

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zrt. részvényesei részére

Vélemény

Elvégeztük a **B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zrt.** (Székhely: 1118 Budapest, Ménesi út 22.; Cg. 01-10-049958 „a Társaság”) 2020. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege **112.123** ezer Ft, az adózott eredmény **56.670** ezer Ft veszteség-, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2020. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Társaság 2020. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolóknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényegesen hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényegesen hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Társaság 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2020. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények

között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.

- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2021. május 03.

Ernst Gábor

ügyvezető igazgató

K-E-S AUDIT Kft.

1054 Budapest, Báthori u. 20. 3/1.

MKVK nyilv. sz.:001587

Tatár Emese

kamarai tag könyvvizsgáló

MKVK nyilv. sz.: 006433

Befektetési szolg.min.sz.: EBV006433

Jelen könyvvizsgálói jelentést megfelelően aláírva papír alapon is kibocsátottuk.

MÉRLEG "A"

B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zrt

Cégjegyzékszám: 01-10-049958

KSH-szám: 26514383-6630-114-01

Időszak: 2020.01.01 - 2020.12.31

| E S Z K Ö Z Ö K | | Előző év | Módosítás | Tárgyév |
|--|--|---------------|-----------|----------------|
| | | 1000 Ft | 1000 Ft | 1000 Ft |
| A. | Befektetett eszközök | 124 | | 122 |
| I. | Immateriális javak | 0 | | 0 |
| II. | Tárgyi eszközök | 124 | | 122 |
| 3. | Egyéb berendezések, felszerelések, járművek | 124 | | 122 |
| III. | Befektetett pénzügyi eszközök | 0 | | 0 |
| B. | Forgóeszközök | 98.315 | | 111.948 |
| I. | Készletek | 0 | | 0 |
| II. | Követelések | 159 | | 926 |
| 1. | Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) | | | 756 |
| 6. | Egyéb követelések | 159 | | 170 |
| III. | Értékpapírok | 0 | | 0 |
| IV. | Pénzeszközök | 98.156 | | 111.022 |
| 1. | Pénztár, csekkek | 2 | | 60 |
| 2. | Bankbetétek | 98.154 | | 110.962 |
| C. | Aktív időbeli elhatárolások | 60 | | 53 |
| 2. | Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása | 60 | | 53 |
| E S Z K Ö Z Ö K Ö S S Z E S E N | | 98.499 | | 112.123 |

| F O R R Á S O K | | Előző év | Módosítás | Tárgyév |
|--|--|----------------|-----------|----------------|
| | | 1000 Ft | 1000 Ft | 1000 Ft |
| D. | Saját tőke | 92.672 | | 107.002 |
| I. | Jegyzett tőke | 100.000 | | 100.000 |
| II. | Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-) | 0 | | 0 |
| III. | Tőketartalék | 0 | | 0 |
| IV. | Eredménytartalék | -5.161 | | -53.328 |
| V. | Lekötött tartalék | 46.000 | | 117.000 |
| VI. | Értékelési tartalék | 0 | | 0 |
| VII. | Adózott eredmény | -48.167 | | -56.670 |
| E. | Céltartalékok | 0 | | 0 |
| F. | Kötelezettségek | 3.623 | | 3.316 |
| I. | Hátrasorolt kötelezettségek | 0 | | 0 |
| II. | Hosszú lejáratú kötelezettségek | 0 | | 0 |
| III. | Rövid lejáratú kötelezettségek | 3.623 | | 3.316 |
| 4. | Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók) | 2.246 | | 849 |
| 9. | Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek | 1.377 | | 2.467 |
| G. | Passzív időbeli elhatárolások | 2.204 | | 1.805 |
| 2. | Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása | 2.204 | | 1.805 |
| F O R R Á S O K Ö S S Z E S E N | | 98.499 | | 112.123 |

Budapest, 2021.05.03.

.....
László János
igazgatósági tag

EREDMÉNYKIMUTATÁS 2020

Összköltség

B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zrt

Időszak: 2020.01.01 - 2020.12.31

Cégjegyzékszám: 01-10-049958

KSH-szám: 26514383-6630-114-01

| | Előző év | Módosítás | Tárgyév |
|--|----------------|-----------|----------------|
| | 1000 Ft | 1000 Ft | 1000 Ft |
| 01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele | | | 9.552 |
| I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02) | 0 | | 9.552 |
| II. Aktivált saját teljesítmények értéke (+-03+04) | 0 | | 0 |
| III. Egyéb bevételek | 0 | | 1 |
| 05. Anyagköltség | 77 | | 83 |
| 06. Igénybe vett szolgáltatások értéke | 35.777 | | 43.002 |
| 07. Egyéb szolgáltatások értéke | 299 | | 549 |
| 09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke | | | 1.633 |
| IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09) | 36.153 | | 45.267 |
| 10. Bérköltség | 9.961 | | 17.792 |
| 11. Személyi jellegű egyéb kifizetések | 111 | | |
| 12. Bérjárulékok | 1.950 | | 2.996 |
| V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12) | 12.022 | | 20.788 |
| VI. Értécsökkenési leírás | 3 | | 2 |
| VII. Egyéb ráfordítások | 1 | | 160 |
| A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+-II+III-IV-V-VI-VII) | -48.179 | | -56.664 |
| 16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek | 12 | | 11 |
| VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17) | 12 | | 11 |
| IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22) | 0 | | 0 |
| B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX) | 12 | | 11 |
| C. Adózás előtti eredmény (+-A+-B) | -48.167 | | -56.653 |
| X. Adófizetési kötelezettség | 0 | | 17 |
| D. Adózott eredmény (+-C-X) | -48.167 | | -56.670 |

Budapest, 2021.05.03.

.....
László János
igazgatósági tag

B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zrt
1118 Budapest, Ménesi út 22.

Adószám: 26514383-1-43
Cégjegyzékszám: 01-10-049958
KSH-szám: 26514383-6630-114-01

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2020. évi

éves beszámolóhoz

Budapest, 2021.05.03.

László János
igazgatósági tag

Készült a Forint-Soft Kft.
Kiegészítő melléklet szerkesztő programjával

I. Általános rész

A B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zrt. (Társaság), tevékenységét 2018. évben kezdte meg.

A Társaság alaptevékenysége: 6630'08 Alapkezelés.

Alapkezelésre jogosító MNB tevékenységi engedély határozati száma: H-EN-III-198/2019, dátuma: 2019.04.30.

A vállalkozás zártkörűen működő részvénytársaságként működik, leányvállalatnak minősül. A törzstőke nagysága 100 000 ezer Ft.

Székhelye: 1118 Budapest, Ménesi út 22.

Internetes honlapja: www.bfund.hu

A tulajdonos, belföldi pénzügyi vállalkozás, Open Credit Zrt.

A tulajdonos adatai:

| Név | Cím | Tulajdoni hányad (%) |
|--------------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| OPEN CREDIT Pénzügyi Szolgáltató Zrt | 1118 Budapest, Ménesi út 22 | 100,00 |

A Társaság képviselőre jogosultak:

| Név | Lakhely |
|-----------------------|---|
| Hülvely István György | 1023 Budapest, Vérhalom utca 14-16. A. ép. TT 27. |
| László János | 1061 Budapest, Andrássy út 2. 3/4. |
| Pekk Antal | 4555 Levelek, Kossuth Lajos utca 40. |
| Pótz-Nagy Ágoston | 1042 Budapest, Szent István tér 5. 1. emelet 11. |
| Balogh László | CH 6314 Unterägeri Zugerstrasse 38. |

Az igazgatóságban a következő változások történtek:

2020.05.31-én Dr. Galambos Péter távozott

2020.05.06-én László János belépett

2020.10.28-án Hülvely István György belépett

A felügyelő bizottságban a következő változások történtek:

2020.06.19-én Kubicsék Krisztián kilépett, helyére Pihál Zsolt került

A számviteli információs rendszer kialakítása és működtetése megbízott külső szolgáltató feladata. A külső szolgáltató neve: ARKCONSULTING Kft., elérhetősége: 1064 Budapest, Izabella utca 66. 3. emelet 26.

Regisztrált mérlegképes könyvelő neve: Ilyés Zsolt. Regisztrációs száma: 159966.

A vállalkozásnál a könyvvizsgálat kötelező, a beszámolót bejegyzett könyvvizsgáló ellenőrizte.

A könyvvizsgálat elvégzéséért személyében felelős személy: Tatár Emese (1025 Budapest, Nagybányai út 76. B. épület), nyilvántartási száma 006433.

Könyvvizsgáló cég: K-E-S AUDIT Könyvvizsgáló, Könyvvezető és Adószakértő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1054 Budapest, Báthori utca 20. 3. emelet 1/a.), nyilvántartási száma 001587.

Az üzleti évről szóló beszámoló könyvvizsgálataért a könyvvizsgáló 650.000 Ft + áfa díjat számít fel.

A könyvvizsgáló részére az üzleti évben egyéb bizonyosságot nyújtó szolgáltatásért, adótanácsadói szolgáltatásért, és egyéb nem könyvvizsgálói szolgáltatásért díj kifizetése nem történt.

A Társaság a tárgyévben az alábbi alapok kezelését végezte:

B-WELL Esernyő Ingatlanbefektetési Alap, zártkörű, zártvégű ingatlanforgalmazási alap, mely 5 Részalapról áll, 2029.12.01-ig tartó futamidővel. Az Alap 2020.12.31-i nettó eszközértéke: 598millió forint.

Számviteli politika

A mérlegkészítés pénzneme: ezer Ft.

A mérleg fordulónapja:2020.12.31

A mérlegkészítés időpontja 2021.02.28.

Jelen beszámoló (mérleg, eredménykimutatás, kiegészítő melléklet) a Sztv. 16. § (5) bekezdése szerint azokat az információkat tartalmazza, melyek a nyilvánosságra hozatal szempontjából fontosak. A fontosságot a költség-haszon összevetésének elve alapján határoztuk meg.

A társaság tevékenységére tekintettel a 327/2009. (XII.29.) Kormányrendelet (az egyes pénz- és tőkepiaci szolgáltatásokat is végző egyéb vállalkozások éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól) figyelembevételével kell eleget tenni a közzétételi kötelezettségeknek

A Társaság a beszámolóit az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálat útján és a honlapján teszi közzé.

A vállalkozás számviteli politikájának összeállításakor figyelembe vette a számviteli törvény alapelveit. Ez biztosítja azt, hogy a cég beszámolója reálisan mutassa a vállalkozás jelenlegi vagyoni és pénzügyi helyzetét, és a mai helyzet alapján a jövőbeni tervek is kirajzolódnak.

A cég beszámolási kötelezettségét a kettős könyvvitel rendszerében éves beszámolóval, azon belül összköltség típusú eredménykimutatással teljesíti. Mérlegét "A" változatban készíti.

A könyveket a kettős könyvvitel rendszerében vezeti. A könyvelésre kiadott számlacsoportokat, számlákat, al- és részletező számlákat, azok számjeleit és megnevezését a számlatükörbe fogja össze. A számlatükör és a szöveges számlarend együtt teszi lehetővé, hogy a könyveit a számviteli törvény előírásai szerint vezesse.

A felmerült költségeket elsődlegesen az 5. számlaosztályban tartja nyilván. Az 5. számlaosztály megfelelő tagolásával biztosítja, hogy mind a külső, mind a belső információk rendelkezésre álljanak. A 6-7. számlaosztályokat nem nyitotta meg.

A vállalkozás a beszámoló összeállításánál az alábbi értékelési eljárásokat alkalmazta:

A tárgyi eszközöket beszerzési áron az amortizációval csökkentve mutatja ki.

Értékcsökkenési leírás módja:

Az évenként elszámolandó értékcsökkenés megtervezése - az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai és erkölcsi avulása, az egyéb körülmények és a tervezett maradványérték figyelembevételével - általában az eszköz bekerülési (bruttó) értékének arányában történik.

Az értékcsökkenés tervezésekor a cég az eszközök elhasználódásának ideje függvényében lineáris leírást alkalmazott.

Kis értékű eszközök értékcsökkenési leírása:

A 100.000 Ft alatti egyedi bekerülési értékkel bíró vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolásra kerül. Ebben az esetben az értékcsökkenési leírást tervezni nem kell.

Nem jelentős maradványérték:

Ha a maradványérték nem jelentős, akkor az értékcsökkenési leírás tervezése során az 0 Ft-tal vehető figyelembe. Nem jelentős a maradványérték, ha az nem éri el az eszköz beszerzési értékének 10%-át, illetve 50.000,-Ft, vagy az eszköz csak eredeti rendeltetésétől megfosztva (szétszedve), vagy hulladékként értékesíthető, továbbá ha az eszköz várhatóan nem lesz értékesíthető.

A szoftverek és a számítástechnikai eszközök maradványértéke 0 Ft.

A Társaság egyes eszközöknél eltérhet a fent meghatározott maradványérték és értékcsökkenési leírás mértékétől, ha azok alkalmazása lényegesen torzítaná a Társaságról kialakított valós képet.

Terven felüli értékcsökkenési leírást kell elszámolni a számviteli törvény 53. § (1) bekezdése alapján, ha az immateriális javak és tárgyi eszközök a vállalkozási tevékenység változása miatt feleslegessé váltak, megrongálódtak, vagy megsemmisültek, nem használhatóak, illetve piaci értékük tartósan és jelentősen alacsonyabb a könyv szerinti értéküknél.

Ha a terven felüli értékcsökkenési leírás okai már nem, vagy csak részben állnak fenn, és a tárgyi eszközök, valamint vagyoni értékű jogok és szellemi termékek könyv szerinti értékét jelentősen meghaladja azok piaci értéke, visszaírást kell utána elszámolni. A visszaírás értéke nem haladhatja meg a korábban elszámolt terven felüli értékcsökkenési leírás összegét.

Ahol az amortizációs szabályok a korábbiaktól eltérőek, ott azokat csak az újonnan állományba kerülő eszközökre kell és szabad alkalmazni.

Nem számolható el terv szerinti, illetve terven felüli értékcsökkenés a már teljesen leírt, illetve a tervezett maradványértéket elért immateriális jószágnál, tárgyi eszközöknél.

A vállalkozás az immateriális javakról és tárgyi eszközökről folyamatos mennyiségi analitikát vezet a főkönyvvel való folyamatos egyeztetés mellett, a mérleg fordulónapján kötelező jelleggel.

Az előző évi mérlegkészítésnél alkalmazott értékelési elvek nem változtak.

Külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek forintra történő átszámítása a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, hivatalos devizaárfolyamon történt.

Analitikus nyilvántartást vezet a cég a vevői követelésekről és a szállítói tartozásokról. A munkabérek és egyéb személyi jellegű kifizetések analitikus nyilvántartási kötelezettségének a bérszámfejtés

keretében tesz eleget. A két vagy több évet érintő gazdasági események eredményre gyakorolt hatásának kiszűrésére aktív és passzív időbeli elhatárolás számlát alkalmaz.

Jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - (előjeltől független) abszolút értékének együttes összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2%-át, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2%-a nem haladja meg az 1 millió Ft-ot, akkor az 1 millió Ft-ot.

A Társaságnál az év során jelentősebb hiba miatt önellenőrzés nem történt. A Társaságnál az év során történt ellenőrzések jelentősebb összegű eltéréseket nem állapítottak meg.

A cég jelenleg jó piaci helyzetet mondhat magának. Igyekszik ezt úgy kihasználni, hogy tevékenysége színvonalának emelése útján piaci pozícióit megtarthassa (növelhesse). A mérlegkészítésig a vállalkozói tevékenység folytatásának ellentmondó tényező vagy körülmény nem áll fenn.

Osztalék jóváhagyására nem kerül sor, a tárgyévi adózott eredmény az eredménytartálékba kerül átvezetésre.

II. Tájékoztató rész

Minősített többséget biztosító befolyással rendelkező tagok

| Név | Székhely | Szavazati arány |
|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| OPEN CREDIT Pénzügyi Szolgáltató Zrt | 1118 Budapest, Ménesi út 22 | 100,00 |

Az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjai tevékenységükért az alábbi járandóságot vették fel:

| Megnevezés | Összeg (e Ft) |
|---------------------|---------------|
| Igazgatóság | 6 677 |
| Felügyelő bizottság | 2 553 |
| Összesen | 9 230 |

2020-ban foglalkoztatott munkavállalókra vonatkozó információk:

| Állomány csoport megnevezése | Átlagos statisztikai létszám (fő) | Alkalmazotti Bérköltség (e Ft) | Személyi jellegű kifizetések (e Ft) |
|------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| Teljes munkaidős | 1,52 | 6 342 | - |
| Részmunkaidős | 4,40 | 5 795 | - |

A társaság a vezető tisztségviselők részére sem előleget, sem kölcsönt nem folyósított.

A vállalkozás tevékenységéből veszélyes hulladék nem keletkezett.

III. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

A társaság üzleti vagy cégértéket nem képez.

Tárgyi eszközök:

| Tárgyi eszközök (bruttó érték) | Nyitó (e Ft) | Növekedés (e Ft) | Csökkenés (e Ft) | Átsorolás (e Ft) | Záró (e Ft) |
|-----------------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------|
| Üzemi gépek, berendezések | 216 | 0 | 0 | 0 | 216 |
| Tárgyi eszközök bruttó összesen | 216 | 0 | 0 | 0 | 216 |

Tárgyévi értékcsökkenés leírása

Terv szerinti leírás lineárisan

| Tárgyi eszközök | Nyitó (e Ft) | Növekedés (e Ft) | Csökkenés (e Ft) | Átsorolás (e Ft) | Záró (e Ft) |
|---------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------|
| Üzemi gépek, berendezések | 92 | 2 | 0 | 0 | 94 |
| Értékcsökkenés összesen | 92 | 2 | 0 | 0 | 94 |

Tárgyi eszközök mozgásának leírása (Összefoglaló táblázat)

| Tárgyi eszközök | Nyitó (e Ft) | Növekedés (e Ft) | Csökkenés (e Ft) | Átsorolás (e Ft) | Záró (e Ft) |
|---------------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------|
| Tárgyi eszközök bruttó összesen | 216 | 0 | 0 | 0 | 216 |
| Terv szerinti écs. lineárisan | -92 | -2 | 0 | 0 | -94 |
| Összesen | 124 | -2 | 0 | 0 | 122 |

A társaság szempontjából meghatározó jelentőségű tárgyi eszközöknél az azok beszerzésekor (üzembe helyezésekor) megtervezett várható maradványértékben változás nem történt.

Vevői követelések

| Vevők | 2019 Összeg (e Ft) | 2020 Összeg (e Ft) |
|----------------|--------------------|--------------------|
| Belföldi vevők | 0 | 756 275 |

Egyéb követelések bemutatása:

| Egyéb követelések | 2019 Összeg (e Ft) | 2020 Összeg (e Ft) |
|---|--------------------|--------------------|
| Részalapokkal szembeni különadóhoz kapcsolódó követelés | 0 | 70 |
| Szállító túlfizetés | 159 | 0 |
| MNB Éves Alapkezelési díj túlfizetés | 0 | 100 |
| Összesen | 0 | 170 |

Jelentősebb aktív időbeli elhatárolások

| Halasztott ráfordítások | Nyitó (e Ft) | Növekedés (e Ft) | Csökkenés (e Ft) | Záró (e Ft) |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|----------------|
| Költségek, ráfordítások AIE | 60 | 68 | 75 | 53 |
| Összesen | 60 | 68 | 75 | 53 |

Saját tőke:

Jegyzett tőke:

A részvények összetétele az alábbi, jegyzett tőke összege 100 000e Ft, nem változott 2020-ban:

| Részvény típusa | Összes | |
|-------------------------|--------|-------------|
| | Darab | Névérték |
| Elsőbbségi | 1 | 10 000 000 |
| Névre szóló | 9 | 90 000 000 |
| Jegyzett tőke összesen: | 10 | 100 000 000 |

Jegyzett tőkén kívüli egyéb tőkeelemek változása:

| SAJÁT TŐKE | Nyitó (e Ft) | Növekedés (e Ft) | Csökkenés (e Ft) | Záró (e Ft) | Változás oka |
|-------------------|-----------------|---------------------|---------------------|----------------|--------------------------------|
| Eredménytartalék | -5 161 | 0 | 48 167 | -53 328 | előző évi eredmény átvezetése |
| Lekötött tartalék | 46 000 | 71 000 | 0 | 117 000 | Tőkepótlás tulajdonostól |
| Adózott eredmény | -48 167 | 48 167 | 56 670 | -56 670 | Előző évi átvezetése, idei évi |

Lekötött tartalék:

| Lekötött tartalék | 2019.Összeg (e Ft) | 2020.Összeg (e Ft) |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Lekötött tartalék pótbefizetésből | 36 000 | 107 000 |
| Lekötött tartalék szavatoló tőke | 10 000 | 10 000 |
| Összesen | 46 000 | 117 000 |

Szállítói kötelezettségek:

| Szállítók felé tartozás | 2019 Összeg (e Ft) | 2020 Összeg (e Ft) |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Belföldi szállítók | 2 246 015 | 849 348 |

Egyéb kötelezettségek:

| Egyéb kötelezettségek | 2019 Összeg (e Ft) | 2020 Összeg (e Ft) |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Nettó bérek | 794 | 1 312 |
| Adók, járulékok | 583 | 1 155 |
| Összesen | 1 377 | 2 467 |

A kötelezettségek visszafizetendő összege nem nagyobb a kapott összegnél.

Az összes olyan pénzügyi kötelezettség, ami a pénzügyi helyzet értékelése szempontjából jelentőséggel bír, megjelenik a mérlegben.

Jelentősebb passzív időbeli elhatárolások

| Költségek és ráfordítások passzív időbeli elhatárolása | 2019 Összeg (e Ft) | 2020 Összeg (e Ft) |
|--|--------------------|--------------------|
| Informatikai szolgáltatás | 1 111 | 652 |
| Számviteli szolgáltatás | 1 086 | 1 154 |
| Telefon, internet | 7 | |
| Összesen | 2 204 | 1 805 |

A cégnek nincs sem zálogjoggal, sem egyéb joggal biztosított kötelezettsége.

IV. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

Értékesítés nettó árbevétele a társaság főbb tevékenyei szerinti bontásban:

| Tevékenységi kör | 2019. Árbevétel (e Ft) | 2020. Árbevétel (e Ft) |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Alapkezelési díj | 0 | 7 919 |
| Egyéb költségek továbbszámlázása | 0 | 1 633 |
| Összesen | 0 | 9 552 |

Exportértékesítés, importbeszerzés nem volt.

A társaságnál az **egyéb bevételek** értéke az alábbiakból tevődött össze:

| Megnevezés | 2019. Bevétel (e Ft) | 2020. Bevétel (e Ft) |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Kerekítési különbözet | 0 | 1 |
| Összesen | 0 | 1 |

A vállalkozás exporttámogatásban nem részesült.

A vállalkozás támogatási program keretében dotációt nem kapott.

Kapcsolt vállalkozástól származó bevétel nem volt.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek az üzleti évben nem voltak.

A társaságnál az anyagköltség értéke az alábbiakból tevődött össze:

| Megnevezés | 2019. Költség (e Ft) | 2020. Költség (e Ft) |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Tisztítószer | 1 | |
| Egy éven belül elhasználódó eszközök | 2 | |
| Irodaszerek | 74 | 83 |
| Összesen | 77 | 83 |

A társaságnál az igénybe vett szolgáltatások értéke az alábbiakból tevődött össze:

| Költségcsoport | 2019. Költségek (e Ft) | 2020. Költségek (e Ft) |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Futárdíj | 0 | 13 |
| Ingatlan bérleti díj | 8 274 | 4 251 |
| Utazási, kiküldetési költség | 5 | 5 |
| Számviteli szolgáltatás | 2 253 | 4 260 |
| Könyvvizsgálat | 988 | 826 |
| Jogi, ügyvédi szolgáltatás | 7 362 | 7 600 |
| Compliance, belső ellenőr, tanácsadás | 5 019 | 1 620 |
| Internet, domain | 80 | 157 |
| Telefonköltség | 566 | 615 |
| Informatikai szolgáltatás | 7 567 | 10 344 |
| Postaköltség | 6 | 26 |
| Közüzemi, üzemeltetési díjak | 1 532 | 1 375 |
| Irodai szolgáltatások | | 170 |
| Egyéb igénybe vett szolgáltatások | 844 | 58 |
| Eszközök, gépek bérleti díja | 267 | 8 682 |
| Adótanácsadás | 1 014 | 3 000 |
| Összesen | 35 777 | 43 002 |

A társaságnál az egyéb szolgáltatások értéke az alábbiakból tevődött össze:

| Megnevezés | 2019. Összeg (e Ft) | 2020. Összeg (e Ft) |
|----------------------------|---------------------|---------------------|
| Hatósági, igazgatási díjak | 23 | 90 |
| Bankköltség | 276 | 254 |
| Alapkezelési díj | | 200 |
| Különbféle egyéb költségek | | 5 |
| Összesen | 299 | 549 |

Személyi jellegű ráfordítások bemutatása:

Munkavállalók bér és létszámadatai

| Állománycsoport | 2019. | 2020. |
|---|--------|--------|
| Átlagos statisztikai létszám (fő) | 3,29 | 5,93 |
| Béreköltség (Alkalmazotti és Megbízási jogviszony) (e Ft) | 9 961 | 17 792 |
| Személyi jellegű egyéb kifizetések (e Ft) | 2 061 | 0 |
| Összesen (e Ft) | 12 022 | 17 792 |

| Bérbírálatok | 2019. Összesen (e Ft) | 2020. Összesen (e Ft) |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Szociális hozzájárulási adó | 1 795 | 2 745 |
| Szakképzési hozzájárulás | 147 | 251 |
| Egyéb bérbírálatok | 8 | 0 |
| Összesen | 1 950 | 2 996 |

Az egyéb ráfordítások alakulása:

| Költségcsoport | 2019. Költségek (e Ft) | 2020. Költségek (e Ft) |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Kerekítési ráfordítás | 1 | 3 |
| Iparűzési adó | | 157 |
| Összesen | 1 | 160 |

Kivételes nagyságú vagy előfordulású költségek és ráfordítások az üzleti évben nem voltak.

Tárgyévben kutatási, kísérleti fejlesztési költség nem volt.

A társaságnál a pénzügyi műveletek bevételeinek értéke az alábbiakból tevődött össze:

| Megnevezés | 2019. Bevétel (e Ft) | 2020. Bevétel (e Ft) |
|--------------------|----------------------|----------------------|
| Egyéb kapott kamat | 12 | 11 |
| Összesen | 12 | 11 |

Társasági adóalapot módosító tételek

| Megnevezés | Növelő tétel (e Ft) | Csökkentő tétel (e Ft) |
|--|---------------------|------------------------|
| Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés | 2 | 0 |
| Adótörvény szerinti értékcsökkenés | 0 | 2 |
| Összesen | 2 | 2 |

V. Mérlegen kívüli tételek

A Társaságnak mérlegen kívüli tételei nincsenek.

Társaság ellen indított perek:

A Társaság ellen nem volt indított, folyamatban levő per.

VI. Mutatószámok

| Mutató megnevezése | Mutató számítási mód | 2019.12.31 | 2020.12.31 | Változás |
|--|---|------------|------------|----------|
| Saját tőke aránya/Tőkeerősség | <u>Saját tőke</u> Források | 94,08% | 95,43% | 1,35% |
| Befektetett eszközök aránya | <u>Befektetett eszközök</u> Eszközök | 0,13% | 0,11% | -0,02% |
| Befektetett eszközök fedezete I. | <u>Saját tőke</u> Befektetett eszközök | 745,15 | 878,30 | 133,15 |
| Befektetett eszközök fedezete II. | <u>Saját tőke + Hosszú lejáratú kötelezettségek</u> Befektetett eszközök | 745,15 | 878,30 | 133,15 |
| Eladósodottság foka | <u>Kötelezettségek</u> Eszközök | 3,68% | 2,96% | -0,72% |
| Eladósodottság mértéke | <u>Kötelezettségek</u> Saját tőke | 3,91% | 3,10% | -0,81% |
| Nettó eladósodottság mértéke | <u>Kötelezettségek-Követelések</u> Saját tőke | 3,74% | 2,23% | -1,50% |
| Azonnali likviditási mutató | <u>Pénzeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek | 27,09 | 33,48 | 6,38 |
| Éves likviditási mutató | <u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek | 27,14 | 33,76 | 6,62 |
| Tőkearányos nyereség | <u>Adózott eredmény</u> Saját tőke | -51,98% | -52,96% | -0,99% |
| Árbevétel arányos adózás előtti eredmény (ROA) | <u>Adózás előtti eredmény</u> Nettó árbevétel | 0,00% | -593,10% | -593,10% |
| Árbevétel arányos jövedelmezőség | <u>Adózott eredmény</u> Nettó árbevétel | 0,00% | -593,28% | -593,28% |
| EBITDA (kamatok és adók előtti eredményesség) | <u>(Üzemi eredmény+amortizáció)</u> Értékesítés nettó árbevétele | 0,00% | -593,18% | -593,18% |
| Tőkemegtérülés (ROE) | <u>Adózott eredmény</u> Eszközök | -48,90% | -50,53% | -593,28% |

Cash Flow

B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zrt

Cégjegyzékszám: 01-10-049958

KSH-szám: 26514383-6630-114-01

Időszak: 2020.01.01 - 2020.12.31

| | | Előző év | Tárgyév |
|-------------|--|----------------|----------------|
| | | 1000 Ft | 1000 Ft |
| I. | Működési cash flow (1-13. sorok) | -62.564 | -58.134 |
| 1a. | Adózás előtti eredmény | + | -48.167 |
| | ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás | | -56.653 |
| 1b. | Korrekciók az adózás előtti eredményben | + | |
| 1. | Korrigált adózás előtti eredmény (1a+1b) | + | -48.167 |
| 2. | Elszámolt amortizáció | + | 3 |
| 3. | Elszámolt értékvesztés és visszaírás | + | |
| 4. | Céltartalék képzés és felhasználás különbözete | + | |
| 5. | Befektetett eszközök értékesítésének eredménye | + | |
| 6. | Szállítói kötelezettség változása | + | 1.368 |
| 7. | Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása | + | -17.133 |
| 8. | Passzív időbeli elhatárolások változása | + | 1.541 |
| 9. | Vevőkövetelés változása | + | -757 |
| 10. | Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása | + | -159 |
| 11. | Aktív időbeli elhatárolások változása | + | -17 |
| 12. | Fizetett adó (nyereség után) | - | 17 |
| 13. | Fizetett osztalék, részesedés | - | |
| II. | Befektetési cash flow (14-18. sorok) | 0 | 0 |
| 14. | Befektetett eszközök beszerzése | - | |
| 15. | Befektetett eszközök eladása | + | |
| 16. | Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, bevál | + | |
| 17. | Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek | - | |
| 18. | Kapott osztalék, részesedés | + | |
| III. | Finanszírozási cash flow (19-26. sorok) | 46.000 | 71.000 |
| 19. | Részvénykibocsátás, tőkebevonás (tőkeemelés) bevétele | + | 46.000 |
| 20. | Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele | + | |
| 21. | Hitel és kölcsön felvétele | + | |
| 22. | Véglegesen kapott pénzeszköz | + | |
| 23. | Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) | - | |
| 24. | Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése | - | |
| 25. | Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése | - | |
| 26. | Véglegesen átadott pénzeszköz | - | |
| IV. | Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) | -16.564 | 12.866 |
| 27. | Devizás pénzeszközök átértékelése | + | |
| V. | Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) | -16.564 | 12.866 |

Budapest, 2021.05.03.

.....
Cégszerű aláírás

Alapítói Határozatok

- kivonat -

Az **OPEN CREDIT Pénzügyi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1118 Budapest, Ménesi út 22., cégjegyzékszám: 01-10-048517, képviseli: Balogh László igazgatósági tag, a továbbiakban: **Alapító**) mint a **B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1118 Budapest, Ménesi út 22., cégjegyzékszám: 01-10-049958, a továbbiakban: **Társaság**) egyedüli részvényese az Alapszabály 7.1. pontjának a), d) és e) alpontjaiban biztosított kizárólagos hatáskörében 2021. május 25. napján meghozta az alábbi határozatokat.

1/2021. (05.25.) számú Alapítói Határozat

Az Alapító a Társaság Igazgatósága előterjesztésének megfelelő tartalommal a könyvvizsgálói jelentés és a Felügyelőbizottság határozatának ismeretében, elfogadja a **Társaság** 2020. évre vonatkozó, Számviteli törvény szerinti beszámolóját, annak részeként a **Társaság** mérlegét, eredménykimutatását, valamint a kiegészítő mellékletet az eszközök és források egymással egyező **112.123E Ft** mérlegfőösszege és **56.670E Ft adózott eredmény (veszteség)** mellett. Az Alapító rögzíti, hogy az adózott eredményre tekintettel az osztalékfizetés feltételei nem állnak fenn.

2/2021. (05.25.) számú Alapítói Határozat

Az Alapító az előterjesztésének megfelelő tartalommal, a könyvvizsgálói jelentés, valamint a Felügyelőbizottság határozatának ismeretében elfogadja a **Társaság** 2020. évre vonatkozó, Számviteli törvény szerinti üzleti jelentését.

K.m.f.

OPEN CREDIT Pénzügyi Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Alapító
képv.: Balogh László igazgatósági tag