



Cordia Global 18. Ingatlanfejlesztő Részalap

Nyilvántartásba vételének dátuma: 2018.05.23.

Lajstrom száma: 1221-26-18

Megszűnési jelentés

2025.03.31.

I. Vagyongkimutatás

A befektetési alap eszközeinek és forrásainak tételes összetétele, valamint teljes portfólióbeli aránya a befektetési politikában meghatározott kategóriák szerint részletezve az időszak elején és végén

<i>Befektetési eszköz típusa</i>	<i>Piaci értéke id. elején (HUF)</i>	<i>Teljes portfólióbeli arány (%)</i>	<i>Piaci értéke id. végén (HUF)</i>	<i>Teljes portfólióbeli arány (%)</i>
Ingatlanok	0	0,00	0	0,00
Átruházható értékpapírok	0	0,00	0	0,00
Bankbetétek	39 080 030	98,61	0	0,00
Banki egyenlegek	1 550 786	3,91	37 841 251	102,20
Egyéb eszközök	0	0,00	0	0,00
Összes eszköz	40 877 695	102,52	38 385 261	102,20
Követelések	246 879	0,62	544 010	1,47
Kötelezettségek	-1 248 652	-3,14	-1 360 381	3,67
Nettó eszközérték	39 629 043	100,00	37 024 880	100,00

Számviteli adatok bemutatása

<i>Befektetési eszköz típusa</i>	<i>Piaci értéke Id. elején (HUF)</i>	<i>Teljes portfólióbeli arány (%)</i>	<i>Piaci értéke Id. végén (HUF)</i>	<i>Teljes portfólióbeli arány (%)</i>
Ingatlanok	0	0,00	0	0,00
Befektetett pénzügyi eszközök	0	0,00	0	0,00
Átruházható értékpapírok	0	0,00	0	0,00
Banki egyenlegek	40 550 786	102,38	37 841 251	102,20
Egyéb eszközök	80 030	0,20	10	0,00
Összes eszköz	40 877 816	103,20	38 385 261	103,67
Követelések	247 000	0,62	544 000	1,47
Kötelezettségek	-1 268 698	-3,20	-1 360 381	-3,67
Nettó eszközérték	39 609 118	100,00	37 024 880	100,00

II. A forgalomban lévő befektetési jegyek száma

<i>Forgalomban lévő id. elején (db)</i>	<i>Forgalomban lévő id. végén (db)</i>
16 208 954	16 208 954

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

<i>Dátum</i>	<i>Nettó eszközérték Összesített (HUF)</i>	<i>Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (HUF)</i>
2024.12.31	39 629 043	2,444886
2025.02.24	38 999 936	2,406074
2025.03.31	37 024 880	2,284224

IV. A befektetési alap összetétele

<i>Befektetési alap összetétele</i>	<i>Piaci érték (HUF)</i>	<i>Összes eszköz viszonylatában (%)</i>
Telek	0	0,00
Lakóingatlan	0	0,00
Egyéb ingatlan /tároló, garázs/	0	0,00
Ipari, raktár és logisztikai ingatlanok	0	0,00
Kereskedelmi ingatlan	0	0,00
Iroda ingatlanok	0	0,00
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0,00
Bankbetétek (lekötött betét)	0	0,00
Összesen:	0	0,00

A portfólió összetételében a tárgyidőszakban bekövetkezett változások:

2025. 04. 03. napján a befektetési jegyek teljes mennyisége visszaváltásra került. Az Alapkezelő Igazgatósága 2025.03.31-én 1/2025. (2025. március 31.) számú Igazgatósági határozatával döntött a Alap megszűnési eljárásának megindításáról.

V. A Befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban, ideértve az alábbiakat

<i>Cordia Global 18. Ingatlanfejlesztő Részalap</i>	<i>Összesített (Ft)</i>
Befektetésekből származó bevételei	0
Egyéb bevételek	0
Kezelési költségek	2 059 192
a letétkezelő díjai	150 000
egyéb díjak és adók	835 591
nettó jövedelem	-2 584 238
felosztott és újra befektetett jövedelem	0
a tőkeszámla változásai	-4 247 999
a befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	0
minden olyan egyéb változás, amely hatást gyakorol a befektetési alap eszközeire és kötelezettségeire	0

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről, feltüntetve az egyes üzleti évek végén regisztrált alábbi értékek:

<i>Dátum</i>	<i>Nettó eszközérték Összesített (Ft)</i>	<i>Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (Ft)</i>
2023.12.31.	43 938 468	2,710753
2024.12.31.	39 629 043	2,444886
2025.03.31.	37 024 880	2,284224

Számviteli adatok bemutatása

<i>Dátum</i>	<i>Saját tőke (HUF)</i>	<i>Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (HUF)</i>
2023. 12. 31.	43 937 404	3
2024. 12. 31.	39 609 118	2
2025. 03. 31.	37 024 880	2

VII. Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban, kategóriánkénti bontásban, feltüntetve az ezekből eredő kötelezettségvállalás összegét

A tárgyidőszakban az Alap nem kötött származtatott ügyleteket.

VIII. A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők bemutatása.

Az Alap befektetési politikájában nem történt változás.

Az Alap Kezelési Szabályzata a tárgyidőszakban 2025.01.15., 2025.02.03., és 2025.03. 24. napján változott.

IX. Az ABAK által az adott időszakra kifizetett javadalmazás teljes összeg az ABAK alkalmazottainak kifizetett rögzített és változó javadalmazás szerinti bontásban, a kedvezményezettek száma és a kifizetett nyereségrészesedés, valamint a javadalmazás teljes összege az ABAK ügyvezetői és azon munkavállalói szerinti bontásban, akik az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényeges hatást gyakorolnak.

<i>adatok ezer forintban (2024)</i>	<i>Teljes javadalmazás</i>	<i>Ebből Ügyvezetés</i>	<i>Ebből hatást gyakorló személyek</i>
Rögzített javadalmazás	218 556	5 744	47 624
Változó javadalmazás	35 775	0	1 805
Nyereségrészesedés	0	0	0
Kedvezményezettek száma (fő)	30	2	7

X. Az ABAK által kezelt minden uniós ABA és minden, általa az EGT-államokban forgalmazott ABA tekintetében

a) az ABA olyan eszközeinek aránya a nettó eszközértékhez viszonyítva, amelyekre nem likvid jellegüknél fogva különleges szabályok vonatkoznak; 2025. 03. 31. napján az alapban lévő ingatlanok aránya: 0,00 % a nettó eszközértékhez viszonyítva.

b) az ABA likviditáskezelésével kapcsolatos minden, az adott időszakban kötött új megállapodás;

Tárgyidőszakban az ABA nem kötött új megállapodást,

c) az ABA aktuális kockázati profilja és az ABAK által e kockázatok kezelése érdekében alkalmazott kockázatkezelési rendszerek.

Az Alapkezelő az Alap pénzeszközeiből ingatlanokat vásárol és fejleszt, az ingatlan megvásárlása és értékesítése közötti időszakban azokat a befektetési elveknek megfelelően hasznosítja. Az Alapkezelő nem kívánja magát korlátozni abban, hogy befektetései földrajzi, illetve felhasználási szempontból milyen ingatlanokban testesüljenek meg. Az ingatlanokra nem fordított tőkét pedig likvid eszközökben tartja. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy az Alap likviditásának biztosításához szükséges likvid eszköz hányad fölötti tőkét teljes mértékben ingatlanokba fektesse.

Az Alap aktuális kockázati profilja megfelel a Kezelési Szabályzatban közzétett kockázati profilnak.

Az Alapkezelő kockázatkezelési folyamata képes az ABAK-rendeletben meghatározott kockázatok azonosítására, mérésére és kezelésére. A folyamatos nyomon követés negyedévente történik.

A kockázatkezelési rendszer által azonosított jelentősebb kockázati tényezők és kezelésük:

Likviditási, finanszírozási és egyéb tőkepiaci kockázat: Az Alapkezelő a befektetések kiválasztásánál a befektetések likviditását, a befektetések jelentősebb árfolyamveszteség nélkül történő mindenkorai értékesítésének biztosítottságát is szem előtt tartja. Az Alapkezelő legjobb tudása szerint igyekszik elkerülni, illetve elébe menni mindennemű negatív hatásnak, amely negatívan befolyásolhatja a nettó eszközértéket.

Az Alapot nem fenyegeti jelentősebb fizetési kockázat. Az Alap az eszközeiből is eleget tud tenni fizetési kötelezettségeinek. A rendelkezésre álló likvid eszközök elegendőek a tervezett költségek fedezésére.

Az Alapkezelő betartja az Alap kezelési szabályzatában meghatározott likvid eszköz arányhoz tartozó limitet.

Tekintettel az Alap zártkörű voltára, az Alapot nem fenyegeti hirtelen jelentkező visszaváltási teher, vagy ebből fakadó likviditási nehézség.

Ingatlanpiaci kockázatok Az Alapkezelő folyamatosan nyomon követi és évente értékeli a hazai ingatlanpiac alakulását, illetve amennyiben van valamilyen jelentősebb rövid- vagy közép távú trend vagy esemény, amelynek hatása szignifikáns kockázatot jelentene az Alap és az Alapkezelő működésére nézve, akkor azt a negyedéves jelentések keretein belül is elemzi.

Devizaárfolyam-kockázat: Az Alapot nem fenyegeti devizakitettségből fakadó jelentősebb kockázat. A menedzsment folyamatosan nyomon követi a devizakitettségek alakulását, és törekszik a devizában fennálló tartozások és követelések lejáratí összhangjának a megteremtésére. Az Alap bevételei Forintban és Euróban denomináltak, és az Alap vezetősége igyekszik elkerülni fedezetlen devizapozíciók felvállalását. A kockázatkezelési folyamat során ellenőrzésre kerül cash flow alapon a bevételek és a kiadások devizaaránya a devizaárfolyam-kockázat mértékének meghatározása végett. Amennyiben a bevételek és a kiadások jelentősen eltérő devizanemekben lennének az Alapkezelő határidős deviza ügyleteket köthet a devizakitetség fedezésére.

Koncentrációs kockázat: Az Alapkezelő betartja az általa kezelt portfóliókra irányadó, szabályzatokban, szerződésekben és jogszabályokban előírt koncentrációs kockázati limiteket. Az Alapkezelő az előirányzott stratégiának megfelelően nagy hangsúlyt fektet a diverzifikáció előnyeire azonban eseti jelleggel az átlagnál nagyobb pozíciókat építhet ki egyes eszközosztályokban vagy eszközöknel.

A kockázatkezelési rendszer folyamatosan figyeli a befektetési stratégiának vagy a vonatkozó jogszabályoknak nem megfelelő koncentrált pozíciókat és jelenti azt a Portfóliókezelőnek, az Ügyvezetésnek, illetve az Alapkezelő igazgatóságának.

A vizsgált időszakban nem történt limitsértés.

Partnerkockázat: Az Alap minden szerződött partnere esetében, a nem szerződészerű teljesítésből esetlegesen felmerülő kockázat negatív hatással lehet az Alap és az Alapkezelő működésére és hozamára.

Az alap minden partnere megfelelő minősítéssel rendelkezik, a partnerek megfelelnek a minősítési rendszerünk követelményeinek. A minősítések felülvizsgálata minden év második negyedévében történik.

Hitelkockázat: Az Alapkezelő a hitelkockázat kezelése érdekében folyamatosan figyeli az Alap kitettségének alakulását, és ellenőrzi a kockázatkezelési rendszer által definiált céllimit értékeknek való megfelelést.

Az Alapnak nincs olyan kitettsége, ami jelentős hitelkockázatot hordozna magában.

Működési kockázatok: A működési kockázatok enyhítése állandó célkitűzés. A kockázatkezelési rendszer a működési kockázati tényezőket az alkalmazott személyek, folyamatok és infrastruktúrák figyelembevételével értékeli. A működési kockázat-kezelési eljárásokat, valamint a kockázat mérésére szolgáló rendszereket rendszeresen felülvizsgálja az Alapkezelő.

A működési kockázatok mérése és kezelése megoldott. A kockázati és kontroll önértékelés során az Alapkezelő a meghatározott működési kockázatokat értékeli, és szükség szerint aktualizálja.

XI. A tőkeáttételt alkalmazó uniós ABA-t kezelő, vagy a tőkeáttételt alkalmazó ABA-t az EGT-államokban forgalmazó ABAK által az ABA nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkező változások, valamint a biztosíték vagy a tőkeáttételi megállapodás értelmében nyújtott garanciák újbóli felhasználási joga, és az adott ABA által alkalmazott tőkeáttétel teljes összege.

Az Alap jelenleg nem rendelkezik tőkeáttétellel

XII. Megszűnési eljárással kapcsolatos egyéb kiegészítések

2025. 04.03-án a befektetési jegyek teljes egészében visszaváltásra kerültek, így a Finext Befektetési Alapkezelő Zrt. elindította a Cordia Global 18. Ingatlanfejlesztő Részalap megszűnési eljárását.

A 2014. évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításának (KBFTV). XVI. törvény 4. sz. melléklete alapján előírt kiegészítő közzétételek:

2. A portfólióban lévő eszközök nyilvántartási értéke, eszközönkénti bontásban:

Az Alap nyilvántartásában a megszűnési eljárás induló napján nem szerepeltek eszközök. A megszűnési eljárást megelőzően minden ingatlan birtokbaadásra került.

3. Az egyes értékesített eszközök befolyt ellenértéke:

Az Alap nyilvántartásában a megszűnési eljárás induló napján nem tartott nyilván eszközöket, azt követően nem értékesített eszközt, így abból befolyó ellenértéke sem származott.

4. Az esetleges járulékos és egyéb bevételek:

A megszűnési eljárás során, 2025.04.03-án az Alap K & H Bank Zrt.-nél vezetett bankszámlájára 10 Ft folyószámla kamat került jóváírásra. Ezen kívül még 544 000 Ft ÁFA követelése van az Alapnak.

5. Kötelezettségek teljesítéséből adódó kifizetések:

Az Alap a megszűnési eljárás során kifizeti a K & H Bank Zrt. részére banki audit díjat 23 134 Ft-ot.

Az Alap 2025.04.03-án a befektetők részére visszautalta a visszaváltás ellenértékét, azaz 37 024 881Ft-ot.

6. A végelszámolás során felmerült költségek és felszámított díjak tételesen:

A Finext Befektetési Alapkezelő Zrt. az Alap és az Alapkezelő között aláírt Megállapodás alapján átvállalta a következő költségeket, amelyek kifizetéséről az Alap gondoskodik az Alapkezelő felé, ezek a költségek a következők:

a, Befektetési alapok különadója	4 824 Ft
b, Felügyeleti díj	3 423 Ft
c, Alapkezelési díj	250 000 Ft
d, Könyvvizsgálói díj	889 000 Ft
e, Letétkezelői díj	100 000 Ft
f, K&H Bank Zrt. audit díj	23 134 Ft
g, Forgalmazási díj	90 000 Ft

7. A befektetők között felosztható tőke:

Az Alap a befektetési jegyek visszaváltását követően, a megszűnési eljárás folyamán- 2025.04.03-án - visszautalta a visszaváltásból származó kifizethető összeget, 37 024 881 Ft-ot. Az „A” sorozatra vonatkozó kifizethető összeg 37 024 879 Ft volt, az „A” sorozat darabszáma 16 208 953 db, a „B” sorozatra vonatkozó kifizethető összeg 2 Ft volt, a „B” sorozat darabszáma 1db.

8. Az egy befektetési jegyre kifizethető összeg:

Az „A” sorozatra vonatkozó kifizethető összeg 37 024 879 Ft volt, az „A sorozat darabszáma 16 208 953 db. A „B” sorozatra vonatkozó kifizethető összeg 2 Ft volt, a „B” sorozatra darabszáma 1db.

9. A kifizetés kezdő napja és helye:

Az Alap 2024.04.03-i értéknappal utalta el a befektetőknek a fent bemutatott összeget.

Budapest, 2025. április 10.

Földi Tibor és Karai Péter András
Cordia Global 18. Ingatlanfejlesztő Részalap
képviselésében eljáró
FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt.
Igazgatósági tagjai

Statistikai számjel: 19037583-6811-915-01

MNB lajstromszám: 1221-26-18

A vállalkozás megnevezése: Cordia Global 18. Ingatlanfejlesztő Részalap

A vállalkozás címe: 1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. em.

Éves beszámoló

2025.03.31

Kelt: Budapest, 2025.04.10.

P. H.

Földi Tibor és Karai Péter András
Cordia Global 18. Ingatlanfejlesztő Részalap
képviselésében eljáró
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
Igazgatósági tagjai

Cordia Global 18. Ingatlanfejlesztő Részalap

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése		2024.12.31	Előző év(ek) módosításai	2025.03.31
a	b		c	d	e
1		ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)	40 878	0	38 384
2	A.	Befektetett eszközök	0	0	0
3	I.	Tárgyi eszközök	0	0	0
4		Ingatlanok	0	0	0
5	1.	Ingatlanok értékelési különbözete	0	0	0
6	2.	Gépek, berendezések, felszerelések	0	0	0
7	3.	Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0	0
8	4.	Beruházások	0	0	0
9	5.	Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
10	6.				
10	II.	Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	0
11	1.	Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0	0
12	B.	Forgóeszközök	40 798	0	38 384
13	I.	Készletek	0	0	0
14	1.	Ingatlankészletek	0	0	0
15	2.	Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0	0

Földi Tibor és Karai Péter András
Cordia Global 18. Ingatlanfejlesztő Részalap
képviselésében eljáró
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
Igazgatósági tagjai

Cordia Global 18. Ingatlanfejlesztő Részalap

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése		2024.12.31	Előző év(ek) módosításai	2025.03.31
a	b		c	d	e
16	II.	Követelések	247	0	543
17	1.	Követelések	247	0	543
18	2.	Követelések értékvesztése (-)	0	0	0
19	3.	Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0	0
20	4.	Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0	0
21	III.	Értékpapírok	0	0	0
22	1.	Értékpapírok	0	0	0
23	2.	Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
24	.	a) kamatból, osztalékból	0	0	0
25	.	b) egyéb	0	0	0
26	IV.	Pénzeszközök	40 551	0	37 841
27	1.	Pénzeszközök	40 551	0	37 841
28	2.	Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0	0
29	C.	Aktív időbeli elhatárolások	80	0	0
30	1.	Aktív időbeli elhatárolások	80	0	0
31	2.	Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0	0
32	D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0	0

Földi Tibor és Karai Péter András
Cordia Global 18. Ingatlanfejlesztő Részalap
képviselőtében eljáró
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
Igazgatósági tagjai

Statisztikai számjel: 19037583-6811-915-01

MNB lajstromszám: 1221-26-18

Cordia Global 18. Ingatlanfejlesztő Részalap

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok Eft-ban

Sor száma	A tétel megnevezése		2024.12.31	Előző év(ek) módosításai	2025.03.31
a	b		c	d	e
33		FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)	40 878	0	38 384
34	E.	Saját tőke	39 609	0	37 024
35	I.	Indulótőke	16 209	0	16 209
36	1.	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	16 209	0	16 209
37	2.	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0	0
38	II.	Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	23 400	0	20 815
39	1.	Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete (-)	-13 303 953	0	-13 303 953
40	2.	Értékelési különbözet tartaléka	0	0	0
41	3.	Előző év(ek) eredménye	13 331 602	0	13 327 353
42	4.	Üzleti év eredménye	-4 249	0	-2 585
43	F.	Céltartalékok	0	0	0
44	G.	Kötelezettségek	50	0	50
45	1.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
46	2.	Rövid lejáratú kötelezettségek	50	0	50
47	3.	Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
48	H.	Passzív időbeli elhatárolások	1 219	0	1 310

Földi Tibor és Karai Péter András
Cordia Global 18. Ingatlanfejlesztő Részalap
képviselőtében eljáró
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
Igazgatósági tagjai

Kelt: Budapest, 2025.04.10.

P. H.

Statisztikai számjel: 19037583-6811-915-01
MNB lajstromszám: 1221-26-18

Cordia Global 18. Ingatlanfejlesztő Részalap

EREDMÉNYKIMUTATÁS
(összköltség eljárással)

adatok Eft-ban

Sor száma	A tétel megnevezése		2024.01.01 - 2024.12.31	Előző év(ek) módosításai	2025.01.01 - 2025.03.31
a	b		c	d	e
1	I.	Értékesítés nettó árbevétele	0	0	0
2	II.	Egyéb bevételek	0	0	0
3	III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
4	IV.	Működési költségek	5 850	0	2 209
5	V.	Egyéb ráfordítások	22	0	836
6	VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	1 623	0	461
7	VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	1
8	VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	0	0	0
9	IX.	Tárgyévi eredmény	-4 249	0	-2 585

Földi Tibor és Karai Péter András
Cordia Global 18. Ingatlanfejlesztő Részalap
képviselőtében eljáró
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
Igazgatósági tagjai

Kelt: Budapest, 2025.04.10.

P. H.