



**Cordia Global Ingatlanfejlesztő Zártkörű
Esernyőalap
Cordia Global 12. Ingatlanfejlesztő Részalap**

Nyilvántartásba vételének dátuma: 2018.01.22.
Lajstrom száma: 1221-26-12

Megszűnési jelentés
2025. december 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

<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	61 125 175	92,70	0	0,00
Banki egyenlegek	5 141 468	7,80	7 414 955	107,61
Egyéb eszközök	0	0,00	0	0,00
Összes eszköz	66 266 643	100,50	8 400 955	107,61
Követelések	928 792	1,41	986 000	14,31
Kötelezettségek	-1 253 746	-1,91	-1 510 233	-21,92
Nettó eszközérték	65 941 689	100,00	6 890 722	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	66 141 466	100,98%	7 414 955	107,61%
Egyéb eszközök	125 175	0,19%	0	0,00%
Összes eszköz	66 755 245	101,92%	8 400 955	121,92%
Követelések	488 604	0,75%	986 000	14,31%
Kötelezettségek	-1 254 990	-1,92%	-1 510 233	-21,92%
Nettó eszközérték	65 500 255	100,00%	6 890 722	100,00%

II. Forgalomban lévő befektetési jegyek száma

<i>Forgalomban lévő id. elején (db)</i>	<i>Forgalomban lévő id. végén (db)</i>
4 839 723	4 839 723

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	65 941 689	13,625096
2025.01.27	65 715 126	13,578282
2025.02.24	65 433 268	13,520044
2025.03.31	65 127 819	13,456931
2025.04.28	64 941 788	13,418493
2025.05.26	64 717 903	13,372233
2025.06.30	64 400 972	13,306748
2025.07.28	64 185 897	13,262308
2025.08.25	63 963 631	13,216383
2025.09.29	63 642 201	13,149968
2025.10.27	63 419 639	13,103981
2025.11.30	7 912 294	1,634865
2025.12.09	6 890 722	1,423784

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:

Tárgyidőszakban az Alap a szabad pénzeszközeit nem fektette be.

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

<i>Cordia Global 12. Ingatlanfejlesztő Részalap</i>	<i>Összesített (Ft)</i>
Befektetésekből származó bevételei	0
Egyéb bevételek	0
Kezelési költségek	5 529 043
a letétkezelő díjai	564 516
egyéb díjak és adók	94 700
nettó jövedelem	58 609 533
felosztott és újra befektetett jövedelem	0
a tőkeszámla változásai	-1 774 606
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	68 083 565	14
2024.12.31	65 941 689	13,625096
2025.12.09	6 890 722	1,423784

Számviteli adatok:

<i>Dátum</i>	<i>Nettó eszközérték Összesített (Ft)</i>	<i>Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (Ft)</i>
2023.12.31	67 539 448	14
2024.12.31	65 500 255	13,533885
2025.12.09	6 890 722	1,423784

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 a tárgyidőszakban.

Az Alap befektetési politikájában nem történt változás.

Az Alap Kezelési Szabályzata a tárgyidőszakban 2025.01.15., 2025.03.24., 2025.06.23., 2025.09.04. valamint 2025.11.14. 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>ezer forintban (2024)</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: 0,00% 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 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 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 devizakitettségéből fakadó jelentősebb kockázat. A menedzsment folyamatosan nyomon követi a devizakitettségek alakulását, és törekszik a devizában fennálló tartozások és követelések lejáratát összhangjának a megteremtésére. Az Alap bevételei Forintban és Európában 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 devizakitettséggel fedezésére.

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

A kockázatkezelési rendszer folyamatosan figyeli a befektetési stratégiaának 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 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. 12.09-én a befektetési jegyek teljes egészében visszaváltásra kerültek, így a Finext Befektetési Alapkezelő Zrt. elindította a Cordia Global 12. 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 befolyt ellenértéke sem származott.

4. Az esetleges járulékos és egyéb bevételek:

Az alapnak 986.000 Ft ÁFA követelése van.

5. Kötelezettségek teljesítéséből adódó kifizetések:

Az Alap a megszűnési eljárás során kifizeti a K & H Bank Zrt. részére banki audit díjat 23 990 Ft-ot.

Az Alap 2025.12.12-én a befektetők részére visszautalta a visszaváltás ellenértékét, azaz 6 890 720 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	3 887 Ft
b, Felügyeleti díj	2 759 Ft
b, Alapkezelési díj	322 581 Ft
d, Könyvvizsgálói díj	952 500 Ft
e, Letétkezelői díj	114 516 Ft
f, Forgalmazási díj	90 000 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, 6 890 720 Ft-ot. Az „A” sorozatra vonatkozó kifizethető összeg 6 890 719 Ft volt, az „A” sorozat darabszáma 4 839 722 db, a „B” sorozatra vonatkozó kifizethető összeg 1 Ft volt, a „B” sorozat darabszáma 1db.

8. Az egy befektetési jegyre kifizethető összeg:

Az „A” sorozatra vonatkozó kifizethető összeg 6 890 719 Ft volt, az „A” sorozat darabszáma 4 839 722 db. A „B” sorozatra vonatkozó kifizethető összeg 1 Ft volt, a „B” sorozatra darabszáma 1db.

9. A kifizetés kezdő napja és helye:

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

Budapest, 2025. december 18.

Földi Tibor és Karai Péter András
Cordia Global 12. Ingatlanfejlesztő Részalap
képviselésében eljáró
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
Igazgatósági tagjai

Statistikai számjel: 18949436-6811-915-01

MNB lajstromszám: 1221-26-12

A vállalkozás megnevezése: Cordia Global 12. Ingatlanfejlesztő Részalap

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

Éves beszámoló

2025.12.09

Földi Tibor és Karai Péter András
Cordia Global 12. Ingatlanfejlesztő Részalap
képviselésében eljáró
~~Finext~~ Befektetési Alapkezelő Zrt.
Igazgatósági tagjai

Kelt: Budapest, 2025.12.18.

P. H.

Cordia Global 12. Ingatlanfejlesztő Részalap

"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
1		ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)	66 756	0	8 401
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	66 631	0	8 401
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 12. Ingatlanfejlesztő Részalap
képviselésében eljáró
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
Igazgatósági tagjai

Kelt: Budapest, 2025.12.18.

P. H.

Cordia Global 12. Ingatlanfejlesztő Részalap

"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	490	0	986
17	1.	Követelések	490	0	986
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	66 141	0	7 415
27	1.	Pénzeszközök	66 141	0	7 415
28	2.	Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0	0
29	C.	Aktív időbeli elhatárolások	125	0	0
30	1.	Aktív időbeli elhatárolások	125	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 12. Ingatlanfejlesztő Részalap
képviselőjében eljáró
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
Igazgatósági tagjai

Kelt: Budapest, 2025.12.18.

P. H.

Cordia Global 12. Ingatlanfejlesztő Részalap

"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)	66 756	0	8 401
34	E.	Saját tőke	65 501	0	6 891
35	I.	Indulótőke	4 840	0	4 840
36	1.	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	5 470	0	5 470
37	2.	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-630	0	-630
38	II.	Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	60 661	0	2 051
39	1.	Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete (-)	-2 219 484	0	-2 219 484
40	2.	Értékelési különbözet tartaléka	0	0	0
41	3.	Előző év(ek) eredménye	2 281 918	0	2 280 145
42	4.	Üzleti év eredménye	-1 773	0	-58 610
43	F.	Céltartalékok	0	0	0
44	G.	Kötelezettségek	0	0	0
45	1.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
46	2.	Rövid lejáratú kötelezettségek	0	0	0
47	3.	Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0
48	H.	Passzív időbeli elhatárolások	1 255	0	1 510

Földi Tibor és Karai Péter András
Cordia Global 12. Ingatlanfejlesztő Részalap
képviselőjében eljáró
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
Igazgatósági tagjai

Cordia Global 12. 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 - 2025.12.09
a	b		c	d	e
1	I.	Értékesítés nettó árbevétele	0	0	0
2	II.	Egyéb bevételek	2	0	0
3	III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
4	IV.	Működési költségek	5 913	0	6 094
5	V.	Egyéb ráfordítások	33	0	95
6	VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	4 171	0	2 759
7	VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	180
8	VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	0	0	55 000
9	IX.	Tárgyévi eredmény	-1 773	0	-58 610

Földi Tibor és Karai Péter András
Cordia Global 12. Ingatlanfejlesztő Részalap
képviselőjében eljáró
Finext Befektetési Alapkezelő Zrt.
Igazgatósági tagjai