



**CORDIA GLOBAL Ingatlanfejlesztő Zártkörű Esernyőalap –
Cordia Global 4. Ingatlanfejlesztő Részalap**

Nyilvántartásba vételének dátuma: 2016.07.18.
Lajstrom száma: 1221-26-4

Megszűnési jelentés
2020.12.10.

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	1 689 653 343	93,94%	0	0,00%
Átruházható értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Banki egyenlegek	1 255 999 040	69,83%	63 503 380	101,27%
Egyéb eszközök	0	0,00%	0	0,00%
Összes eszköz	2 945 652 383	163,78%	63 503 380	101,27%
Követelések	348 875 624	19,40%	0	0,00%
Kötelezettségek	-1 495 962 328	-83,18%	-797 792	-1,27%
Nettó eszközérték	1 798 565 679	100,00%	62 705 588	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	1 695 737 557	200,59	0	0,00
Átruházható értékpapírok	0	0,00	0	0,00
Banki egyenlegek	1 255 999 040	148,57	63 503 380	101,27
Egyéb eszközök	84 680 570	10,02	0	0,00
Összes eszköz	3 118 707 588	368,91	63 503 380	101,27
Követelések	82 290 421	9,73	0	0,00
Kötelezettségek	-2 273 313 263	-268,91	-797 792	-1,27
Nettó eszközérték	845 394 325	100,00	62 705 588	100,00

II. A forgalomban lévő befektetési jegyek száma

<i>Forgalomban lévő Id. elején (db)</i>	<i>Forgalomban lévő Id. végén (db)</i>
1 621 358	1 621 358

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (HUF)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (HUF)
2020.01.27.	1 815 187 878	1 120
2020.02.24.	1 268 995 935	783
2020.03.30.	1 280 210 020	790
2020.04.27.	1 270 021 676	783
2020.05.25.	1 284 109 430	792
2020.06.29.	575 151 671	355
2020.07.27.	572 539 345	353
2020.08.31.	569 514 354	351
2020.09.28.	568 633 929	351
2020.10.26.	567 928 015	350
2020.11.30.	566 318 629	349
2020.12.10.	62 705 588	39

IV. A befektetési alap összetétele

Befektetési alap összetétele	Piaci érték (HUF)	Összes eszköz viszonylatában (%)
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:

2019-ben az Alap a 2016-ban vásárolt telkén a 157 lakásos lakóház építését befejezte, használatbavételi engedélyét 2019.11.07-én megkapta, melyet követően az értékesített ingatlanokat átadta vevőinek. 2020 első félévében

CORDIA GLOBAL Ingatlanfejlesztő Zártkörű Esernyőalap – Cordia Global 4. Ingatlanfejlesztő Részalap

Megszűnési jelentés_2020

valamennyi ingatlan eladásra került, az ingatlanok kivezetése az Alapból megtörtént.

Igazgatósági döntés született 2020.12.10-én az Alap megszüntetéséről, a befektetési jegyek visszaváltása okán.

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

<i>Cordia Global 4. Ingatlanfejlesztő Részalap</i>	<i>Összesített (Ft)</i>
Befektetésekből származó bevételei	1 879 611 247
Egyéb bevételek	6
Kezelési költségek	1 108 738 091
a letétkezelő díjai	5 617 742
egyéb díjak és adók	6 322 922
nettó jövedelem	-511 705 809
felosztott és újra befektetett jövedelem	0
a tőkeszámla változásai	-999
a befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	-270 982 928
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>
2018.12.31.	2 252 399 787	745
2019.12.31.	1 798 565 679	1 109
2020.12.10.	62 705 588	39

Számviteli adatok bemutatása:

Dátum	Saját tőke (HUF)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (HUF)
2016.12.31	12 486 908	77
2017.12.31	1 443 282 117	478
2018.12.31	2 379 780 273	788
2019.12.31	845 394 325	521
2020.12.10	62 705 588	39

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.
Alap befektetési politikájában nem történt változás.

Az Alap Kezelési Szabályzata a tárgyidőszakban 2020.01.23. és 2020.02.12. napján változott.

2019 végén láttak napvilágot az első hírek a Kínában megjelent Covid-19-ről (Koronavírusról). Év végén mindössze néhány, mindaddig ismeretlen vírus által okozott megbetegedés került jelentésre a WHO-nak. 2020 első néhány hónapjában a vírus globálisan is elterjedt. Bár a helyzet napról napra változik, megállapítható, hogy a jelenlegi járványügyi helyzet negatív hatással bír mind a globális, mind pedig a magyar gazdaságra, illetve a pénz- és tőkepiacokra.

Az Alapkezelő folyamatosan elemzi a járvány miatti kialakult helyzetet.

Megszűnési jelentés_2020

- 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>Az ABAK által az adott időszakra kifizetett javadalmazás teljes összege (Ft)</i>		
Javadalmazás típusa		
Rögzített	Változó	Kedvezményezettek száma
74 767 861	0	21 fő

<i>A javadalmazás teljes összege az ABAK ügyvezetői és azon munkavállalói szerinti bontásban, akik az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényeges hatást gyakorolnak (Ft)</i>		
Javadalmazás típusa		
Rögzített	Nyereségrészesedés	
10 503 500	0	ABAK ügyvezetői (2 fő)
5 482 750	0	ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényeges hatást gyakorló személyek

- 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;**

2020.12.10. napján az alapban lévő ingatlanok aránya: 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 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 mindenkori értékesítésének biztosítottóságát 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 középtávú 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 össszhangjának 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

Megszűnési jelentés_2020

kiadások jelentősen eltérő devizanemekben lennének az Alapkezelő határidős deviza ügyleteket köthet a devizakitettség fedezésére.

Koncentrációs kockázat: Az Alapkezelő betartja az általa kezelt portfóliókra irányadó, szabályzatokban, szerződésekből 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 szerződéses 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 kitétségeinek alakulását, és ellenőrzi a kockázatkezelési rendszer által definiált céllimit értékeknek való megfelelést.

Az Alapnak nincs olyan kitétsége, 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 kockázatokot értékeli, és szükség szerint aktualizálja.

Megszűnési jelentés_2020

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

2020.12.10-i napon a befektetési jegyek teljes egészében visszaváltásra kerültek, így a Finext Befektetési Alapkezelő Zrt elindított a Cordia Global 4 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 értékének meghatározása, 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 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: Az Alap a megszűnési eljárás induló napját követően nem realizált járulékos, illetve egyéb bevételeket.

5. Kötelezettségek teljesítéséből adódó kifizetéseket: Az Alap a megszűnési eljárást követően 2020.12.11-én átutalt a Commerzban Zrt részére banki audit díjat 25.000 Ft-ot valamint ehhez kapcsolódóan 20 Ft bankköltsége keletkezett, melyet az Alapkezelő 2020.12.12-én megtérített az Alap felé az Alap és az Alapkezelő között aláírt megállapodás alapján. Az Alap 2020.12.14-én átutalt 797.792 Ft-ot az Alapkezelőnek a fennálló költségeinek rendezésére és a befektetők részére visszautalta a visszaváltás ellenértékét, azaz 62.705.588 Ft-ot.

6. A végelszámolás során felmerült költségeket és felszámított díjakat tételen: A Finext Befektetési Alapkezelő Zrt az Alap és az Alapkezelő között aláírt Megállapodás alapján átvállalta a következő költségeket, amelyek kifizetéséről az Alap 2020.12.14-én gondoskodott az Alapkezelő felé. Ezek a költségek a következők:

CORDIA GLOBAL Ingatlanfejlesztő Zártkörű Esernyőalap – Cordia Global 4. Ingatlanfejlesztő
Részalap

	Megszűnési jelentés_2020
a, Befektetési alapok különadója	52.970 Ft
b, Felügyeleti díj	37.080 Ft
c, Forgalmazói jutalék	90.000 Ft
d, Letétkezelői díj	617.742 Ft

Az audit kapcsán felmerült banki audit díj összege 25.000 Ft, ehhez kapcsolódó felmerült banki költség 20 Ft, ezek kifizetése 2020.12.11-én történt meg, melyet az Alapkezelő 2020.12.12-i értéknappal az Alap számára megtérített.

7. A befektetők között felosztható tőkét: Az Alap a befektetési jegyek visszaváltását követően, a megszűnési eljárás folyamán, 2020.12.14-én, a befektetők felé visszautalta a visszaváltásból származó kifizethető összeget, 62.705.588 Ft-ot. Az A sorozatra vonatkozó egy jegyre jutó kifizethető összeg 62.705.549 Ft volt, az A sorozat darabszáma: 1.621.357. A B sorozatra vonatkozó egy jegyre jutó kifizethető összeg 39 Ft, a B sorozat darabszáma: 1.

8. Az egy befektetési jegyre kifizethető összeg: Az A sorozatra vonatkozó egy jegyre jutó kifizethető összeg 62.705.549 Ft volt, az A sorozat darabszáma: 1.621.357 darab. A B sorozatra vonatkozó egy jegyre jutó kifizethető összeg 39 Ft, a B sorozat darabszáma: 1 darab.

9. a kifizetés kezdő napját és helyét. Az Alap 2020.12.14-i értéknappal utalta el a befektetőknek a fent bemutatott összeget.

Budapest, 2020. december 18.



CORDIA GLOBAL Ingatlanfejlesztő Zártkörű Esernyőalap
Cordia Global 4. Ingatlanfejlesztő Részalap
FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt.

Karai Péter
igazgatósági tag