



Cordia Development 2. Ingatlanfejlesztő Zártkörű Befektetési Alap

Nyilvántartásba vételének dátuma: 2016.04.27.
Lajstrom száma: 1221-22

Megszűnési jelentés

2025.12.09.

I. Vagyonkimutatás

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

Befektetési eszköz típusa	Piaci értéke id. elején (HUF)	Teljes portfólióbeli arány (%)	Piaci értéke id. végén (HUF)	Teljes portfólióbeli arány (%)
Ingtatlanok	0	0,00	0	0,00
Átruházható értékpapírok	0	0,00	0	0,00
Bankbetétek	67 137 488	94,76	59 061 554	97,06
Banki egyenlegek	1 579 906	2,23	2 902 465	4,77
Egyéb eszközök	0	0,00	0	0,00
Követelések	3 285 145	4,64	450 000	0,74
Összes eszköz	72 002 539	101,63	62 414 019	102,57
Kötelezettségek	-1 154 345	-1,63	-1 565 508	-2,57
Nettó eszközérték	70 848 194	100,00	60 848 511	100,00

Számviteli adatok bemutatása:

Befektetési eszköz típusa	Piaci értéke Id. elején (HUF)	Teljes portfólióbeli arány (%)	Piaci értéke Id. végén (HUF)	Teljes portfólióbeli arány (%)
Ingtatlanok	2 459 494	3,47	0	0,00
Befektetett pénzügyi eszközök	0	0,00	0	0,00
Átruházható értékpapírok	0	0,00	0	0,00
Banki egyenlegek	68 579 905	96,64	61 902 461	101,73
Egyéb eszközök	137 488	0,19	61 558	0,10
Összes eszköz	72 116 887	101,63	62 414 019	102,57
Követelések	940 000	1,32	450 000	0,74
Kötelezettségek	-1 154 392	-1,63	-1 565 508	-2,57
Nettó eszközérték	70 962 495	100,00	60 848 511	100,00

II. A forgalomban lévő befektetési jegyek száma

<i>Forgalomban lévő id. elején (db)</i>	<i>Forgalomban lévő id. végén (db)</i>
8 560 141	8 560 141

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>
2025.01.27	66 394 091	8,000000
2025.02.24	66 416 344	8,000000
2025.03.31	66 387 761	8,000000
2025.04.28	64 331 541	8,000000
2025.05.26	64 366 786	8,000000
2025.06.30	64 405 811	8,000000
2025.07.28	64 440 487	8,000000
2025.08.25	63 749 559	7,000000
2025.09.29	63 901 388	7,000000
2025.10.27	63 938 567	7,000000
2025.11.24	61 263 179	7,000000
2025.12.09	60 848 511	7,000000

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	59 061 554	100,00
Összesen:	59 061 554	100,00

A portfólió összetételében a tárgyidőszakban bekövetkezett változások:

2025. 12. 12. napján a befektetési jegyek teljes mennyisége visszaváltásra került. Az Alapkezelő Igazgatósága 2025.12.09-én 1/2025. (2025. december 09.) Igazgatósági határozatával döntött a Alap megszűnési eljárásának megindításáról.

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

Cordia Development 2. Ingatlanfejlesztő Zártkörű Befektetési Alap	Összesített (Ft)
Befektetésekből származó bevételei	0
Egyéb bevételek	26 634 357
Kezelési költségek	2 677 379
Letétkezelői díj	564 516
Egyéb díjak és adók	36 666 603
Nettó jövedelem	-10 113 984
Felosztott és újra befektetett jövedelem	0
Tőkeszámla változásai	670 191
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	69 909 125	8,000000
2024.12.31	70 848 194	8,000000
2025.12.09	60 848 511	7,000000

Számviteli adatok:

<i>Dátum</i>	<i>Saját tőke(HUF)</i>	<i>Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (HUF)</i>
2023. 12. 31.	70 417 148	8
2024. 12. 31.	70 962 495	8
2025. 12. 09.	60 848 511	7,000000

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.

Az Alap befektetési politikájában nem történt változás.

Az Alap Kezelési Szabályzatában a tárgyidőszakban 2025.07.10-én és 2025.07.31-én történt változás.

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>ezer forintban (2024. évi adat)</i>	Teljes javadalmazás	Ebből Ügyvezetés	Ebből hatást gyakorló személyek
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;

2025.12.09. napján az alapban lévő ingatlanok aránya: 0%,

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 befektetéseit 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 elegendők 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 szerződésszerű 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 kitettsége 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

2025.12.12-én a befektetési jegyek teljes egészében visszaváltásra kerültek, így a Finext Befektetési Alapkezelő Zrt. elindította a Cordia Development 2. Ingatlanfejlesztő Zártkörű Befektetési Alap 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:

Az Alapnak 423.000 Ft ÁFA követelése van. Ezen kívül 27.000 Ft önellenőrzési pótlék követelése van a NAV-tól téves kifizetés miatt.

5. Kötelezettségek teljesítéséből adódó kifizetések:

2025.12.12-én a befektetők részére visszautalta a visszaváltás ellenértékét, azaz 59.920.987 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	6 050 Ft
b, Felügyeleti díj	4 294 Ft
c, Könyvvizsgálói díj	952 500 Ft
d, Letétkezelői díj	64 516 Ft
e, Forgalmazási díj	90 000 Ft
f, Könyvelési díj	381 000 Ft
g, Audit díj	23 990 Ft
h, NAV késedelmi pótlék	43 158 Ft

7. A befektetők között felosztható tőke:

Az Alap a befektetési jegyek visszaváltását követően, a megszűnési eljárás folyamán 2025.12.12-én visszautalta a visszaváltásból származó kifizethető összeget, 59 920 987 Ft-ot. Az „A” sorozatra vonatkozó kifizethető összeg 59 920 980 Ft volt, az „A” sorozat darabszáma 8 560 140. A „B” sorozatra vonatkozó kifizethető összeg 7 Ft volt, a „B” sorozatra darabszáma 1.

8. Az egy befektetési jegyre kifizethető összeg:

Az „A” sorozatra vonatkozó kifizethető összeg 59 920 980 Ft volt, az „A” sorozat darabszáma 8 560 140. A „B” sorozatra vonatkozó kifizethető összeg 7 Ft volt, a „B” sorozatra darabszáma 1.

9. A kifizetés kezdő napja és helye:

Az Alap 2025.12.12-i értéknappal utalta el a befektetőknek a fent bemutatott összeget.

Budapest, 2025. december 18.

.....

Földi Tibor és Karai Péter András
Cordia Development 2. Ingatlanfejlesztő
Zártkörű Befektetési Alap
FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviselésében eljáró Igazgatósági tagjai

Statistikai számjel: 18748259-6811-915-01

MNB lajstromszám: 1221-22

**A vállalkozás megnevezése: CORDIA Development 2. Ingatlanfejlesztő
Zártkörű Befektetési Alap**

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

Éves beszámoló

2025.12.09

Kelt: Budapest, 2025.12.18

P. H.

Földi Tibor és Karai Péter András
Cordia Development 2
Ingatlanfejlesztő Zártkörű Befektetési
Alap képviselőjében eljáró
FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt
Igazgatósági tagjai

Statistikai számjel: 18748259-6811-915-01

MNB lajstromszám: 1221-22

CORDIA Development 2. Ingatlanfejlesztő Zártkörű Befektetési Alap

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok Eft-ban

Sor száma	A tétel megnevezése		2024.12.31	Előző év(ek) módosításai	2025.12.09
a	b		c	d	
1		ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)	72 117	- 7 915	62 413
2	A.	Befektetett eszközök	0	0	0
3	I.	Tárgyi eszközök	0	0	0
4		Ingatlanok	0	0	0
1.					
5	2.	Ingatlanok értékelési különbözete	0	0	0
6		Gépek, berendezések, felszerelések	0	0	0
3.					
7		Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0	0
4.					
8		Beruházások	0	0	0
5.					
9		Beruházásokra adott előlegek	0	0	0
6.					
10	II.	Befektetett pénzügyi eszközök	0	0	0
11		Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0	0
1.					
12	B.	Forgóeszközök	71 980	- 7 915	62 351
13	I.	Készletek	2 459	- 7 915	0
14		Ingatlankészletek	2 459	- 7 915	0
1.					
15		Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0	0
2.					

Földi Tibor és Karai Péter András
Cordia Development 2
Ingatlanfejlesztő Zártkörű Befektetési
Alap képviseletében eljáró
FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt
Igazgatósági tagjai

Kelt: Budapest, 2025.12.18

P. H.

Statisztikai számjel: 18748259-6811-915-01

MNB lajstromszám: 1221-22

CORDIA Development 2. Ingatlanfejlesztő Zártkörű Befektetési Alap

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése		2024.12.31	Előző év(ek) módosításai	2025.12.09
a	b		c	d	e
16	II.	Követelések	941	0	449
17		Követelések	941	0	449
	1.				
18		Követelések értékvesztése (-)	0	0	0
	2.				
19		Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0	0
	3.				
20		Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0	0
	4.				
21	III.	Értékpapírok	0	0	0
22		Értékpapírok	0	0	0
	1.				
23		Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
	2.				
24		a) kamatból, osztalékból	0	0	0
	.				
25		b) egyéb	0	0	0
	.				
26	IV.	Pénzeszközök	68 580	0	61 902
27		Pénzeszközök	68 580	0	61 902
	1.				
28		Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0	-
	2.				
29	C.	Aktív időbeli elhatárolások	137	0	62
30		Aktív időbeli elhatárolások	137	0	62
	1.				
31		Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0	0
	2.				
32	D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0	0

Földi Tibor és Karai Péter András
Cordia Development 2
Ingatlanfejlesztő Zártkörű Befektetési
Alap képviselőjében eljáró
FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt
Igazgatósági tagjai

Kelt: Budapest, 2025.12.18

P. H.

Statisztikai számjel: 18748259-6811-915-01

MNB lajstromszám: 1221-22

CORDIA Development 2. Ingatlanfejlesztő Zártkörű Befektetési Alap

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

adatok Eft-ban

Sor száma	A tétel megnevezése		2024.12.31	Előző év(ek) módosításai	2025.12.09
a	b		c	d	e
33		FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)	72 117	- 7 915	62 413
34	E.	Saját tőke	70 962	- 7 915	60 847
35	I.	Indulótőke	8 560	0	8 560
36	1.	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	17 119	0	17 119
37	2.	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-8 559	0	-8 559
38	II.	Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	62 402	- 7 915	52 287
39	1.	Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete (-)	-7 990 194	0	-7 990 194
40	2.	Értékelési különbözet tartaléka	0	0	
41	3.	Előző év(ek) eredménye	8 051 927	0	8 052 596
42	4.	Üzleti év eredménye	669	- 7 915	- 10 115
43	F.	Céltartalékok	0	0	
44	G.	Kötelezettségek	390	0	381
45		Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	
46	1.	Rövid lejáratú kötelezettségek	390	0	381
47	2.				
47	3.	Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	
48	H.	Passzív időbeli elhatárolások	765	0	1 185

Földi Tibor és Karai Péter András
Cordia Development 2
Ingatlanfejlesztő Zártkörű Befektetési
Alap képviselőjében eljáró
FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt
Igazgatósági tagjai

Kelt: Budapest, 2025.12.18

P. H.

Statisztikai számjel: 18748259-6811-915-01

MNB lajstromszám: 1221-22

CORDIA Development 2. Ingatlanfejlesztő Zártkörű Befektetési Alap

EREDMÉNYKIMUTATÁS

(összköltség eljárással)

adatok EFT-ban

Sor száma	A tétel megnevezése		2024.01.01 - 2024.12.31	Előző év(ek) módosításai	2025.01.01 - 2025.12.09
a	b		c	d	e
1	I.	Értékesítés nettó árbevétele	0	0	-
2	II.	Egyéb bevételek	505	0	26 634
3	III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	-
4	IV.	Működési költségek	3 132	0	3 242
5	V.	Egyéb ráfordítások	824	7 915	28 752
6	VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	4 120	0	3 160
7	VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	-
8	VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	0	0	-
9	IX.	Tárgyévi eredmény	669	- 7 915	- 2 200

Földi Tibor és Karai Péter András
Cordia Development 2
Ingatlanfejlesztő Zártkörű Befektetési
Alap képviselőjében eljáró
FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt
Igazgatósági tagjai

Kelt: Budapest, 2025.12.18

P. H.