

**Main Street Ingatlanfejlesztő Alap**

**Kiegészítő melléklet**

2024.12.31.

## 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:	2024.12.31
Mérleg készítés időpontja:	2025.02.20.
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 befektetési 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 2024.12.31-én befektetett eszközökkel a „Befektetett pénzügyi eszközök” fejezetben részletezett eszközökkel rendelkezett.

#### Tárgyi eszközök

Ingatlanok	Helyrajzi szám	Minimális értékesítési ár (eFt) 2024.12.31.	Bekerülési érték érték (eFt) 2024.12.31.
1027 Budapest Fő u. 66.	13870 hrsz	2 730 000	1 211 627
<b>Összesen:</b>		<b>2 730 000</b>	<b>1 211 627</b>

#### Bruttó érték alakulása

Az immateriális javak, tárgyi eszközök bruttó értékének alakulását mutatja be mérlegtételenként 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
<b>Immateriális javak összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0
Ingatlanok 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

Mérlegtétel (eFt)	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Változásból átsorolás	Záró
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0	0
<b>Tárgyi eszközök összesen</b>	<b>1 212 297</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 212 297</b>
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 mobilkerítés – 97 eFt.

A halmozott értékcsökkenés összege 382 eFt a 2024.12.31-es fordulónapon.

Az ingatlanok esetében a maradványérték a bekerülési érték 100%-ában került meghatározásra, az Alap az ingatlanra terv szerinti értékcsökkenést nem számolt el.

### 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	2023.12.31-én (eFt)	2024.12.31 (eFt)
Egyéb adott előleg	36	0
Általános forgalmi adó követelés	978	1736
Egyéb	324	31
<b>Összesen:</b>	<b>1 338</b>	<b>1 767</b>

#### Pénzeszközök

Az Alap az Erste Banknál vezetett folyószámlájának fordulónapi egyenlege 17.965 eFt, illetve 41 eFt (99,6 EUR). Gránit Bank óvadéki bankszámla év végi egyenlege 140 eFt, az EUR bankszámla egyenlege 0 Ft.

#### Értékpapírok

Értékpapírok	2023.12.31-én (eFt)	2024.12.31 (eFt)
Értékpapírok	3 922	0
Értékpapírok értékelési különbözete a) kamatokból, osztalékokból	21	0
Értékpapírok értékelési különbözete b) egyéb	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>3 943</b>	<b>0</b>

### 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)	2023.12.31(eFt)	2024.12.31(eFt)
Vagyonbiztosítás	1 643	1 642
Egyéb szolgáltatás	240	23
<b>Összesen:</b>	<b>1 883</b>	<b>1 665</b>

### 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	2023.12.31	Előző évi eredmény átvezetés	Növekedés	Csökkenés	2024.12.31
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	717 484	0	51 759	0	769 243
Forgalomban lévő befektetési jegyek tőkenövekmény változása	0	0	0	0	0
Kibocsátott befektetési jegyek kibocsátáskori értékkülönbözete	639 216	0	106 783	0	745 999
Értékelési különbségek tartaléka	1 448 394	0	69 979	0	1 518 373
Előző évek eredménye	-441 158	-114 607	0	0	-555 765
Tárgyévi eredmény	-114 607	+ 114 607	-79 859	0	-79 859
<b>Összesen</b>	<b>2 249 329</b>	<b>0</b>	<b>148 662</b>	<b>0</b>	<b>2 397 991</b>
Kibocsátott befektetési jegyek darabszáma (db)	717 484 000	0	51 759 000	0	769 243 000

A befektetési alapnál 2024. decemberében 8.040 db befektetési jegy került kibocsátásra összesen 24.000 eFt összegben, melynek pénzügyi rendezése megtörtént a fordulónap előtt. A befektetési jegy keletkeztetés 2025. januárban történt, ezért a 24.000 eFt összeg a rövid lejáratú kötelezettségek között kerül kimutatásra. A befektetési jegy keletkeztetést követően a Kibocsátott befektetési jegyek névértéke 8 040 eFt-tal, a Kibocsátott befektetési jegyek kibocsátáskori értékkülönbözete 15.960 eFt-tal nő a számviteli mérlegben 2025-ben.

#### 3.4.2 Céltartalékok

Az Alap 2024. évben céltartalékot nem képzett.

#### 3.4.3. Kötelezettségek

##### Öt évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek

A mérlegben nincs kimutatva hosszú lejáratú kötelezettsége Gránit Bank Zrt. által nyújtott beruházási hitel át lett sorolva a rövid lejáratú hitelekhez, mert a mérlegkészítés időpontjába ismert tényként szerepel, hogy 2025. januárjában megtörténik a hitel végtörlesztése.

##### 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	2023.12.31-én (eFt)	2024.12.31-én (eFt)
Befektetési jegy kibocsátásból eredő kötelezettség	32 542	24 000
Szállítói tartozás	0	374
Rövid lejáratú Hitel (Gránit Bank)	86 541	326 111
Különadó kötelezettség	281	287
Építményadó tartozás	0	0
Egyéb	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>119 364</b>	<b>350 772</b>

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.

A rövid lejáratú hitelek között kerül kimutatásra a Gránit Bank Zrt. által nyújtott beruházási hitel mivel a mérlegkészítés időpontjába ismert tényként szerepelt, hogy 2025. januárjában megtörtént a hitel végtörlesztése.

### Passzív időbeli elhatárolások

Megnevezés	2023.12.31-én (eFt)	2024.12.31-én (eFt)
Könyvvizsgálat díja	309	677
Letétkezelési díj	504	520
Alapkezelői díj	1064	1158
Befektetési alap különadója	0	0
MNB felügyeleti díj	197	201
Könyvelési díj	140	82
Víz, csatorna, szemét díj	9	127
Ügyvédi munkadíj	35	273
Hatósági díjak	400	65
<b>Összesen:</b>	<b>2 658</b>	<b>3103</b>

#### 4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

##### 4.1. Értékesítés nettó árbevétele

###### Tevékenységenkénti árbevétel alakulása

Tevékenységi kör	Árbevétel (eFt)	
	Előző év	Tárgyév
Bérbeadás	1 703	1 703
<b>Összesen:</b>	<b>1 703</b>	<b>1 703</b>

##### 4.2. Egyéb bevételek

Az Alap a 2024-es üzleti évben egyéb bevétellel nem rendelkezett.

##### 4.3. Egyéb ráfordítások

Az egyéb ráfordítások alábbiak szerint alakultak:

Megnevezés	2023 (eFt)	2024 (eFt)
Befektetési alapok különadója	1 126	1 124
ART szerinti késedelmi pótlék	1 333	143
Egyéb ráfordítások	1	57
Építményadó	3 868	3868
Terven felüli értékcsökkenés	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>6 328</b>	<b>5192</b>

##### 4.4. Pénzügyi műveletek eredménye

Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai alábbiak szerint alakultak:

Pénzügyi műveletek bevételek	(eFt)	
	2023	2024
Devizás ártértékelés árfolyamnyeresége	0	3
Banki kamat bevétel	3 996	459
Kamatozó értékpapír vételárban lévő kamat	310	255
<b>Összesen:</b>	<b>4 306</b>	<b>717</b>

Pénzügyi műveletek ráfordításai	(eFt)	
	2023	2024
Más vállalkozásnak fizetett kamatok	2 543	0
Egyéb értékesített részesedés árfolyamvesztése	0	0
Hitel után fizetett kamat	86 342	46 110
Egyéb	-	2
<b>Összesen:</b>	<b>88 885</b>	<b>46 112</b>

##### 4.5 Működési költségek



Működési költségeket alábbi táblázat szemlélteti:

### Működési költségek alakulása

M ű k ö d é s i költségek, díjak, adók (eHUF)	
Ingtalanok rezsiköltségei (áram, víz, gáz, csatornadíj)	1 199
Karbantartási anyagok, egyéb anyagköltség	231
Üzemeltetési díj	5 645
Könyvelési költség	1 399
Könyvvizsgálati díj	1 356
Ügyvédi díjak	1 190
Ingtalan értékbecslés díja	750
Egyéb igénybevett szolgáltatások	413
Letétkezelői díj	2 531
Alapkezelői díj	13 399
Felügyeleti díj	800
Értékcsökkenési leírás	97
Biztosítási díj	1 690
Egyéb működési költség	275
<b>Működési költségek összesen:</b>	<b>30 975</b>

### 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 könyvvizsgálataért felszámított díj összege: 1.355 eFt + ÁFA

### 6. Egyéb kiegészítések

**A)** Az Alap 2024. 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 a beszámolóban bemutatott vagyoni és pénzügyi helyzetére, valamint működésére nincs közvetlen hatása.

C) A forgóeszközök állománya jelentősen csökkent az előző évhez képest, összesen 15 281 eFt-tal, továbbá rövid lejáratú kötelezettségek értéke meghaladja a forgóeszközök összegét a hitel kötelezettség rövid lejáratú kötelezettségbe sorolása következtében. Az Alap a fordulónapot követően a tulajdonában álló ingatlan értékesítésével biztosította a rövid lejáratú kötelezettsége teljesítését. Az Alapkezelő vezetésének megítélése alapján az Alap likviditása nincs veszélyben.

### **7. Mérlegfordulónap utáni események**

2024. decemberben 24.000 eFt értékű befektetési jegy kibocsátás történt. A befektetési jegyek keletkeztetése 2025. januárjában történt meg, amely az alap saját tőkéjét növelte.

2025. januárban az Alap értékesítette egyetlen ingatlanát, és a rövid lejáratú kötelezettségei között található hiteltartozását rendezte. Az Alapkezelő kérvényezte az Alap lejáratú időpontjának módosítását 2025. február 21-re. Az Alap így 2025 során megszűnik. Fentiekre figyelemmel az Alap a tevékenységét a továbbiakban nem folytatja, eszközeit és kötelezettségeit e tény figyelembevételével értékelte az éves beszámolóban.

### **Cash-flow**

	Megnevezés (adatok eFt-ban)	2023	2024
<b>I.</b>	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash-flow, 1-13. sorok)</b>	<b>-43 844</b>	<b>-44 255</b>
1	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	-31 731	-36 169
2	Elszámolt amortizáció (+)	98	97
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás (+-)	-	-
4	Elszámolt értékelési különbözet ±	969 979	-70 000
5	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±	-	0
6	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	-	0
7	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	- 310	-255
8	Befektetett eszközök állományváltozása ±	-970 000	70 000
9	Forgóeszközök állományváltozása ±	-336	-429
10	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	-10 309	-8 162
11	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0

12	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-484	218
13	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-751	445
<b>II.</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)</b>	<b>2 397</b>	<b>6 597</b>
14	Ingatlanok beszerzése (-)	-	0
15	Ingatlanok eladása (+)	-	0
16	Befolyt bérleti díjak +	1 703	1 703
17	Értékpapírok beszerzése -	- 18 842	- 11 823
18	Értékpapírok eladása, beváltása +	15 230	16 000
19	Kapott hozamok +	4 306	717
<b>III.</b>	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)</b>	<b>-12 639</b>	<b>25 891</b>
20	Befektetési jegy kibocsátás (+)	450 042	158 542
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	0
25	Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	-373 796	-86 541
26	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	-88 885	-46 110
<b>IV</b>	<b>Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)</b>	<b>-54 086</b>	<b>-11 767</b>
	<b>Nyitó pénzeszköz</b>	<b>83 999</b>	<b>29 913</b>
	<b>Záró pénzeszköz</b>	<b>29 913</b>	<b>18 146</b>

### *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):	2024.12.31
	Nettó eszközérték	2.318.624.770 Ft
	Egy jegyre jutó NEÉ:	2,982988

Darabszám:	777 282 740 db
------------	----------------

*A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:*

				Ft	
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Összeg/Érték	(%)
I/1. :	Hitelállomány (összes)	Hitelező	Futamidő	335.216.182	97,73
I/2.	Egyéb kötelezettségek:			7.796.914	2,27
	Alapkezelői díj miatt			1.158.242	0,34
	Letétkezelői díj miatt			519.775	0,15
	Ingatlanértékelő díja miatt			0	0,00
	Közzétételi ktg. miatt			0	0,00
	Költségment elszámolt egyéb tétel miatt			1.611.396	0,47
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			4.507.501	1,31
I/3.	Céltartalékok			0	0,00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			0	0,00
	Kötelezettségek összesen:			343.013.096	100,00
II.	ESZKÖZÖK			Összeg/ Forgalmi érték	(%)
II/1.	Folyószámla, készpénz:	Erste Bank		18.145.715	0,68
II/2	Egyéb követelés:			8.492.151	0,32
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		
						0,00
II/5.	Ingatlanok	Típus, cím	Hrsz.	Beszerzési ár		
II.5.1.	Ingatlanok				2.635.000.000	99
II.5.2.	Építés alatt álló ingatlanok				0	0,00
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:				0	0,00
			Eszközök összesen:		2.661.637.866	100,00

\*A portfóliójelentés a T napos elszámolásnak megfelelően a 2025. január 2-án Alapkezelő által, 2024.12.31-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.

Az ingatlan piaci értéke az éves beszámolóban 2 730 000 000 Ft, amely eltér a nettó eszközértékben, így a fenti portfóliójelentésben szereplő értéktől. Az eltérést a nettó eszközérték számításának – megfelelő, szabályszerű – módszertana okozza, mely szerint a 2024. december 31-én rendelkezésre álló információk alapján kerül az ingatlan értéke meghatározásra a nettó eszközértékben, és így a fenti portfóliójelentésben; az éves beszámolóban viszont a mérlegkészítésig felmerült információkat is figyelembe vettük - szabályszerűen. Ez a magyarázott eltérés a saját tőkén belül az értékelési különbözet tartalékában is megjelenik.

További eltérést a 2024. decemberi befektetési jegy kibocsátás okoz, amely a számviteli mérleg tőkéjében a befektetési jegy 2025. januári keletkeztetését követően került kimutatásra.

Budapest, 2025.02.20

.....  
A befektetési alap képviselőjében:

Papp Ádám  
az Igazgatósági tagja  
EDITUS Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság