takarék Kereskedelmi Bank Zrt.	2022.04.02	HUF	5 580 000 000
Takarék Kereskedelmi Bank Zrt.	2022.04.02	HUF	100 000 000
KERESKEDELMI ÉS HITELbank ZRT.	2021.09.30	HUF	2 700 000 000
KERESKEDELMI ÉS HITELbank ZRT.	2021.09.30	HUF	7 500 000 000
KERESKEDELMI ÉS HITELbank ZRT.	2021.09.30	HUF	150 000 000
CIB Bank Zrt.	2027.02.03	HUF	3 250 000 000
Takarék Kereskedelmi Bank Zrt.	2024.02.09	HUF	150 000 000
Takarék Kereskedelmi Bank Zrt.	2024.02.09	HUF	6 951 289 000
OTP Bank Romania	2023.03.31	RON	9 559 600
OTP Bank Romania	2023.03.31	EUR	27 400 000
Alior Bank S.A.	2022.09.30	PLN	7 104 200
PKO Bank Polski S.A.	2022.06.30	PLN	5 200 000
PKO Bank Polski S.A.	2022.06.30	PLN	5 200 000
Alior Bank S.A.	2023.08.15	PLN	5 527 400
Santander Bank	2021.04.08	EUR	66 260
Santander Bank	2021.04.08	EUR	20 112
Santander Bank	2022.11.12	PLN	1 290 000

Fentiekén túl a Cordia International Zrt. 75Mrd forint összegig kötelezettséget vállalt arra, hogy amennyiben a CORDIA REAL ESTATE FUNDS Luxembourg SICAV-RAIF - Cordia One Sub-Fund befektetési jegyeket bocsát ki tevékenysége finanszírozására, úgy ezeket a befektetési jegyeket a Cordia International Zrt. lejegyzí. A keretösszeg lejáratára: 2031.12.03., a 2020.12.31-én fennálló függő kötelezettség összege 57,7Mrd forint.

4. Passzív időbeli elhatárolások

<u>Passzív időbeli elhatárolások</u>	adatok millió Ft-ban	
	2019.12.31	2020.12.31
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	392	1 820
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	303	840
Kölcsön kamat elhatárolás	37	59
Ügyvédi díj	1	-
Fizetendő kamat elhatárolása	265	781
Passzív időbeli elhatárolások összesen	695	2 660

A kötvényjegyzés során a kibocsátáskori névértéken felül realizált – és elhatárolt – bevételnek 2020. éven kívüli hányada szerepel a bevételek passzív időbeli elhatárolása soron. A fizetendő kamatok elhatárolása pedig a kötvények után fizetendő kamatok 2020. évre eső hányadát tartalmazza.

IV. Az eredmény kimutatás részletezése

1. Értékesítés nettó árbevétele

<u>Értékesítés nettó árbevétele</u>	adatok millió Ft-ban	
	2019.01.01- 2019.12.31	2020.01.01- 2020.12.31
Közvetített szolgáltatás nettó árbevétele	2	-
Export értékesítés nettó árbevétele	2	-
Közvetített szolgáltatás nettó árbevétele	-	-
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	-	-
Értékesítés nettó árbevétele összesen	2	-

A 2019. évi közvetített szolgáltatások árbevétele kapcsolt vállalkozással szemben lett elszámolva.

2. Egyéb bevétel

<u>Egyéb bevételek</u>	adatok millió Ft-ban	
	2019.01.01- 2019.12.31	2020.01.01- 2020.12.31
Támogatás miatti TAO jóváírás	-	1
Egyéb bevételek összesen	-	1

3. Anyagjellegű ráfordítások

<u>Anyagjellegű ráfordítások</u>	adatok millió Ft-ban	
	2019.01.01- 2019.12.31	2020.01.01- 2020.12.31
Könyvvizsgálati díj	41	31
Ügyvédi díj	3	116
Kötvényekhez kapcsolódó szolgáltatási díjak	108	131
Egyéb igénybevett szolgáltatás	4	78
Igénybevett szolgáltatások értéke	156	356
Bankköltség	60	7
Illeték, hatósági díj	1	-
Biztosítási díj-felelősség	1	4
Egyéb szolgáltatások értéke	62	11
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	2	-
Anyagjellegű ráfordítások összesen	220	367

4. Személy jellegű ráfordítások

Sem a tárgyévben, sem az azt megelőző üzleti év során nem keletkezett személy jellegű ráfordítás.

5. Értécsökkenési leírás

<u>Értécsökkenési leírás</u>	adatok millió Ft-ban	
	2019.01.01- 2019.12.31	2020.01.01- 2020.12.31
Szellemi termék terv szerinti értécsökkenése	1	1
Értécsökkenési leírás	1	1
Értécsökkenési leírás összesen	1	1

6. Egyéb ráfordítások

<u>Egyéb ráfordítás</u>	adatok millió Ft-ban	
	2019.01.01- 2019.12.31	2020.01.01- 2020.12.31
Vissza nem igényelhető ÁFA	1	37
Egyéb ráfordítás összesen	1	37

7. Pénzügyi műveletek bevételei

<u>Pénzügyi műveletek bevételei</u>	adatok millió Ft-ban	
	2019.01.01- 2019.12.31	2020.01.01- 2020.12.31
Kapott (járó) osztalék részesedés	25 976	964
Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	-	1 894
Cordia Polska sp. z.o.o.- adott kölcsön kamata	868	1 032
Cordia Management Poland sp. z o.o. -adott kölcsön kamata	10	10
Cordia Romania Holding One Kft.- adott kölcsön kamata	11	-
Cordia Iberia Holding, S.L.- adott kölcsön kamata	1	42
Cordia Marbella Project Company, S.L./CORDIA HOLDCO FUENGIROLA, S.L. - adott kölcsön kamata	1	162
Cordia Development Company SL -adott kölcsön kamata	3	-
Cordia Romania Holding A Kft. - adott kölcsön kamata	7	80
Cordia Ingatlanbefektetési Alap - adott kölcsön kamata	11	-
Cordia Parcului Residential Project Srl - adott kölcsön kamata	66	-
Cordia Spain Holding Kft - adott kölcsön kamata	38	-
Cordia Marbella Project Company SL - adott kölcsön kamata	-	56
Cordia UK Holdings Limited - adott kölcsön kamata	-	25
CordiaRealEstateFundsLuxembourgSICAV-RAIF-Cordia One SubFund - adott kölcsön kamata	-	36

CORDIA International Ingatlanfejlesztő Zrt.
2020.01.01. – 2020.12.31.

Befektetett pénzügyi eszközökből származó bevételek, árfolyamnyereségek	1 016	1 443
Bankkamat	-	8
Értékpapír kapott kamata	-	9
Egyéb kamatbevétel (betétlekötések)	-	19
C.D.S. - CORDIA DEVELOPMENT SERVICE SRL - adott kölcsön kamata	-	4
Cereman Vagyonkezelő Zrt. - adott kölcsön kamata	-	3
Cordia Belváros Ingatlanfejlesztő Kft. - adott kölcsön kamata	-	27
Cordia Supernova Sp- adott kölcsön kamata	24	-
Cordia New Ages Ingatlanfejlesztő Kft. - adott kölcsön kamata	-	3
Cordia New Times Ingatlanfejlesztő Kft - adott kölcsön kamata	-	27
European Residential Investments Vagyonkezelő Kft. - adott kölcsön kamata	-	356
Sasad Resort II. Hungary Ingatlanfejlesztő Kft. - adott kölcsön kamata	-	59
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	24	515
Kötvényekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	10	218
Realizált árfolyamnyereség	241	243
Fordulónapi nem realizált árfolyamnyereség	-	1 943
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	251	2 404
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei összesen	27 267	7 220

A fenti táblázatban szereplő kapott osztalék a Cordia Supernova Sp. Z o.o. társasággal szemben előírt osztalék.

8. Pénzügyi műveletek ráfordításai

<u>Pénzügyi műveletek ráfordításai</u>	adatok millió Ft-ban	
	2019.01.01- 2019.12.31	2020.01.01- 2020.12.31
Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírból, kölcsönből) szárm. ráfordítások, árfolyamveszteségek	-	-
Cordia Supernova Sp. Z o.o. - kapott kölcsön kamata	20	20
Villena sp. z o.o. - kapott kölcsön kamata	31	2
Kötvényekhez kapcsolódó kamatráfordítás	264	2 234
Bankkamat	1	-
Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	316	2 256
Nem realizált árfolyamveszteség	85	-
Realizált árfolyamveszteség	254	264
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	339	264
Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	655	2 520

9. Adózott eredmény

<u>Adózott eredmény</u>	adatok millió Ft-ban	
	2019.01.01- 2019.12.31	2020.01.01- 2020.12.31
Adózott eredmény	26 327	4 263

A Társaság tárgyévi eredménye 4.263.272 ezer Ft nyereség.

10. Társasági adó (adatok értékelése ezer Ft-ban)

<u>Társasági adó</u>	adatok ezer Ft-ban	
	2019.01.01- 2019.12.31	2020.01.01- 2020.12.31
Adózás előtti eredmény	26 392 069	4 296 346
Az előző évek elhatárolt veszteségéből az adóévben leírt összeg	-	-
Adótörvény szerint az adóévben terv szerinti és terven felüli értékcsökkenési leírásként elszámolt összeg	676	753
Befektetett pénzügyi eszközök, hosszú lejáratú kötelezettségek mérlegfordulónapi átértékeléséből adódó nem realizált árf.nyeresége	-	1 645 649
Kapott bevételként elszámolt osztalék, részesedés	25 975 818	964 053
A tulajdonosi részesedés/ellenőrzött külföldi társaságban fennálló részesedés kivezetése révén realizált bevétel csökkentve a részesedés bekerülési értékének a könyv szerinti értéket meghaladó részével,	-	1 893 500
Kapcsolt vállalkozások között szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbségének megfelelő összeg	107 555	164
Adófelajánlás miatt az adófolyószámlán történt jóváírás következtében elszámolt bevétel	44	866
Adózás előtti eredményt csökkentő jogcímek	26 084 093	4 504 985
A számviteli törvény szerint az adóévben terv szerinti és terven felüli értékcsökkenési leírásként elszámolt összeg	676	753
Befektetett pénzügyi eszközök, hosszú lejáratú kötelezettségek mérlegfordulónapi átértékeléséből adódó nem realizált árf.vesztesége	-	3 331
Bejelentett részesedéshez kapcsolódó értékvesztés, árfolyamveszteség, vagy kivezetése kapcsán elszámolt ráfordítás és bevétel különbözete	5 974	1
Kapcsolt vállalkozások között szokásos piaci ár és az alkalmazott ellenérték különbségének megfelelő összeg	259 268	572 039
Egyéb	-	-
Adózás előtti eredményt növelő jogcímek	265 918	576 124
Adóalap	573 894	367 485
Társasági adó	51 650	33 074
Adott támogatás felhasználható összege	-	-
Társasági adó	51 650	33 074

<u>Elvárt jövedelemadó megállapítása</u>	adatok ezer Ft-ban	
	2019.01.01- 2019.12.31	2020.01.01- 2020.12.31
Nettó árbevétel	2 148	-
Egyéb bevétel	45	870
Pénzügyi műveletek bevétele	27 267 252	7 220 156
Elvárt jövedelemadó alapja 2 %	545 389	144 421
Elvárt adó	-	-

V. Egyéb kiegészítő információk

1. Adóvizsgálat

A Társaságnál az adóhatóság az előző évekre vonatkozóan teljes körű adóvizsgálatot nem folytatott le. Az adóhatóság a vonatkozó adóévet követő 6 éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat és pótlólagos adót vagy bírságot, állapíthat meg. A Társaság vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből a Társaságnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.

2. Kapcsolt vállalkozásokkal bonyolított tranzakciók

A Társaságnak nem piaci árazású kapcsolt tranzakciója csak kapcsolt vállalatnak adott rövid lejáratú kölcsönök formájában valósult meg, mely kapcsolt tranzakciók miatt a Társaság társasági adóalap korrekciót hajtott végre a piaci ár hatásának adóalapban történő elérése érdekében.

3. Fordulónap utáni események

a) A Társaság 2021. I. negyedévében felvásárolta a POLNORD Spółka Akcyjna varsói tőzsdén jegyzett részvénytársaság valamennyi részvényét, ezzel a lengyel cég 100%-os tulajdonosává vált. A kizárólagos tulajdonlásra tekintettel a vállalt részvényeit kivezetik a tőzsdéről.

b) 2021. januárban A Társaság a Cordia Spain Holding Kft., Cordia Romania Holding One Kft. és Cordia Romania Holding Two Kft. vállalkozásokban meglévő üzletrészeinke 100%-át eladta a Futureal Holding Vagyonkezelő és Ingatlanhasznosító Zrt-nek.

4. COVID-19 járvány pénzügyi beszámolóra gyakorolt hatása

Vállalkozás folytatásának elvére gyakorolt hatás

Társaságunk pénzügyi helyzete stabil, a cash flow tervek alapján likviditási problémákat a menedzsment nem azonosított a következő 12 hónapra vonatkozóan. A Társaság menedzsmentjének véleménye szerint a vállalkozás folytatásának elve - értékelve a Cordia International Zrt-re vonatkozó specifikus tényeket, kockázatokat, terveket és azok megvalósulására vonatkozó információkat - a vállalkozás folytatásának elvét alkalmazhatónak tartja a 2020. december 31-ével záródó üzleti évre vonatkozó éves beszámoló elkészítéséhez.

A Társaságban a holding jellegből adódóan nem volt tapasztalható jelentősebb közvetlen hatás. A társaságot a vírus közvetetten, a leányvállalati részesedéseken keresztül érintheti, azonban a leányvállalati részesedésekre sem volt jelentős hatással a vírus, a társaság vezetősége nem azonosított problémát.

VI. A pénzügyi, jövedelmi és vagyoni helyzetet bemutató mutatószámok

<u>Jövedelmezőségi mutatók</u>			
Megnevezés	Számítás	2019.01.01 - 2019.12.31	2020.01.01 - 2020.12.31
Árbevétel arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / nettó árbevétel	1228463,74%	~
Árbevétel arányos üzleti eredmény	üzleti eredmény / nettó árbevétel	-10234,02%	~
Saját tőke arányos adózás előtti eredmény	adózás előtti eredmény / saját tőke	49,57%	6,18%
Saját tőke arányos adózott eredmény	adózott eredmény / saját tőke	49,44%	6,13%
Eszközarányos jövedelem	üzleti eredmény / (befektetett eszközök + készletek)	-0,41%	-0,45%
<u>Vagyoni helyzet alakulása</u>			
Megnevezés	Számítás	2019.12.31	2020.12.31
Saját tőke / vagyon	saját tőke / mérleg főösszeg	53,68%	43,68%
Befektetett eszközök fedezettsége	befektetett eszközök / saját tőke	100,64%	130,10%
Saját tőke növekedésének aránya	tárgyévi saját tőke / előző évi saját tőke	295,90%	130,55%
Saját tőke - jegyzett tőke aránya	saját tőke / jegyzett tőke	503,42%	385,87%
Idegen forrás aránya	kötelezettségek / saját tőke	84,97%	125,12%
<u>Likviditást vizsgáló mutatószámok</u>			
Megnevezés	Számítás	2019.12.31	2020.12.31
Gyorsmutató	pénzeszközök/ rövid lejáratú köt.	11470,69%	859,44%
Távlati ráta	(követelés+pénzeszközök+értékpapírok) / rövid lejáratú köt.	37224,18%	2456,01%
Általános likviditási ráta	(forgóeszközök+aktív időbeli elhat.) / (rövid lej. köt.+passzív időbeli elhat.)	5596,79%	1284,52%

VII. Cash Flow-kimutatás

Sorszám	A tétel megnevezése	adatok millió Ft-ban	
		2019.01.01- 2019.12.31	2020.01.01- 2020.12.31
	a	b	c
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	-12 256	-8 393
1a	Adózás előtti eredmény ±	26 392	4 296
	ebből: Működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	0	0
1b	Korrekciók az adózás előtti eredményben	0	-964
1	Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b)	26 392	3 332
2	Elszámolt amortizáció +	1	1
3	Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	0	0
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	0
6	Szállítói kötelezettség változása ±	42	-18
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	10	108
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	677	1 965
9	Vevőkövetelés változása ±	0	0
10	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-38 587	-12 067
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-726	-1 681
12	Fizetett adó (nyereség után) -	-65	-33
13	Fizetett osztalék, részesedés -	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-18. sorok)	-25 670	-35 878
14	Befektetett eszközök beszerzése -	-26 855	-37 202
15	Befektetett eszközök eladása +	0	23 136
16	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	63 404	5 458
17	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	-88 195	-28 234
18	Kapott osztalék, részesedés +	25 976	964
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 19-26. sorok)	50 462	53 635
19	Résztvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele +	8 924	12 001
20	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	44 000	40 000
21	Hitel és kölcsön felvétele +	29 117	18 537
22	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23	Résztvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
24	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
25	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	-31 579	-16 903
26	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	12 536	9 364
27.	Devizás pénzeszközök ártértekkelése ±	0	-2
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (±IV±27. sorok) ±	12 536	9 362

ÜZLETI JELENTÉS

2020. január 01. – 2020. december 31.

A Cordia International Zrt. 2016. április 27-én alakult meg. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság 2016. május 10-ei dátummal jegyezte be a Társaságot a Cg. 01-10-048844.

A Társaság a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a „Számviteli Törvény”) 20. § (4) bekezdésében biztosított lehetőséggel élve 2019. évben könyveit még Euróban vezette és az éves beszámolót Euróban készítette el. A Társaság 2020.01.01-vel áttért a HUF alapú könyvelésre. 2020.01.01. napjától jegyzett tőkéje 10.582.720.000 HUF-ban meghatározott.

A Társaság tulajdonosai 2020. márciusban tőkeemelést hajtottak végre, így a Társaság jegyzett tőkéje 2020.12.31-én 18.013.760 ezer Ft.

A 2019. évi sikeres kötvény kibocsátás után, 2020. júliusban a Cordia International Zrt. az MNB Növekedési Kötvényprogramjában (NKP) újabb, 36 milliárd forint névértékű, 7 éves lejáratú kötvény kibocsátást hajtott végre, majd 2020. decemberben további 4 milliárd forint névértékben kötvény kibocsátás történt.

A 2020-ban kibocsátott kötvények főbb kondíciói:

darabszám: 800

névérték: 50M HUF/db

lejárat: 2030.07.27.

kamatozás: fix 3,00% kamat féléves kamatfizetési periódusokkal (első kifizetés 2021.01.27.)

A 2020. évi üzleti év beszámolójának mérleg és eredmény-kimutatása szerint a Társaság:

• jegyzett tőkéje	18 014 millió Ft
• saját tőkéje	69 510 millió Ft
• az üzemi tevékenységének eredménye	-404 millió Ft
• anyagi jellegű ráfordításai	367 millió Ft
• személyi jellegű ráfordításai	0 millió Ft
• értékcsökkentési leírása	1 millió Ft
• egyéb ráfordításai	37 millió Ft
• pénzügyi műveletek eredménye	4 700 millió Ft
• adózás előtti eredménye	4 296 millió Ft

A Társaság befektetési politikája a legkisebb kockázat mellett a hozam maximalizálása.

Fordulónap utáni események:

a) A Társaság 2021. I. negyedévében felvásárolta a POLNORD Spółka Akcyjna varsói tőzsdén jegyzett részvénytársaság valamennyi részvényét, ezzel a lengyel cég 100%-os tulajdonosává vált. A kizárólagos tulajdonlásra tekintettel a vállalt részvényeit kivezetik a tőzsdéről.

b) 2021. januárban A Társaság a Cordia Spain Holding Kft., Cordia Romania Holding One Kft. és Cordia Romania Holding Two Kft. vállalkozásokban meglévő üzletrészeinket 100%-át eladta a Futureal Holding Vagyonkezelő és Ingatlanhasznosító Zrt-nek.

COVID-19 járvány pénzügyi beszámolóra gyakorolt hatása

Vállalkozás folytatásának elvére gyakorolt hatás

Társaságunk pénzügyi helyzete stabil, a cash flow tervek alapján likviditási problémákat a menedzsment nem azonosított a következő 12 hónapra vonatkozóan. A Társaság menedzsmentjének véleménye szerint a vállalkozás folytatásának elve - értékelve a Cordia International Zrt-re vonatkozó specifikus tényeket, kockázatokat, terveket és azok megvalósulására vonatkozó információkat - a vállalkozás folytatásának elvét alkalmazhatónak tartja a 2020. december 31-ével záródó üzleti évre vonatkozó éves beszámoló elkészítéséhez.

A Társaságban a holding jellegből adódóan nem volt tapasztalható jelentősebb közvetlen hatás. A társaságot a vírus közvetetten, a leányvállalati részesedéseken keresztül érintheti, azonban a leányvállalati részesedésekre sem volt jelentős hatással a vírus, a társaság vezetősége nem azonosított problémát.

A Társaság telephellyel nem rendelkezik, alkalmazottat nem foglalkoztat.

A Társaság a 2020. évi időszak alatt kutatás-fejlesztési tevékenységet nem végzett, környezetvédelmet érintő tevékenységet nem folytatott.

Budapest, 2021. április 30.

Földi Tibor
Cordia International Zrt.
Igazgatóság elnöke