

A vállalkozás megnevezése:

TRIUM PROPERTY I. Zártkörű Ingatlanbefektetési Alap

A vállalkozás címe:

1034 Budapest, Bécsi út 126-128.

2022.12.19-2022.12.31.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

I. Általános adatok

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

2. Alapító okirat kelte: 2022.07.25.

A Társaság cégformája: Befektetési Alap

3. A Társaság címe: 1034 Budapest, Bécsi út 126-128.

4. A Társaság képviselőire jogosultak:

Alapkezelő:

Név: TRIUM 21 Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Cím: 1034 Budapest, Bécsi út 126-128.

Alapkezelő vezérigazgatója::

Név: Dr. Pintérné Eötvös Ildikó

Cím: 1025 Budapest, Turista út 52.

A képviselő onálló aláírásra jogosult.

5. A Társaság fő tevékenységi körei:

6430 Befektetési alapok és hasonlóak

6. A Társaság tárgyidőszaki tevékenysége:

2022-ben megalakult a Társaság elsősorban értéknövekedési céllal kíván Magyarország területén kereskedelmi szálláshely, iroda és lakó funkciójú ingatlanokba fektetni, nem kizárva jövedelemtermelő és az egyéb funkciójú (kereskedelmi-, ipari-, idegenforgalmi funkciójú, illetve fejlesztési területek) ingatlanokba történő befektetést sem.

7. A Társaság a tárgyidőszak folyamán új befektetéseket nem szerzett és a mérlegfordulónapján részesedéssel nem rendelkezik.

8. A Társaság könyvvizsgálatra 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, Kerékgyártó u. 30., Nyilvántartási száma: 007173)

A könyvvizsgálat díja a 2022. évre: 406.400 Ft

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

Neve: Benkő Dániel

Regisztrációs száma: 193213

II. Számviteli politika, alkalmazott értékelési eljárások és módszerek

A. Meghatározó számviteli elvek összefoglalása

A Társaság 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 a Társaságunknál a tárgyidőszakban alkalmazott értékelési eljárásokat.

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

2. A Társaság üzleti éve az alapítástól kezdődően a naptári év végéig tart.

3. A mérlegkészítés időpontjával a Társaság a tárgyidőszakot követő év február 28-át jelölte ki. Ezen időpontig a vállalkozás tudomására jutott információkat a mérlegbeszámoló tényleges értékben tartalmazza.

4. A Társaság 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. A társaság könyveit Ft-ban vezeti. Devizaügyletei a teljesítéskori MNB deviza árfolyamokon lettek átszámítva, a külföldi pénznemre vonatkozó tartozásokat és követeléseket a partnerrel megállapodott devizanemben is nyilvántartjuk. Év közben a realizált árfolyam különbözetek elszámolásra kerültek.

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

7. A Társaság az alábbiakban határozza meg a jelentős hiba mértékét:

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

B. Befektetett eszközök értékelése

A társaság 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 leírási módszerek közül a bruttó értéken alapuló, lineáris időarányos költségelszámolást alkalmazza.
- Az értékcsökkenést havonta számolja el a Társaság.
- Az 100 ezer forint egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközök értékcsökkenését egy összegben, a beszerzéskor számolja el a Társaság, mint terv szerinti értékcsökkenést.
- Az amortizációs kulcsok minden esetben megegyeznek a Társasági adó törvény szerint megengedettel.

1. Immateriális javak és tárgyi eszközök

A Társaság még nem rendelkezik befektetett eszközökkel.

2. Befektetett pénzügyi eszközök

A tárgyidőszakban a Társaság befektetett pénzügyi eszközökkel nem rendelkezett.

C. Forgóeszközök értékelése

adatok e Ft-ban

Megnevezés	NYITÓ	2022.12.31	Változás %
Készletek	0	0	-
Követelések	0	0	-
Értékpapírok	0	0	-
Pénzeszközök	0	500 000	100%
Összesen	0	500 000	100%

1. Vásárolt készletek

A Társaság nem rendelkezett vásárolt készletekkel.

2. Követelések

A Társaság nem rendelkezett követelésekkel.

3. Értékpapírok

A Társaság nem rendelkezett értékpapírokkal.

4. Pénzeszközök

A Társaság a tárgyidőszak fordulónapján a következő pénzeszközökkel rendelkezett:

adatok e Ft

Megnevezés	NYITÓ	2022.12.31	Változás %
Belföldi HUF számla	0	500 000	100%
Pénzeszközök összesen	0	500 000	100%

D. Aktív időbeli elhatárolások

A Társaság a tárgyidőszak fordulónapján nem rendelkezett aktív időbeli elhatárolással.

E. Saját tőke értékelése

A Társaság tőkeszerkezete a tárgyidőszak fordulónapján a következőképpen alakult:

adatok e Ft-ban

Megnevezés	NYITÓ	növekedés	csökkenés	2022.12.31	Változás %
Induló tőke	0	500 000	0	500 000	100%
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	0	500 000	0	500 000	100%
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	0	0	0	0	-
Tőke változás	0	-2 257	0	-2 257	100%
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbozete	0	0	0	0	-
2. Értékelési különbözet tartaléka	0	0	0	0	-
3. Előző év(ek) eredménye	0	0	0	0	-
4. Tárgyévi eredmény	0	-2 257	0	-2 257	100%
Saját tőke összesen	0	497 743	0	497 743	100%

F. Céltartalékok

A Társaság a tárgyidőszak fordulónapján céltartalékot nem képzett.

G. Hosszú lejáratú kötelezettségek

A Társaság a tárgyidőszak fordulónapján hosszú-lejáratú kötelezettségekkel nem rendelkezett.

H. Rövid lejáratú kötelezettségek

A Társaság a tárgyidőszak fordulónapján a következő rövid-lejáratú kötelezettségekkel rendelkezett:

Megnevezés	NYITÓ	adatok e Ft	
		2022.12.31	Változás %
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	0	0	-
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	0	9	100%
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	0	9	100%

A Társaság az üzleti év fordulónapján 9 E Ft különadó kötelezettséggel.

I. Passzív időbeli elhatárolások

A Társaság a tárgyidőszak fordulónapján a következő passzív időbeli elhatárolásokkal rendelkezett:

Megnevezés	NYITÓ	adatok e Ft	
		2022.12.31	Változás %
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0	-
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	0	2 247	100%
Halasztott bevételek	0	0	-
Passzív időbeli elhatárolások összesen	0	2 247	100%

A Társaság passzív időbeli elhatárolásként alap- és letétkezelői díjat, könyvelési és könyvvizsgálói díjat mutat ki.

J. Értékesítés nettó árbevétele

A Társaságnak nem volt árbevétele a tárgyidőszak alatt.

K. Egyéb bevételek és ráfordítások részletezése

A Társaságnak egyéb bevétele és ráfordítása nem keletkezett.

L. Anyagjellegű ráfordítások részletezése

A Társaság a tárgyidőszakban a következő anyagjellegű ráfordításokat számolt el:

Megnevezés	NYITÓ	adatok e Ft-ban	
		2022.12.19- 2022.12.31	Változás %
Működési költség	0	712	100%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	0	1 520	100%
Egyéb szolgáltatások értéke	0	16	100%
Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	-
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0	0	-
Anyagjellegű ráfordítások összesen	0	2 248	100%

M. Pénzügyi eredmény részletezése

A Társaságnak pénzügyi bevétele banki kamatokból és árfolyam nyereségből keletkezett, pénzügyi ráfordítása árfolyam veszteségből.

N. Kapott támogatások részletezése

A Társaság a tárgyidőszak folyamán nem kapott semmilyen támogatási program keretében összeget.

O. Kutatás, kísérleti fejlesztés tárgyidőszaki költségei

A Társaságnak a tárgyidőszakban nem merült fel kutatással és kísérleti fejlesztéssel kapcsolatosan költsége.

P. Egyéb tájékoztató jellegű adatok

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

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

A Társaság vezető tisztségviselői, az igazgatóság és felügyelő bizottság tagjaival szemben a Társaságnak nincsen nyugdíjfizetési kötelezettsége.

A Társaság mérlegén kívüli kötelezettségekkel nem rendelkezik.

A Társaságnak ez az első üzleti éve, így korábbi időszakról hozott adatok nem állnak rendelkezésre összehasonlítás céljából.

A Társaság alkalmazottat nem foglalkoztatott.

Az adóhatóság a vonatkozó adóévet követő hat éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat az adóhatóság adó vagy bírságot állapíthat meg. A Társaság vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből a Társaságnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.

A Társaság képviselőjére jogosult kezelőjének 2023. május 30-i határozata alapján a Társaság nem fizet osztalékot, a tárgyévi eredmény átvezetésre kerül az Előző évek eredménye sorba.

Q.

Portfólió jelentés ingatlanalapra

Alapadatok:

Alap neve, lejtroszámja:

Alapkezelő neve:

Letétkezelő neve:

Trium Property I. Zártkörű Ingatlanbefektetési Alap

Trium 21 Zrt.

MKB Zrt.

Tárgynap (T):	2022.12.31
Saját tőke:	500 000 000 Ft
Egy Jegyre jutó NEE:	995 486 Ft
Darabszám:	500 db

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

				adatok e Ft-ban	
				Osszeg/Érték	(%)
I.	KÖTELEZETTSÉGEK				
I/1.	Hitelállomány (összes)	Hitelező	Futamidő		
I/2.	Egyéb kötelezettségek:				
	Alapkezelői díj miatt				
	Letétkezelői díj miatt				
	Ingatlanértékelő díja miatt				
	Közvetíteli ktg. miatt				
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt				
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			9	
I/3.	Céltartalékok				
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			2 248	
	Kötelezettségek összesen:			2 257	
II.	ESZKÖZÖK			Osszeg/ Forgalmi érték	(%)
II/1.	Folyószámla, készpénz:			500 000	
II/2.	Egyéb követelés:				
II/3.	Lekötött bankbetétek:	Bank	Futamidő		
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű:				
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű:				
II/4.	Értékpapírok:	Megnev.	Devizanem	Névérték	
II/5.	Ingatlanok	Tipus, cím	Hrsz.	Beszerzési ár	
II.5.1.	Ingatlanok				
II.5.2.	Építés alatt álló ingatlanok				
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:				
	Eszközök összesen:			500 000	

R. Cash-flow kimutatás

	2022.12.31
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	0
(Működési cash-flow, 1-13. sorok)	
1. Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	0
2. Elszámolt amortizáció +	0
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	0
4. Elszámolt értékelési különbozot ±	0
5. Céltartalékképzés és felhasználás különbozote ±	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	0
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	0
8. Befektetett eszközök állománváltozása ±	0
9. Forgóeszközök állománváltozása ±	0
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állománváltozása ±	0
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állománváltozása ±	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állománváltozása ±	0
13. Passzív időbeli elhatárolások állománváltozása ±	0
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	0
(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)	
14. Ingatlanok beszerzése -	0
15. Ingatlanok eladása +	0
16. Befolyt bérleti díjak +	0
17. Értékpapírok beszerzése -	0
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	0
19. Kapott hozamok +	0
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	500 000
(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)	
20. Befektetési Jegy kibocsátás +	500 000
21. Befektetési Jegy kibocsátás során kapott apport -	0

22. Befektetési Jegy visszavásárlása -	0
23. Befektetési Jegyek után fizetett hozamok -	0
24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	0
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	0
26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	0
IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	500 000

Budapest, 2023. május 30.

S. Péterffy Zoltán

a vállalkozás vezetője