

Main Street Ingatlanfejlesztő Alap

Kiegészítő melléklet

2025.06.30.

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 futamidejének lejártja:	2025. február 21.
A befektetési jegy ISIN azonosítója:	HU0000717889
Befektetési jegyek névértéke:	1,- HUF
Mérleg fordulónapja:	2025.06.30
Mérleg készítés időpontja:	2025.07.10.
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. Értécsökkenési leírás elszámolása

Értécsökkenés elszámolásának gyakorisága

Az értécsökkenés elszámolását megelőzően az ingatlanok és az ingatlanokhoz kapcsolódó tárgyi eszközök maradványértékének meghatározására kerül sor. Az értécsökkenési leírás elszámolása – mind a főkönyvben, mind a kapcsolódó analitikákban – havonta kerül sor, kivéve a kivezetett eszközök terv szerinti törtévi értécsökkenését, mely a kivezetéskor kerül elszámolásra. Terven felüli értécsökkenési 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 értékelni. 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 2025.06.30-án befektetett eszközökkel nem rendelkezett. A tulajdonában lévő ingatlant 2025. januárjában értékesítette.

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
Immateriális javak összesen	0	0	0	0	0
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	1 211 627	0	1 211 627	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	670	0	670	0	0
Beruházások, felújítások	0	0	0	0	0
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök összesen	1 212 297	0	1 212 297	0	0
ebből: közvetlenül környezetvédelmi célú	0	0	0	0	0

Terv szerinti értékcsökkenés alakulása

A tárgyi eszközökkel kapcsolatosan mindösszesen 13 eFt értékcsökkenés került elszámolásra a tárgyévben és alábbiak szerint alakult:

Üzemkörön kívüli eszközökre elszámolt terv szerinti értékcsökkenés:

- Bp., II. ker. Fő úti ingatlan mobilkerítés – 13 eFt.

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

Az Alap 2025.02.24.-én a 1/2025.02.24. határozata alapján 795.000.000 HUF, azaz hétszázkilencvenötmillió forint összegű előlegről döntött a 2014. évi XVI. kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló törvény 79. § (2) értelmében.

Pénzeszközök

Az Alap az Erste Banknál vezetett folyószámlájának fordulónapi egyenlege 7.090 eFt.

Értékpapírok

A tárgyidőszakban értékpapírokkal az Alap nem rendelkezett.

3.3. Aktív időbeli elhatárolások

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

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	2024.12.31	Előző évi eredmény átvezetés	Növekedés	Csökkenés	2025.06.30
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	769 243	0	8 040	0	777 283
Forgalomban lévő befektetési jegyek tőkenövekmény változása	0	0	0	0	0
Kibocsátott befektetési jegyek kibocsátáskori értékkülönbözete	745 999	0	15 960	0	761 959
Értékelési különbözetek tartaléka	1 518 373	0	0	-1 518 373	0
Előző évek eredménye	-555 765	-79 859	0	0	-635 624
Tárgyévi eredmény	-79 859	79 859	0	-101 528	-101 528
Összesen	2 397 991	0	24 000	-1 619 901	802 090
Kibocsátott befektetési jegyek darabszáma (db)	769 243 000	0			777 282 740

3.4.2 Céltartalékok

Az Alap 2025. évben céltartalékot nem képzett.

3.4.3. Kötelezettségek

Öt évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek

Az Alapnak a tárgyidőszakban nem volt hosszú lejáratú kötelezettsége.

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.

Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tételei

A tárgyidőszak végén az Alapnak nincs rövid lejáratú kötelezettsége.

Passzív időbeli elhatárolások

A tárgyidőszak végén az Alapnak nincs passzív időbeli elhatárolása.

4. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

4.1. Értékesítés nettó árbevétele

Tevékenységenkénti árbevétel alakulása

Tevékenységi kör	Árbevétel (eFt)	
	Előző év	Tárgyév
Bérbeadás	1 703	229
Továbbszámlázott szolgáltatás	0	3
Összesen:	1 703	232

4.2. Egyéb bevételek

Az Alapnak a tárgyidőszakban 5.620.580 eFt egyéb bevétele keletkezett a 1020 Budapest Fő utca 66. számú ingatlan értékesítésből.

4.3. Egyéb ráfordítások

Az egyéb ráfordítások alábbiak szerint alakultak:

Megnevezés	2024 (eFt)	2025 (eFt)
Befektetési alapok különadója	1 124	315
Értékesített tárgyi eszköz könyv szerinti értéke	0	1 211 902
ART szerinti késedelmi pótlék	143	0
Egyéb ráfordítások	57	23
Építményadó	3 868	4 683
Összesen:	5 192	1 216 923

4.4. Pénzügyi műveletek eredménye és fizetett, fizetendő hozamok

Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai alábbiak szerint alakultak:

Pénzügyi műveletek bevételek	(eFt)	
	2024	2025
Devizás ártértékelés árfolyamnyeresége	3	0
Banki kamat bevétel	459	2 941
Kamatozó értékpapír vételárban lévő kamat	255	0
Árfolyamnyereség	0	49 905
Összesen:	717	52 846

Pénzügyi műveletek ráfordításai	(eFt)	
	2024	2025
Egyéb értékesített részesedés árfolyamvesztesége	0	0
Hitel után fizetett kamat	46 110	10 913
Egyéb	2	0
Árfolyamveszteség	0	30 226
Összesen:	46 112	41 139

2025.02.20-án határozat alapján 4 507 440 eFt hozam került a befektetők részére kifizetésre.

4.5 Működési költségek

Működési költségeket alábbi táblázat szemlélteti:

Működési költségek alakulása

	adatok eFt-ban	
Működési költségek	2024	2025
Ingatlanok rezsiköltségei (áram, víz, gáz, csatornadíj)	1 199	288
Karbantartási anyagok, egyéb anyagköltség	231	-
Üzemeltetési díj	5 645	819
Könyvelési költség	1 399	424
Könyvvizsgálati díj	1 356	1 355
Ügyvédi díjak	1 190	896
Ingatlan értékbecslés díja	750	200
Egyéb igénybevett szolgáltatások	413	459
Letétkezelői díj	2 531	564
Alapkezelői díj	13 399	3 948
Felügyeleti díj	800	-
Értékcsökkenési leírás	97	13
Biztosítási díj	1 690	248
Egyéb működési költség	275	470
Összesen	30 975	9 684

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. A tevékenységet lezáró beszámoló könyvvizsgálataért felszámított díj összege: 1.355 eFt + ÁFA

6. Egyéb kiegészítések

Az Alap futamideje határozott, 2025. február 21-vel lejárt, a megszűnési eljárás 2025.02.21-én indult és 2025.06.30-án ért véget. Fentiekre figyelemmel az Alap a tevékenységét a továbbiakban nem folytatja, eszközeit és kötelezettségeit e tény figyelembevételével értékelte a tevékenységet lezáró éves beszámolóban.

Az Alap 2025. évben határidős, opciós, swap, értékpapír kölcsönzési, illetve óvadéki REPO ügyleteket nem számolt el.

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

Az Alap a javára kapott, illetve terhére adott fedezeteket, biztosítékokat, óvadékokat, garancia- és kezességvállalásokat nem tart nyilván.

Fordulónapot követően egyéb olyan jelentős esemény, amely az Alap beszámolójára hatással lett volna, nem történt.

Cash-flow

	Megnevezés (adatok eFt-ban)	2024	2025
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash-flow, 1-13. sorok)	-44 255	-811 401
1	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	-36 169	4 416 596
2	Elszámolt amortizáció (+)	97	13
3	Elszámolt értékvesztés és visszaírás (+-)	-	-
4	Elszámolt értékelési különbözet ±	-70 000	-1 518 373
5	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±	-	0
6	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	-	-4 408 677
7	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	- 255	0
8	Befektetett eszközök állományváltozása ±	70 000	1 518 373
9	Forgóeszközök állományváltozása ±	-429	-793 233
10	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	-8 162	-24 662
11	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
12	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	218	1 665
13	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	445	-3 103
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)	6 597	5 620 809
14	Ingatlanok beszerzése (-)	-	0
15	Ingatlanok eladása (+)	-	5 620 580
16	Befolyt bérleti díjak +	1 703	229
17	Értékpapírok beszerzése -	- 11 823	0
18	Értékpapírok eladása, beváltása +	16 000	0
19	Kapott hozamok +	717	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)	25 891	-4 820 464
20	Befektetési jegy kibocsátás (+)	158 542	24 000
21	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	-	0
22	Befektetési jegy visszavásárlása -	-	0
23	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	-	-4 507 440
24	Hitel, illetve kölcsön felvétele +	0	0
25	Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	-86 541	-326 111
26	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	-46 110	-10 913
IV	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)	-11 767	-11 056
	Nyitó pénzeszköz	29 913	18 146
	Záró pénzeszköz	18 146	7 090

Portfólió jelentés ingatlanalapra

Tárgynap (T):		2025.06.30
Saját tőke:		802 089 807 Ft
Egy jegyre jutó NEÉ:		1,031915
Darabszám:		777 282 740 db

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

				Ft	
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Összeg/Érték	(%)
I/1. :	Hitelállomány (összes)	Hitelező	Futamidő	0	0,00
I/2.	Egyéb kötelezettségek:			0	0,00
	Alapkezelői díj miatt			0	0,00
	Letétkezelői díj miatt			0	0,00
	Ingatlanértékelő díja miatt			0	0,00
	Közzétételi ktg. miatt			0	0,00
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			0	0,00
	Egyéb - nem költség alapú – kötelezettség			0	0,00
I/3.	Céltartalékok			0	0,00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			0	0,00
		Kötelezettségek összesen:		0	0,00
II.	ESZKÖZÖK			Összeg/ Forgalmi érték	(%)
II/1.	Folyószámla, készpénz:	Erste Bank		7 089 807	0,88

II/2	Egyéb követelés:			795 000 000	99,12
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			0	0,00
II.5.2.	Építés alatt álló ingatlanok			0	0,00
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:			0	0,00
		Eszközök összesen:		802 089 807	100,00

Budapest, 2025.07.10

.....
A befektetési alap képviselőjében:
Papp Ádám
Vezérigazgató
EDITUS Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság