

Az Alap megnevezése:

TRIUM PROPERTY I. Zártkörű Ingatlanbefektetési Alap

Az Alap címe:

1034 Budapest, Bécsi út 126-128.

**2025.01.01-2025.12.31.
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

I. Általános adatok

1. A Trium Property I. Zártkörű Ingatlanbefektetési Alap Magyarországon bejegyzett Alap (a továbbiakban: Alap). Az Alapot a Magyar Nemzeti Bank 2022. december 19-én a 1222-60 nyilvántartási számon vette nyilvántartásba.

2. Kezelési szabályzat kelte: 2022.07.25.

Az Alap cégformája: Befektetési Alap

3. Az Alap címe: 1034 Budapest, Bécsi út 126-128.

4. Az Alap képviselőire jogosultak:

Alapkezelő:

Név: TRIUM 21 Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Cím: 1034 Budapest, Bécsi út 126-128.

Alapkezelő vezérigazgatója:

Név: Dr. Pintérmé Eötvös Ildikó
Cím: 1025 Budapest, Turista út 52.

A képviselő önálló előírásra jogosult.

5. Az Alap fő tevékenységi körei:

6431 Pénzplaci, nem pénzplaci befektetési alapok tevékenysége

6. Az Alap tárgyidőszaki tevékenysége:

Az Alap 2022-ben jött létre azzal a céllal, hogy elsősorban értéknövekedési potenciállal rendelkező ingatlanokba fektessen Magyarországi területén. A befektetési fókusz középpontjában kereskedelmi szálláshelyek, irodák, lakóingatlanok, valamint raktár funkciójú ingatlanok állnak. Az Alap stratégiája ugyanakkor nem zárja ki a jövedelemtermelő ingatlanokba – például kereskedelmi, ipari, idegenforgalmi célú épületekbe –, illetve különféle fejlesztési területekbe történő befektetéseket sem.

Célja, hogy hosszú távon stabil hozamot biztosítson befektetői számára a hazai ingatlanpiaci lehetőségek kihasználásával, egyúttal a portfólió értékének folyamatos növelésére törekedjen.

A tárgyidőszakban az Alap több ingatlant újított fel. Az ingatlanok jellemzően iroda-, raktár- és ipari funkciót töltenek be, amelyek jól illeszkednek az Alap hosszú távú portfólióépítési stratégiájához.

Az ingatlanok napi szintű üzemeltetését az Alap megbízott, külső szolgáltatók bevonásával oldja meg, ezzel biztosítva a professzionális és költséghatékony működtetést. A bérleti kör stabil, több esetben hosszú távú bérleti szerződéssel rendelkező piaci szereplőkből áll, ami kiszámítható és fenntartható jövedelmet biztosít az Alap számára.

7. Az Alap könyvvizsgálóra kötelezett, a felelős könyvvizsgáló adatai:

BPO-AUDIT Könyvvizsgáló és Vezetési Tanácsadó Kft. (1146 Budapest, Zichy Géza utca 5. III. em. 1-2.; kamarai regisztrációs szám: 002331) - Könyvvizsgáló: Killik László Vilmos (1147 Budapest, Kerekgyártó u. 30., Nyilvántartási száma: 007173)

A könyvvizsgálat díja a 2025. évre: 1.300.000 Ft

8. A beszámoló készítésért felelős regisztrált könyvelő jogi személy alkalmazottja.

Neve: Vass Bernadett Júlia
Regisztrációs száma: 202927
BPION Services Kft.

II. Számviteli politika, alkalmazott értékelési eljárások és módszerek

A. Meghatározó számviteli elvek összefoglalása

Az Alap által a beszámoló elkészítése során használt eljárások, értékelési elvek és számviteli módszerek minden lényeges pontban megfelelnek a 2000. évi C. Számviteli törvényben (továbbiakban: "sztv."), illetve módosításaiban foglaltaknak, illetve a 215/2000. (XII. 11.) a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló kormányrendeletnek. Az sztv. 88 § (4) bekezdésének értelmében a következőkben részletezzük Az Alapunknál a tárgyidőszakban alkalmazott értékelési eljárásokat.

1. Az év végi beszámoló közzétételi határideje minden gazdasági év fordulónapját követő 5. hónap utolsó napja.

2. Az Alap üzleti éve a naptári évvel egyező.

3. A mérlegkészítés időpontjául az Alap a tárgyidőszakot követő év március 31-ét jelölte ki. Ezen időpontig az Alap tudomására jutott információkat a mérlegbeszámoló tényleges értékben tartalmazza.

4. Az Alap a számviteli elszámolásokat a kettős könyvvitel szabályai szerint készíti el. Az Alap a kormányrendelet 1. számú melléklet I. pontja szerinti mérlegformátumot használja. Az Alap a kormányrendelet 2. számú melléklet I. pontja szerinti eredménykimutatás formátumot használja.

5. Az Alap forintban vezet. Devizadöntést a teljesítés kori MNB deviza árfolyamokon lettek értékelve, a külföldi pénznemre vonatkozó tartozásokat és követeléseket a partnerrel megállapodott devizanemben is nyilvántartjuk. Év közben a realizált árfolyam különbségeit elszámolásra kerültek.

6. Az amortizáció elszámolásánál az eszközök hasznos élettartama alapján meghatározott amortizációs kulcsokat alkalmaztuk az sztv.-ben rögzített korlátok figyelembe vételével.

7. Az Alap az alábbiakban határozza meg a jelentős hiba mértékét:

Jelentős a hiba, ha az adott évet érintően megállapított hibák és hibahatások eredmény és saját tőkéit érintő együttes összege meghaladja a mérlegfőösszeg 2 %-át, ha a mérlegfőösszeg 2 %-a kisebb, mint 1 millió forint, akkor az 1 millió forintot.

8. Az Alap kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételnek, költségnek, ráfordításnak tekintendő az alábbi ilyen jellegű eseti tételeket:

- Kivételes nagyságú bevétel: eléri vagy meghaladja az adott évre vonatkozó összes számviteli szerinti bevételnek 75%-át
- Kivételes nagyságú költség: eléri vagy meghaladja az adott évre vonatkozó összes költsége és ráfordítása együttes értékének 50%-át
- Kivételes nagyságú ráfordítás: eléri vagy meghaladja az adott évre vonatkozó összes költsége és ráfordítása együttes értékének 50%-át
- Kivételes előfordulású bevétel: minden olyan bevétel, amely az Alap üzletszerű működésével nincs szoros összefüggésben vagy közvetlen kapcsolatban, rendszeres üzletmenetén kívül esik, a bekövetkezése eseti jellegű. Minden esetben kivételes előfordulású bevételnek kell tekinteni az alábbi eseményeket: az összes bevétel 20%-át meghaladó támogatás
- Kivételes előfordulású költség, ráfordítás: minden olyan költség vagy ráfordítás, amely az Alap üzletszerű működésével nincs szoros összefüggésben vagy közvetlen kapcsolatban, rendszeres üzletmenetén kívül esik, a bekövetkezése eseti jellegű. Minden esetben kivételes előfordulású költségnek, ráfordításnak kell tekinteni az alábbi eseményeket: természeti károkkal kapcsolatos költségek, ráfordítások

B. Befektetett eszközök értékelése

Az Alap a befektetett eszközöket beszerzési áron értékeli. A Számviteli törvény előírásainak figyelembevételével a tárgyi eszközök amortizációjának elszámolásakor az alábbi módszereket választotta:

- Az amortizációt a használati idő függvényében, a Számviteli Törvény szerinti beszerzési értéket figyelembe véve számolja el.
- A leírás módszerek közül a bruttó értéken alapuló, lineáris időarányos költségelszámolást alkalmazza.
- Az értékcsökkenést havonta számolja el Az Alap.
- Az 200 ezer forint egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközök értékcsökkenését egy összegben, a beszerzéskor számolja el Az Alap, mint terv szerinti értékcsökkenést.
- Az amortizációs kulcsok minden esetben megegyeznek Az Alap adó törvény szerinti megengedettel.

1. Immateriális javak és tárgyi eszközök

Az Alap nem rendelkezik immateriális javakkal.

Tárgyi eszközök:

	e Ft						
	Ingyenértékű és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Egyéb berendezések, felszerelések, gépek, járművek	Beruházások, felújítások	Beruházásokra adott előlegek	Tárgyi eszközök érték-helyesbítése	Tárgyi eszközök összesen
Bruttó nyitó	1 770 165	0	15 985	698	0	111 384	1 898 232
Növekedés	49 603	0	0	0	0	230 074	279 677
Csökkenés	0	0	0	698	0	0	698
Átszorzások (+ -)	0	0	0	0	0	0	0
Bruttó záró	1 819 768	0	15 985	0	0	341 458	2 177 211
Halm. és nyitó	17 010	0	524	0	0	0	17 534
Növekedés	24 215	0	2 318	0	0	0	26 533
Csökkenés	0	0	0	0	0	0	0
Átszorzások (+ -)	0	0	0	0	0	0	0
Halm. és záró	41 225	0	2 842	0	0	0	44 067
Nettó nyitó	1 753 155	0	15 461	698	0	111 384	1 880 698
Nettó záró	1 778 543	0	13 143	0	0	341 458	2 133 144

A tárgy évben a tárgyi eszközök esetében nem került sor tervén felüli értékcsökkenés elszámolására.

Az ingatlanok részletezése:

e Ft			
Ingatlan megnevezése	Típusa	Könyv szerinti érték 2025.12.31	Piaci érték 2025.12.31
Budapest, Angol utca	bérbeadási célú ingatlan	234 594	255 000
Budapest, Jászberényi út	bérbeadási célú ingatlanok	573 156	658 000
Budapest, Szugló utca	bérbeadási célú ingatlanok	745 942	926 000
Vác, Szent László út	bérbeadási célú ingatlan	224 851	281 000
Tárgyi eszközök összesen:		1 778 543	2 120 000

Az Alap a piaci értékre való értékelési különbözethez 230.074 e Ft-ot számolt el a tárgyévben, az évek alatt összesen 341.457 e Ft-ot.

2. Befektetett pénzügyi eszközök

A tárgyidőszakban az Alap befektetett pénzügyi eszközökkel nem rendelkezett.

C. Források értékelése

Megnevezés	adatok e Ft-ban		
	2024.12.31	2025.12.31	Változás %
Készletek	0	0	-
Követelések	0	32 626	100%
Értékpapírok	0	0	-
Pénzeszközök	312 826	566 445	81,07%
Összesen	312 826	599 071	91,50%

1. Vásárolt készletek

Az Alap nem rendelkezett vásárolt készletekkel.

2. Követelések

A követelések mérlegfordulónapi állománya a következő:

Megnevezés	adatok e Ft-ban		
	2024.12.31	2025.12.31	Változás %
Belföldi vevőkövetelések	25 965	19 450	-25,09%
Külföldi vevőkövetelések	0	0	-
Követelések anyavállalattal szemben	0	0	-
Követelések leányvállalattal szemben	0	0	-
Váltókövetelések	0	0	-
Egyéb követelések	7 365	13 176	78,90%
Követelések összesen	33 330	32 626	-2,11%

3. Értékpapírok

Az Alap nem rendelkezett értékpapírokkal.

4. Pénzeszközök

Az Alap a tárgyidőszak fordulónapján a következő pénzeszközökkel rendelkezett:

Megnevezés	adatok e Ft		
	2024.12.31	2025.12.31	Változás %
Belföldi HUF számla	62 826	56 445	-10,16%
Lekötött betét	250 000	510 000	104,00%
Pénzeszközök összesen	312 826	566 445	81,07%

D. Aktív időbeli elhatárolások

Az Alap a tárgyidőszak fordulónapján a következő aktív időbeli elhatárolásokkal rendelkezett:

Megnevezés	adatok e Ft-ban		
	2024.12.31	2025.12.31	Változás %
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	0	3 213	100%
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	11	15	34,21%
Halasztott ráfordítások	0	0	-
Aktív időbeli elhatárolások összesen	11	3 228	28898,19%

E. Saját tőke értékelése

Az Alap tőkeszerkezete a tárgyidőszak fordulónapján a következőképpen alakult:

Megnevezés	adatok e Ft-ban				
	2024.12.31	növekedés	csökkenés	2025.12.31	Változás %
Induló tőke	500 000	0	0	500 000	0,00%
1. kibocsátott befektetési jegyek névértéke	500 000	0	0	500 000	0,00%
2. visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	0	0	0	0	-
Tőke változás	158 826	444 827	56 396	547 257	244,56%
1. visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkelonbözete	0	0	0	0	-
2. értékelési különböztes tartaléka	111 384	230 073	0	341 457	205,50%
3. Előző évek) eredménye	-8 954	56 396	0	47 442	47,44%
4. tárgyév) eredmény	56 396	158 358	56 396	158 358	180,80%
Saját tőke összesen	658 826	444 827	56 396	1 047 257	58,96%

A kibocsátott befektetési jegyek összetétele: 500 db, "A" sorozatú, melyek névértéke: 1.000.000 Ft.

F. Céltartalékok

Az Alap a tárgyidőszak fordulónapján céltartalékot nem képzett.

G. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Az Alap a tárgyidőszak fordulónapján a következő hosszú-lejáratú kötelezettségekkel rendelkezett:

Megnevezés	adatok e Ft-ban		
	2024.12.31	2025.12.31	Változás %
Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	-
Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	-
Hátrasorolt kötelezettségek egyéb származékokkal szemben	0	0	-
Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	1 436 629	1 360 962	-5,27%
Átváltoztatható és átváltozott kötvények	0	0	-
Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	-
Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	-
Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	-
Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	-
Tartós kötelezettségek egyéb részeseési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	1 436 629	1 360 962	-5,27%

H. Rövid lejáratú kötelezettségek

Az Alap a tárgyidőszak fordulónapján a következő rövid-lejáratú kötelezettségekkel rendelkezett:

Megnevezés	adatok e Ft		
	2024.12.31	2025.12.31	Változás %
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	47 246	100 843	113,44%
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	-
Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	19 964	83 551	318,51%
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	67 210	184 395	174,36%

Az Alap az üzleti év fordulónapján 26 843 E Ft kapott kaucióval, 54 908 E Ft adóhatósággal szembeni kötelezettséggel és 13 E Ft különadó kötelezettséggel rendelkezett.

I. Passzív időbeli elhatárolások

Az Alap a tárgyidőszak fordulónapján a következő passzív időbeli elhatárolásokkal rendelkezett:

adatok e Ft			
Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Változás %
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	-
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	64 201	142 829	122,47%
Halasztott bevételek	0	0	-
Passzív időbeli elhatárolások összesen	64 201	142 829	122,47%

Az Alap passzív időbeli elhatárolásként letétkezelési díjat, könyvelési és könyvvizsgálói díjat, közüzemi költségeket, illetve 84 768 E Ft a kölcsönök utáni fizetendő kamatot mutat ki.

J. Értékesítés nettó árbevétele

adatok e Ft-ban			
Megnevezés	2024.01.01- 2024.12.31.	2025.01.01- 2025.12.31.	Változás %
Belföldi értékesítés nettó árbevétele	354 539	544 864	53,68%
Export értékesítés nettó árbevétele	0	0	-
Értékesítés nettó árbevétele összesen	354 539	544 864	53,68%

Az értékesítés nettó árbevételének megoszlása a kezelési szabályzatban megjelölt tevékenységek szerint:

adatok e Ft-ban	
Megnevezés	2025.01.01- 2025.12.31.
Saját tulajdonú ingatlan bérbeadása	431 835
Egyéb szolgáltatások továbbszámolása	113 029
Értékesítés nettó árbevétele összesen	544 864

K. Egyéb bevételek és ráfordítások részletezése

Az Alapnak egyéb bevétele nem keletkezett, a tévesen elszámolt különadó és keréktelési különbözetből eredt.

Az Alap egyéb ráfordításainak értéke a következőképpen alakult a tárgyidőszak folyamán:

adatok e Ft-ban			
Megnevezés	2024.01.01- 2024.12.31.	2025.01.01- 2025.12.31.	Változás %
Keréktelési különbözete	1	0	-99,70%
Különadó kötelezettség	250	0	-100,00%
Építmenny- és telekadó	0	96 855	-
Tárgyévben elszámolt egyéb ráfordítás	54	774	1320,63%
Egyéb ráfordítások összesen	306	97 629	31824,52%

L. Működési költségek részletezése

Az Alap a tárgyidőszakban a következő anyagjellegű ráfordításokat számolt el:

adatok e Ft-ban			
Megnevezés	2024.01.01- 2024.12.31.	2025.01.01- 2025.12.31.	Változás %
Anyagköltség	38 309	53 705	40,19%
Szállítási, javítási, karbantartási költségek	4 604	9 662	109,85%
Számviteli szolgáltatás költsége	6 496	7 275	11,99%
Könyvvizsgálói szolgáltatás díja	1 016	924	-9,06%
Ingatlan üzemeltetési költség	117 600	168 286	43,10%
Közüzemi díjak	5 376	4 369	-18,74%
Alapkezelési díj	20 000	43 636	118,18%
Egyéb igénybevett szolgáltatások költsége	1 090	11 259	932,92%
Egyéb szolgáltatások értéke	697	11 548	1557,56%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	-
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	-
Értéksökkenési leírás	17 534	26 533	51,32%
Működési költségek összesen	212 722	337 197	58,52%

M. Pénzügyi eredmény részletezése

A pénzügyi bevételei a következőképpen alakultak a tárgyidőszak folyamán:

adatok e Ft-ban			
Megnevezés	2024.01.01- 2024.12.31.	2025.01.01- 2025.12.31.	Változás %
Kapott kamat	4 725	19 211	306,59%
Realizált árfolyamnyereség	0	0	-
Nem realizált árfolyamnyereség	0	75 666	100%
Pénzügyi bevételek összesen:	4 725	94 877	1908,01%

A pénzügyi ráfordítások a következőképpen alakultak a tárgyidőszak folyamán:

adatok e Ft-ban			
Megnevezés	2024.01.01- 2024.12.31.	2025.01.01- 2025.12.31.	Változás %
Kölcsön, hitel fizetendő kamata	37 741	47 027	24,60%
Egyéb kamat	0	24	100%
Realizált árfolyamvesztés	0	0	-
Nem realizált árfolyamvesztés	52 099	0	-100,00%
Pénzügyi ráfordítások összesen:	89 840	47 051	-47,63%

N. Kapott támogatások részletezése

Az Alap a tárgyidőszak folyamán nem kapott semmilyen támogatási program keretében összeget.

O. Kutatás, kísérleti fejlesztés tárgyidőszaki költségei

Az Alapnak a tárgyidőszakban nem merült fel kutatással és kísérleti fejlesztéssel kapcsolatosan költsége.

P. Egyéb tájékoztató jelleű adatok

Az Alap vezető tisztségviselői, az igazgatóság és felügyelő bizottság tagjai a tárgyidőszak folyamán tevékenységükért tiszteletdíj juttatásában nem részesültek.

Az Alap vezető tisztségviselői, az igazgatóság és felügyelő bizottság tagjai a tárgyidőszak folyamán előleget, kölcsönt nem kaptak.

Az Alap vezető tisztségviselői, az igazgatóság és felügyelő bizottság tagjaival szemben Az Alapnak nincsen nyugdíjfizetési kötelezettsége.

Az Alap mérlegen kívüli kötelezettségekkel nem rendelkezik.

A tárgyév során nem merült fel kivételes nagyságú vagy előfordulású bevétel, költség, ráfordítás.

Az Alap alkalmazottat nem foglalkoztatott.

Az adóhatóság a vonatkozó adóévet követő hat éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat és pótlólagos adót vagy bírságot állapíthat meg. Az Alap vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből Az Alapnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.

Az Alap nem fizet osztalékokat, a tárgyévi eredmény átvezetésre kerül az Előző évek eredménye sorba.

A mérlegkészítés napjára a vállalkozás folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem állt fenn, az Alap a belátható jövőben is fenn tudja tartani működését, folytatni tudja tevékenységét, nem várható a működés beszüntetése, vagy jelentős csökkenése.

Az Alapnál nincs a tőke-, illetve a hozam megővására vonatkozó ígélet és garancia.

R.

Cash-flow kimutatás

	2024.12.31	2025.12.31
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	171 255	-179 506
(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	56 396	-274 766
2. Elszámolt amortizáció +	17 534	26 533
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	0	0
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	0	-230 074
5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	0	0
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	0	0
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	0	181 169
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	-31 626	704
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	66 960	117 185
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	-75 667
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-11	-3 217
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	62 002	78 628
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-1 786 850	433 124
(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	-1 786 850	
15. Ingatlanok eladása +	0	
16. Befolyt bérleti díjak +	0	413 913
17. Értékpapírok beszerzése -	0	
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	0	
19. Kapott hozamok +	0	19 211
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	1 436 629	0
(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	0	
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	0	
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	
24. Hítel, illetve kölcsön felvétele +	1 436 629	
25. Hítel, illetve kölcsön törlesztése -	0	
26. Hítel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	0	
IV. Pénzeszközök változása		
(±I±II±III. sorok) ±	-178 966	253 619

Budapest, 2026. június 11.



az Alap képviselőjében
az Alapkezelő vezérigazgatója

