

**OTP Reál Alfa Tőkevédett Alap**

*Éves jelentés*

*2018. január 1 - 2018. december 31.*

## Vezetőségi jelentés – üzleti környezet

A 2018-as év hasonló optimizmussal telve kezdődött, mint amely az előző évet is jellemezte. Ennek a fő vezérlője az Egyesült Államokban bejelentett, széles körű adócsökkentés volt, melynek hatására a befektetők mindenkor csúcsukra repítették a részvényindexeket január folyamán. Az év folyamán azonban több lefelé mutató kockázat is megjelent a világgazdaságban, melynek hatására a főbb fejlett piaci kötvényeket túlnyomó részben vásárolták a befektetők. Ezzel szemben a részvénypiacokra jelentősebb eladói nyomás helyeződött, mely az ingatlanpiaci részvényeket a többi szektorral együttesen sújtotta. A 2018-as évet tekintve - a szigorodó amerikai monetáris kondíciók következtében - a dollár erősödött a feltörekvő piaci devizákkal szemben, illetve az amerikai-kínai vámháború következtében több olyan makro adat is napvilágot látott, melyből a kínai gazdaság lassulására lehetett következtetni. Ezen események együttesen komoly eladói nyomást gyakoroltak a fejlődő piaci ingatlanrészvényekre is 2018-ban.

A februári stabilizálódást követően az amerikai indexek szeptember végéig erősödni tudtak és újabb történelmi csúcsokat értek el. Eközben a fejlődő-, valamint fejlett európai országok részvényindexei egyaránt gyengültek. Ennek legfőbb okai a Fed további kamatemeléseiben, a gyengülő európai gazdasági adatokban, valamint a kínai-amerikai vámháború kirobbanásában keresendők. A dollár a további kamatemelések következtében erősödni tudott, ezzel párhuzamosan a fejlődő piaci devizák és kötvények eladói nyomás alá kerültek. Ez a gyengébb fundamentumokkal rendelkező országok eszközei esetében még inkább jellemző volt. Szeptemberben az amerikai indexek értékei is jelentős mértékben csökkentek. A masszívabb eladási hullámot leginkább az új olasz kormány fiskálisan expanzív költségvetési tervezete, illetve a kínai gazdaság lassulásával kapcsolatos hírek váltották ki. A vártnál gyengébb makrogazdasági adatok pedig még tovább rontották a befektetői hangulatot, melynek következtében a 2018-as évet negatív tartományban zárták a főbb fejlett piaci, és a legtöbb fejlődő piaci index is.

Az amerikai jegybank szerepét betöltő FED márciusban, júniusban, szeptemberben és decemberben is - a várakozásoknak megfelelően - 25 bázisponttal emelte az alapkamat felső korlátját, mely, így 2,5%-os szinten fejezte be az évet. A kamatemelésekkel párhuzamosan az amerikai hosszú kötvény hozamok egészen november elejéig jelentős mértékben emelkedtek, azonban a negatív befektetői hangulat az év eleji hozamszintekhez hasonló tartományba terelte vissza az év végére. A „core” európai hozamok is hasonlóan viselkedtek, azonban, a kezdeti emelkedés után, az év eleji szinteknél is alacsonyabba süllyedtek vissza.

A hazai jegybank 2018-ban is a laza monetáris politika fenntartása mellett foglalt állást, támogatva a gazdaság növekedését. Habár az alapkamaton nem változtatott 2016. májusa óta, az MNB által bevezetett egyéb intézkedéseknek köszönhetően a 3 hónapos bankközi kamat év elején rekord alacsony szinten, 0,03%-on állt és az év végét is csupán 0,13%-on zárta. Az áprilisban kezdődött fejlődő piaci turbulencia a hazai fizetőeszközt is elérte, májusban a forint euróval szembeni árfolyama áttörte a 315-ös szintet, majd június végére a 330-as szinten is megfordult, azonban az évet sikerült a 321-es szint közelében zárnia. A rossz hangulatban a befektetők a hazai kötvényektől is elfordultak. A 10 éves kötvényhozam az év eleji 2% környékéről 4% körüli szintig emelkedett október közepén, az év végre azonban csökkent az eladói nyomás a feltörekvő piacokon, így az évet 3%-os hozamszint környékén zárta a benchmark.

## 1. Az Alap céljai és stratégiája főbb erőforrásai és kockázata, az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok

Az Alap célja, hogy a befektetőknek tőkevédelem mellett, azaz a befektetési jegyek névértékének megfizetése mellett lehetőséget nyújtson arra, hogy a fizetési ígéret részét képező teljesítményrészesedésnek megfelelően részesedjenek a világ ingatlanpiacainak jövedelméből, illetve értéknövekedéséből. Az Alapkezelő az Alap mindenkori saját tőkéjének jelentős hányadát tervezi kamatozó befektetési eszközökbe, így az OTP Bank Nyrt.-nél elhelyezett bankbetétekbe, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba és a kamatkockázat kezelésére szolgáló származtatott eszközökbe fektetni. A mögöttes konstrukció teljesítményétől függő teljesítményrészesedés, tőzsdén jegyzett, aktív ingatlantársaságok részvényeibe fektető alapok befektetési jegyeiből álló Mögöttes Indexre szóló vételi opción keresztül érhető el.

## 2. Kockázatok

Az Alap értékében egyik legfontosabb kockázati tényező a származtatott ügyletek kockázata volt. Ezen ügyletekből eredő kockázatokat megfelelő partnerek kiválasztásával kezelte az Alapkezelő.

Az Alap a működése alatt nem vett fel hitelt, nem vállalt kezességet, nem kapott garanciát, továbbá nem adott, illetve nem kapott óvadékot, fedezetet.

Az Alapnak jövőbeni kötelezettsége nincs.

## 3. Eredmények, teljesítmény mérése

Időszak	Időszaki hozam
2015. üzleti év, indulástól (2015.05.21.-2015.12.31.) <i>nem évesített adat</i>	0,73%
2016. üzleti év (2015.12.31.-2016.12.30.)	1,46%
2017. üzleti év (2016.12.30.-2017.12.29.)	1,30%
2018. üzleti év (2017.12.29.-2018.12.28)	-2,78%

Az Alap tőkevédelem, zártvégű alap ezért az eddigi működése alatt elért hozamból nem lehet következtetést levonni az Alap jövőbeni teljesítményére, lejáratkori kifizetésére vonatkozóan.

Budapest, 2019. március 22.



Dr. Tóth Nándor  
Vezérigazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Anda Árpád József  
Háttérműveleti igazgató  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

**KIBOCSÁTÓI NYILATKOZAT**  
**az OTP Reál Alfa Tőkevédett Alap megszűnési jelentéséhez**

Az OTP Reál Alfa Tőkevédett Alap képviselőjében eljáró OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság kijelenti, hogy az OTP Reál Alfa Tőkevédett Alap megszűnési jelentését az alkalmazható számviteli előírások alapján, legjobb tudása szerint készítette el. A beszámolót független könyvvizsgáló vizsgálta.

A jelentés valós és megbízható képet ad a kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a vezetőségi jelentés megbízható képet ad a kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2019. március 22.



**Dr. Tóth Nándor**  
Vezérigazgató  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



**Anda Árpád József**  
Háttérműveleti igazgató  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

OTP Ingatlan  
Befektetési Alapkezelő Zrt.  
1026 Budapest, Riadó u. 1-3.

**OTP Reál Alfa Tőkevédett Alap**

*Éves beszámoló  
és független könyvvizsgálói jelentés*

*2018. december 31.*

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Reál Alfa Tőkevédett Alap befektetőinek

### **Vélemény**

Elvégeztük az OTP Reál Alfa Tőkevédett Zártvégű Alap (az „Alap”) 2018. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2018. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 2.481.457 E Ft, a tárgyévi eredmény 32.963 E Ft nyereség –, 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 az Alap 2018. 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 (a „számviteli törvény”) összhangban.

### **A vélemény alapja**

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati 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 könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.-től 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 Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfeleltünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

### **Figyelemfelhívás**

Felhívjuk a figyelmet a kiegészítő melléklet 2. oldalára, ahol bemutatásra került, hogy az Alap futamideje határozott, 2015. május 21-től 2019. november 29-ig tart. Véleményünk nem minősített ennek a kérdésnek a vonatkozásában.

### ***Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések***

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket az éves beszámoló egésze általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

<b>Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések</b>	<b>Kapcsolódó könyvvizsgálati eljárások</b>
<i>Tőke megóvására vonatkozó ígéret</i>	
(Részletek az éves beszámoló kiegészítő mellékletének 'A portfólió lehetséges elemei, a tőke megóvására tett ígéret' c. részéből) Kibocsátási tájékoztatójában közzétetteknek megfelelően az Alap tőke megóvására vonatkozó ígérettel került kibocsátásra. Kockázatot hordoz magában, hogy a befektetők felé tett, a tőke megóvására vonatkozó ígéret az Alap eszközeiből biztosított-e, valamint jelentős mértékben a menedzsment szakmai megítélésén és feltételezések alkalmazásán alapszik. A fentiekre tekintettel tőke megóvására vonatkozó ígéretet kulcsfontosságú könyvvizsgálati területnek tekintettük.	A tőke megóvására vonatkozó ígérettel kapcsolatos könyvvizsgálati eljárásaink során megvizsgáltuk: <ul style="list-style-type: none"><li>- az Alap lejáratkori várható eszközfedezettséget,</li><li>- az Alap aktuális portfólióját, illetve az abból várhatóan eredő, az Alapot érintő jövőbeni becsült pénzáramlások hatását a Kezelési Szabályzat szerinti tőke megóvására vonatkozó ígéret teljesíthetőségére.</li></ul> Megvizsgáltuk továbbá a releváns számviteli elszámolásokat és vonatkozó közzétételeket.

### ***Egyéb információk***

Az egyéb információk az Alap 2018. évi éves jelentéséből és üzleti jelentéséből állnak, de nem tartalmazzák az éves beszámolót és az arra vonatkozó független könyvvizsgálói jelentésünket. Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. vezetése (a „vezetés”) felelős az egyéb információkért, továbbá 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 egyéb információkra.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelőségünk a fent azonosított egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

A számviteli törvény alapján a mi felelőségünk 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 az Alap 2018. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2018. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.



A fentiekén túl az Alapról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

#### ***A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért***

A vezetés felelős az éves beszámolóért 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 az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felelős 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 az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

#### ***A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért 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 észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok 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 eredő, 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 az Alapkezelő belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- 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 az Alap 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, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap 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 az Alapkezelő által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feléjük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről észszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a kapcsolódó biztosítékokat.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki éves beszámoló könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha – rendkívül ritka körülmények között – azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, mert észszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnerének a jelentés aláírói minősülnek.

Budapest, 2019. március 22.



.....  
Molnár Gábor  
Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.  
1068 Budapest Dózsa György út 84/C.  
Nyilvántartási szám: 000083



.....  
dr. Hruby Attila  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Tagszám: 007118



**OTP REÁL ALFA Tőkevédett Alap**

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Statisztikai számjel

MNB határozat száma: KE-III-558/2015.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Cégjegyzék száma

**MÉRLEG Eszközök (aktívák)**

Sor-szám	A tétel megnevezése	2017.12.31. eFt	2018.12.31. eFt
1.	<b>A. Befektetett eszközök</b>	0	0
2.	<b>I. Értékpapírok</b>	0	0
3.	1. Értékpapírok	0	0
4.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
5.	a) kamatokból, osztalékokból	0	0
6.	b) egyéb	0	0
7.	<b>II. Befektetett pénzügyi eszközök</b>	0	0
8.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
9.	<b>B. Forgóeszközök</b>	2,532,026	2,481,457
10.	<b>I. Követelések</b>	0	0
11.	1. Követelések	0	0
12.	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
13.	3. Külföldi pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0
14.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
15.	<b>II. Értékpapírok</b>	2,140,593	2,463,684
16.	1. Értékpapírok	2,095,087	2,501,600
17.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	45,506	-37,916
18.	a) kamatokból, osztalékokból	55,327	73,139
19.	b) egyéb	-9,821	-111,055
20.	<b>III. PÉNZESZKÖZÖK</b>	391,433	17,773
21.	1. Pénzeszközök	391,441	17,758
22.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-8	15
23.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	0	0
24.	1. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
25.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26.	<b>D. Származékos ügyletek értékelési különbözete</b>	20,863	0
27.	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	2,552,889	2,481,457

A kiegészítő melléklet a mérleg és az eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2019. február 28.

  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan  
Befektetési Alapkezelő Zrt.  
1026 Budapest, Riadó u. 1-3.

## OTP REÁL ALFA Tőkevédett Alap

Statisztikai számjel

MNB határozat száma: KE-III-558/2015.

Cégjegyzék száma

### MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2017.12.31. eFt	2018.12.31. eFt
28.	<b>E. Saját tőke</b>	<b>2,541,474</b>	<b>2,470,175</b>
29.	<b>I. Indulótőke</b>	<b>2,454,470</b>	<b>2,454,470</b>
30.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	2,454,470	2,454,470
31.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0
32.	<b>II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)</b>	<b>87,004</b>	<b>15,705</b>
33.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
34.	2. Értékelési különbözet tartaléka	66,361	-37,901
35.	3. Előző év(ek) eredménye	-77,666	20,643
36.	4. Üzleti év eredménye	98,309	32,963
37.	<b>F. Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
38.	<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>10,938</b>	<b>10,820</b>
39.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
40.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	10,938	10,820
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különböz	0	0
42.	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>477</b>	<b>462</b>
43.	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>2,552,889</b>	<b>2,481,457</b>

A kiegészítő melléklet a mérleg és az eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2019. február 28.

  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan  
Befektetési Alapkezelő Zrt.  
1026 Budapest, Riadó u. 1-3



# **OTP Reál Alfa Tőkevédett Alap**

*Kiegészítő melléklet  
a 2018. évi éves beszámolóhoz*



## **TARTALOMJEGYZÉK**

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ .....	2
1. Az Alap bemutatása .....	2
2. A számviteli politika fő vonásai .....	4
2.1. Könyvvizelési és beszámolási kötelezettség .....	4
2.2. Értékelési módszerek .....	4
II. SPECIÁLIS RÉSZ .....	5
1. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK .....	5
1.1. Befektetett pénzügyi eszközök .....	5
1.2. Követelések .....	5
1.3. Értékpapírok .....	6
1.4. Pénzeszközök .....	7
1.5. Aktív időbeli elhatárolások .....	7
1.6. Származtatott ügyletek .....	7
1.6.1 Származtatott ügyletek értékelési különbözete .....	7
1.6.2. Származtatott ügyletek bemutatása .....	8
1.7. Saját tőke .....	8
1.7.1. Saját tőke levezetése .....	8
1.7.2. Induló tőke .....	8
1.7.3. Tőkeváltozás .....	9
1.8. Céltartalék .....	9
1.9. Kötelezettségek .....	9
1.9.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek .....	9
1.9.2. Rövid lejáratú kötelezettségek .....	10
1.10. Passzív időbeli elhatárolások .....	10
2. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK .....	10
2.1. Az Alap bevételei .....	10
2.2. Az Alap költségei, ráfordításai .....	11
3. EGYÉB KIEGÉSZÍTÉSEK .....	11
4. VAGYONI PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA .....	12
5. CASH-FLOW KIMUTATÁS .....	13
6. PORTFOLIÓ JELENTÉS ÉRTÉKPAPÍRALAPRA .....	14
6.1 Alapadatok .....	14
6.2. A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása .....	14
6.3. A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltérésének magyarázata .....	15

## **I. ÁLTALÁNOS RÉSZ**

### **1. Az Alap bemutatása**

<b>Az Alap neve:</b>	<b>OTP Reál Alfa Tőkevédett Alap</b>
Az Alap rövid neve:	OTP Reál Alfa Alap (továbbiakban: Alap)
Az Alap típusa, fajtája:	Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, zártvégű származtatott befektetési alap
Az Alap üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
<b>Az Alapkezelő neve:</b>	<b>OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.</b>
Az Alapkezelő székhelye:	1012 Budapest, Riadó u. 1-3.
Az Alapkezelő cégjegyzékszám:	01-10-044185
<b>A Letétkezelő cégneve:</b>	<b>OTP Bank Nyrt.</b>
A Letétkezelő székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
A Letétkezelő cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó:	OTP Bank Nyrt.
Forgalmazó székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
Forgalmazó cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó ügynöke:	OTP Nyrt. fiókhálózata
<b>Könyvvizsgáló</b>	<b>Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.</b>
Könyvvizsgáló székhelye:	1068 Budapest, Dózsa György út 84/C
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	01-09-071057
Könyvvizsgálatért felelős könyvvizsgáló neve:	dr Hruby Attila
MKVK nyilvántartási száma:	007118
Az Alap 2018. évi éves jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 1.464 eFt, amely összeg teljes egészében az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.-t terheli.	
<b>Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:</b>	
Lajstromszám:	1112-367
Felügyeleti határozat száma:	KE-III-558/2015.
Felügyeleti határozat kelte:	2015.05.20.
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozott, 2015.05.21.-2019.11.29.
Befektetési jegyek előállítás:	A befektetési jegyek névértéke 10.000 Ft, azaz Tízezer forint. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.

**OTP REÁL ALFA TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

---

ISIN-kód

HU000714704

**Befektetési jegyek szabályozott  
piacra történő bevezetése:**

Az Alap befektetési jegyei 2015.06.22-én bevezetésre kerültek a  
Budapesti Értéktőzsdére.

Első kereskedési nap:

2015.06.22.

BÉT határozat száma:

288/2015.

Honlap:

<https://www.otpingatlanalap.hu>

**A portfólió lehetséges elemei, a tőke megóvására tett ígéret:**

Az Alap célja, hogy a befektetőknek tőkevédelem mellett lehetőséget nyújtson arra, hogy a fizetési ígéret részét képező teljesítményrészesedésnek megfelelően részesedjenek a világ ingatlanpiacainak jövedelméből, illetve értéknövekedéséből. Az Alapkezelő az Alap mindenkor saját tőkéjének jelentős hányadát tervezi kamatozó befektetési eszközökbe, így például az OTP Bank Nyrt.-nél elhelyezett bankbetétekbe, hitelviszonyt megtestesítő eszközökbe és a kamatkockázat kezelésére szolgáló származtatott eszközökbe fektetni. A mögöttes konstrukció teljesítményétől függő teljesítményrészesedés, tőzsdén jegyzett, aktív ingatlantársaságok részvényeibe fektető alapok befektetési jegyeiből álló portfólión keresztül érhető el.

A befektetési jegy tulajdonosok az Alap futamidejének lejáratára miatti megszűnésekor - a Kezelési Szabályzat 50. pontban foglaltaknak megfelelően - részesednek az Alap felosztható vagyonából.

**Az Alap képviselőjére jogosult, az éves beszámolót aláíró személyek:**

**Dr. Tóth Nándor**

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt, Vezérigazgató

Lakcíme: 2040 Budaörs, Szalonka utca 6.

**Anda Árpád József**

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Háttérműveleti Igazgató

Lakcíme: 1044 Budapest, Anód utca 32.

**A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy:**

Tuboly Zoltán, az OTP Bank Nyrt. Számviteli és Pénzügyi Igazgatóságának ügyvezető igazgatója

PM nyilvántartási szám:177289

## **2. A számviteli politika fő vonásai**

### **2.1. Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség**

Az Alap számviteli rendszerét a számvitelről szóló 2000. évi C., valamint a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet előírásai alapján alakítottuk ki.

Az Alap könyveit, nyilvántartásait a kettős könyvviteli rendszerre vonatkozó előírások szerint vezetjük. Az adatrögzítés és a nyilvántartások vezetése során biztosítjuk az eszközökben, illetve forrásokban bekövetkezett változások mérését és összesítését, továbbá biztosítjuk az éves beszámoló készítési kötelezettség teljesítéséhez szükséges információkat.

Az Alap üzleti éve megegyezik az adott naptári évvel.

A mérleg fordulónapja: 2018. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2019. január 15.

Az Alap a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény („Kbftv”) 131. § (1) és (2) bekezdésével összhangban éves jelentést készít, mely tájékoztatási kötelezettségét a tőkepiacokról szóló 2001. évi CXX. törvény („Tpt.”) V. fejezetében foglaltaknak megfelelően teljesíti, figyelembe véve a 2015/2365 rendelet rendelkezéseit is.

A nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet („PM rendelet”) értelmében, a Magyarországi székhelyű kibocsátó az éves jelentést a Számviteli törvény előírásaival összhangban készíti el, mely éves jelentés áll a kibocsátó legfőbb szerve által elfogadott éves beszámolóból, a vezetőségi jelentésből, a független könyvvizsgálói jelentésből és a kibocsátó nyilatkozatából.

### **2.2. Értékelési módszerek**

Az Alap eszközeit és kötelezettségeit a mindenkorai kezelési szabályzatban foglalt értékelési szabályok szerint értékeljük.

**Éven túli lejáratra lekötött betét:** a mérlegben a befektetett eszközök között, bekerülési értéken kerül kimutatásra.

**Követelések:** bekerülési értéken, illetve annak értékvesztéssel csökkentett, visszairással növelt összegében kerülnek kimutatásra.

**Értékpapírok:** a mérleg fordulónapján érvényes piaci értéken kerülnek a mérlegbe, külön soron feltüntetve ezen eszközök beszerzési értékét és az - értékelés napjára meghatározott piaci érték és a beszerzési érték különbözetéből adódó - értékelési különbözet összegét.

Az értékelési különbözet megbontásra kerül kamatokból, osztalékokból, valamint egyéb piaci értékítéletből adódó értékelési különbözetre.

**OTP REÁL ALFA TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

---

Az Alap portfoliójában szereplő értékpapír készlet elszámolásánál, értékelésénél a FIFO módszert alkalmazzuk.

**Pénzeszközök:** látra szóló betétben vagy éven belüli lejáratra lekötött betétben tartott likvid eszközök értékét mutatjuk ki, a banki számlakivonatokkal egyező értéken.

**Aktív időbeli elhatárolások:** bekerülési értéken, illetve a számviteli törvény szerinti minősítése alapján elszámolt értékvesztéssel csökkentett, visszairással növelt összegében kerülnek kimutatásra. Aktív időbeli elhatárolások után elszámolt értékvesztés a mérlegben külön soron negatív előjellel jelenik meg.

**Származtatott ügyletek:** az ügyletek fordulónapi piaci értékét számoljuk el az eszközök között, az értékelési különbözet tartalékával szemben. Az értékelési különbözetet az ügylet zárásakor az értékelési különbözet tartalékával szemben szüntetjük meg, az ügylet eredményének egyidejű elszámolása mellett. A fizetett opciós díjat pénzügyi műveletek ráfordításaként számoljuk el, az időbeli elhatárolás lehetőségével nem élünk.

**Kötelezettségek:** könyv szerinti értéken mutatjuk ki a mérlegben.

**Passzív időbeli elhatárolások:** könyv szerinti értéken mutatjuk ki a mérlegben.

## **II. SPECIÁLIS RÉSZ**

### **1. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK**

#### **1.1. Befektetett pénzügyi eszközök**

Az Alap 2017.12.31-én és 2018.12.31-én nem rendelkezett éven túl lekötött bankbetéttel.

#### **1.2. Követelések**

Az Alap 2017.12.31-én és 2018.12.31-én nem rendelkezett követeléssel.

**OTP REÁL ALFA TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**1.3. Értékpapírok**

**1.3.1. 2017.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett:**

adatok ezer forintban

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
<b>Államkötvények:</b>							
MÁK2022/A	46 400	55 496	1 691	0	3 181	4 872	60 368
MÁK2020/A	435 000	528 463	4 380	0	-7 374	-2 994	525 469
MÁK2020/B	312 000	319 448	5 684	0	16 821	22 505	341 953
<b>Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:</b>							
FK19NF01	414 200	469 024	16 324	0	-16 061	263	469 287
DK2018/01	62 320	62 341	820	0	695	1 515	63 856
MFB 201804/1	63 000	63 399	840	0	-74	766	64 165
<b>Jelzáloglevelek:</b>							
FJ20NF02	40 000	40 384	255	0	58	313	40 697
FJ20NF01	363 300	434 233	21 497	0	-8 726	12 771	447 004
FJ21NF01	100 000	122 298	3836	0	1 659	5 495	127 793
<b>Összesen:</b>	<b>1 836 220</b>	<b>2 095 087</b>	<b>55 327</b>	<b>0</b>	<b>-9821</b>	<b>45 506</b>	<b>2 140 593</b>

**1.3.2. 2018.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett:**

adatok ezer forintban

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
<b>Kincstárjegyek:</b>							
D190522	30 000	29 888	0	0	107	107	29 995
D190925	425 000	423 778	0	0	679	679	424 457
<b>Jelzáloglevelek:</b>							
FJ20NF01	363 300	434 234	21 578	0	- 38 532	- 16 954	417 280
FJ20NF02	40 000	40 384	256	0	- 275	- 19	40 365
OTP JZB 2019/I.	381 000	403 258	28 598	0	- 15 499	13 099	416 357
OTP JZB 2019/II.	1 710	1 810	128	0	- 70	59	1 869
<b>Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír:</b>							
FK19NF01	414 200	469 025	16 402	0	- 43 051	- 26 649	442 376
MFB 201906/1	90 910	91 659	476	0	- 384	91	91 750
<b>Államkötvények:</b>							
MÁK2019/C	63 000	64 187	217	0	- 271	- 53	64 134
MÁK2020/B	212 000	217 517	3 883	0	3 637	7 520	225 037
MÁK2021/C	8 640	8 466	39	0	38	77	8 543
MÁK2023/A	250 000	317 394	1 562	0	- 17 434	- 15 873	301 521
<b>Összesen:</b>	<b>2 279 760</b>	<b>2 501 600</b>	<b>73 139</b>	<b>0</b>	<b>- 111 055</b>	<b>-37 916</b>	<b>2 463 684</b>



**OTP REÁL ALFA TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

---

**1.3.3. Értékpapír-finanszírozási és teljeshozam-csereügyletek bemutatása:**

Az Alapnál a bázisidőszakban és a tárgyidőszakban sem értékpapír-finanszírozási ügyletek, sem teljeshozam-csereügyletek nem fordultak elő.

**1.4. Pénzeszközök**

A pénzeszközök mérleg sor a rövidlejáratú bankbetét és a folyószámla egyenlegét és értékelési különbözetét tartalmazza.

	adatok ezer forintban	
	<b>2017.12.31.</b>	<b>2018.12.31.</b>
Bankszámla egyenlege	391 441	17 758
Értékelési különbözet	-8	15
<b>Összesen:</b>	<b>391 433</b>	<b>17 773</b>

**1.5. Aktív időbeli elhatárolások**

Az Alapnál sem 2017. december 31-én, sem 2018. december 31-én nem került sor aktív időbeli elhatárolás könyvelésre.

**1.6. Származtatott ügyletek**

**1.6.1 Származtatott ügyletek értékelési különbözete**

	adatok ezer forintban	
	<b>2017.12.31.</b>	<b>2018.12.31.</b>
Határidős ügyletek	0	0
Opció ügyletek	20 863	0
Swap ügyletek	0	0
<b>Értékelési különbözet</b>	<b>20 863</b>	<b>0</b>
<b>összesen</b>	<b>20 863</b>	<b>0</b>

**OTP REÁL ALFA TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**1.6.2. Származtatott ügyletek bemutatása**

Ügylet típus	Névérték	Lejárat	Kötési árfolyam	Kötési érték	Piaci árfolyam 2017.12.29.	Piaci érték 2017.12.29.	Piaci árfolyam 2018.12.28.	Piaci érték 2018.12.28.
OPCIÓ	2 454 470	2019.11.22	6,00%	147 268	0,85%	20 863	0,00%	0

**1.7. Saját tőke**

**1.7.1. Saját tőke levezetése**

adatok ezer forintban

	2017. december 31-ei egyenleg	2017. évi eredmény átvezetése	Értékelési különbözet elszámolása	Vissza-váltás/ kibocsátás	Adózott eredmény	2018. december 31-ei egyenleg
<b>Saját tőke</b>	<b>2 541 474</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32 963</b>	<b>2 470 175</b>
<b>Indulótőke</b>	<b>2 454 470</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 454 470</b>
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	2 454 470	0	0	0	0	2 454 470
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0	0	0	0	0
<b>Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)</b>	<b>87 004</b>	<b>0</b>	<b>-104 262</b>	<b>0</b>	<b>32 963</b>	<b>15 705</b>
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0	0	0	0	0
Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	0	0	0	0	0	0
Értékelési különbözet tartaléka	66 361	0	-104 262	0	0	-37 901
Előző év(ek) eredménye	-77 666	98 309	0	0	0	20 643
Üzleti év eredménye	98 309	-98 309	0	0	32 963	32 963

**1.7.2. Induló tőke**

Az induló tőke a forgalomban lévő befektetési jegyek névértékét tartalmazza.

Az Alap indulásakor 245.447 db 10.000 Ft névértékű befektetési jegy került jegyzésre. Mivel az alap zártvégű, a futamidő alatt a befektetési jegyek nem válthatók vissza, illetve új befektetési jegyek nem kerülnek kibocsátásra.

**OTP REÁL ALFA TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZITŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

---

### **1.7.3. Tőkeváltozás**

#### **1.7.3.1. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt**

Az értékelési különbözet tartaléka a származtatott ügyletek, valamint az értékpapírok miatti értékelési különbözetek értékét tartalmazza.

adatok ezer forintban

	<b>2017.12.31.</b>	<b>2018.12.31.</b>
Értékpapír	45 506	-37 916
Pénzeszköz	-8	15
Származtatott ügyletek	20 863	0
Ebből:		
Határidős ügylet	0	0
Opció ügylet	-20 863	0
Swap ügylet	0	0
<b>Összesen</b>	<b>66 361</b>	<b>-37 901</b>

#### **1.7.3.2. Tőkeváltozás az előző év eredménye miatt**

Az előző év eredményét tartalmazza, amely 2017-ben 98 309 ezer Ft nyereség.

#### **1.7.3.3. Tőkeváltozás az üzleti év eredménye miatt**

Az üzleti év eredményét tartalmazza, amely 2018-ban 32 963 ezer Ft nyereség.

### **1.8. Céltartalék**

Az Alapnál sem tárgyévben, sem előző évben nem került sor céltartalék elszámolásra. céltartalékot nem számoltunk el.

### **1.9. Kötelezettségek**

#### **1.9.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek**

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

**OTP REÁL ALFA TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**1.9.2. Rövid lejáratú kötelezettségek**

A rövid lejáratú kötelezettségek mérleg sor a szállítókkal szembeni tartozásokat tartalmazza.

adatok ezer forintban		
	2017.12.31.	2018.12.31.
Alapkezelési díj	10 938	10 820
<b>Összesen</b>	<b>10 938</b>	<b>10 820</b>

**1.10. Passzív időbeli elhatárolások**

Passzív időbeli elhatárolásként mutatjuk ki az év utolsó negyedévére fizetendő felügyeleti és különadó díját, melyet a következő évben kell pénzügyileg teljesíteni.

adatok ezer forintban		
	2017.12.31.	2018.12.31.
Felügyeleti díj	159	154
Különadó	318	308
<b>Összesen</b>	<b>477</b>	<b>462</b>

**2. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK**

**2.1. Az Alap bevételei**

Az Alap bevételei	2017.01.01.-2017.12.31.		2018.01.01.-2018.12.31.	
	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
<b>Pénzügyi műveletek bevétele összesen</b>	<b>190 984</b>	<b>190 984</b>	<b>121 757</b>	<b>121 757</b>
Bankbetétek kamata	50	50	0	0
Értékpapírok kamata	135 478	135 478	115 745	115 745
Deviza árfolyamnyereség	3 130	3 130	0	0
Értékpapírok árfolyamnyeresége	309	309	6 012	6 012
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	52 017	52 017	0	0
Kapott osztalék	0	0	0	0
<b>Egyéb bevételek összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**OTP REÁL ALFA TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZITŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**2.2. Az Alap költségei, ráfordításai**

adatok ezer forintban

Az Alap ráfordításai	2017.01.01.-2017.12.31.		2018.01.01.-2018.12.31.	
	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás
<b>Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen</b>	<b>47 577</b>	<b>47 577</b>	<b>43 859</b>	<b>43 859</b>
Belföldi bankoknál elhelyezett látra szóló betétek kamatráfordítása (negatív kamat)	0	0	0	0
Swap ügyletek kamatjellegű ráfordításai	0	0	0	0
Fizetett opciós díj	0	0	0	0
Deviza árfolyamvesztés	3 268	3 268	0	0
Értékpapírok árfolyamvesztése	24 429	24 429	43 859	43 859
Határidős ügyletek árfolyamvesztése	19 880	19 880	0	0
<b>Egyéb ráfordítás</b>	<b>1 267</b>	<b>949</b>	<b>1 244</b>	<b>936</b>
Értékvesztés képzés miatti ráfordítás	0	0	0	0
Értékesített tárgyi eszközök könyvszerinti nettó értéke	0	0	0	0
Kötbérek, késedelmi kamatok, illetékek	0	0	0	0
Pénzügyi szervezetek különadója	1 267	949	1 244	936
Tárgyév terhelő egyéb ráfordítások	0	0	0	0
Kerekítések ráfordítása	0	0	0	0
Behajthatatlan és elengedett követelések miatti ráfordítás	0	0	0	0
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>43 831</b>	<b>32 734</b>	<b>43 691</b>	<b>32 717</b>
Alapkezelői díj	42 890	31 952	42 927	32 107
Bankköltség	114	114	111	111
Felügyeleti díj	788	629	621	467
Közzétételi díj	39	39	0	0
Egyéb	0	0	32	32

**3. EGYÉB KIEGÉSZÍTÉSEK**

Az Alap a bázisidőszak és a tárgyév során nem vett fel hitelt, nem vállalt kezességet, nem kapott garanciát, továbbá nem adott, illetve nem kapott óvadékot, fedezetet.

**OTP REÁL ALFA TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

---

Az Alapnak jövőbeni kötelezettsége nincs.

Az Alap kezelési szabályzata szerint meghirdetett lejáratára 2019. november 29.

Az Alap tárgyévi eredményének felhasználása az Alap kezelési szabályzatában leírtak alapján történik.

Kölcsönbe adott, illetve kölcsönbe vett értékpapírok nincsenek az Alapnál.

Másodlagos értékpapírokkal nem rendelkezik az Alap.

Óvadéki repóba adott, illetve repóba vett értékpapírok nincsenek az Alapnál.

#### **4. VAGYONI PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA**

<b>Mutató</b>	<b>Számítás módja</b>	<b>2017.12.31.</b>	<b>2018.12.31.</b>
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	99,55%	99,55%
Likviditás	Forgóeszközök/ Rövid lejáratú kötelezettségek	231,49	229,34
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	3,87%	1,33%



**OTP REÁL ALFA TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**5. CASH-FLOW KIMUTATÁS**

adatok ezer forintban

	2017.01.01-2017.12.31.	2018.01.01-2018.12.31.
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-15 178</b>	<b>-45 066</b>
1 Tárgyévi eredmény	-37 220	-82 782
2 Elszámolt amortizáció	1	1
3 Elszámolt értékvesztés és visszairás	0	0
4 Elszámolt értékelési különbözet	-59 876	-83 422
5 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
6 Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	0	0
7 Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	24 120	37 847
8 Befektetett eszközök állományváltozása	0	0
9 Forgóeszközök változása	57 550	83 422
10 Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	236	-118
11 Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	0
12 Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	0	0
13 Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	12	-15
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>392 115</b>	<b>-328 615</b>
14 Ingatlanok beszerzése	0	0
15 Ingatlanok eladása	0	0
16 Befolyt bérleti díjak	0	0
17 Értékpapírok beszerzése	-113 026	-1 526 465
18 Értékpapírok eladása, beváltás	369 612	-1 082 105
19 Kapott hozamok	135 529	115 745
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
20 Befektetési jegy kibocsátás	0	0
21 Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	0	0
22 Befektetési jegy visszavásárlása	0	0
23 Befektetési jegyek után fizetett hozamok	0	0
24 Hitel illetve kölcsön felvétele	0	0
25 Hitel, illetve kölcsön törlesztése	0	0
26 Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat	0	0
<b>IV Pénzeszközök változása (I+II+III sorok)</b>	<b>376 937</b>	<b>-373 681</b>
Pénzeszközök nyitó	14 504	391 440
Pénzeszközök záró	391 441	17 758
Pénzeszközök állományváltozása	376 937	-373 681

**OTP REÁL ALFA TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**6. PORTFOLIÓ JELENTÉS ÉRTÉKPAPÍRALAPRA**

**6.1 Alapadatok**

Lajstromszáma:	1112-367
Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve:	OTP Bank Nyrt.
NEÉ számítás típusa:	T napi árfolyam adatok
Tárgynap (T):	2018. december 28.
Nettó eszközérték:	2.470.538.627 Ft
Egy jegyre jutó NEÉ:	10.065,466789 Ft/db
Darabszám:	245.447
Névérték:	10.000Ft

**6.2. A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása**

				<b>ÖSSZEG/ÉRTÉK</b>	<b>%</b>
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>			<b>10 927 201</b>	<b>0,44</b>
I/1.	Hitelállomány			0	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek			10 927 201	0,44
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			10 467 201	0,42
I/2.2.	Bankktg.			9 216	0,00
I/2.3.	Felügyeleti díj			150 291	0,01
I/2.4.	Származtatott ügylet			0	-
I/2.5.	Különadó			300 493	0,01
I/3.	Céltartalékok			0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	-
<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>			<b>2 481 465 828</b>	<b>100,44</b>
II/1.	Folyószámla, készpénz			17 781 453	0,72
II/2.	Egyéb követelés			0	-
II/2.1	Származtatott ügylet			0	-
II/3	Lekötött betétek			0	-
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			0	-
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0	-
<b>II/4</b>	<b>Értékpapírok</b>	<b>Devizanem</b>	<b>Névérték</b>	<b>2 463 684 375</b>	<b>99,72</b>
<b>II/4/1.</b>	<b>Állampapírok</b>			<b>1 053 687 875</b>	<b>42,65</b>
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény		533 640 000	599 235 291	24,26
	MÁK2019/C	HUF	63 000 000	64 133 672	2,60
	MÁK2020/B	HUF	212 000 000	225 037 047	9,11
	MÁK2021/C	HUF	8 640 000	8 543 080	0,35
	MÁK2023/A	HUF	250 000 000	301 521 492	12,20
II/4/1/2.	Kincstárjegy			454 452 584	18,39
	D190522	HUF	30 000 000	29 995 771	1,21
	D190925	HUF	425 000 000	424 456 813	17,18
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	-

**OTP REÁL ALFA TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			0	-
II/4/2.	<b>Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír</b>			<b>534 125 411</b>	21,62
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett	505 110 000		534 125 411	21,62
	FK19NF01	HUF 414 200 000		442 375 104	17,91
	MFB 201906/1	HUF 90 910 000		91 750 307	3,71
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	-
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0	-
II/4/3.	<b>Részvények</b>			<b>0</b>	<b>-</b>
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0	-
II/4/3/2.	Külföldi részvények			0	-
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0	-
II/4/4.	<b>Jelzáloglevelek</b>			<b>875 871 089</b>	<b>35,45</b>
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett	786 010 000		875 871 089	35,45
	FJ20NF01	HUF 363 300 000		417 279 612	16,89
	FJ20NF02	HUF 40 000 000		40 365 255	1,63
	OTP JZB 2019/I.	HUF 381 000 000		416 357 531	16,85
	OTP JZB 2019/II.	HUF 1 710 000		1 868 691	0,08
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0	-
II/4/5.	<b>Befektetési jegyek</b>			<b>0</b>	<b>-</b>
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	-
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			0	-
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	-
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0	-

### 6.3. A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltérésének magyarázata

A 2018. december 28-án érvényes nettó eszközérték és 2018.12.31. fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az év utolsó érvényes eszközértéke 2019. január 2-án készül. A figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2018. december 27. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2018. évre vonatkozott és a mérlegkészítéséig tudomásunkra jutott.

A fizetési díjkötelezettségek a mérlegben, a pontos díjfizetési kötelezettségeket tartalmazzák (eszközérték negyedévi adatai alapján számított átlag költség), míg az eszközérték számítás során napi költségszámítás történik, forintba pontosan.

Budapest, 2019. február 28.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

