



**CORDIA GLOBAL Ingatlanfejlesztő Zártkörű Esernyőalap –  
Cordia Global 9. Ingatlanfejlesztő Részalap**

Nyilvántartásba vételének dátuma: 2017.02.23.  
Lajstrom száma: 1221-26-9

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	0,00	0,00	0	0,00
Átruházható értékpapírok	0,00	0,00	0	0,00
Bankbetétek	245 502 753,00	98,39	0	0,00
Banki egyenlegek	4 681 768,00	1,88	250 851 069	100,23
Egyéb eszközök	0,00	0,00	0	0,00
Összes eszköz	250 996 394,00	100,60	251 918 069	100,66
Követelések	811 873,00	0,33	1 067 000	0,43
Kötelezettségek	-1 487 839,00	-0,60	-1 654 893	-0,66
<b>Nettó eszközérték</b>	<b>249 508 555,00</b>	<b>100,00</b>	<b>250 263 176</b>	<b>100,00</b>

### Számviteli adatok:

<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	<b>0,00</b>	0	<b>0,00</b>
Befektetett pénzügyi eszközök	0	<b>0,00</b>	0	<b>0,00</b>
Átruházható értékpapírok	0	<b>0,00</b>	0	<b>0,00</b>
Banki egyenlegek	249 681 746	<b>100,06</b>	250 851 069	<b>100,23</b>
Egyéb eszközök	502 753	<b>0,20</b>	0	<b>0,00</b>
Összes eszköz	250 954 500	<b>100,57</b>	251 918 069	<b>100,66</b>
Követelések	770 001	<b>0,31</b>	1 067 000	<b>0,43</b>
Kötelezettségek	-1 420 085	<b>-0,57</b>	-1 654 893	<b>-0,66</b>
<b>Nettó eszközérték</b>	<b>249 534 415</b>	<b>100,00</b>	<b>250 263 176</b>	<b>100,00</b>

## II. A forgalomban lévő befektetési jegyek száma

<i>Forgalomban lévő id. elején (db)</i>	<i>Forgalomban lévő id. végén (db)</i>
11 855 293	11 855 293

## 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>
2024.07.29	246 510 432	21
2024.08.26	247 166 041	21
2024.09.30	247 845 246	21
2024.10.28	248 420 237	21
2024.11.25	248 946 825	21
2024.12.31	249 508 555	21,046174
2025.03.31	250 263 176	21,109826

## 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 betétek)	0	0,00
<b>Összesen:</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>

**A portfólió összetételében a tárgyidőszakban bekövetkezett változások:**

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

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

	<b>Összesített (Ft)</b>
Befektetésekből származó bevételei	0
Egyéb bevételek	0
Kezelési költségek	2 139 136
a letétkezelő díjai	150 000
egyéb díjak és adók	30 859
nettó jövedelem	728 761
felosztott és újra befektetett jövedelem	0
a tőkeszámla változásai	8 715 726
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:**

<b>Dátum</b>	<b>Nettó eszközérték Összesített (Ft)</b>	<b>Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (Ft)</b>
2022.12.31	297 980 740	25
2023.12.31	241 227 134	20
2024.12.31	249 508 555	21,046174
2025.03.31	250 263 176	21,109826

**Számviteli adatok:**

<i>Dátum</i>	<i>Saját tőke(HUF)</i>	<i>Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (HUF)</i>
2022. 12. 31.	222 183 480	19
2023. 12. 31.	241 249 128	20
2024. 12. 31.	249 534 415	21
2025. 03. 31.	250 263 176	21,109826

**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 Alapkezelő működésében nem történt változás tárgyidőszakban.

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 összege 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	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, amelyekre nem likvid jellegüknél fogva különleges szabályok vonatkoznak;**

2025.03.31. napján az alapban lévő ingatlanok aránya a nettó eszközértékhez viszonyítva: 0,00%,

**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 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 mindenkori 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 eszközöknél.

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

működésikockázat-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**

2025.03.31-én a befektetési jegyek teljes egészében visszaváltásra kerültek, így a Finext Befektetési Alapkezelő Zrt. elindította a Cordia Global 9. 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 induló napján 1.067.000 Ft ÁFA követelése van az Alapnak.



### **5. Kötelezettségek teljesítéséből adódó kifizetések:**

Az Alap a megszűnési eljárást követően, 2025.04.01-én kifizetett az Alapkezelő részére 250.000,-Ft összegű alapkezelési díjat, illetve 35 Ft forgalmi díjat a K&H Bank részére.

2025.04.03-án a befektetők részére visszautalta a visszaváltás ellenértékét, azaz 250 263 172 Ft-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 30.858 Ft
- b, Felügyeleti díj 21.901 Ft
- b, Alapkezelési díj 250.000 Ft
- d, Könyvvizsgálói díj 889 000 Ft
- e, Letétkezelői díj 100.000 Ft
- f, KH 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, 250.263.172 Ft-ot. Az „A” sorozatra vonatkozó kifizethető összeg 250.263.151. Ft volt, az „A sorozat darabszáma 11 855 292. A „B” sorozatra vonatkozó kifizethető összeg 21 Ft volt, a „B” sorozatra darabszáma 1.

### **8. Az egy befektetési jegyre kifizethető összeg:**

Az „A” sorozatra vonatkozó kifizethető összeg 250.263.151 Ft volt, az „A sorozat darabszáma 11.855.292. A „B” sorozatra vonatkozó kifizethető összeg 21 Ft volt, a „B” sorozatra darabszáma 1.

**9. A kifizetés kezdő napja és helye:**

Az Alap 2025.04.03-i értéknappal utalta el a befektetőknek a fent bemutatott összeget.

Budapest, 2025.04.10.

Földi Tibor és Karai Péter András  
Cordia Global 9. Ingatlanfejlesztő  
Részalap  
képviselésében eljáró  
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.  
Igazgatóság tagjai

Statisztikai számjel: 18875425-6811-915-01

MNB lajstromszám: 1221-26-9

**A vállalkozás megnevezése: Cordia Global 9. Ingatlanfejlesztő Részalap**

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

**Éves beszámoló**  
**2025.03.31**

Kelt: Budapest, 2025.04.10

**P. H.**

Földi Tibor és Karai Péter András  
Cordia Global 9. Ingatlanfejlesztő Részalap  
képviselésében eljáró  
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.  
Igazgatóság tagjai

Statisztikai számjel: 18875425-6811-915-01

MNB lajstromszám: 1221-26-9

**Cordia Global 9. 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)	250 954	0	251 918
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. II. Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	0
11	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0	0
12	B. Forgóeszközök	250 451	0	251 918
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 9. Ingatlanfejlesztő Részalap  
képviselésében eljáró  
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.  
Igazgatóság tagjai

Kelt: Budapest, 2025.04.10

**P. H.**

Statisztikai számjel: 18875425-6811-915-01

MNB lajstromszám: 1221-26-9

### Cordia Global 9. 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	769	0	1 067
17	1.	Követelések	769	0	1 067
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	249 682	0	250 851
27	1.	Pénzeszközök	249 682	0	250 851
28	2.	Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0	0
29	C.	Aktív időbeli elhatárolások	503	0	0
30	1.	Aktív időbeli elhatárolások	503	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 9. Ingatlanfejlesztő Részalap  
képviselésében eljáró  
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.  
Igazgatóság tagjai

Kelt: Budapest, 2025.04.10

P. H.

Statisztikai számjel: 18875425-6811-915-01

MNB lajstromszám: 1221-26-9

### Cordia Global 9. 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)	250 954	0	251 918
34 E.	Saját tőke	249 534	0	250 263
35 I.	Indulótőke	11 855	0	11 855
36 1.	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	11 860	0	11 860
37 2.	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-5	0	-5
38 II.	Tőkeváltozás ( Tőkenövekmény)	237 679	0	238 408
39 1.	Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete (-)	-10 752 043	0	-10 752 043
40 2.	Értékelési különbözet tartaléka	0	0	0
41 3.	Előző év(ek) eredménye	10 981 007	0	10 989 722
42 4.	Üzleti év eredménye	8 715	0	729
43 F.	Céltartalékok	0	0	0
44 G.	Kötelezettségek	177	0	250
45 1.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
46 2.	Rövid lejáratú kötelezettségek	177	0	250
47 3.	Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
48 H.	Passzív időbeli elhatárolások	1 243	0	1 405

Földi Tibor és Karai Péter András  
Cordia Global 9. Ingatlanfejlesztő Részalap  
képviselésében eljáró  
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.  
Igazgatóság tagjai

Kelt: Budapest, 2025.04.10

P. H.

Statistikai számjel: 18875425-6811-915-01

MNB lajstromszám: 1221-26-9

### Cordia Global 9. 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	1	0	0
3	III. Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
4	IV. Működési költségek	6 038	0	2 289
5	V. Egyéb ráfordítások	124	0	31
6	VI. Pénzügyi műveletek bevételei	14 876	0	3 051
7	VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	2
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0	0
9	IX. Tárgyévi eredmény	8 715	0	729

Földi Tibor és Karai Péter András  
Cordia Global 9. Ingatlanfejlesztő Részalap  
képviselésében eljáró  
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.  
Igazgatóság tagjai

Kelt: Budapest, 2025.04.10

P. H.