

Main Street Ingatlanfejlesztő Alap

Kiegészítő melléklet

2023.12.31.

1. Általános információk a beszámolóhoz

1.1. Bemutató

| | |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Az Alap teljes neve: | Main Street Ingatlanfejlesztő Alap (2016. évben az Alap elnevezése Indotek-C Ingatlanalap volt, amelyet megváltoztattak 2018. évben) |
| MNB engedélyszáma: | H-KE-III-626/2016 |
| Lajstromozási száma: | 1222-11 |
| MNB nyilvántartásba vétel kelte: | 2016.08.23 |
| Az Alap kezelője: | EDITUS Befektetési Alapkezelő Zrt. (2022.07.01-től) Az alapot 2022.06.30-ig az Indotek-Investments Befektetési Alapkezelő Zrt. kezelte. |
| Székhelye: | 2045 Törökbálint, Tópark utca 1. A épület |
| Az alap futamideje: | 2031. augusztus 23. |
| A befektetési jegy ISIN azonosítója: | HU0000717889 |
| Befektetési jegyek névértéke: | 1,- HUF |
| Mérleg fordulónapja: | 2023.12.31 |
| Mérleg készítés időpontja: | 2024.03.31. |
| Letétkezelő: | Erste Bank Hungary Zrt. 1138 Budapest Népfürdő u. 24-26. |
| Könyvvizsgáló: | Popovicsné Palócz Mária (reg. szám: 000593) Focus Audit and Advisory Kft. (reg. szám: 004233) Cím: 1133 Budapest, Váci út 76. |
| Ingatlantársaságok: | Main Street Property Kft. (1148 Budapest, Kerepesi út 52.), amely 2022. során értékesítésre került. |

Az éves beszámoló a 2000. évi C. törvény - a számvitelről és a 215/2000. (XII. 11.) Korm. rendelet a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól figyelembevételével készült.

1.2. A beszámoló közreműködői

A beszámoló elkészítésével, a számviteli feladatok irányításával megbízott személy mérlegképes könyvelői képesítéssel bír, a nyilvántartásba vételt végző szervezet által vezetett könyvviteli szolgáltatást végzők nyilvántartásában szerepel, a tevékenység ellátására jogosító engedéllyel (igazolvánnyal) rendelkezik.

A beszámoló elkészítéséért felelős személy neve: Ossik Attila; 2730 Albertirsa, Szövetség utca 24.; MK 206675

Main Street Ingatlanfejlesztő Alap számviteli beszámolóját a hely és kelet feltüntetésével a Main Street Ingatlanfejlesztő Alap képviselőre jogosult alábbi személy köteles aláírni (név, lakcím):

Papp Ádám (2000 Szentendre, Horgász utca 3. A. ép.)

2. A számviteli politika alkalmazása

2.1. Értécsökkenési leírás elszámolása

Értécsökkenés elszámolásának gyakorisága

Az értécsökkenési leírás elszámolására - mind a főkönyvben, mind a kapcsolódó analitikákban - havonta kerül sor, kivéve a kivezetett eszközök terv szerinti törtévi értécsökkenését, mely a kivezetéskor elszámolásra kerül. Terven felüli értécsökkenési leírás elszámolás az azt megalapozó eseménnyel egyidejűleg vagy a fordulónapi értékelés keretében történik.

2.2. Értékcsökkenési leírás elszámolása

Értékcsökkenés elszámolásának gyakorisága

Az értékcsökkenés elszámolását megelőzően az ingatlanok és az ingatlanokhoz kapcsolódó tárgyi eszközök maradványértékének meghatározására kerül sor. Az értékcsökkenési leírás elszámolására – mind a főkönyvben, mind a kapcsolódó analitikákban – havonta kerül sor, kivéve a kivezetett eszközök terv szerinti törtévi értékcsökkenését, mely a kivezetéskor kerül elszámolásra. Terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolás az azt megalapozó eseménnyel egyidejűleg vagy a fordulónapi értékelés keretében történik.

2.3 Értékvesztések elszámolása

Értékvesztés elszámolásra akkor kerül sor, ha a könyv szerinti értékhez képest az egyes tételek esetében a veszteség jellegű különbözet tartós és jelentős. Az értékvesztések elszámolása során követendő eljárás az egyes mérlegtételek sajátosságai között kerül meghatározásra. Main Street Ingatlanfejlesztési Alap a mérleg fordulónapján fennálló követeléseket a vevők, az adósok egyedi minősítésével értékeli és a várhatóan tartós és jelentős veszteség jellegű különbözetre értékvesztést számol el rendelkezésre álló információk alapján.

Amennyiben az értékvesztés elszámolásának okai már nem vagy csak részben állnak fenn, úgy a fordulónapi értékelés keretében az elszámolt értékvesztést meg kell szüntetni, az eszközt a piaci értékre (legfeljebb a bekerülési értékre) vissza kell értékelní. A visszairásokat az Main Street Ingatlanfejlesztő Alap minden esetben alkalmazza.

2.4 Értékhelyesbítések elszámolása

A Main Street Ingatlanfejlesztő Alap a vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, a tárgyi eszközök (beruházások, beruházásokra adott előleg kivételével) és tulajdoni részesedést jelentő tartós befektetései esetében a 78/2014. (III.14.) kormányrendeletben meghatározott előírásokat figyelembe véve számolja el. A Main Street Ingatlanfejlesztő Alap negyedévente értékeli az ingatlanokat és részesedéseket. Az ingatlanok és vagyoni értékű jogok értékének megállapításával ingatlanértékelőt bíz meg.

2.5 Devizás tételek értékelése

A Main Street Ingatlanfejlesztő Alap döntése alapján a beszámoló devizanemétől eltérő pénzürtékre szóló, vagy idegen deviza alapú eszközök és kötelezettségek, - kivéve a beszámoló devizaneméért vásárolt valutát, devizát – valamint bevételek és ráfordítások értékének meghatározása egységesen – a jogszabály által megengedett kivételekkel a számviteli politikában rögzített módon való eltéréssel – a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon értékeli.

2.6 Valós értéken történő értékelés

Valós értékelés alkalmazása

A valós értéken történő értékelés lehetőségével a Main Street Ingatlanfejlesztő Alap egyetlen pénzügyi instrumentum esetében sem kíván élni, így sem az eredménykimutatásban, sem a mérlegben valós értékelés értékelési különbözete nem jelenik meg.

3. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

3.1. A mérleg tagolása

Új tételek a mérlegben

A tárgyévi beszámolóban az E. Saját tőke II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény) tételén belül bevezetésre került az 1.b Kibocsátott befektetési jegyek kibocsátáskori értékkülönbözete. Ezen a soron kerül elszámolásra a befektetési jegy kibocsátás során a névértéken felül teljesített befizetés összege.

Tételek továbbtagolása a mérlegben

A mérleg tételei továbbtagolásának lehetőségével az Main Street Ingatlanfejlesztő Alap a tárgyidőszakban nem élt.

3.2. Mérlegen kívüli tételek

Egyéb lényeges mérlegen kívüli tételek

Az Main Street Ingatlanfejlesztő Alap pénzügyi helyzetének megítéléséhez szükséges, lényeges kockázatot vagy előnyt jelentő - mérlegen kívüli vagy a mérlegben nem szereplő további, a számviteli törvény által külön bemutatni nem rendelt, de bemutatást kívánó - tételek és megállapodások nincsenek.

3.3. Eszközök

3.3.1. Befektetett eszközök

Az Alap 2023.12.31-én befektetett eszközökkel a „Befektetett pénzügyi eszközök” fejezetben részletezett eszközökkel rendelkezett.

Tárgyi eszközök

| Ingtatlanok | Helyrajzi szám | Piaci érték (eFt) 2023.12.31. | Bekerülési érték (eFt) 2023.12.31. |
|-------------------------|----------------|-------------------------------------|------------------------------------------|
| 1027 Budapest Fő u. 66. | 13870 hrsz | 2 660 000 | 1 211 627 |
| Összesen: | | 2 660 000 | 1 211 627 |

Bruttó érték alakulása

Az immateriális javak, tárgyi eszközök bruttó értékének alakulását mutatja be mérlegként az alábbi táblázat:

Bruttó érték alakulása (értékelési különbözet nélkül)

| Mérlegtétel (eFt) | Nyitó | Növekedés | Csökkenés | Változásból átsorolás | Záró |
|------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|--------------------------|-----------|
| Alapítás-átszervezés aktivált értéke | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kísérleti fejlesztés aktivált értéke | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Vagyoni értékű jogok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Szellemi termékek | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Üzleti vagy cégérték | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Immateriális javakra adott előlegek | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Immateriális javak összesen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok | 1 211 627 | 0 | 0 | 0 | 1 211 627 |
| Műszaki berendezések, gépek, járművek | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Egyéb berendezések, felszerelések, járművek | 670 | 0 | 0 | 0 | 670 |
| Beruházások, felújítások | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Beruházásokra adott előlegek | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Mérlegtétel (eFt) | Nyitó | Növekedés | Csökkenés | Változásból átsorolás | Záró |
|------------------------------------------|------------------|-----------|-----------|-----------------------|------------------|
| Tárgyi eszközök összesen | 1 212 297 | 0 | 0 | 0 | 1 212 297 |
| ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Terv szerinti értékcsökkenés alakulása

A tárgyi eszközökkel kapcsolatosan mindösszesen 97 eFt értékcsökkenés került elszámolásra a tárgyévben és alábbiak szerint alakult:

Üzemkörön kívüli eszközökre elszámolt terv szerinti értékcsökkenés:

- Bp., II. ker. Fő úti ingatlan – 97 eFt.

A halmozott értékcsökkenés összege 285 eFt a 2023.12.31-es fordulónapon.

Tartós részesedés ingatlantársaságban

A Main Street Ingatlanfejlesztő Alap a fordulónapon nem rendelkezik tartós részesedéssel.

3.2. Forgóeszközök

Készletek

A Main Street Ingatlanfejlesztő Alap nem rendelkezett készletekkel a fordulónapon.

Követelések

| Követelések | 2022.12.31-én (eFt) | 2023.12.31 (eFt) |
|----------------------------------|---------------------|------------------|
| Egyéb adott előleg | 36 | 36 |
| Általános forgalmi adó követelés | 945 | 978 |
| Egyéb | 0 | 324 |
| Összesen: | 981 | 1 338 |

Pénzeszközök

Az Alap az Erste Banknál vezetett folyószámlájának fordulónapi egyenlege 17.576 eFt, illetve 38 eFt (99,6 EUR). Gránit Bank óvadéki bankszámla év végi egyenlege 12.299 eFt

Értékpapírok

| Értékpapírok | 2022.12.31-én (eFt) | 2023.12.31 (eFt) |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|
| Értékpapírok | 0 | 3 922 |
| Értékpapírok értékelési különbözete a) kamatokból, osztalékokból | 0 | 21 |
| Értékpapírok értékelési különbözete b) egyéb | 0 | 0 |
| Összesen: | 0 | 3 943 |

Az Alap a Magyar Államkincstárnál vezetett értékpapírszámlán 4 000 eFt névértéken tart nyilván Diszkont Kincstárjegyet a 2023.12.31-es fordulónapon.

3.3. Aktív időbeli elhatárolások

A bevételek aktív időbeli elhatárolások adatai között tárgyidőszakban adat nem szerepel.

Az aktív időbeli elhatárolásként kimutatott költségek, ráfordítások egyes tételei az alábbiak voltak:

| Elhatárolt ráfordítások alakulása (adatok eFt-ban) | 2022.12.31(eFt) | 2023.12.31(eFt) |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Vagyonbiztosítás | 1 362 | 1643 |
| Egyéb szolgáltatás | 37 | 240 |
| Összesen: | 1 399 | 1 883 |

3.4. Források

3.4.1. Saját tőke

Az Alap saját tőkéje két részből áll: az indulótőkéből és a tőkenövekményből. Indulótőkeként az Alap a befektetési jegyek össznévértékét és egyben darabszámát mutatja ki.

A kibocsátott befektetési jegyek névértéke 1 Ft.

| Megnevezés | 2022.12.31 | Előző évi eredmény átvezetés | Növekedés | Csökkenés | 2023.12.31 |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| Kibocsátott befektetési jegyek névértéke | 500 000 | 0 | 217 484 | 0 | 717 484 |
| Forgalomban lévő befektetési jegyek tőkenövekmény változása | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kibocsátott befektetési jegyek kibocsátáskori értékkülönbözete | 0 | 0 | 639 216 | 0 | 639 216 |
| Értékelési különbözetek tartaléka | 2 418 373 | 0 | 0 | -969 979 | 1 448 394 |
| Előző évek eredménye | -233 544 | -207 614 | 0 | 0 | -441 158 |
| Tárgyévi eredmény | -207 614 | 207 614 | -114 607 | 0 | -114 607 |
| Összesen | 2 477 215 | 0 | 742 093 | -969 979 | 2 249 329 |
| Kibocsátott befektetési jegyek darabszáma (db) | 500 000 000 | 0 | 217 484 000 | 0 | 717 484 000 |

A befektetési alapnál 2023. decemberében és novemberében 10.445.008 db befektetési jegy került kibocsátásra összesen 32.542 eFt összegben, melynek pénzügyi rendezése megtörtént a fordulónap előtt. A befektetési jegy keletkeztetés 2024. januárban történt, ezért a 32.542 eFt összeg a rövid lejáratú kötelezettségek között kerül kimutatásra. A befektetési jegy keletkeztetését követően a Kibocsátott befektetési jegyek névértéke 10.445 eFt-tal, a Kibocsátott befektetési jegyek kibocsátáskori értékkülönbözete 22.097 eFt-tal nő.

3.4.2 Céltartalékok

Az Alap 2023. évben céltartalékot nem képzett.

3.4.3. Kötelezettségek

Öt évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek

A mérlegben a Gránit Bank Zrt. beruházási kölcsönszerződésből fakadó kötelezettség szerepel, amely a következő pontban kerül bemutatásra.

Hosszú lejáratú kötelezettségek

| Megnevezés | Folyósítás | Lejárat | Egyenleg |
|----------------------------------------------------|------------|-------------|----------------|
| Gránit Bank | 2018.06.08 | 2028.04.30. | 326.111, - eFt |
| melyből átsorolva rövid lejáratú kötelezettségekre | | | 86 541,- eFt |

Hosszú lejáratú kötelezettségek - kezelésbe vett eszközökre

A mérlegben törvényi rendelkezés, illetve felhatalmazás alapján kezelésbe vett, az állami vagy önkormányzati vagyon részét képező eszköz nem szerepel, így ahhoz kapcsolódóan egyéb hosszú lejáratú kötelezettség sem került kimutatásra.

Biztosított kötelezettségek

A Gránit Bank Zrt. által nyújtott hitellel kapcsolatban első ranghelyi zálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom a 1027 Budapest, Fő utca 66. szám alatt található ingatlanon.

Egyéb biztosítékok: óvadéki számla, bérleti díj követelésen alapított zálogjog, gazdasági társaságok kézfizető kezességvállalása.

Kapottnál nagyobb összegben visszafizetendő kötelezettségek

A tárgyévi kötelezettségek között olyan kötvénykibocsátás miatti tartozás, váltótartozás vagy egyéb kötelezettség - ahol a visszafizetendő összeg nagyobb a kapott összegnél - nincs.

Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tételei

A mérlegben szereplő rövid lejáratú kötelezettségek közül a jelentősnek minősülő tárgyidőszaki tételek összege és azok - elnevezésének megfelelő - tartalma az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra:

| Kötelezettségek | 2022.12.31-én (eFt) | 2023.12.31-én (eFt) |
|----------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Befektetési jegy kibocsátásból eredő kötelezettség | 439 200 | 32 542 |
| Szállítói tartozás | 378 | 0 |
| Rövid lejáratú Hitel (Gránit Bank) | 86 541 | 86 541 |
| Különadó kötelezettség | 0 | 281 |
| Építményadó tartozás | 9773 | 0 |
| Egyéb | 439 | 0 |
| Összesen: | 536 331 | 119 364 |

Befektetési jegy kibocsátásból eredő kötelezettségként kerül kimutatásra a befektetők által teljesített befektetési jegy vételi tranzakciók értéke a befektetési jegy keletkeztetéséig. A befektetési jegy keletkeztetést követően átvezetésre került a saját tőkébe a 3.4.1 fejezetben bemutatottak szerint.

Passzív időbeli elhatárolások

| Megnevezés | 2022.12.31-én (eFt) | 2023.12.31-én (eFt) |
|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Könyvvizsgálat díja | 721 | 309 |
| Letétkezelési díj | 565 | 504 |
| Alapkezelői díj | 1 505 | 1064 |
| Befektetési alap különadója | 316 | 0 |
| MNB felügyeleti díj | 221 | 197 |
| Könyvelési díj | 70 | 140 |
| Villamosenergia | 11 | 9 |
| Ügyvédi munkadíj | 0 | 35 |
| Üzemeltetési díj | 0 | 400 |
| Összesen: | 3 409 | 2 658 |

4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

4.1. Értékesítés nettó árbevétele

Tevékenységenkénti árbevétel alakulása

| Tevékenységi kör | Árbevétel (eFt) | |
|------------------|-----------------|--------------|
| | Előző év | Tárgyév |
| Bérbeadás | 1 703 | 1 703 |
| Összesen: | 1 703 | 1 703 |

4.2. Egyéb bevételek

Az Alap a 2023-as üzleti évben egyéb bevétellel nem rendelkezett.

4.3. Egyéb ráfordítások

Az egyéb ráfordítások alábbiak szerint alakultak:

| Megnevezés | 2022 (eFt) | 2023 (eFt) |
|-------------------------------|----------------|--------------|
| Befektetési alapok különadója | 948 | 1 126 |
| ART szerinti késedelmi pótlék | 439 | 1 333 |
| Egyéb ráfordítások | 354 | 1 |
| Építményadó | 9 773 | 3 868 |
| Terven felüli értékcsökkenés | 112 567 | 0 |
| Összesen: | 124 081 | 6 328 |

4.4. Pénzügyi műveletek eredménye

Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai alábbiak szerint alakultak:

| Pénzügyi műveletek bevételek | (eFt) | |
|--------------------------------------------|------------|--------------|
| | 2022 | 2023 |
| Devizás ártértékelés árfolyamnyeresége | 3 | 0 |
| Banki kamat bevétel | 390 | 3 996 |
| Kamatkozó értékpapír vételárban lévő kamat | 0 | 310 |
| Összesen: | 393 | 4 306 |

| Pénzügyi műveletek ráfordításai | (eFt) | |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2023 |
| Más vállalkozásnak fizetett kamatok | - | 2 543 |
| Egyéb értékesített részesedés árfolyamvesztesége | 444 | 0 |
| Hitel után fizetett kamat | 59 238 | 86 342 |
| Egyéb | - | - |
| Összesen: | 59 682 | 88 885 |

4.5 Működési költségek

Működési költségeket alábbi táblázat szemlélteti:

Működési költségek alakulása

| Működési költségek | adatok eFt-ban | |
|---------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| | 2022 | 2023 |
| Ingatlanok rezsiköltségei (áram, víz, gáz, csatornadíj) | 16 | 12 |
| Ingatlanok tovább terhelt költségei | - | - |
| Karbantartási anyagok, egyéb anyagköltség | 581 | 35 |
| Ingatlan üzemeltetési költségek | - | 3 759 |
| Hirdetési díjak | - | - |
| Üzemeltetési díj | 3 127 | - |
| Közvetítói díjak | - | - |
| Könyvelési költség | 700 | 618 |
| Könyvvizsgálati díj | 1 030 | 980 |
| Ügyvédi díjak | 63 | 688 |
| Üzletviteli tanácsadás | - | - |
| Ingatlan értékbecslés díja | 125 | 450 |
| Egyéb igénybevett szolgáltatások | 953 | 241 |
| Letétkezelői díj | 848 | 2 024 |
| Alapkezelői díj | 16 130 | 13 944 |
| Felügyeleti díj | 882 | 789 |
| Értékcsökkenési leírás | 97 | 97 |
| Biztosítási díj | 1 362 | 1 502 |
| Egyéb működési költség | 37 | 264 |
| Összesen: | 25 951 | 25 403 |

5. Vezető tisztségviselők, egyéb kiemelt juttatások

Vezető tisztségviselők előlegei, kölcsönei, garanciái

Az Alap, mint az Alapkezelő által kezelt vagyontömeg, nem rendelkezik saját szervezettel, illetve vezető tisztségviselőkkel (igazgatóság, felügyelő bizottság stb.) így hozzájuk kötődően juttatásokra, vagy kötelezettségvállalásokra sem került sor az üzleti év során.

Könyvvizsgáló által felszámított díjak

A tárgyévi üzleti évre vonatkozóan a könyvvizsgáló által kizárólag könyvvizsgálati díj került felszámításra, más szolgáltatásokat ellenérték fejében a könyvvizsgáló nem nyújtott. Az éves beszámoló és éves jelentés könyvvizsgálatáért felszámított díj összege: 1.030 eFt + ÁFA

6. Egyéb kiegészítések

A) Az Alap 2023. évben határidős, opciós, swap, értékpapír kölcsönzési, értékpapír repo, illetve egyéb származékos ügyletet nem kötött.

Az Alap befektetési jegyei után hozamra és a tőke megóvására ígéretet nem tett.

Nincs az Alap javára kapott, illetve terhére adott fedezet, biztosíték, óvadék, garancia- és kezességvállalás a 3.4.3 fejezetben leírtakon kívül.

B) Az Alapkezelő vezetése felmérte az ukrán-orosz háborús helyzetnek és a kialakult gazdasági hatásoknak (pl. infláció, energiaárak, devizaárfolyamok és hozamok volatilitása, stb.) az Alap vagyoni és pénzügyi helyzetére, likviditására, működésére, illetve a vállalkozás folytatásának elvére gyakorolt hatását. Véleményünk szerint a kialakult piaci körülményeknek az Alapnak az beszámolóban bemutatott vagyoni és pénzügyi helyzetére, valamint működésére nincs közvetlen hatása, a vállalkozás folytatásának elve az Alapnál nem sérül.

C) A forgóeszközök állománya jelentősen csökkent az előző évhez képest, összesen 49 786 eFt-tal, továbbá rövid lejáratú kötelezettségek értéke meghaladja a forgóeszközök összegét. Az Alapkezelő vezetésének megítélése alapján ugyanakkor az Alap likviditása nincs veszélyben, az Alap működése biztosított.

D) 2023. december 31-én az Alap nem teljesítette teljeskörűen az egyes befektetési alapok befektetési szabályairól szóló 156/2023. (IV. 27.) számú kormányrendelet 2. §. (3) bekezdésében foglalt követelményeket, mivel nem rendelkezett likvid eszközeinek 20 százalékát elérő mértékű magyar állam által kibocsátott diszkont kincstárjeggyel, ugyanakkor jelen beszámoló aláírásának dátumában a kimelt kormányrendeletben megfogalmazott aránynak az Alap sikeresen eleget tudott tenni, azaz a fordulónapot követően rendelkezett a likvid eszközeinek 20 százalékát meghaladó mértékben a magyar állam által kibocsátott diszkont kincstárjeggyel.

7. Mérlegfordulónap utáni események

2023. decemberben 32.542 eFt értékű befektetési jegy kibocsátás történt. A befektetési jegyek keletkeztetése 2024. januárjában történt meg, amely az alap saját tőkéjét növeli. Az Alapkezelő megítélése alapján nem azonosítható be olyan esemény, bizonytalanság, amely az Alap 2023-es üzleti évről készült éves beszámolóban bemutatott vagyoni és pénzügyi helyzetre jelentős hatással lenne. Az alap esetében a vállalkozás folytatásával kapcsolatban nem merült fel kétely.

Cash-flow

Cash flow-kimutatás

| | Megnevezés (adatok eFt-ban) | 2022 | 2023 |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| I. | Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash-flow, 1-13. sorok) | -90 228 | - 43 844 |
| 1 | Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ± | -150 469 | -31 731 |
| 2 | Elszámolt amortizáció (+) | 97 | 98 |
| 3 | Elszámolt értékvesztés és visszairás (+-) | - | - |
| 4 | Elszámolt értékelési különbözet ± | 870 000 | 969 979 |
| 5 | Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ± | - | 0 |
| 6 | Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ± | - | 0 |
| 7 | Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ± | - | -310 |
| 8 | Befektetett eszközök állományváltozása ± | -985 579 | -970 000 |
| 9 | Forgóeszközök állományváltozása ± | -335 | -336 |
| 10 | Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ± | 301 999 | -10 309 |
| 11 | Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ± | -125 422 | 0 |
| 12 | Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ± | -37 | -484 |
| 13 | Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ± | -482 | -751 |
| II. | Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash-flow, 14-19. sorok) | 2 093 | 2 397 |
| 14 | Ingatlanok beszerzése (-) | - | 0 |
| 15 | Ingatlanok eladása (+) | - | 0 |
| 16 | Befolyt bérleti díjak + | 1 703 | 1 703 |
| 17 | Értékpapírok beszerzése - | - | -18 842 |
| 18 | Értékpapírok eladása, beváltása + | - | 15 230 |
| 19 | Kapott hozamok + | 390 | 4 306 |
| III. | Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok) | 171 823 | -12 639 |
| 20 | Befektetési jegy kibocsátás (+) | 439 200 | 450 042 |
| 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 + | 303 680 | 0 |
| 25 | Hitel, illetve kölcsön törlesztése - | -511 819 | -373 796 |
| 26 | Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat - | -59 238 | -88 885 |
| IV | Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) | 83 688 | -54 086 |
| | Nyitó pénzeszköz | 311 | 83 999 |
| | Záró pénzeszköz | 83 999 | 29 913 |

Portfólió jelentés ingatlanalapra

Alapadatok:

Alap neve, lajstromszáma: *Main Street Ingatlanfejlesztő Alap 1222-11*

Alapkezelő neve: EDITUS Befektetési Alapkezelő Zrt.

Letétkezelő neve: Erste Bank Hungary Zrt.

NEÉ számítás típusa: Napi nettó eszközérték számítás

| | | |
|----------------------|--|------------------|
| | | |
| Tárgynap (T): | | 2023.12.29 |
| Nettó eszközérték: | | 2.264.636.317 Ft |
| Egy jegyre jutó NEÉ: | | 3,111066 |
| Darabszám: | | 727 929 456 db |

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

| | | | | Ft | |
|--------|-------------------------------------------|----------|----------|--------------|-------|
| I. | KÖTELEZETTSÉGEK | | | Összeg/Érték | (%) |
| I/1. : | Hitelállomány (összes) | Hitelező | Futamidő | 428.909.253 | 98,88 |
| | | | | | |
| I/2. | Egyéb kötelezettségek: | | | 4.879.176 | 1,12 |
| | Alapkezelői díj miatt | | | 1.064.894 | 0,24 |
| | Letétkezelői díj miatt | | | 504.138 | 0,12 |
| | Ingatlanértékelő díja miatt | | | 0 | 0,00 |
| | Közzétételi ktg. miatt | | | 0 | 0,00 |
| | Költséggként elszámolt egyéb tétel miatt | | | 1.572.580 | 0,36 |
| | Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség | | | 1.737.564 | 0,40 |
| I/3. | Céltartalékok | | | 0 | 0,00 |
| | | | | | |
| I/4. | Passzív időbeli elhatárolások: | | | 0 | 0,00 |
| | | | | | |

| | | | | | | |
|---------|----------------------------------|------------|---------------------------|------------------|------------------------------|--------|
| | | | Kötelezettségek összesen: | | 433.788.429 | 100,00 |
| II. | ESZKÖZÖK | | | | Összeg/ Forgalmi érték | (%) |
| II/1. | Folyószámla, készpénz: | | Erste Bank | | 29.843.133 | 1,11 |
| | | | | | | |
| II/2 | Egyéb követelés: | | | | 4.628.137 | 0,17 |
| | | | | | | |
| II/3. | Lekötött bankbetétek: | | Bank | Futamidő | | |
| II/3.1. | Max. 3 hó lekötésű: | | | | 0 | 0,00 |
| | | | | | | |
| II/3.2. | 3 hónapnál hosszabb lekötésű: | | | | 0 | 0,00 |
| | | | | | | |
| II/4. | Értékpapírok: | Megnev. | Devizanem | Névérték | | |
| | HU0000524970 | D240306 | HUF | 4.000.000 | 3.953.476 | 0,15 |
| II/5. | Ingatlanok | Típus, cím | Hrsz. | Beszerzési ár | | |
| II.5.1. | Ingatlanok | | | | 2.660.000.000 | 98,58 |
| | | | | | | |
| II.5.2. | Építés alatt álló ingatlanok | | | | 0 | 0,00 |
| | | | | | | |
| II/6. | Aktív időbeli elhatárolások: | | | | 0 | 0,00 |
| | | | | | | |
| | | | Eszközök összesen: | | 2.698.424.746 | 100,00 |

*A portfóliójelentés a T napos elszámolásnak megfelelően a 2024. január 2-án Alapkezelő által, 2023.12.29-re számolt nettó eszközérték kimutatás alapján került összeállításra. Az összegek eltérnek a számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatoktól, tekintettel az elhatárolásokban, valamint az ingatlanfejlesztéssel kapcsolatos költségek ingatlanra történő ráaktiválásokban előforduló eltérésekre.

További eltérést a 2023. novemberi és decemberi befektetési jegy kibocsátás okoz, amely a számviteli mérleg tőkéjében a befektetési jegy keletkeztetést követően kerül kimutatásra.

Budapest, 2024.04.30

.....
A befektetési alap képviselőjében:
Papp Ádám
az Igazgatósági tagja
EDITUS Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság