

6	1	2	2	-	2	5	7
---	---	---	---	---	---	---	---

MNB nyilvántartási száma

2	0	2	4	.	0	8	.	0	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

nyilvántartásba vétel dátuma

Alapkezelő: Citadel Alapkezelő Zrt.

SHIHON Magántőkealap

1124 Budapest Bűrök utca 34-36.

2024. évi Éves beszámoló

Budapest, 2025. május 21.



SHIHON Magántőkealap
kezelője: Citadel Alapkezelő Zrt.

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

6	1	2	2	-	2	5	7
---	---	---	---	---	---	---	---

MNB nyilvántartási száma

2	0	2	4	.	0	8	.	0	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

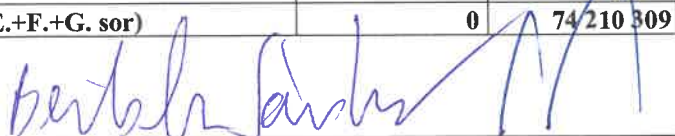
nyilvántartásba vétel dátuma

MÉRLEG

adatok eFT

Sor-szám	A tétel megnevezése		Előző időszak	Tárgy-időszak
a	b		d	d
01.	A.	Befektetett eszközök (I.+II.+III. +IV. sor)	0	73 921 716
02.	I.	TARTÓS RÉSZESEDÉSEK, ÉRTÉKPAPÍROK		60 622 664
03.		1. Részvények, egyéb részesedések (kockázati tőkebefektetések)		60 622 664
04.		2. Állampapírok		
05.	II.	ÉRTÉKHELYESBÍTÉSEK		13 299 052
06.	III.	ÉRTÉKELESI KÜLÖNBÖZET		
07.	IV.	ADOTT KÖLCSÖNÖK		
08.	B.	Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII. sor)	0	288 593
09.	I.	KÉSZLETEK		
10.	II.	KÖVETELÉSEK		80
11.	III.	KÖVETELÉSEK ÉRTÉKELESI KÜLÖNBÖZETE		
12.	IV.	SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK POZITIV ÉRTÉKELESI KÜLÖNBÖZETE		
13.	V.	ÉRTÉKPAPÍROK		
14.		1. Követelés fejében átvett értékpapírok		
15.		2. Állampapírok		
16.	VI.	ÉRTÉKPAPÍROK ÉRTÉKELESI KÜLÖNBÖZETE		
17.	VII.	PÉNZESZKÖZÖK		288 513
18.	C.	Aktív időbeli elhatárolások		
19.		ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A.+B.+C.)	0	74 210 309
20.	D.	Saját tőke (I.+II.+III.+IV.+V.+VI. sor)	0	74 152 804
21.	I.	JEGYZETT TŐKE		66 035 309
22.	II.	JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE ()		
23.	III.	TARTALÉK		
24.	IV.	LEKÖTÖTT TARTALÉK		
25.	V.	ÉRTÉKELESI TARTALÉK		13 299 052
26.		1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka		13 299 052
27.		2. Valós értékelés értékelési tartaléka		
28.	VI.	ADÓZOTT EREDMÉNY		-5 181 558
29.	E.	Céltartalékok		
30.	F.	Kötelezettségek (I.+II.+III.+IV.+V. sor)	0	51 871
31.	I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK		
32.	II.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK		
33.	III.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK		51 871
34.	IV.	KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELESI KÜLÖNBÖZETE		
35.	V.	SZÁRMAZÉKOS ÜGYLETEK NEGATIV ÉRTÉKELESI KÜLÖNBÖZETE		
36.	G.	Passzív időbeli elhatárolások		5 635
37.		FORRÁSOK ÖSSZESEN (D.+E.+F.+G. sor)	0	74 210 309

Budapest, 2025. május 21.



SHIHON Magántőkealap
kezelője: Citadel Alapkezelő Zrt.

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

6	1	2	2	-	2	5	7
---	---	---	---	---	---	---	---

MNB nyilvántartási száma

2	0	2	4	.	0	8	.	0	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

nyilvántartásba vétel dátuma

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	adatok E Ft-ban	adatok E Ft-ban
		Előző időszak	Tárgy- időszak
a	b	d	d
01.	Értékesítés nettó árbevétele		
02.	Eladott áruk beszerzési értéke		
03.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke		
04.	Működési költségek		
05.	Egyéb bevétel		49 541
	Ebből: visszaírt értékvesztés		4 923
06.	Egyéb ráfordítások		13 104
	Ebből: értékvesztés		
07.	Pénzügyi műveletek bevételei		210
	Ebből: értékelési különbözet		
08.	Pénzügyi műveletek ráfordításai		5 124 046
	Ebből: értékvesztés		
	értékelési különbözet		
11.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (01-02-03-04+05- 06+07-08)	-	5 181 558
12.	Adófizetési kötelezettség		
13.	ADÓZOTT EREDMÉNY (09-10)	-	5 181 558

Budapest, 2025. május 21.



SHIHON Magántőkealap
kezelője: Citadel Alapkezelő Zrt.

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

2024. évi
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

ARTALMA:

ÁLTALÁNOS RÉSZ

SPECIFIKUS ADATOK

- /1. A KOCKÁZATI TŐKEBEFEKTETÉSEK BEMUTATÁSA
- /2. A CÉLTÁRSASÁGOKNAK NYÚJTOTT KÖLCSÖNÖK
- /3. KÖVETELÉSEK
- /4. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
- /5. SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA
- /6. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK , RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK
- /7. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
- /8. MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK
- /9. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI
- /10. PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSOK
- /11. A KOCKÁZATI TŐKEBEFEKTETÉSEK FÖLDRAJZI MEGOSZLÁSA

I. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

- I./1. SPECIÁLIS ÉS MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖTELEZETTSÉGEK, EGYÉB INFORMÁCIÓK
- I./2. CASH FLOW
- I./3. NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK BEMUTATÁSA
- I./4. ELEMZÉSI MUTATÓRENDSZER

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

I/ 1. A MAGÁNTŐKEALAP FŐBB ADATAI

A SHIHON Magántőkealap nyilvántartásba vételének időpontja: 2024.08.07.

A felügyeleti hatóság a magántőkealapot a 6122-257 nyilvántartási számon vette nyilvántartásba.
„Mivel az alap tárgyévben kezdte meg működését, jelen kiegészítő mellékletben az összehasonlító adatok feltűntetése nem releváns”

A magántőkealap székhelye: 1124 Budapest, Bűrök utca 34-36.

A magántőkealap jegyzett tőkéje a beszámoló fordulónapján: 66 035 309 E Ft

A magántőkealap futamideje: 10 év

Az alapkezelő neve: Citadel Alapkezelő Zrt.

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

Az alapkezelő által kezelt más alapok: Citadel ONE Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

Alapkezelő képviselőjére jogosultak adatai: Képviselő módja: együttes

Bertalan Sándor
1038 Budapest, Kóborló köz 2/C.;

Dr. Tajthy Attila Tamás
1137 Budapest, Pozsonyi út 14. 1 em. 5 ajtó

Alap adatai 2024.12.31	"A" sorozat	"B" sorozat	"C" sorozat	"D" sorozat
ISIN kód:	HU0000735774	HU0000736039	HU0000736608	HU0000737184
Alap devizaneme:	HUF			
Névérték:	1	29	3	10
Alap indulása:	2024. augusztus 7.			
Alap típusa:	magántőkealap			
Működési forma:	zártkörű			
Fajtája:	zártvégű			
NEÉ:	279 902 709	57 557 667 260	15 962 363 409	353 260 879
Darabszám:	250 000 000	1 768 195 977	4 739 208 714	29 000 000
Egy jegyre jutó NEÉ:	1.119611	32.551633	3.368149	12.18141

A nettó eszközértékek összegének a saját tőkéből való eltérését a különböző időpontokban fennálló bevételi és kiadási tételek korrekciója okozza.

A Magántőkealap üzletpolitikája, hogy definitív, testre szabott befektetési lehetőségeket kíván biztosítani az Alap által kibocsátott befektetési jegyeken keresztül szélsőségesen szűkebb körű, tudatos és tapasztalt befektetői kör számára.

A Magántőkealap felméri és legjobb tudása szerint követi a befektetői igényeket és ennek megfelelően bővíti vagy szűkíti az alapon lévő eszközöket. Piacalakító szerepet Magántőkealap nem vállal.

Az Alap célkitűzése szerint elsődlegesen zártkörűen működő részvénytársasági formában vagy korlátozott felelősségű társaság formában létrejövő vagy működő vállalkozásokba kíván befektetni, amelyek befektetési kockázatának felméréséhez elegendő információ áll rendelkezésre.

A befektetési jegyhez fűződő jogok bemutatása

Az Alap egyetlen Befektetője sem részesül kivételezett bánásmódban az azonos sorozatú Befektetési Jegyet birtokló többi Befektetővel szemben.

A Befektetők az általuk vállalt vagyoni hozzájárulás teljes befizetéséig a szavazati jogukat az általuk már teljesített vagyoni hozzájárulás mértékével arányosan jogosultak gyakorolni.

Az Alap futamideje az Alap nyilvántartásba vételét követő 10 évig tart, az Alap nyilvántartásba vételét követő 10. évben a nyilvántartásba vétel napjának megfelelő napon, azaz 2034. augusztus 7-én ér véget.

A befektetési politika általános alapelvei

- 1.1. Az Alap a kitűzött befektetési politika megvalósítása érdekében csak korlátozottan kívánja a portfólióját diverzifikálni.
- 1.2. Az Alap egy céltársaságban indokolt esetben több befektetést is megvalósíthat.
- 1.3. Az Alap szerepvállalása a céltársaságban való tulajdonrész szerzést követően is fennmarad, szerepet kíván vállalni a céltársaság stratégiájának kialakításában, pénzügyi kontrolljában, értékének növelésében az Alap portfólióját alkotó céltársaságok tevékenységének összehangolásában.
- 1.4. Az Alap hozamát az Alapkezelő elsődlegesen a céltársaságból való exitálás útján kívánja realizálni, elsődleges célja a cégérték növekedése, amelyet már a befektetési döntés meghozatala során is elsődleges szempontnak tart.
- 1.5. Az Alap támogatja a céltársaságok közötti együttműködést.
- 1.6. Az Alap nem alkalmaz az értékpapír-finanszírozási ügyletek és teljes hozam -csereügyleteket, az újra felhasználás átláthatóságáról, valamint a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló

2015/2365 Európai Parlament és Tanács (EU) rendelet (SFTR) szerinti értékpapír-finanszírozási ügyleteket és teljes hozam-csereügyleteket.

- 1.7. Az Alap befektetési politikájának módosításához a Befektetők által birtokolt Befektetési Jegyek legalább 75 %-ának jóváhagyása szükséges.

2. A HITELFELVÉTEL LEHETŐSÉGEI ÉS KORLÁTAI

- 2.1. Az Alap nem vehet fel hitelt/kölcsönt.

I/ 2. A MAGÁNTŐKEALAP SZÁMVITELI POLITIKÁJÁNAK MEGHATÁROZÓ ELEMEI

A magántőkealap az alábbi főbb törvények és rendeletek alapján végzi tevékenységét, vezeti könyveit és nyilvántartásait:

A 2014. évi XVI. tv. a kollektív befektetési formákról és kezelőikről

216/2000. korm. rend. a kockázati tőketársaságok és a kockázati tőkealapok éves beszámoló készítési és könyvvizelési kötelezettségének sajátosságairól

2000. évi C. törvény a számvitelről

A magántőkealap Számviteli politikája a Számviteli Törvényben megfogalmazott alapelvekre épül. A magántőkealap eszközeiről és forrásairól részletes nyilvántartást vezet, a kockázati tőkebefektetések értékelése a kockázati tőkealap alapkezelési szabályzatának megfelelően történik.

a) Az üzleti év, a mérlegkészítés időpontja

A 2024. üzleti év 2024.08.15 - 2024.12.31-ig tartott.

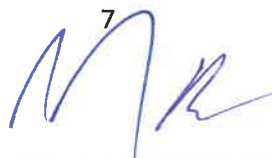
A mérlegkészítés időpontja: 2025.03.31.

b) A beszámoló formája, a választott mérleg és eredmény-kimutatás formátum

A magántőkealap éves beszámolót készít a 2000. évi C. törvény valamint a 216/2000. korm. Rendelet előírásainak megfelelően.

A magántőkealap a kormányrendelet 1. sz. melléklete szerinti mérleget, valamint a 2. sz. melléklete szerinti eredmény-kimutatást készít.

A kiegészítő melléklet, benne a cash flow kimutatás a számviteli törvény alapján, a kormányrendelet által előírt többlettartalommal kerül összeállításra.

7


c) A beszámoló szempontjából lényeges és jelentős hiba

Jelentős hiba – ami szükségessé teszi a háromhasábos beszámoló elkészítését – az a hiba, melyet ellenőrzés vagy önellenőrzés tár fel, és a beszámolóval lezárt évre vonatkozik, a hibák és hibahatások előjeltől független együttes értéke pedig meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérleg-főösszegének 2 %-át.

d) A könyvvizetés módja kettős könyvvitel

e) A valuta és devizatételek évközi elszámolásának módja

A magántőkealap az évközi valuta és devizatételeket az MNB által közzétett a gazdasági esemény teljesítésének napjára szóló devizaárfolyamon számítja át forintra.

f) A valutában és devizában fennálló eszközök és kötelezettségek év végi értékelése

A magántőkealap a valutában és devizában fennálló eszközöket és kötelezettségeket az év végi értékelés során az MNB által közzétett a mérleg fordulónapjára szóló devizaárfolyamon értékeli.

A magántőkealap a devizaeszközök és a devizakötelezettségek könyv szerinti forintértéke és az értékelés napi devizaárfolyamon átszámított értéke közötti árfolyam-különbözetek összevont egyenlegét az értékelés napján a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között számolja el.

g) Értékpapírok

A magántőkealap a vásárolt értékpapírokat FIFO módszerével meghatározott beszerzési áron szerepelteti a könyveiben.

Értékelési elvek

Az előző üzleti év mérlegkészítésénél alkalmazott értékelési elvek nem változtak meg.

Eszköz és kötelezettség minősítése nem változott meg az előző üzleti évhez képest.

A befektetési alap nettó eszközértékét és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket befektetési jegy sorozatonként, a befektetési alap eszközeire vonatkozó lehető legfrissebb piaci árfolyam-információk alapján, illetve illikvid eszközök esetén szakértői becslés alapján kell meghatározni.

A befektetések beszerzési értékénél magasabb értéken nem szabad a mérlegbe felvenni

Az Alapkezelő az Alap nettó eszközértékének számítása során a Számviteli törvény (2000. évi C. törvény) 59/A-59/F. § szerinti valós értéken történő értékelést nem alkalmazza, de a piaci értékre történő értékhelyesbítés lehetőségét igen.

A Számviteli törvény 88.§(4a) bekezdése szerint kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, ráfordítások és költségek vonatkozásában a Társaság akkor mutatja befentieket a kiegészítő mellékletben, ha összevont eredményhatásuk értéke meghaladja az üzleti év mérlegfőösszegének 10%-át.

I/ 3. A MAGÁNTŐKEALAPNÁL A KÖNYVVITELI SZOLGÁLTATÁS KÖRÉBE TARTOZÓ FELADATOK IRÁNYÍTÁSÁÉRT, VEZETÉSÉÉRT FELELŐS SZEMÉLY ADATAI:

Vajtó Lászlóné (1144 Budapest, Gvadányi út 52-54. fsz. 23.)
Regisztrációs szám: 198771

**I/ 4. A MAGÁNTŐKEALAP ÉVES BESZÁMOLÓJÁT HITELESÍTŐ KÖNYVVIZSGÁLÓ ADATAI:
A TÁRSASÁG ÉVES BESZÁMOLÓJÁT HITELESÍTŐ KÖNYVVIZSGÁLÓ ADATAI:**

Quercus Audit RB Könyvvizsgáló és Gazdasági Tanácsadó Kft.
székhely: 8200 Veszprém, Radnóti tér 2/C.

*Smider Tünde (3300 Eger, Tévesztő köz 5.)
Kamarai nyilvántartási szám: 000089*

A könyvvizsgáló 2024. üzleti évre szóló díjazása:

bruttó 635 000 Ft

I/ 5. A MAGÁNTŐKEALAP TÁRGYÉVI BESZÁMOLÓJÁHOZ KAPCSOLÓDÓ MEGJEGYZÉSEK

A mérleghez kapcsolódó kiegészítések

A jegyzett tőke az alakuláskor lejegyzett befektetési jegyeket tartalmazza névértéken.

A rövidlejáratú kötelezettségek összege a II/6. számú, a passzív időbeli elhatárolások összege pedig a II/7. mellékletben kerül bemutatásra.

Az eredmény-kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítés

A pénzügyi műveletek bevételeit és ráfordításait a II/9. és II/10. mellékletek mutatják be.

Az elszámolt működési költségeket külön táblázat részletezi költségfajtaként, a kimutatás a tárgyidőszak végéig pénzügyileg nem rendezett összegeket is tartalmazza (II/8.).

Egyéb megjegyzések

A magántőkealapnál származtatott ügyletek, kölcsönbe adott, illetve kölcsönbe vett értékpapírok, hozamra és tőke megővására tett ígéret, kapott és adott fedezetek, biztosítékok, óvadékok, garancia- és kezességvállalások mérlegfordulókor nem voltak.

I/ 6. A MAGÁNTŐKEALAP GAZDÁLKODÁSÁT BEFOLYÁSOLÓ EGYÉB JELENTŐSEBB ESEMÉNYEK

Az Alap a befektetői igényekre reagálva rábocsátással növelte a befektetési jegyek számát és a bővítette a vagyonát úgy, hogy azonos céltársaságba fektette a növekményt, változatlanul bízva a céltársaság növekedési és eredménytermelési potenciáljában.

I/ 7. AZ ADÓZOTT EREDMÉNY FELHASZNÁLÁSÁRA VONATKOZÓ JAVASLAT

A magántőkealap adózott eredménye 2024 évben -5 181 558 Ft veszteség.

KOCKÁZATI TŐKEBEFEKTETÉSEK BEMUTATÁSA

II/1

SHIHON Magántőkealap

II./1.

A TŐKEBEFEKTETÉSEK BEMUTATÁSA 2024. évi

E Ft

Céltársaság	Beszerzési érték	Tulajdoni hányad	Beszerzési érték	Elszámolt értékvesztés	Elszámolt értékvesztés visszairás	Elszámolt érték-helyesbítés	Könyv szerinti érték
CEE Paramount Equity Zrt.	60 622 664	100,00%	60 622 664			13 299 052	73 921 716
							0
Tőkebefektetések összesen:			60 622 664	0	0	13 299 052	73 921 716

II./2.

A CÉLTÁRSASÁGOKNAK NYÚJTOTT KÖLCSÖNÖK

2024. évi

E Ft

Céltársaság	Kölcsön összege (HUF)	Kölcsön deviza-neme	Kamat mértéke (%)	Kölcsön lejárat	Elszámolt értékvesztés	Elszámolt értékvesztés visszairás	Könyv szerinti érték

II./3

KÖVETELÉSEK

2024. évi

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
		E Ft
Egyéb követelés	0	80
Összes követelés	0	80

II./4.

AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

2024. évi

	Előző év	növekedés	csökkenés	Tárgyévi
				E Ft
Kamat követelés	0	0	0	0
Aktív időbeli elhatárolások összesen:	0	0	0	0

Aktív időbeli elhatárolás az Alapnál 2024 évben nem került elszámolásra.

II./5.

SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA

2024. évi

E Ft

Megnevezés	Nyitó érték	Évközi		Záró érték
		Növekedés	Csökkenés	
Jegyzett tőke	0	66 035 309		66 035 309
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0		0
Tartalék	0	0		0
Lekötött tartalék	0	0		0
Értékelési tartalék	0	13 299 052		13 299 052
1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0	13 299 052		13 299 052
2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0		
Adózott eredmény	0	-5 181 558		-5 181 558
SAJÁT TŐKE	0	74 152 804	0	74 152 804

II./6.

2024. évi

RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

	Előző év	Tárgyév
		E Ft
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	0	39 156
Rövid lejáratú kötelezettségek tagokkal szemben	0	0
MNB változó díj, különadó elszámolás	0	12 715
Összes rövid lejáratú kötelezettség	0	51 871

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK				
2024. évi				
	Előző év	növekedés	csökkenés	Tárgyév
Könyvvizsgálati díj				E Ft
Keler díj	0	635	0	635
Letétkezelői díj	0	0	0	0
Passzív időbeli elhatárolások összesen:	0	5 000	0	5 000
		5 635	0	5 635

II./8.

MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK

2024. évi

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
	E Ft	E Ft
Alapkezelői díj	0	38 029
Ügyvéd, közjegyzői díjak	0	825
Könyvelés és könyvvizsgálat díja	0	3 122
Más egyéb szolgáltatás	0	1 737
Bankköltség	0	3
Letétkezelői díj	0	5 000
Szakhatósági eljárási díj	0	825
Működési költség összesen	0	49 541

II./9.

PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI

2024. évi

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
	E Ft	E Ft
Kölcsön kamatbevétel	0	0
Kapott osztalék	0	0
Árfolyamnyereség	0	0
Pénzintézettől járó kamatok	0	210
Tartós részesedés árfolyamnyeresége	0	0
Részesedésekből származó árfolyamnyereségek	0	0
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	0	210

II./10.

PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI

2024. évi

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
	E Ft	E Ft
Tartós részesedés értékvesztése	0	5 124 046
Egyéb pénzügyi ráfordítások	0	0
Deviza követelés/kötelezettség árfolyamvesztése	0	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	0	5 124 046

Jelentősebb tételek, változások magyarázata:

A céltársaság, a CEE Paramount Equity Zrt. az előzőleg birtokolt céltársaság különválása során került az Alap tulajdonába. A tranzakció kapcsán elszámolt pénzügyi eredmény 5.124.046 eFt ráfordítás.

II./11.

A KOCKÁZATI TŐKEBEFEKTETÉSEK FÖLDRAJZI MEGOSZLÁSA

2024. évi

E Ft

Céltársaság	Névérték	Tulajdoni hányad	Könyv szerinti érték	Céltársaság országa	Céltársaság vármegye
CEE Paramount Equity Zrt.	60 622 664	100 %	73 921 716	Magyar	Budapest- Pest vármegye
Kockázati tőkebefektetések összesen:	60 622 664		73 921 716		

SPECIÁLIS ÉS MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖTELEZETTSÉGEK, EGYÉB INFORMÁCIÓK

2024. évi

Szerződésen alapuló, jövőbeni
tőkebefektetési, kölcsönnyújtási
kötelezettségek

E Ft

Céltársaság	Jövőbeli tőkebefektetés	Jövőbeli kölcsönnyújtás
Összesen	-	-

5 évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek

Zálogjoggal, vagy hasonló joggal biztosított
kötelezettségek

nincs

Környezetvédelmi eszközök, jelenlegi és jövőbeni
környezetvédelmi kötelezettségek

nincs

Jövőbeni bérleti díj fizetési kötelezettség (tartós bérlet)

nincs

Egyéb mérlegen kívüli tételek

nincs

Opciós ügyletek

nincs

Határidős ügyletek

nincs

SWAP ügyletek

nincs

Folyamatban lévő peres ügyek

nincs

A magántőkealap tulajdonában nincs csőd- vagy felszámolási eljárás esetén követelés
ellenében kapott és készletként kimutatott vagyontárgy.

Cash flow kimutatás

	65 746 796
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	
(Működési cash-flow, 1-13. sorok)	
1. Tárgyévi eredmény (értékelési különbözettel, befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	5 181 558
2. Elszámolt amortizáció +	
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	
5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±	
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	60 622 664
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	80
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	51 871
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	-
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	5 635
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	
	-
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	
(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)	
14. Ingatlanok beszerzése -	
15. Ingatlanok eladása +	
16. Befolyt bérleti díjak +	
17. Értékpapírok beszerzése -	
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	
19. Kapott hozamok +	
	66 035 309
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	
(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)	
20. Befektetési jegy kibocsátás +	66 035 309
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	
24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	
26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	
	288 513
IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	

NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK BEMUTATÁSA

Az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték a kibocsátott eltérő névértékű és eltérő jogokat biztosító végleges befektetési jegyek fajtái szerinti részletezésében
2024. évi

Megnevezés	Főkönyv összeg (eFt)
Részesedések	
Részesedések összesen:	73 921 716
MBH Pénzforgalmi számla	73 921 716
MBH lekötés	68 513
Pénzeszközök összesen:	220 000
Kölcsönkövetelés KTB vel szemben	288 513
	0
Egyéb követelés részesedés értékesítéséből, részesedésekkel, értékpapírokkal kapcsolatban	80
Aktív időbeli elhatárolás összesen:	0
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen:	51 871
Passzív elhatárolás összesen:	5 635
Nettó eszközérték (ezer Ft)	74 152 804
Befektetési jegyek (darab)	
"A" sorozat	
"B" sorozat	250 000 000
"C" sorozat	1 768 195 977
"D" sorozat	4 739 208 714
	29 000 000
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték (Ft/db)	
"A" sorozat	
"B" sorozat	1.119611
"C" sorozat	32.551633
"D" sorozat	3.368149
	12.18141

Budapest, 2025. május 21.



SHIHON Magántőkealap
kezelője: Citadel Alapkezelő Zrt.

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

ELEMZÉSI MUTATÓRENDSZER

Mutató számítása		2023	2024	%
		érték eFt-ban	érték eFt-ban	
A.				
Részesedések aránya	$\frac{\text{részesedések}}{\text{befektett eszközök}} \times 100$		=	
Adott kölcsönök aránya	$\frac{\text{adott kölcsönök}}{\text{befektett eszközök}} \times 100$		=	
Forgóeszközök aránya	$\frac{\text{forgóeszközök}}{\text{összes eszköz}} \times 100$	0	288 593 =	0,004
		0	74 210 309	
Likvid. eszközök aránya	$\frac{\text{pénzeszközök}}{\text{forgóeszközök}} \times 100$	0	288 513 =	0,99
		0	288 593	
B.				
Saját tőke aránya	$\frac{\text{saját tőke}}{\text{összes forrás}} \times 100$	0	74 152 804 =	0,99
		0	74 210 309	
Idegen tőke aránya	$\frac{\text{idegen tőke}}{\text{összes forrás}} \times 100$	0	57 506 =	0,001
		0	74 210 309	
C.				
Bevételarányos nyereség	$\frac{\text{adózás előtti eredmény}}{\text{összes bevétel}} \times 100$	0	-5 181 558 =	ne
		0	210	
Eszközarányos nyereség	$\frac{\text{adózás előtti eredmény}}{\text{összes eszköz}} \times 100$	0	-5 181 558 =	-0,07
		0	74 210 309	
Saját tőke arányos nyereség	$\frac{\text{adózás előtti eredmény}}{\text{saját tőke}} \times 100$	0	-5 181 558 =	-0,07
		0	74 152 804	
D.				
Vagyron fedezeti mutató	$\frac{\text{saját tőke}}{\text{befektetett eszközök}} \times 100$	0	74 152 804 =	1,003
		0	73 921 716	
Likviditási mutató	$\frac{\text{forgóeszközök}}{\text{rövid lejáratu kötelez.}} \times 100$		=	

SHIHON MAGÁNTŐKEALAP

MNB Engedély száma: H-KE-III-386/2024

Éves jelentés

A 2024.01.01. - 2024.12.31. időszakról

I. A Magántőkealap főbb adatai

I/1. Alapadatok

A SHIHON Magántőkealap nyilvántartásba vételének időpontja: 2024.08.07.

A felügyeleti hatóság a magántőkealapot a 6122-257 nyilvántartási számon vette nyilvántartásba. „Mivel az alap tárgyévben kezdte meg működését, jelen kiegészítő mellékletben az összehasonlító adatok feltüntetése nem releváns”

A magántőkealap székhelye: 1124 Budapest, Bűrök utca 34-36

A magántőkealap jegyzett tőkéje
a beszámoló fordulónapján: 66 035 309 EFt

A magántőkealap futamideje: 10 év

Az alapkezelő neve: Citadel Alapkezelő Zrt.

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

Az alapkezelő által kezelt más alapok: Citadel ONE Ingatlanfejlesztő
Ingatlanbefektetési Alap

Alapkezelő képviselőjére jogosultak adatai: Képviselő módja: együttes

Bertalan Sándor
1038 Budapest, Kóborló köz 2/C.;

Dr. Tajthy Attila Tamás
1137 Budapest, Pozsonyi út 14. 1 em. 5 ajtó

Alap adatai 2024.12.31	"A" sorozat	"B" sorozat	"C" sorozat	"D" sorozat
ISIN kód:	HU0000735774	HU0000736039	HU0000736608	HU0000737184
Alap devizaneme:	HUF			
Névérték:	1	29	3	10
Alap indulása:	2024. augusztus 7.			
Alap típusa:	magántőkealap			
Működési forma:	zártkörű			
Fajtája:	zártvégű			
NEÉ:	279 902 709	57 557 667 260	15 962 363 409	353 260 879
Darabszám:	250 000 000	1 768 195 977	4 739 208 714	29 000 000
Egy jegyre jutó NEÉ:	1.119611	32.551633	3.368149	12.18141

I/2. Az Alap stratégiája / befektetési politikája

Zártkörű, zártvégű alap konkrét befektetési ajánlással pénzügyekben jártas, szakmai tapasztalattal rendelkező konkrét befektetők részére. Befektetési területe a magyar pénzügyi szektor egyik legnagyobb és legkiemelkedőbb bankcsoportja.

I/3. A befektetők jogai

Alap minden Befektetőjét azonos befektetési jegyhez fűződő jogok illetik meg. Az Alapkezelő nem részesíti kivételezett bánásmódban egyes Befektetőit, vagy azok egy csoportját. Az alap befektetői gyakorolják a vonatkozó jogszabályokban és az Alap Kezelési szabályzatában meghatározott jogokat. Az Alaphoz nem kapcsolódik tőke- és hozamgarancia, tőke- és hozamvédelem.

II. Vagyongkimutatás

Vagyongkimutatás	2024.12.31	2024.12.31
	Nyilvántartási érték (HUF)	Arány (%)
Értékpapírok	73 921 716 000	99.61%
Banki egyenlegek	289 063 445	0.39%
ebből bankbetét	220 000 000	0.30%
Egyéb eszközök	0	0.00%
Eszközök összesen	74 210 779 445	100.00%
Kötelezettségek	57 585 189	0.08%
NEÉ	74 153 194 256	99.92%

III. Az Alap gazdálkodásának bemutatása

Az Alap bevételi forrása a befektetéséből származó osztalék. Az alap nem folytat kutatás-fejlesztési tevékenységet. Nincsenek telephelyei. Az Alapot képviselő Alapkezelő a törvényi szabályozásnak és Felügyeleti előírásoknak megfelelő foglalkoztatáspolitikát folytat, nagy hangsúlyt fektetve az esélyegyenlőségre. Az Alap tevékenysége – pénzügyi befektetések – nem járt környezeti terheléssel, és nem is fog, ugyanakkor tulajdonosi szerepén keresztül rálát és adott esetben befolyásolni is tudja a tulajdonolt társaság ESG stratégiáját.

III/1. Az Alapot 2024-ben érintő főbb események

- 2024.09.27. A Citadel Alapkezelő Zrt. átveszi a Shihon Magántőkealap (a továbbiakban: Shihon) kezelését
- 2024.09.27. A Shihon akvizíció keretében részesedést szerez a Magyar Bankholding Zrt-ben.
- 2024.11.04. Shihon tőkeemelés akvizíciós céllal.
- 2024.12.01. Magyar Bankholding részesedés jogutódlás következtében átalakul CEE Paramount Equity Zrt részesedéssé.
- 2024.12.10. Alapkezelési díj megemlése az Alapkezelő által.
- 2024.12.17. Shihon tőkeemelés működés támogatásra.

A 2024-es év az Alap indulásának, alapkezelő váltásnak és az akvizíciós folyamat zárásának az éve volt, osztalékfizetés és ezzel együtt a folyamatosan nyereséges működés feltételei a 2025. évben teremtnének meg.

MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK		
2024. évi		
Megnevezés	Előző év	Tárgyév
	E Ft	E Ft
Alapkezelői díj	0	38 029
Ügyvéd, közjegyzői díjak	0	825
Könyvelés és könyvvizsgálat díja	0	3 122
Más egyéb szolgáltatás	0	1 737
Bankköltség	0	3
Letétkezelői díj	0	5 000
Szakhatósági eljárási díj	0	825
Működési költség összesen	0	49 541

PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI		
2024. évi		
Megnevezés	Előző év	Tárgyév
	E Ft	E Ft
Kölcsön kamatbevétel	0	0
Kapott osztalék	0	0
Árfolyamnyereség	0	0
Pénzintézettől járó kamatok	0	210
Tartós részesedés árfolyamnyeresége	0	0
Részesedésekből származó árfolyamnyereségek	0	0
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	0	210

PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI		
2024. évi		
Megnevezés	Előző év	Tárgyév
	E Ft	E Ft
Tartós részesedés értékvesztése	0	5 124 046
Egyéb pénzügyi ráfordítások	0	0
Deviza követelés/kötelezettség árfolyamvesztése	0	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	0	5 124 046

A tartós részesedések értékvesztése a CEE Paramount Equity Zrt. részesedésérték elszámolásából ered.

A Letétkezelő által jóváhagyott nettó eszközérték adatok 2024-ben

NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK					
Portfólió:	Shihon Magántőkealap				
Időszak:	2024.09.27 - 2024.12.31.				
Dátum	Nettó eszközérték	Sorozat	1 jegyre jutó eszközérték	Befektetési jegyek száma	Devizanem
2024.09.27	51,528,389,727	A	0,997479	250,000,000	HUF
		B	29.000756	1,768,195,977	HUF
2024.10.31	51,517,960,785	A	0.997249	250,000,000	HUF
		B	28.994086	1,768,195,977	HUF
		C	0.000300	4,739,208,714	HUF
2024.11.04	65,733,365,012	A	0.997234	250,000,000	HUF
		B	28.993636	1,768,195,977	HUF
		C	3.000000	4,739,208,714	HUF
2024.12.17	60,874,066,800	A	0.919114	250,000,000	HUF
		B	26.722386	1,768,195,977	HUF
		C	2.764992	4,739,208,714	HUF
		D	10.000000	29,000,000	HUF
2024.12.31	74,153,194,256	A	1.119611	250,000,000	HUF
		B	32.551633	1,768,195,977	HUF
		C	3.368149	4,739,208,714	HUF
		D	12.181410	29,000,000	HUF

A számviteli beszámoló szerinti saját tőke érték és az alapkezelő nyilvántartása szerinti nettó eszközérték minimális 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 költségeket.

A TŐKEBEFEKTETÉSEK BEMUTATÁSA						
2024. évi						
						E Ft
Céltársaság	Tulajdoni hányad	Beszerzési érték	Elszámolt értékvesztés	Elszámolt értékvesztés visszairás	Elszámolt érték-helyesbítés	Könyv szerinti érték
CEE Paramount Equity Zrt.	100%	60,622,664	0	0	13,299,052	73,921,716
Tőkebefektetések összesen:		60,622,664	0	0	13,299,052	73,921,716

Céltársaság, a CEE Paramount Equity Zrt. az előzőleg birtokolt céltársaság (Magyar Bankholding Zrt.) különválása során került az Alap tulajdonába. A tranzakció kapcsán elszámolt pénzügyi eredmény 5.124.046 eFt ráfordítás.

A Magyar Bankholding Zrt. 2024.12.01-i megszűnését követően a holding tulajdonosi szerepét részben átvevő CEE Paramount Equity Zrt. nyitómérlegben szereplő saját tőkeérték és a piaci érték eltér egymástól, ami miatt a nyitómérlegben szereplő saját tőke esetén értékelési korrekcióra került sor.

A KOCKÁZATI TŐKEBEFEKTETÉSEK FÖLDRAJZI MEGOSZLÁSA					
2024. évi					
					E Ft
Céltársaság	Névérték	Tulajdoni hányad	Könyv szerinti érték	Céltársaság országa	Céltársaság vármegye
CEE Paramount Equity Zrt.	60 622 664	100 %	73 921 716	Magyar	Budapest- Pest vármegye
Kockázati tőkebefektetések összesen:	60 622 664		73 921 716		

SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA				
2024. évi				
Megnevezés	Nyitó érték	Évközi		Záró érték
		Növekedés	Csökkenés	
Jegyzett tőke	0	66 035 309		66 035 309
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke	0	0		0
Tartalék	0	0		0
Lekötött tartalék	0	0		0
Értékelési tartalék	0	13 299 052		13 299 052
1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka	0	13 299 052		13 299 052
2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0		
Adózott eredmény	0	-5 181 558		-5 181 558
SAJÁT TŐKE	0	74 152 804	0	74 152 804

SHIHON Magántőkealap
ELEMZÉSI MUTATÓRENDSZER

		2023	2024		
	Mutató számítása	érték eFt-ban	érték eFt-ban		%
A.					
Részesedések aránya	$\frac{\text{részesedések}}{\text{befektetett eszközök}} \times 100$			=	
Adott kölcsönök aránya	$\frac{\text{adott kölcsönök}}{\text{befektetett eszközök}} \times 100$			=	
Forgóeszközök aránya	$\frac{\text{forgóeszközök}}{\text{összes eszköz}} \times 100$	0	288 593	=	0,004
		0	74 210 309		
Likvid. eszközök aránya	$\frac{\text{pénzeszközök}}{\text{forgóeszközök}} \times 100$	0	288 513	=	0,99
		0	288 593		
B.					
Saját tőke aránya	$\frac{\text{saját tőke}}{\text{összes forrás}} \times 100$	0	74 152 804	=	0,99
		0	74 210 309		
Idegen tőke aránya	$\frac{\text{idegen tőke}}{\text{összes forrás}} \times 100$	0	57 506	=	0,001
		0	74 210 309		
C.					
Bevételek arányos nyereség	$\frac{\text{adózás előtti eredmény}}{\text{összes bevétel}} \times 100$	0	-5 181 558	=	ne
		0	210		
Eszközarányos nyereség	$\frac{\text{adózás előtti eredmény}}{\text{összes eszköz}} \times 100$	0	-5 181 558	=	-0,07
		0	74 210 309		
Saját tőke arányos nyereség	$\frac{\text{adózás előtti eredmény}}{\text{saját tőke}} \times 100$	0	-5 181 558	=	-0,07
		0	74 152 804		
D.					
Vagyon fedezeti mutató	$\frac{\text{saját tőke}}{\text{befektetett eszközök}} \times 100$	0	74 152 804	=	1,003
		0	73 921 716		
Likviditási mutató	$\frac{\text{forgóeszközök}}{\text{rövid lejáratú kötelez.}} \times 100$			=	

IV. A Mérleg fordulónapját követően bekövetkezett lényeges események

2025.04.24. Shihon magántőkealap újabb akvizíciós megállapodást írt alá tovább növelve ezzel részesedését a korábban befektetett céltársaságban.

Összefoglalás

A Shihon magántőkealap 2024 évi megalakulását követően, érdemi üzleti tevékenységet az utolsó negyedévben végzett, eredményes akvizíciót hajtott végre megteremtve a jövőbeni eredményes működés alapjait.

Budapest, 2025. május 21.



Bertalan Sándor
vezérigazgató

dr. Tajthy Attila Tamás
ügyvezető igazgató

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