

H	-	K	E	-	I	I	I	-	6	7	5	/	2	0	1	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

MNB nyilvántartásbavételi határozat száma

1	2	2	1	-	5	6		
---	---	---	---	---	---	---	--	--

MNB nyilvántartási szám

1	9	2	1	2	8	6	9	-	2	-	4	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Adószám

Citadel ONE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

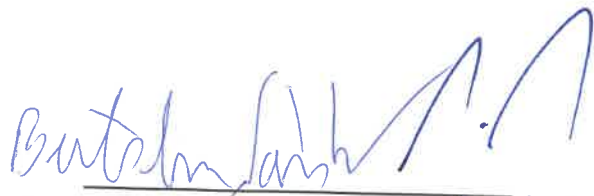
1124 Budapest, Bűrök utca 34-36.

2024 évi Éves beszámoló

Éves zárómérleg

2024.01.01-2024.12.31

Keltezés: Budapest, 2025.06.10.



Citadel ONE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

P.H.

H - K E - I I I - 6 7 5 / 2 0 1 9

MNB nyilvántartásbavételi határozat száma

1 9 2 1 2 8 6 9 - 2 - 4 3

Adószám

Citadel ONE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Időszak: 2024.01.01-2024.12.31

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Tétel- szám	A tétel megnevezése	adatok eFt-ban		
		Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	292 447		333 450
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	-		795
III.	ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	-		-
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	195 300		186 571
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	10 635		6 140
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	6 799		10 259
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	23 486		25 424
VIII.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	96 475		-
IX.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	- 26 650	-	126 369

Keltezés:

Budapest, 2025.06.10.

Citadel ONE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

H - K E - I I I - 6 7 5 / 2 0 1 9

MNB nyilvántartásbavételi határozat száma

1 9 2 1 2 8 6 9 - 2 - 4 3

Adószám

Citadel ONE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Időszak: 2024.01.01-2024.12.31

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	adatok eFt-ban Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (I. + II. sor)	2 323 475		2 430 340
02.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	2 323 475		2 430 340
03.	1. Ingatlanok	1 140 025		1 115 274
04.	2. Ingatlanok értékkülönbözete	1 183 450		1 314 726
05.	3. Gépek, berendezések, felszerelések			340
06.	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete			
07.	5. Beruházások			
08.	6. Beruházásokra adott előlegek			
09.	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			
10.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek			
11.	B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)	137 220		212 237
12.	I. KÉSZLETEK			
13.	1. Ingatlankészletek			
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete			
15.	II. KÖVETELÉSEK	34 732		13 024
16.	1. Követelések	34 770		13 024
17.	2. Követelések értékvesztése (-)			
18.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	-38		
19.	4. Főitkövetelések értékelési különbözete			
20.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	10 890		
21.	1. Értékpapírok	10 000		
22.	2. Értékpapírok értékkülönbözete	890		
23.	a) kamatból, osztalékból			
24.	b) egyéb	890		
25.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	91 598		199 213
26.	1. Pénzeszközök	91 608		199 213
27.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-10		
28.	C. Aktív időbeli elhatárolások	6 905		13 268
29.	1. Aktív időbeli elhatárolások	6 905		13 268
30.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)			
31.	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete			
32.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A + B + C+D)	2 467 600		2 655 845

MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	adatok eFt-ban Tárgyév
a	b	c	d	e
33.	D. Saját tőke (I. + II. sor)	1 587 182		1 843 938
34.	I. INDULÓ TŐKE	266 704		266 704
35.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	531 472		531 472
36.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-264 768		-264 768
37.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	1 320 478		1 577 234
38.	a) visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbüzetéből	476		477
39.	b) Értékelési különbözet tartaléka	1 184 340		1 314 726
40.	c) Előző évek eredménye	162 312		135 662
41.	d) Üzleti évi eredménye	-26 650		126 369
42.	E. Céltartalékok			
43.	F. Kötelezettségek (I. + II. sor)	841 965		771 724
44.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	700 055		622 189
45.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	141 910		149 535
46.	G. Passzív időbeli elhatárolások	38 453		40 183
47.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (D+E+F+G)	2 467 600		2 655 845

Keltezés: Budapest, 2025.06.10.

Birtok
Citadel ONE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

CITADEL ONE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2024.01.01-2024.12.31.

TARTALOM:

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

II. SPECIFIKUS ADATOK

II/1. Aktív időbeli elhatárolások

II/2. Passzív időbeli elhatárolások

II/3. Rövid és hosszú lejáratú kötelezettségek részletezése

III. VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZET ÉRTÉKELÉSE

IV. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

IV/1. Működési költségek

IV/2. Ingatlanok részletezése

Mellékletek:

1. Vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzet mutatók

2. Cash-Flow kimutatás

3. Portfólió jelentés

Budapest, 2025. június 10.



.....
Citadel ONE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap
Bertalan Sándor Tajthy Attila Tamás
Citadel Alapkezelő Zrt.

Citadel Alapkezelő Zrt.
1124 Budapest, Bűrök utca 34-36.
Adószám: 32493025-2-43
1.

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

I/1. AZ ALAP BEMUTATÁSA

A Citadel ONE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (Alap), a Magyar Nemzeti Bank (Felügyelet) által 2019.11.14-én kiadott H-KE-III-675/2019. számú nyilvántartásba vételi határozattal jött létre. A Felügyelet az ingatlanalapot 1221-56 számon vette nyilvántartásba.

Az ingatlanfejlesztő alap székhelye: 1124 Budapest, Bűrök utca 34-36.

ISIN kód:	HU0000723796
Alap devizaneme:	EUR
Névérték:	100
Alap indulása:	2019.11.16
Alap típusa:	ingatlanalap
Működési forma:	zártkörű
Fajtája:	nyíltvégű
NEÉ:	4 810 822
Egy jegyre jutó NEÉ:	601

Az alapkezelő neve: Citadel Alapkezelő Zrt.. (Alapkezelő), mely társaság rendelkezik a befektetési alapkezeléshez szükséges Magyar Nemzeti Bank által kiadott engedéllyel a tevékenységének gyakorlásához.

Az Alapkezelő székhelye: 1124 Budapest Bűrök utca 34-36.

Az Alapkezelő által kezelt más alapok:

- SHIHON Magántőke Alap

Az Alapkezelő képviselőjére és a befektetési alap éves beszámolójának aláírására jogosult személyek:

Név: Bertalan Sándor
Cím: 1038 Budapest, Kóborló köz 2/C
Tisztség: vezérigazgató
Képviselő módja: együttes

Név: Dr. Tajthy Attila Tamás
Cím: 1137 Budapest, Pozsonyi út 14. 1 em.5. ajtó
Tisztség: vezérigazgató
Képviselő módja: együttes

Az Alapkezelő a befektetési alap befektetési jegyei után a hozamra és a tőke megővésére ígéretet nem tett. Származtatott ügylete nem volt.

Kapott, illetve adott fedezetek, biztosítékok, óvadékok, garancia- és kezességvállalások nem merültek fel a 2024-es üzleti évben.

A befektetési alap könyvvizsgálatra kötelezett, a megbízott könyvvizsgáló adatait az I/4. pont tartalmazza.

I/2. AZ ALAP SZÁMVITELI POLITIKÁJÁNAK MEGHATÁROZÓ ELEMEI

Az Alap az alábbi főbb törvények és rendeletek alapján végzi tevékenységét, vezeti könyveit és nyilvántartásait:

- A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. számú törvény
- 2000.évi C. törvény a számvitelről (a továbbiakban: számviteli törvény)
- 215/2000. (XII. 11) sz. kormányrendelet a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségeinek sajátosságairól.
- 2014. évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint az egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról
- a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2013. évi CXXXVIII. törvény (a Bszt.),
- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a Ptk.),
- a Bizottság 2012. december 19-i 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete a 2011/61/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a mentességek, az általános működési feltételek, a letétkezelők, a tőkeáttétel, az átláthatóság és a felügyelet tekintetében történő kiegészítéséről (az **ABAK-rendelet**)

a) Az üzleti év, a mérlegkészítés időpontja

Az üzleti év időtartama: 2024.01.01-2024.12.31.

A mérlegkészítés időpontja: 2025.03.31

b) A beszámoló formája, a választott mérleg és eredménykimutatás formátuma

A beszámoló a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII.11.) sz. kormányrendelet alapján készül.

c) Jelentős hibák kimutatása

A befektetési alap a beszámoló szempontjából lényegesnek minősít minden olyan tény, adatot, amelynek elhagyása vagy téves bemutatása befolyásolja a beszámoló adatait, a felhasználó döntéseit.

- A számviteli törvény 3.§ (3) bekezdés 3. pontja szerinti jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során – ugyanazon évet érintően – megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot;
- A számviteli törvény 19.§. (3) bekezdése szerint amennyiben az ellenőrzés az előző üzleti év(ek) éves beszámolójában elkövetett jelentős összegű hibá(ka)t állapított meg, háromhasábos beszámolót kell készíteni.

- A számviteli törvény 88.§ (4a) bekezdése szerinti kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, ráfordítások, és költségek vonatkozásában az Alap akkor mutatja be fentieket a kiegészítő mellékletben, ha összevont eredményhatásuk értéke meghaladja az üzleti év mérlegfőösszegének 10%-át.
- Az eszközök esetén akkor tér el jelentősen a piaci érték a könyv szerinti értéktől, ha az összes eltérés meghaladja az Alap nettó eszközértékének 5%-át. Ebben az esetben kell értékvesztést, visszaírást, valamint értékhelyesbítést (számviteli törvény 57.§ (3)) elszámolni, ellenkező esetben nem.

d) A tárgyi eszközök értékcsökkenésének elszámolása

A tárgyi eszközök értékcsökkenését az egyedi értékelés elve alapján, a használat várható idejét és a várható maradványértéket figyelembe véve kialakított lineáris leírási kulcsokkal számítjuk. A nettó százezer Ft szerzési érték alatti eszközöket a használatbavételkor egy összegben számolja el költségként. Az értékcsökkenés elszámolása negyedévente történik.

Az értékcsökkenés alapja az eszköz bekerülési értékének és maradványértékének különbsége. Terven felüli értékcsökkenést az Alap nem számol el, ennek szerepét az értékkülönbség elszámolása tölti be.

e) Az értékkülönbség elszámolásának módja

A befektetési alapok sajátos tevékenysége következtében az eszközöket és a kötelezettségeket a mérlegkészítéskori piaci értéken kell értékelni annak érdekében, hogy a nettó eszközérték levezethető legyen a számviteli nyilvántartásokból.

A piaci értékre történő értékelés eszköze az értékkülönbség képzése. Az értékkülönbség a könyv szerinti érték és a piaci érték különbségeként adódik. Az értékkülönbség elszámolása a tőkeváltozással szemben történik.

Az értékesített ingatlanokra, értékpapírokra jutó értékkülönbség a tőkeváltozással szemben kerül kivezetésre.

f.) Az Alap nettó eszközérték számításának módja

A Kezelési Szabályzat alapján, az Alap Nettó Eszközértékét az Alapkezelő állapítja meg és a Letétkezelő ellenőrzi.

Az Alapkezelő köteles minden, az Alap Nettó Eszközértékének megállapításához szükséges dokumentumot a Nettó Eszközérték megállapításának rendszerességéhez igazodva, késedelem nélkül megküldeni a Letétkezelőnek és az Ingatlanértékelőnek.

Az Alap Nettó Eszközértékét és az egy Befektetési jegyre jutó Nettó Eszközértéket az Alapkezelő minden naptári hét első banki munkanapjára vonatkozóan határozza meg, az Alap naptári hét első banki munkanapján meglévő eszközeinek a naptári hét első munkanapján ismert legfrissebb adatai (árfolyam- és hozam adatok) alapján, legkésőbb a naptári hét első banki munkanapját követő harmadik munkanapon („T”+3). A Nettó Eszközérték rendszeres

megállapításán túl a Kbftv-ben és a Kezelési Szabályzatban meghatározott esetekben sor kerülhet a Nettó Eszközérték eseti megállapítására is.

A Kbftv. II. fejezet 20. pontjában foglaltak alapján: a befektetési alap saját tőkéje: a befektetési alap indulásakor a befektetési jegyek névértékének és darabszámának szorzatával megegyező tőke, amely az alap működése során a befektetési alap nettó eszközértékével azonos;

Az alapkezelő és a letétkezelő számítása szerint 2024.12.31-én az Alap nettó eszközértéke: 4 810 821,93 EUR (1 972 870 eFt), melyből az egy alapjegyre jutó nettó eszközérték: 601,352741 EUR (246 609 Ft).

A számviteli beszámolóban a saját tőke záró értéke (2024.12.31.): 1 843 938 eFt, melynek alapján az egy alapjegyre jutó nettó eszközérték 230 492 Ft.

A Nettó eszközérték és az éves beszámolóban 2024.12.31-i záró állapottal kimutatott saját tőke mérlegértéke közötti eltérést az alábbi tényező okozza:

A számviteli törvény szerint az ingatlan értékét, az ingatlan értékbecslésben szereplő HUF devizanemben meghatározott értéken kell nyilvántartani, ezzel szemben a letétkezelőnél az Alap EUR devizanemben van nyilvántartva és az értékbecslésben szereplő EUR értéket használja a nettóeszközérték számításakor. Ebből adódóan az év utolsó napján érvényes EUR árfolyammal forintosított ingatlan érték eltér a számviteli nyilvántartás értékétől.

g Speciális és mérlegen kívüli kötelezettségek

Speciális és mérlegen kívüli kötelezettségek a tárgyidőszakban nem merültek fel.

I/3. A BESZÁMOLÓ KÉSZÍTÉSÉÉRT FELELŐS MÉRLEGKÉPES KÖNYVELŐ NYILVÁNOS ADATAI

Név: Vajtó Lászlóné
Regisztrációs szám: 198771

I/4. AZ ALAP ÉVES BESZÁMOLÓJÁT HITELESÍTŐ KÖNYVVIZSGÁLÓ ADATAI

Könyvvizsgáló:

Név: Quercus Audit RB Kft.
Cím: 8200 Veszprém, Radnóti tér 2./C
MKVK nyilvántartási száma: 004413
Tölgyes András József
MKVK tagsági szám: 005572
Cím: 8200 Veszprém, Radnóti tér 2./C.

Az éves beszámoló könyvvizsgálataért a könyvvizsgáló által felszámított díj az érvénybe lévő szerződése alapján 520 000,- Ft + Áfa. A könyvvizsgáló által a tárgyévi üzleti évben az egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokért, az adótanácsadói szolgáltatásokért és az egyéb nem könyvvizsgálói szolgáltatásokért díjakat nem számított fel.

II. SPECIÁLIS ADATOK

ESZKÖZÖK

II/1. TÁRGYI ESZKÖZÖK

Tárgyi eszközök bruttó értékének változásai

összeg E Ft-ban

Megnevezés	Bruttó érték				
	Nyitó érték	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
Ingatlanok	1 238 917	0	0	0	1 238 917
Kisértékű tárgyi eszközök	31	362	0	0	393
TÁRGYI ESZKÖZÖK	1 238 948	362	0	0	1 239 310

Tárgyi eszközök értékcsökkenésének változásai

összeg
E Ft-ban

Megnevezés	Értékcsökkenés						
	Nyitó érték	Növekedés			Csökkenés	Átsorolás	Záró
		Terv szerinti	Terven felelőli	Kisértékű			
Ingatlanok	98 924	24 719	0	0	0	0	123 643
Kisértékű tárgyi eszközök	0	53	0	0	0	0	53
TÁRGYI ESZKÖZÖK	98 924	24 772	0	0	0	0	123 696

Tárgyi eszközök értékékelési különbözetének változásai és nettó értéke

összeg E Ft-ban

Megnevezés	Értékelési különbözet					Nettó érték
	Nyitó érték	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró	
Ingatlanok	1 183 450	131 276	0	0	1 314 726	2 430 000
Egyéb tárgyi eszközök	0		0	0	0	340
TÁRGYI ESZKÖZÖK	1 183 450	131 276	0	0	1 314 726	2 430 340

Az Alap az értékcsökkenési leírás elszámolására lineáris leírási kulcsokat alkalmazta. A 200 eFt egyedi beszerzési értéket meg nem haladó eszközöket a használatba vételkor egy összegben számolta el költségként, de az analitikában a használat teljes időtartama alatt szerepelteti.

Az Alap az Ingatlanok között egy iroda épületet tart nyilván, melynek értékét egy külső értékbecslő cég értékeli évente egyszer. Az értékbecslés alapján az Alap a könyveiben piaci

értéken jeleníti meg az ingatlanát. A bekerülési érték és a piaci érték közötti különbséget, mint értékelési különbözet kerül kimutatásra.

II/2. KÖVETELÉSEK

adatok eFt

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
Vevőkövetelés	31 071	2 349
Áfa elszámolás	3 662	6 100
Helyi adó	0	4 575
Összes követelés	34 732	13 024

II/3. ÉRTÉKPAPÍROK

Az Alapnak nincsenek értékpapírai 2024. december 31-én nyilvántartva.

II/4. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

	Előző év	növekedés	csökkenés	Tárgyévi E Ft
Bevételek	0	10 529	0	10 529
Díjak	6 449	1 064	6 449	1 064
Költségek	456	1 675	456	1 675
Aktív időbeli elhatárolások összesen:	6 905	13 268	6 905	13 268

ORRÁSOK

II/5. SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSA

Megnevezés	Nyitó érték	Évközi		Záró érték
		Növekedés	Csökkenés	
Induló tőke	266 704	0	0	266 704
kibocsátott befektetési jegyek névértéke	531 472	0	0	531 472
vissza vásárolt befektetési jegyek névértéke	-264 768	0	0	-264 768
Tőkeváltozás a vissza vásárolt befektetési jegyek értékülönbözetéből	476	0	0	476
Értékelési különbözet tartaléka	1 184 340	130 386	0	1 314 726
Előző évek eredménye	162 312	0	-26 650	135 662
Adózott eredmény	-26 650	126 369	26 650	126 369
SAJÁT TŐKE	1 587 182	256 755	0	1 843 938

II/6. KÖTELEZETTSÉGEK

RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

	Előző év	Tárgyév
		E Ft
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	26 852	29 137
Rövid lejáratú kötelezettségek hitel	73 777	77 866
MNB változó díj, különadó elszámolás	342	410
Fizetendő Áfa	3 206	4 113
Kaució	37 027	37 027
Egyéb rövidlejáratú kötelezettség	706	982
Összes rövid lejáratú kötelezettség	141 910	149 535

HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

	Előző év	Tárgyév
		E Ft
Felvett hitel hosszú lejáratú része	700 055	622 189
Összes hosszú lejáratú kötelezettség	700 055	622 189

II/7. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK				
2024. évi				
	Előző év	növekedés	csökkenés	Tárgyév
				E Ft
Könyvvizsgálati díj	500	500	500	500
Bérleti díjak	18 425	20 155	18 425	20 155
Jövőbeni költségek	-421	0	-421	0
Halasztott bevétel	19 948	19 528	19 948	19 528
Passzív időbeli elhatárolások összesen:	38 453	40 183	38 453	40 183

II. VAGYONI, JÖVEDELMI ÉS PÉNZÜGYI HELYZET

Az Alap 2019-ben a banki kölcsön segítségével ingatlant vásárolt, mely ingatlanban bérlok találhatók és folyamatos bérleti díjat fizetnek.

Az Alapnak a Gránit Bank Zrt. felé 2024.12.31-én 700 055 008 Ft tőketartozása áll fenn, melyből 77 865 646 Ft éven belüli rövidlejáratú hitel.

JÖVEDELMEZŐSÉGI HELYZET ÉRTÉKELÉSE

- Költségek nagy része könyvelési, közjegyzői, ügyvédi, könyvvizsgálati díj, alapkezelői díj, értékebecslési díj, letétkezelési díj, bank költség, rezsi, ingatlan üzemeltetési díj formájában merült fel.
- A társaság bevétele bérleti díjakból és az áthárított rezsi költségekből keletkezett.

A vagyoni, jövedelmi, pénzügyi helyzet mutatóit az 1. sz. melléklet tartalmazza.

Az Alap likviditása stabil volt az üzleti év folyamán és a jövőben is biztosítani tudja a szükséges forrásokat.

A 2024.12.31-i beszámolóképzési időpontra összeállított Cash Flow kimutatást a 2. számú melléklet tartalmazza.

Az Alap Nettó eszközérték jelentését az éves számviteli beszámoló alapján, a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII.11.) sz. kormányrendelet által előírt formában készítettük.

IV. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

IV/1. ÁRBEVÉTEL

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
	E Ft	E Ft
Iroda bérleti díj	150 837	176 994
Parkoló bérleti díj	21 752	27 142
Üzemeltetési díj	63 426	71 865
Raktár és egyéb terület bérleti díj	7 785	22 880
Tovább számlázott rezsi ktg	47 600	34 569
Tovább számlázott egyéb ktg	1 048	0
Árbevétel összesen	292 447	333 450

Egyéb bevételek 795 eFt értékben kerültek elszámolásra 2024. évben.

IV/2. MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
	E Ft	E Ft
Rezsi költségek	62 432	50 294
Irodaház karbantartás	12 418	14 366
Őrzés költsége	18 880	21 330
Telefon költség	324	264
Internet költség	170	173
Alapkezelői díj	24 191	12 788
Ingatlankezelési, üzemeltetési díj	34 763	43 810
Takarítás	3 000	2 114
Ügyvéd, közjegyzői díjak	10	298
Könyvelés és könyvvizsgálat díja	1 847	3 116
Más egyéb szolgáltatás	7 386	8 106
Bankköltség	1 043	933
Letétkezelői díj	3 000	3 000
Szakhatósági eljárási díj	4	31
Biztosítási díj	1 022	1 176
Terv szerinti értékcsökkenés	24 810	24 772
Működési költség összesen	195 300	186 571

IV/3. INGATLANOK RÉSZLETEZÉSE

Az Alap egy ingatlannal rendelkezett a 2024-es üzleti évben. Az ingatlan címe 1124 Budapest, Németvölgyi út 97. (Helyrajzi szám: 8584/4) 4305 m2 amelyet bérbeadás útján hasznosít az alap.

V. PIACI HELYZET

A budapesti irodapiac 2024-ben stabilan fejlődött – a kereslet nőtt és új fejlesztések történtek. Ugyanakkor a viszonylag magas üresedés és az alacsony befektetési aktivitás hosszabb távon kihívásokat jelent. A piaci dinamika és a hybrid munkastílus elterjedése új igényeket generál, így a jövőben a minőségi fejlesztések és energiahatékonyság kulcsfontosságú lehet.



VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMI HELYZET

2024.12.31

1. Vagyoni helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Saját tőke aránya %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Idegen tőke}}$	180,28	228,27
2	Tőkefeszültségi mutató %	$\frac{\text{Idegen tőke}}{\text{Saját tőke}}$	55,47	43,81
3	Eladósodottsági mutató %	$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}}$	53,05	41,63
4	Tőkeerősség %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}}$	64,32	69,54
5	Befektetett eszközök aránya %	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	94,16	91,65
6	Forgóeszközök aránya %	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	5,56	7,85

2. Pénzügyi helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Pénzügyi eredmény Eft	Cash flow	-73 149	107 615
2	Likviditási mutató	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	0,97	1,42
3	Likviditási gyorsráta	$\frac{\text{Forgóeszk.-készletek}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	0,97	1,42

3. Jövedelmezőség

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Árbevétel arányos jövedelmezőség %	$\frac{\text{Tárgyévi eredmény}}{\text{Nettó árbevétel}}$	-9,11%	37,90%
2	Eszközarányos jövedelmezőség %	$\frac{\text{Tárgyévi eredmény}}{\text{Eszközök összesen}}$	-1,08%	4,77%
3	Tőkearányos jövedelmezőség %	$\frac{\text{Tárgyévi eredmény}}{\text{saját tőke}}$	-1,68%	6,85%
4	Tőkearányos osztalék %	$\frac{\text{Fizetett.fizetendő hozam}}{\text{induló tőke}}$	36%	0%

CASH FLOW KIMUTATÁS

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
a	b	E Forint	E Forint
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	-195 748	-186 511
1.	Tárgyévi eredmény +/- (befolyt bérleti díj és hozam nélkül)	-41 914	-354 538
2.	Elszámolt amortizáció +	24 778	24 772
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±		
4.	Elszámolt értékelési különbözet +/-	-117 335	130 386
5.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±		
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye +/-		
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye +/-		
8.	Befektett eszközök állományváltozása +/-		
9.	Forgóeszközök állomány változása ±	-8 925	75 017
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	29 707	7 625
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-	-69 172	-77 866
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-5 432	6 363
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +/-	-7 455	1 730
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-16. sorok)	219 074	367 903
14.	Ingatlan beszerzés -		
15.	Ingatlan eladás +		
16.	Befolyt bérleti díjak +	229 074	350 521
17.	Értékpapírok beszerzése -	-10 000	
18.	Értékpapírok eladása,beváltása +		17 382
19.	Kapott hozamok +		
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 17-27. sorok)	-96 475	-73 777
20.	Befektetési jegy kibocsátás +		
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -		
22.	Befektetési jegy visszavásárlása -		
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	-96 475	
24.	Hitel, illetve kölcsön felvétele +		
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése -		-73 777
26.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -		
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	-73 149	107 615

Nettó eszközérték

				Tételes nettó eszközérték kimutatás Citadel One Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap						
Nettó eszközérték dátuma				2024.12.31						
Alap devizaneme				EUR						
Pénzgyenleg										
Számiaszám				Egyenleg	Felh. kamat	Dev. árf.	Deviza	Eszközérték	Részarány	
Pénzsámla összesen:								485,778.79	10.10%	
Hitel										
Partner				Prompt Amount	Felh. kamat	Dev. árf.	Deviza	Eszközérték	Részarány	
Gránit Bank Zrt.				-700,055,008.00		410.09	HUF	-1,707,076.51	-35.48%	
Összesen:				-700,055,008.00				-1,707,076.51	-35.48%	
Ingatlanok										
Ingatlan				Hrsz.	Ár	Értékbecsülés dátuma	Dev. árf.	Deviza	Eszközérték	Részarány
N97				8584/4	6,190,000.00	2024.04.05	1.00	EUR	6,190,000.00	128.67%
Összesen:								6,190,000.00	128.67%	
Követelés/kötelezettség										
Partner				Kötjegy	Ref.szám	Összeg	Dev. árf.	Deviza	Eszközérték	Részarány
Összesen Áfa Követelés:						5,289,707.82			12,898.89	0.27%
Összesen Áfa Kötelezettség:						-7,070,886.85			-17,242.28	-0.36%
Összesen követelés:									994.51	0.02%
Összesen kötelezettség:									-141,178.98	-2.93%
Összesen Követelés/kötelezettség:									-144,527.86	-3.00%
Bruttó eszközérték					4,824,174.42					
Költségek										
								Kumulált díj	Részarány	
Alapkezelési díj								-6,978.99	-0.15%	
Összesen Alapkezelési díj:								-6,978.99	-0.15%	
Felügyeleti díj								-421.37	-0.01%	
Összesen Felügyeleti díj:								-421.37	-0.01%	
Forgalmazói díj								-219.46	0.00%	
Összesen Forgalmazói díj:								-219.46	0.00%	
Könyvelési díj								-3,302.06	-0.07%	
Összesen Könyvelési díj:								-3,302.06	-0.07%	
Könyvvizsgálói díj								-1,219.25	-0.03%	
Összesen Könyvvizsgálói díj:								-1,219.25	-0.03%	
Különadó								-601.75	-0.01%	
Összesen Különadó:								-601.75	-0.01%	
Letétkezelési díj								-609.62	-0.01%	
Összesen Letétkezelési díj:								-609.62	-0.01%	
Összesen Költségek:								-13,352.49	-0.28%	
Darabszám				1 jegyre jutó NEÉ		Nettó eszközérték				
8,000.00				601.352741		4,810,821.93				



Citadel One Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Éves jelentése – 2024

I. Az Alap bemutatása

1. A befektetési alap alapadatai

1.1. A befektetési alap neve

Citadel One Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

1.2. A befektetési alap rövid neve

Citadel One Ingatlanfejlesztő Alap

1.3. A befektetési alap székhelye

1024 Budapest, Bűrök utca 34-36.

1.4. A befektetési alap nyilvántartásba vételének időpontja, nyilvántartási száma

Az Alapot a Felügyelet 2019. november 15. napján, a H-KE-III-675/2019. számú határozatával 1221-56 lajstromszámon vette nyilvántartásba.

1.5. A befektetési alapkezelő neve

Citadel Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1.6. A letétkezelő neve

Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1.7. A forgalmazó neve

Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1.8. A befektetési alap működési formája (zártkörű), a lehetséges befektetők köre (szakmai vagy lakossági)

Az Alap működési formája: zártkörű.

Az Alap Befektetői szakmai és lakossági befektetők lehetnek

1.9. A befektetési alap fajtája (nyílt végű vagy zárt végű)

Az Alap fajtája nyíltvégű.

1.10. A befektetési alap futamideje (határozatlan vagy határozott), határozott futamidő esetén a futamidő lejáratának feltüntetése

Az Alap futamideje határozatlan.

1.11. Annak feltüntetése, hogy a befektetési alap az ÁÉKBV-irányelv alapján nem harmonizált, illetve az ABAK-irányelv alapján harmonizált alap

Az Alap az ABAK-irányelv alapján harmonizált befektetési alap.

1.12. A befektetési alap által kibocsátott sorozatok száma, jelölése, annak feltüntetése, hogy az egyes sorozatok milyen jellemzőkben térnek el egymástól

Az Alap által egy Befektetési Jegy sorozat kerül kibocsátásra.

1.13. A befektetési alap elsődleges eszközkategória típusa (értékpapíralap, ingatlanalap, kockázati tőkealap, magántőkealap)

Az Alap elsődleges eszközkategóriája szerint ingatlanalap.

1.14. Annak feltüntetése, ha a befektetési alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet hitelintézet által vállalt garancia vagy kezési biztosítás biztosítja (tőke-, illetve hozamgarancia) vagy azt a befektetési alap részletes befektetési politikája támasztja alá (tőke-, illetve hozamvédelem); az ennek feltételeit a kezelési szabályzatban részletesen tartalmazó pont megjelölése

Az Alapkezelő nem tett a Befektetők számára az Alap tőkéjének megóvására vonatkozó, illetve hozamígéretet, az Alap nem tekinthető sem tőke-, illetve hozamgarantált, sem tőke-, illetve hozamvédett alapnak.

Az Alap könyvvizsgálata kötelezett.

2. Vagyonkimutatás

Befektetési eszköz típusa	Piaci értéke az időszak elején (HUF)	Teljes portfólióbeli arány (%)	Piaci értéke az időszak végén (HUF)	Piaci értéke az időszak végén (EUR)	Teljes portfólióbeli arány (%)
Ingatlanok	0	0,00	2 430 340 395	5 926 359	131,80
Átruházható értékpapírok	0	0,00	0	0	0,00
Banki egyenlegek	0	0,00	199 213 023	485 779	10,80
Egyéb eszközök	0	0,00	13 024 402	31 760	0,71
Aktív elhatárolás	0	0,00	13 268 266	32 355	0,72
Összes eszköz	0	0,00	2 655 846 086	6 476 252	144,03
Kötelezettségek	0	0,00	811 909 416	1 979 832	44,03
Nettó eszközérték	0	0,00	1 843 936 670	4 496 419	100,00

Számviteli beszámolóban szereplő adatok alapján

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma	
Időszak elején (db)	Időszak végén (db)
8 000	8 000

II. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

A Letétkezelő által jóváhagyott nettó eszközérték adatok 2024-ben:

Dátum	Nettó eszközérték (Összesített EUR)	Nettó eszközérték (Egy jegyre jutó EUR)
2024.01.01	4 274 226.26	534.278283
2024.01.02	4 270 723.54	533.840443
2024.01.08	4 234 665.55	529.333194
2024.01.15	4 243 871.32	530.483915
2024.01.22	4 220 495.65	527.561956
2024.01.29	4 299 148.97	537.393621
2024.02.05	4 293 478.39	536.684799
2024.02.12	4 303 548.33	537.943541
2024.02.19	4 378 060.26	547.257533
2024.02.26	4 295 773.87	536.971734
2024.03.04	4 369 800.56	546.225070
2024.03.11	4 372 454.15	546.556769
2024.03.18	4 341 695.34	542.711918
2024.03.25	4 387 097.85	548.387231
2024.04.02	4 379 059.62	547.382453
2024.04.08	4 466 611.66	558.326458
2024.04.15	4 475 291.80	559.411475
2024.04.22	4 478 969.33	559.871166
2024.04.29	4 530 547.81	566.318476
2024.05.06	4 517 999.35	564.749919
2024.05.13	4 502 620.92	562.827615
2024.05.21	4 472 597.60	559.074700
2024.05.27	4 519 479.01	564.934876
2024.06.03	4 544 215.77	568.026971
2024.06.10	4 559 934.51	569.991814
2024.06.17	4 553 138.11	569.142264
2024.06.24	4 549 536.24	568.692030
2024.07.01	4 607 261.22	575.907653
2024.07.08	4 605 121.88	575.640235
2024.07.15	4 573 925.56	571.740695
2024.07.22	4 566 342.63	570.792829
2024.07.29	4 569 631.35	571.203919
2024.08.05	4 598 989.86	574.873733
2024.08.12	4 642 415.00	580.301875
2024.08.21	4 634 108.91	579.263614
2024.08.26	4 642 426.29	580.303286
2024.09.02	4 632 069.75	579.008719
2024.09.09	4 682 567.20	585.320900
2024.09.16	4 669 690.60	583.711325
2024.09.23	4 664 542.68	583.067835
2024.09.30	4 652 721.43	581.590179

2024.10.07	4 742 016.78	592.752098
2024.10.14	4 733 807.13	591.725891
2024.10.21	4 733 171.30	591.646413
2024.10.28	4 743 552.33	592.944041
2024.11.04	4 756 384.10	594.548013
2024.11.11	4 815 916.92	601.989615
2024.11.18	4 820 709.26	602.588658
2024.11.25	4 826 762.54	603.345318
2024.12.02	4 832 248.27	604.031034
2024.12.09	4 819 415.59	602.426949
2024.12.31	4 810 821.93	601.352741

2024-ben a kezelési szabályzat szerinti utolsó nettó eszközérték számítás 2024.12.31. napjára esett. A számviteli beszámoló szerinti nettó eszközérték és az alapkezelő nyilvántartása szerinti nettó eszközérték eltérése abból adódik, hogy a számvitel szerinti mérlegkészítés napja későbbi, mint az alapkezelő nettó eszközérték számításának határideje. Előbbiből fakadóan az alapkezelő és a letétkezelő nem teljes körűen vette figyelembe a számviteli előírások szerint időben (az évek között) elhatárolandó tételeket, mely bevételek és kisebb mértékben ráfordítások nem a 2024. évet illették, ill. terhelték. Ezen felül az alapkezelő által készített – és a letétkezelővel egyeztetett – nettó eszközérték számítás nem tartalmazza az egyéb, erre az időszakra vonatkozó, de a nettóeszközérték megállapításakor még nem ismert bankköltségeket, valamint a forintban nyilvántartott eszközök és források év végére érvényes hivatalos MNB árfolyamon történő ártértékelésből származó különbözeteket. Továbbá a számviteli törvény szerint az ingatlan értékét, az ingatlan értékbecslésben szereplő HUF devizanemben meghatározott értéken kell nyilvántartani, ezzel szemben az Alap EUR devizanemben van nyilvántartva és az értékbecslésben szereplő EUR értéket használja a nettóeszközérték számításakor. Ebből adódóan az év utolsó napján érvényes EUR árfolyammal forintosított ingatlan érték jelentősen eltér a számviteli nyilvántartás értékétől.

A számviteli éves beszámoló szerinti év végi nettó eszközérték, azaz a 2024.12.31-i saját tőke mérlegértéke:

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (HUF)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (HUF)	Nettó eszközérték Összesített (EUR)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (EUR)
2024.12.31	1 843 936 670	230 492	4 496 419,50	562,052437

III. A befektetési alap összetétele 2024-ben

Befektetési alap összetétele	Piaci értéke (HUF)	Nettó eszközérték viszonylatában (%)	Összes eszköz viszonylatában (%)
Telek	0	0	0
Ipari ingatlan	0	0	0
Vegyes hasznosítású ingatlan (beruházásra adott előleg)	0	0	0
Hasznosított ingatlan	2 430 340 395	131,80	91,51
Követelések	26 292 668	1,43	0,99
Értékpapírok	0	0,00	0,00
Bankbetétek	199 213 023	10,80	7,50
Összesen:	2 655 846 086	144,03	100,00

Építmény és telekadó összetétele ingatlan bontásban 2024-ben

Építmény és telekadó összetétele ingatlan bontásban:

Ingatlan megnevezése	HRSZ.	Építmény adó
1124 Budapest, Németvölgyi út 97	8584/4	4 574 910

Az Alap egy ingatlannal rendelkezett a tárgyévben. Az ingatlan címe 1124. Budapest, Németvölgyi út 97. (hrs. 8584/4). Az ingatlan 4.305 m², amelyet bérbeadás útján hasznosít az alap.

Az Alap bérbeadás útján hasznosítja az irodákat. Az ingatlanok piaci értéke 2024.12.31-én:

Ingatlan megnevezése	Piaci érték eFt
1124 Budapest, Németvölgyi út 97	2 430 000
Összesen:	2 430 000

IV. A befektetési alap eszközeinek alakulása 2024-ben a számviteli (éves) beszámoló alapján.

Bevételek	Összeg (Ft)
Iroda bérleti díj	176 994 405
Parkoló bérleti díj	27 141 863
Üzemeltetési díj	71 864 540
Raktár és egyéb terület bérleti díj	22 880 493
Tovább számlázott rezszi ktg	34 568 799
Tovább számlázott szolgáltatások, költségek	0
Egyéb bevételek	795 443
Egyéb kamatok	1 552 671
Árfolyam nyereség	8 706 081
Összesen:	344 504 295

Költségek	Összeg (Ft)
Rezszi ktg-ek (Fűtés, villamosenergia, víz)	50 294 481
Irodaház karbantartás	14 365 550
Őrzés ktg	21 330 000
Telefon, fax ktg	270 385
Internet költség	173 161
Könyvviteli szolgáltatás költségei	3 115 990
Ügyvédi szolgáltatások költségei	298 250
Közjegyzői díj	0
Könyvvizsgálat	0
Szoftver	40 469
Értékbecslés	550 000
Letétkezelési díj	3 000 000
Alapkezelési díj	12 788 384
Forgalmazási díj	360 000
Ingatlankezelési, üzemeltetési díj	43 809 542
Csatorna	271 150
Szemétszállítás	1 356 072
Takarítás	2 773 583
Egyéb ki nem emelt igénybe vett szolgáltatások	4 862 433
Hatósági, igazgatási, szolgáltatási díjak, illeték	30 678
Pénzügyi, befektetési szolgáltatási díjak	932 958
Biztosítási díj	1 176 134
Terv szerinti értékcsökkenési leírás	24 771 970
Összesen:	186 571 190

Egyéb ráfordítások	Összeg (Ft)
Bírságok, kötbérek, fekbérek, késedelmi kam.	20 130
Különadó	663 000
Építményadó	4 574 910
MNB felügyeleti díj	882 000
Kerekítés	0
Egyéb különféle ráfordítások	0
Összesen:	6 140 040
Pénzügyi műveletek ráfordításai	Összeg (Ft)
Hitel kamata	23 678 363
Árfolyam veszteség	1 746 059
Összesen:	25 424 422

Részletezés	Összeg (Ft)
Ingatlanértékesítés nyeresége	0
Fedezeti ügyletek nyeresége vagy vesztesége	0
Kártérítés, bánatpénz címen befolyó, illetve kifizetett összeg	0
A befektetési jegyek forgalmazás kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	0
Ingatlanüzemeltetési költségek	68 356 671
Ingatlan-közmű költségek	51 921 703
Ingatlan karbantartási költségek	14 365 550
Ingatlanbiztosítási költségek	1 176 134
Ingatlanadó	4 574 910
Ingatlan-értékbecslési költségek	0
Ingatlanügynöki jutalékok	0
Jogi költségek	298 250
Bankköltségek	932 958
Kamatköltség	23 678 363

V. Összehasonlító táblázat az elmúlt üzleti évekről, feltüntetve az egyes üzleti évek végén regisztrált alábbi értékek

Az Alap 2019. évben alakult, így nettó eszközérték adatokkal a korábbi évekre nem rendelkezik. Az alábbi táblázat a számviteli beszámoló alapján számított, mérlegfordulónapi nettó eszközértékeket (azaz a saját tőke értékeket) tartalmazza:

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (EUR)
2019.12.31	916 358,88
2020.12.31	2 044 989,09
2021.12.31	3 447 116,70
2022.12.31	4 322 872,88
2023.12.31	4 146 461,32
2024.12.31	4 496 419,50

Az Alap nettó eszközértékének – azaz az Alap nettó vagyonának – növekedése elsődlegesen az Alap által tulajdonolt befektetési ingatlan értéknövekedésének tudható be, köszönhetően az Alapkezelő által kialakított és megvalósított befektetési stratégiának, a fennálló bérleti szerződések szisztematikus újratárgyalásának és az ingatlan ebből fakadó javuló cash-flow profiljának. Az alap vagyonát kisebb mértékben növeli a befektetés bérleti díj hozama – melyet az ingatlan műszaki állapotának javítása érdekében megvalósított beruházások csökkentenek – valamint az ingatlan értéke és az Alap finanszírozása szempontjából kedvező devizaárfolyam elmozdulás.

VI. A származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban, kategóriánként bontásban, feltüntetve az ezekből eredő kötelezettségvállalás összegét

Az Alapkezelő a befektetési alap befektetési jegyei után a hozamra és a tőke megővésére ígéretet nem tett. Származtatott ügylete, vagy mérleg alatti egyéb garanciális követelése-kötelezettsége nem volt 2024. évben. A befektetési alap könyvvizsgálatra kötelezett.

VII. Tőkeáttétel

Az Alap derivatív pozíciót nem nyitott 2024. évben, ebből származó tőkeáttétel nem keletkezett.

Az Alap hitelállománya 2020.12.31-én 983.104 eFt, 2021. 12.31-én 922.885 eFt, 2022.12.31-én 831.221 eFt, 2023.12.31-én 773.832 eFt, 2024.12.31-én 700 055 eFt. Az idegen források aránya ennek alapján a 2024. évi záró állományban jelentős.

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Saját tőke aránya %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Idegen tőke}}$	180,28	227,11
2	Tőkefeszültségi mutató %	$\frac{\text{Idegen tőke}}{\text{Saját tőke}}$	55,47	44,03
3	Eladósodottsági mutató %	$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}}$	53,05	41,85
4	Tőkeerősség %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}}$	64,32	69,43
5	Befektetett eszközök aránya %	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	94,16	91,51
6	Forgóeszközök aránya %	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	5,56	7,99

VIII. A mérleg fordulónapját követően bekövetkezett lényeges változások

2025.01.01-től az irodaház ingatlankezelési, üzemeltetési feladatai a PLSC Zrt-től átkerültek a Status Real Estate Kft-hez.

Az irodaház bérlői struktúrája 2025-ben megváltozott, az A épületet bérlő Envirotis Zrt helyét több bérlő veszi át, a kihasználtsági szint folyamatos fenntartásával.

Budapest, 2025. június 10.



Citadel One Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Képviseli: Citadel Alapkezelő Zrt.

Bertalan Sándor

Dr. Tajthy Attila Tamás

vezérigazgató

ügyvezető igazgató

Citadel Alapkezelő Zrt.
1124 Budapest, Bűrök utca 34-36.
Adószám: 32493025-2-43
1.

