

OTP Reál Futam V. Tőkevédett Zártvégű Alap
Éves jelentés

2020. január 1-től 2020. december 31-ig

Üzleti-Vezetőségi jelentés – OTP Reál Futam V. Tőkevédett Zártvégű Alap

Vezetőségi jelentés – üzleti környezet

2020 elején tovább folytatódott a jó hangulat a tőkepiacokon az előző évhez hasonlóan. Bár már januárban napvilágot láttak a hírek egy új típusú vírusról (COVID-19), mely Kínában szedi áldozatait, azonban az ezzel kapcsolatos híreket kezdetben negligálták a befektetők. A vírus azonban tovább tudott terjedni és pandémiává alakult.

Az első nagyobb számú európai és amerikai megbetegedések hírére pánikszerű eladási hullám alakult ki, és a főbb fejlett piaci indexek a februári csúcsaikról 30-40 százalékot zuhantak egy hónap leforgása alatt. Mind a fejlett piaci jegybankok, mind a kormányok gyorsan reagáltak a kialakult helyzetre, és nagymértékű lazító intézkedéseket vezettek be. Ezek következtében a jelentősebb részvénypiaci indexek a márciusi mélypontjaikról akár 50 százalékot meghaladó mértékű emelkedést produkáltak nyár végéig. Szeptembertől az újra növekedő esetszámok állították kihívás elé az ellátórendszereket világszerte, mely következtében október végén 10 százalék körüli tőkepiaci korrekció ment végbe a nagyobb tőzsdéken. Ezt követően a pozitív vakcina hírek határozták meg a hangulatot, mely következtében új csúcsokat döntöttek a világ legjelentősebb tőzsdeindexei.

A vírus okozta recesszióra a jegybankok jellemzően monetáris lazítással válaszoltak, így az amerikai jegybank szerepét betöltő Fed 2020 márciusában két kamatvágást is végrehajtott, így elérve a 0-0,25 százalékos kamatsávot. Ezen túlmenően számos gazdaságélénkítő csomagot (eszközvásárlási programokat) is bejelentettek több ezer milliárd dollár értékben, valamint kormányzati szintű fiskális stimulusra is sor került. Ősszel volt az amerikai elnökválasztás is, mely kisebb bizonytalanságot okozott a tőkepiacokon az elhúzódó végső eredmény megállapításának következtében. Végül a republikánus Donald Trump helyett a demokrata Joe Biden lett az USA elnöke, mely várhatóan jelentős politikai irányváltást fog eredményezni.

Az Európai Központi Bank (EKB) 2020. július végéig nem csökkentette az alapkamatot, így az mínusz 0,50 százalékos szinten maradt, ugyanakkor 120 milliárd eurónyi, év végéig szóló eszközvásárlási programot jelentett be. Az EKB a legfrissebb prognózisában 7,3 százalékos reál GDP csökkenést vár az euroövezetben 2020-ban, a következő két évben azonban 3,9 majd 4,2 százalékos visszapattanás prognosztizálható. A munkanélküliségi ráta elemzői várakozások szerint 2020-ban 8 százalékra emelkedik, 2021-ben 9,3 százalékra nő, majd 2022-ben csökkenésnek indul és 2023-ra 7,5 százalékra mérséklődik. A 2019-ben megválasztott EKB elnök, Christine Lagarde politikája, hogy az alacsony kamatok fenntartásával, valamint a tagállamok fiskális lazításra való ösztönzésével támogatná az európai országok beruházásait az EU gazdasági növekedésének javítása érdekében. Az Európai Bizottság pedig egy 750 milliárd eurós helyreállítási alap felállítását szavazta meg, melyből a vírussal leginkább sújtott országok kapják a források jelentősebb részét.

A folyamatosan gyengülő makro adatok és az újabb mennyiségi lazítások következtében a közép és hosszú lejáratú, valamint a Fed kamatvágásai következtében az amerikai rövid lejáratú kötvények hozamai is jelentős mértékben csökkentek. Az amerikai 10 éves állampapír hozama mintegy 100 bázisponttal, 0,91 százalékra, a német 10 éves benchmark pedig 39 bázisponttal, mínusz 0,57 százalékra mérséklődött 2020-ban az előző év végéhez képest. A német 10 éves állampapír hozama 2019. március végétől negatív tartományban van, a 2020. március eleji rekord alacsony, mínusz 0,85 százalékos szintjéről év végére mintegy 28 bázisponttal emelkedett.

A Magyar Nemzeti Bank szintén gazdaságélénkítő eszközöket vezetett be: eszközvásárlási (állampapír, jelzálogkötvény) programot indított, kedvezményes fedezett hitelt nyújt maximum

öt éves futamidőre a bankoknak, kibővítette a kedvezményes NHP finanszírozást a vállalatok részére. A rövid oldalon azonban szigorítani kényszerült a monetáris politikáján, a gyengülő makro adatok és a továbbra is magas infláció következtében ugyanis a forint nagy eladói nyomás nehezedett, így a hazai fizetőeszköz a 340-es EURHUF keresztárfolyamról közel 370-ig gyengült.

Első körben a devizaswap-tendereken elfogadott mennyiséget csökkentette a jegybank, mellyel közvetetten emelte a bankközi kamatok mértékét. Miután ez a szigorító intézkedés nem állította meg a forint gyengülését, az MNB szimmetrikussá tette a kamatfolyosót az O/N fedezett hitel mértékének 0,90 százalékról 1,85 százalékra emelésével, ezzel tovább szigorítva a rövid oldali monetáris politikáján. Ennek következtében saját mozgásterét is megnövelte, mert az újonnan bevezetett egyhetes betét esetén a kamatfolyosó aljától (mínusz 0,05 százalék) a tetejéig (1,85 százalék) elfogadhatja a beérkezett betéti ajánlatokat a jegybank. Az intézkedéseknek köszönhetően áprilisban 1 százalék fölé emelkedtek a bankközi kamatok (BUBOR) az év eleji nulla közeli szintekről, majd május végére az alapkamat mértékére (0,90 százalék) mérséklődtek.

A 2020. júniusi Monetáris Tanács ülésén nem várt módon csökkent 15 bázisponttal az irányadó ráta mértéke, illetve kilátásba helyeztek további 0,15 százalékpontos csökkentést. A júliusi kamatdöntés során ez be is következett, így 0,60 százalékra mérséklődött az alapkamat, mely csökkenést a bankközi kamatok is lekövettek. A kamatvágásokra a gazdaság élénkítése céljából került sor, mellyel közeledtünk a régióban is alkalmazott nulla körüli kamatszintekhez. A forint az euróval szemben 357-es keresztárfolyamig gyengült a júniusi kamatdöntést követően, majd júliusban visszatért az árfolyam a 345-350-es zónához. Ezt követően – kisebb nagyobb korrekciók mentén – október végéig forint gyengülő trend mutatkozott az EURHUF grafikonján, egészen a korábban tapasztalt 369-es szintekig. November elejétől a javuló nemzetközi piaci hangulatnak köszönhetően forinterősödés volt tapasztalható, így december végén 362,61-es árfolyamon zárt a magyar deviza az euró ellenében.

2020 első féléve során az állampapírok hozama éven belüli lejáratokra nulláról 1 százalék körüli szintre emelkedett, mely év végére 0,28-0,39 százalékra mérséklődött. A magyar 3 éves állampapír hozama 42 bázisponttal, az 5 éves 19-cel, a 10 éves pedig 7 bázisponttal emelkedett év végére a tavalyi évi záró értékekhez képest (rendre 0,70; 1,36 valamint 2,08 százalékos hozamszintekre).

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

Az Alap célja, hogy a befektetőknek tökevédelem, 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 kosárra szóló vételi opción keresztül érhető el.

Mérleg fordulónapot követő jelentős eseményt az Egészségügyi Világszervezet által világjárvánnyá minősített COVID-19 vírus elleni védekezés következtében elrendelt, illetve a jövőben meghozandó intézkedések, valamint azok társadalmi és gazdasági hatásai jelenthetnek. Bár az Alap eszközeire csak áttételesen és részlegesen van hatása – az elsődlegesen a pandémia

által előidézett – tőkepiaci volatilitásnak, a járvány lefolyásának végső hatásai jelenleg nem megbecsülhetőek. Az Alap befektetési stratégiájának megvalósításához az értékpapír portfólió már kialakításra került az indulást követően, az átlagos futamidő az Alap határozott futamidejét követi. A többelhozam lehetőségét biztosító opciós eszköz árfolyamára a teljes futamidő alatti eredmény adott vizsgálati pontjainak átlaga adja, ezért egy volatilisabb időszak nem feltétlenül eredményezi azt, hogy az eszköz árfolyama azonnal leköveti a turbulenciát.

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 |
|--|----------------|
| 2016. üzleti év indulástól (2016.09.05-2016.12.31.) <i>nem évesített adat</i> | -5,56% |
| 2017. üzleti év (2016.12.30-2017.12.29) | 6,22% |
| 2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28) | -1,92% |
| 2019. üzleti év (2018.12.28-2019.12.31) | 3,55% |
| 2020. üzleti év (2019.12.31-2020.12.31) | -2,11% |

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

Budapest, 2021. március 1.

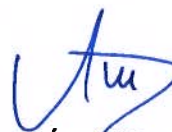


Dr. Tóth Nándor

Vezérigazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

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



Anda Árpád József

Háttérműveleti igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

KIBOCSÁTÓI NYILATKOZAT

az OTP REÁL Futam V. Tőkevédett Zártvégű Alap éves jelentéséhez

Az az OTP REÁL Futam V. Tőkevédett Zártvégű Alap képviselőjében eljáró OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság kijelenti, hogy az OTP REÁL Futam V. Tőkevédett Zártvégű Alap éves jelentését az alkalmazható számviteli előírások alapján, legjobb tudása szerint készítette el. Az éves beszámolót független könyvvizsgáló vizsgálta.

Az éves jelentés valós és megbízható képet ad a kibocsátó eszközéről, 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, 2021. március 1.



Dr. Tóth Nándor
Vezérigazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

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



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

OTP Reál Futam V. Tőkevédett Zártvégű Alap

Éves beszámoló

és

független könyvvizsgálói jelentés

2020. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Reál Futam V. Tőkevédett Zártvégű Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az OTP Reál Futam V. Tőkevédett Zártvégű Alap (az „Alap”) 2020. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 2.147.900 E Ft, a tárgyévi eredmény 16.867 E 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 az Alap 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 (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 könyvvizsgálatáért 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 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 könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Figyelemfelhívás

Felhívjuk a figyelmet az éves beszámoló 2. oldalára, ahol bemutatásra kerül, hogy az Alap futamideje határozott, 2016. szeptember 5-től 2021. március 12-ig tart. Véleményünk nem minősített ennek a kérdésnek a vonatkozásában.

Egyéb kérdések

Az előző évi éves beszámolót másik könyvvizsgáló auditálta. A 2020. április 30-án kiadott könyvvizsgálói jelentése korlátozás nélküli könyvvizsgálói véleményt tartalmazott.

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.

| Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések | Kapcsolódó könyvvizsgálati eljárások |
|---|---|
| <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: - az Alap lejáratkori várható eszközfedezettségét, - 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. Megvizsgáltuk továbbá a releváns számviteli elszámolásokat és vonatkozó közzétételeket. |

Egyéb információk

Az egyéb információk az Alap éves jelentésében foglalt információkból állnak, melyek tartalmazzák az Alap 2020. évi üzleti-vezetőségi jelentését, 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-vezetőségi 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 felelősségünk 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 felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzletvezetőségi jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és arról, valamint az üzleti-vezetőségi jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az Alap 2020. évi üzleti-vezetőségi jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2020. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti-vezetőségi 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-vezetőségi 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 beszámolóban 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 közze tegye 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 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 könyvvizsgálói 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 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, minősítenünk 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.

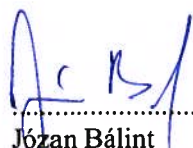
Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alapkezelő által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait 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 aláírója minősül.

Budapest, 2021. március 12.



József Bálint
A Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviseletében
illetve mint kamarai tag könyvvizsgáló

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

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 007294

OTP REÁL FUTAM V. TŐKEVÉDETT ZÁRTVÉGŰ ALAP

Éves beszámoló
2020. december 31.

MNB határozat száma: H-KE-III-646/2016.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

| Sor-szám | A tétel megnevezése | 2019.12.31 eFt | 2020.12.31 eFt |
|----------|---|-------------------|-------------------|
| 1. | A. Befektetett eszközök | - | - |
| 2. | I. Értékpapírok | - | - |
| 3. | 1. Értékpapírok | - | - |
| 4. | 2. Értékpapírok értékelési különbözete | - | - |
| 5. | a) kamatokból, osztalékokból | - | - |
| 6. | b) egyéb | - | - |
| 7. | II. Befektetett pénzügyi eszközök | - | - |
| 8. | 1. Hosszú lejáratú bankbetétek | - | - |
| 9. | B. Forgóeszközök | 2 138 897 | 2 077 613 |
| 10. | I. Követelések | - | - |
| 11. | 1. Követelések | - | - |
| 12. | 2. Követelések értékvesztése (-) | - | - |
| 13. | 3. Külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különbözete | - | - |
| 14. | 4. Forintkövetelések értékelési különbözete | - | - |
| 15. | II. Értékpapírok | 1 991 756 | 1 230 056 |
| 16. | 1. Értékpapírok | 1 908 769 | 1 211 638 |
| 17. | 2. Értékpapírok értékelési különbözete | 82 987 | 18 418 |
| 18. | a) kamatokból, osztalékokból | 22 855 | 7 011 |
| 19. | b) egyéb | 60 132 | 11 407 |
| 20. | III. PÉNZESZKÖZÖK | 147 141 | 847 557 |
| 21. | 1. Pénzeszközök | 146 844 | 845 785 |
| 22. | 2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete | 297 | 1 772 |
| 23. | C. Aktív időbeli elhatárolások | - | - |
| 24. | 1. Aktív időbeli elhatárolások | - | - |
| 25. | 2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-) | - | - |
| 26. | D. Származékos ügyletek értékelési különbözete | 36 398 | 70 287 |
| 27. | ESZKÖZÖK ÖSSZESEN | 2 175 295 | 2 147 900 |

Budapest, 2021. március 1.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

MNB határozat száma:H- KE-III-646/2016.

MÉRLEG Források (passzívák)

| Sor-szám | A tétel megnevezése | 2019.12.31 eFt | 2020.12.31 eFt |
|----------|--|-------------------|-------------------|
| 28. | E. Saját tőke | 2 165 522 | 2 119 450 |
| 29. | I. Indulótőke | 2 125 310 | 2 125 310 |
| 30. | 1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke | 2 125 310 | 2 125 310 |
| 31. | 2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-) | - | - |
| 32. | II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény) | 40 212 | -5 860 |
| 33. | 1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete | - | - |
| 34. | 2. Értékelési különbözet tartaléka | 119 682 | 90 477 |
| 35. | 3. Előző év(ek) eredménye | -103 700 | -79 470 |
| 36. | 4. Üzleti év eredménye | 24 230 | -16 867 |
| 37. | F. Céltartalékok | - | - |
| 38. | G. Kötelezettségek | 9 367 | 28 000 |
| 39. | I. Hosszú lejáratú kötelezettségek | - | - |
| 40. | II. Rövid lejáratú kötelezettségek | 9 367 | 28 000 |
| 41. | III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete | - | - |
| 42. | H. Passzív időbeli elhatárolások | 406 | 450 |
| 43. | FORRÁSOK ÖSSZESEN | 2 175 295 | 2 147 900 |

Budapest, 2021. március 1.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

MNB határozat száma: H-KE-III-646/2016.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

| Sor- szám | A tétel megnevezése | 2019.01.01- 2019.12.31. eFt | 2020.01.01- 2020.12.31. eFt |
|--------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1. | I. Pénzügyi műveletek bevételei | 93 272 | 163 879 |
| 2. | II. Pénzügyi műveletek ráfordításai | 30 062 | 140 996 |
| 3. | III. Egyéb bevételek | - | - |
| 4. | IV. Működési költségek | 37 911 | 38 690 |
| 5. | V. Egyéb ráfordítások | 1 069 | 1 060 |
| 6. | VI. Fizetett, fizetendő hozamok | - | - |
| 7. | VII. Tárgyévi eredmény | 24 230 | -16 867 |

Budapest, 2021. március 1.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

OTP REÁL FUTAM V. TŐKEVÉDETT ZÁRTVÉGŰ ALAP

*Kiegészítő melléklet
a 2020. évi éves beszámolóhoz*

TARTALOMJEGYZÉK

| | |
|---|----|
| I. ÁLTALÁNOS RÉSZ | 2 |
| 1. Az Alap bemutatása | 2 |
| 2. A számviteli politika fő vonásai | 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..... | 7 |
| 1.7. Saját tőke | 8 |
| 1.8. Céltartalék..... | 9 |
| 1.9. Kötelezettségek..... | 9 |
| 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 | 15 |
| 6.3. A portfolió jelentés és a mérleg egyes adatai eltérésének magyarázata..... | 16 |

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1. Az Alap bemutatása

| | |
|---|---|
| Az Alap neve: | OTP REÁL FUTAM V. Tőkevédett Zártvégű Alap |
| Az Alap rövid neve: | OTP REÁL FUTAM V. 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 |
| Az Alapkezelő neve: | OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. |
| Az Alapkezelő székhelye: | 1026 Budapest, Riadó u. 1-3. |
| Az Alapkezelő cégjegyzékszám: | 01-10-044185 |
| A Letétkezelő cégneve: | OTP Bank Nyrt. |
| 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 ügynök: | OTP Nyrt. fiókhálózata |
| Könyvvizsgáló | Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. |
| Könyvvizsgáló székhelye: | 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C |
| Könyvvizsgáló cégjegyzékszám: | 01-09-071057 |
| Könyvvizsgálóért felelős könyvvizsgáló neve: | Józan Bálint |
| MKVK nyilvántartási száma: | 007294 |
| Az Alap 2020. évi éves jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 1.602 eFt, amely összeg teljes egészében az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.-t terheli. | |
| Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte: | |
| Lajstromszám: | 1112-406 |
| Felügyeleti határozat száma: | H-KE-III-646/2016. |
| Felügyeleti határozat kelte: | 2016.09.05. |
| Az Alap futamideje: | Az Alap futamideje határozott, 2016.09.05.-2021.03.12. |

| | |
|---|---|
| Befektetési jegyek előállítására: | 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. |
| ISIN-kód | HU0000717368 |
| Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése: | Az Alap befektetési jegyei 2016.09.21-én bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére. |
| Első kereskedési nap: | 2016.09.21. |
| BÉT határozat száma: | 405/2016. |
| Honlap: | https://www.otpingatlanalap.hu |

A portfólió lehetséges elemei, a tőke megóvására tett ígéret:

Az Alapkezelő az Alap mindenkori 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 ingatlanársaságok részvényeibe fektető alapok befektetési jegyeiből álló portfólión keresztül érhető el.

Tőke megóvására vonatkozó ígéret mértéke: 100%

Tőke megóvására vonatkozó ígéret összege: 2 125 310 eFt

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 (Budapest) 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: 2020. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2021. 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.

Az Alap portfóliójában 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, visszaírással 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 Alapnak sem 2019.12.31-én, sem 2020.12.31-én nem volt éven túl lekötött bankbetétje.

1.2. Követelések

Az Alapnak sem 2019.12.31-én, sem 2020.12.31-én nem volt követelése.

1.3. Értékpapírok

1.3.1. 2019.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett.

adatok ezer forintban

| Típus | Névérték | Beszerzési ár | Kamat hatás | Deviza hatás | Piaci hatás | Értékelési különbözet | Piaci érték |
|---|----------|------------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------|------------------|
| Jelzáloglevelek: | | | | | | | |
| EJBFN22/A | 120 000 | 119 812 | 1 274 | 0 | 3 982 | 5 256 | 125 068 |
| EJBFN23/A | 35 090 | 33 077 | 55 | 0 | 3 155 | 3 210 | 36 287 |
| FJ20NF01 | 158 000 | 166 822 | 9 359 | 0 | -5 586 | 3 773 | 170 595 |
| FJ23NF01 | 30 940 | 30 514 | 437 | 0 | 908 | 1 345 | 31 859 |
| FJ23NF02 | 100 000 | 99 002 | 778 | 0 | 2 793 | 3 571 | 102 573 |
| Államkötvények: | | | | | | | |
| MAGYAR 20 USD | 2 034 | 586 658 | 7 007 | 40 720 | -6 651 | 41 076 | 627 734 |
| MÁK2022/B | 94 000 | 93 860 | 301 | 0 | 3 934 | 4 235 | 98 095 |
| MÁK2023/A | 180 000 | 219 978 | 1 121 | 0 | -1 731 | -610 | 219 368 |
| Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok: | | | | | | | |
| MFB202110/1 | 360 000 | 355 814 | 1 104 | 0 | 13 359 | 14 463 | 370 277 |
| MFB202210/1 | 136 660 | 137 945 | 375 | 0 | 2 228 | 2 603 | 140 548 |
| WINGHOLDING 2021/I EUR | 200 | 65 287 | 1 044 | 1 133 | 1 888 | 4 065 | 69 352 |
| Összesen: | | 1 908 769 | 22 855 | 41 853 | 18 279 | 82 987 | 1 991 756 |

1.3.2. 2020.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett.

adatok ezer forintban

| Típus | Névérték | Beszerzési ár | Kamat hatás | Deviza hatás | Piaci hatás | Értékelési különbözet | Piaci érték |
|---|----------|------------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------|------------------|
| Jelzáloglevelek: | | | | | | | |
| EJBFN22/A | 120 000 | 119 813 | 937 | 0 | 1 851 | 2 788 | 122 601 |
| EJBFN23/A | 35 090 | 33 077 | 53 | 0 | 2 719 | 2 772 | 35 849 |
| FJ23NF01 | 30 940 | 30 514 | 436 | 0 | 940 | 1 376 | 31 890 |
| FJ23NF02 | 100 000 | 99 002 | 776 | 0 | 2 427 | 3 203 | 102 205 |
| Államkötvények: | | | | | | | |
| MÁK2023/A | 274 000 | 329 332 | 1 667 | 0 | -13 725 | -12 058 | 317 274 |
| Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok: | | | | | | | |
| MFB202110/1 | 360 000 | 355 814 | 1 090 | 0 | 7 575 | 8 665 | 364 479 |
| MFB202210/1 | 136 660 | 137 945 | 371 | 0 | 992 | 1 363 | 139 308 |
| WINGHOLDING 2021/I EUR | 310 | 106 141 | 1 681 | 8 181 | 447 | 10 309 | 116 450 |
| Összesen: | | 1 211 638 | 7 011 | 8 181 | 3 226 | 18 418 | 1 230 056 |

1.3.3. Értékpapír-finanszírozási és teljeshozam-csereügyletek bemutatása

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

1.4. Pénzeszközök

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

| Megnevezés | adatok ezer forintban | |
|-----------------------|-----------------------|----------------|
| | 2019.12.31 | 2020.12.31 |
| Bankszámla egyenlege | 146 844 | 845 785 |
| Értékelési különbözet | 297 | 1 772 |
| Összesen: | 147 141 | 847 557 |

1.5. Aktív időbeli elhatárolások

Aktív időbeli elhatárolásként a lekötött bankbetétek mérleg fordulónapjáig járó kamatának összegét kell kimutatni, de sem 2019. december 31-én, sem 2020. december 31-én nem került ilyen címen összeg kimutatásra.

1.6. Származtatott ügyletek

1.6.1 Származtatott ügyletek értékelési különbözete

A származtatott ügyletek értékelési különbözete a mögöttes kosár árfolyam alakulására vonatkozó európai vételi opció piaci értékét valamint két euró határidős ügylet értékét tartalmazza.

| Megnevezés | adatok ezer forintban | |
|---------------------------------------|-----------------------|---------------|
| | 2019.12.31 | 2020.12.31 |
| Határidős ügyletek | -53 928 | -4 736 |
| Opció ügyletek | 90 326 | 75 023 |
| Értékelési különbözet összesen | 36 398 | 70 287 |

1.6.2. Származtatott ügyletek bemutatása

Az Alap portfóliójában 2020. december 31-én egy európai vételi **opció** található, melynek lejáratát 2021.03.05. névértéke: 2 125 310 eFt.

| Ügylet típus | Névérték eFt | Lejárat | Kötési árfolyam | Kötési érték eFt | Piaci árfolyam 2019.12.31 | Piaci érték eFt 2019.12.31 | Piaci árfolyam 2020.12.31 | Piaci érték eFt 2020.12.31 |
|--------------|--------------|------------|-----------------|------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
| OPCIÓ | 2 125 310 | 2021.03.05 | 2,80% | 59 509 | 4,25% | 90 326 | 3,53% | 75 023 |

Határidős ügyletek:

| Irány | Összeg | Piaci ár | Kötésár | Piaci érték eFt | Lejárat |
|-----------------|---------|----------|---------|--------------------|------------|
| EUR eladás | 201 747 | 365,28 | 357,87 | - 1 494 | 2021.01.11 |
| EUR eladás | 650 000 | 365,28 | 360,29 | - 3 242 | 2021.01.11 |
| ÖSSZESEN | | | | - 4 736 | |

1.7. Saját tőke

1.7.1. Saját tőke levezetése

adatok ezer forintban

| | 2019. december 31-ei egyenleg | 2018. évi eredmény átvezetése | Értékelési különbség elszámolása | Tárgyévi eredmény | 2020. december 31-ei egyenleg |
|--|--|-------------------------------------|--|----------------------|--|
| E. Saját tőke | 2 165 522 | 0 | -29 205 | -16 867 | 2 119 450 |
| I. Indulótőke | 2 125 310 | 0 | 0 | 0 | 2 125 310 |
| 1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke | 2 125 310 | 0 | 0 | 0 | 2 125 310 |
| 2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény) | 40 212 | 0 | -29 205 | -16 867 | -5 860 |
| 1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. Értékelési különbség tartaléka | 119 682 | 0 | -29 205 | 0 | 90 477 |
| 3. Előző év(ek) eredménye | -103 700 | 24 230 | 0 | 0 | -79 470 |
| 4. Üzleti év eredménye | 24 230 | -24 230 | 0 | -16 867 | -16 867 |

1.7.2. Induló tőke

Az induló tőke a forgalomban lévő befektetési jegyek névértékét tartalmazza.

Az Alap indulásakor 212.531 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.

1.7.3. Tőkeváltozás

1.7.3.1. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

Az értékelési különbözet tartaléka a mögöttes kosár árfolyam alakulására vonatkozó európai vételi opció piaci értékét, értékpapírok, pénzeszközök határidős ügyletek miatti értékelési különbözeteinek értékét tartalmazza.

| adatok ezer forintban | | |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Megnevezés | 2019.12.31 | 2020.12.31 |
| Értékpapír | 82 987 | 18 418 |
| Pénzeszköz | 297 | 1 772 |
| Származékos ügyletek | 36 398 | 70 287 |
| <i>Ebből: Határidős ügylet</i> | <i>-53 928</i> | <i>-4 736</i> |
| <i>Ebből: Opció ügylet</i> | <i>90 326</i> | <i>75 023</i> |
| Összesen | 119 682 | 90 477 |

1.7.3.2. Tőkeváltozás az üzleti év eredménye miatt

Az üzleti év eredményét tartalmazza, amely 2019-ben 24 230 eFt, 2020-ban -16 867 eFt.

1.8. Céltartalék

Az Alapnál sem tárgyévben, sem előző évben céltartalékot nem számoltunk el.

1.9. Kötelezettségek

1.9.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

1.9.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettségek mérlegsor a szállítókkal szembeni tartozásokat tartalmazza.

| adatok ezer forintban | | |
|-----------------------|--------------|---------------|
| Megnevezés | 2019.12.31 | 2020.12.31 |
| Alapkezelési díj | 9 367 | 28 000 |
| Összesen | 9 367 | 28 000 |

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

| Megnevezés | 2019.12.31 | 2020.12.31 |
|-----------------|------------|------------|
| Különadó | 271 | 265 |
| Felügyeleti díj | 135 | 185 |
| Összesen | 406 | 450 |

2. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

2.1. Az Alap bevételei

adatok ezer forintban

| Az Alap bevételei | 2019.01.01-2019.12.31 | | 2020.01.01-2020.12.31 | |
|--|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| | Összes bevétel | Ebből pénzügyileg realizált bevétel | Összes bevétel | Ebből pénzügyileg realizált bevétel |
| Pénzügyi műveletek bevételei összesen | 93 272 | 93 272 | 163 879 | 163 879 |
| Értékpapírok kamata | 68 217 | 68 217 | 83 102 | 83 102 |
| Értékpapírok árfolyamnyeresége | 15 791 | 15 791 | 67 063 | 67 063 |
| Deviza árfolyamnyereség | 8 649 | 8 649 | 10 995 | 10 995 |
| Határidős ügyletek árfolyamnyeresége | 615 | 615 | 2 719 | 2 719 |
| Bankbetétek kamata | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Egyéb bevételek összesen | 0 | 0 | 0 | 0 |

2.2. Az Alap költségei, ráfordításai

adatok ezer forintban

| Az Alap ráfordításai | 2019.01.01-2019.12.31 | | 2020.01.01-2020.12.31 | |
|--|-----------------------|--|-----------------------|--|
| | Összes ráfordítás | Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás | Összes ráfordítás | Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás |
| Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen | 30 062 | 30 062 | 140 996 | 140 996 |
| Értékpapírok árfolyamvesztése | 29 915 | 29 915 | 34 890 | 34 890 |
| Deviza árfolyamvesztés | 147 | 147 | 6 643 | 6 643 |
| Határidős ügyletek árfolyamvesztése | 0 | 0 | 99 463 | 99 463 |
| Egyéb ráfordítás | 1 069 | 798 | 1 060 | 795 |
| Pénzügyi szervezetek különadója | 1 069 | 798 | 1 060 | 795 |
| Működési költségek összesen | 37 911 | 37 776 | 38 690 | 10 505 |
| Alapkezelői díj | 37 163 | 27 796 | 37 265 | 9 265 |
| Felügyeleti díj | 535 | 400 | 731 | 546 |
| Bankköltség | 180 | 180 | 658 | 658 |
| Egyéb | 33 | 33 | 36 | 36 |

3. EGYÉB KIEGÉSZÍTÉSEK

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

Az Alap sem a tárgyév végén és a bázisév végén sem rendelkezett jövőbeni kötelezettséggel. Az Alap kezelési szabályzata szerint meghirdetett lejárata 2021. március 12.

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

Kölcsönbe adott, illetve kölcsönbe vett értékpapírok 2019.12.31-én és 2020.12.31-én sem voltak az Alapnál.

Másodlagos értékpapírokkal nem rendelkezett az Alap sem a tárgyévben, sem a bázisévben.

Óvadéki repóba adott, illetve repóba vett értékpapírok 2019.12.31-én és 2020.12.31-én sem voltak az Alapnál.

Megváltozott üzleti és gazdasági környezet hatása (COVID-19)

Mérleg fordulónapot követő jelentős eseményt az Egészségügyi Világszervezet által világjárvánnyá minősített COVID-19 vírus elleni védekezés következtében elrendelt, illetve a jövőben meghozandó intézkedések, valamint azok társadalmi és gazdasági hatásai jelenthetnek. Bár az Alap eszközeire csak áttételesen és részlegesen van hatása – az elsődlegesen a pandémia által előidézett – tőkepiaci volatilitásnak, a járvány lefolyásának végső hatásai jelenleg nem megbecsülhetőek. Az Alap befektetési stratégiáját és a tőkevédelmet biztosító értékpapír portfólió már kialakításra került az indulást követően, az átlagos futamideje rövid, az Alap határozott futamidejét követi. Tekintettel a rövid átlagos futamidőre az értékpapírok árfolyama a hozamgörbe elmozdulására kevésbé érzékeny, továbbá mivel az Alap zártvégű és befektetési jegyei nem kerülnek folyamatos forgalmazásra, a likviditás biztosítása miatt nem szükséges az idő előtti értékesítés, az Alap lejáratig tarthatóak az értékpapírok, ezáltal a vásárláskor kalkulált hozamszint realizálható, nem befolyásolja az akut piaci környezetet. A többlethozam lehetőségét biztosító opciós eszköz árfolyamára a teljes futamidő alatti eredmény adott, a Kezelési Szabályzatban részletezett vizsgálati pontjainak átlaga adja, ezért egy volatilisabb időszak nem feltétlenül eredményezi azt, hogy az eszköz árfolyama azonnal leköveti a turbulenciát.

Fordulónap utáni események bemutatása

Az elmúlt időszak rendkívüli eseményei okán az alábbi táblázatban bemutatásra kerül az Alap nettó eszközértékének és egy jegyre jutó árfolyamának a változása a fordulónapot követően:

| Dátum | Sorozat | Nettó eszközérték | Egy jegyre jutó nettó eszközérték |
|---------------|-----------------------|-------------------|-----------------------------------|
| 2020. 12. 31. | OTP REÁL FUTAM V ALAP | 2 119 451 829 Ft | 9 972,436158 |
| 2021. 03. 01. | OTP REÁL FUTAM V ALAP | 2 111 752 246 Ft | 9 936,208111 |

4. VAGYONI PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA

| Mutató | Számítás módja | 2019.12.31 | 2020.12.31 |
|------------------------------|--|------------|------------|
| Tőkestruktúra (I.) | Saját tőke/Források | 99,55% | 98,68% |
| Likviditás | Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek | 228,34 | 74,20 |
| Vagyonarányos jövedelmezőség | Eredmény/Saját tőke | 1,12% | -0,80% |

5. CASH-FLOW KIMUTATÁS

adatok ezer forintban

| | 2019.01.01- 2019.12.31 | 2020.01.01- 2020.12.31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás | -43 971 | -81 293 |
| 1 Tárgyévi eredmény | -43 987 | -99 969 |
| 2 Elszámolt amortizáció | 0 | 0 |
| 3 Elszámolt értékvesztés és visszairás | 0 | 0 |
| 4 Elszámolt értékelési különbözet | 65 473 | -64 569 |
| 5 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete | 0 | 0 |
| 6 Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye | 0 | 0 |
| 7 Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye | -14 124 | -32 173 |
| 8 Befektetett eszközök állományváltozása | 0 | 0 |
| 9 Forgóeszközök változása | -51 348 | 96 741 |
| 10 Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása | 0 | 18 633 |
| 11 Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása | 0 | 0 |
| 12 Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása | 0 | 0 |
| 13 Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása | 15 | 44 |
| II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás | 189 971 | 780 234 |
| 14 Ingatlanok beszerzése | 0 | 0 |
| 15 Ingatlanok eladása | 0 | 0 |
| 16 Befolyt bérleti díjak | 0 | 0 |
| 17 Értékpapírok beszerzése | -1 203 515 | -150 208 |
| 18 Értékpapírok eladása, beváltás | 1 325 269 | 847 340 |
| 19 Kapott hozamok | 68 217 | 83 102 |
| III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás | 0 | 0 |
| 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 |
| IV Pénzeszközök változása (I+II+III sorok) | 146 000 | 698 941 |
| Pénzeszközök nyitó | 844 | 146 844 |
| Pénzeszközök záró | 146 844 | 845 785 |
| Pénzeszközök állományváltozása | 146 000 | 698 941 |

6. PORTFOLIÓ JELENTÉS ÉRTÉKPAPÍRALAPRA

6.1 Alapadatok

| | |
|----------------------|--|
| Lajstromszáma: | 1112-406 |
| Alapkezelő neve: | OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. |
| Letétkezelő neve: | OTP Bank Nyrt. |
| NEÉ számítás típusa: | T napi árfolyam adatok |
| Tárgynap (T): | 2020. december 31. |
| Nettó eszközérték: | 2 119 451 829 Ft |
| Egy jegyre jutó NEÉ: | Ft |
| Darabszám: | 9 972,436158 Ft/db |
| Névérték: | 212 531 |
| | 10.000 Ft/db |

6.2. A tárgy napi nettó eszközérték meghatározása

| | | | | ÖSSZEG/ÉRTÉK | % |
|------------|--|------------------|-----------------|----------------------|---------------|
| I. | KÖTELEZETTSÉGEK | | | 28,462,744 | 1.34 |
| I/1. | Hitelállomány | | | 0 | - |
| I/2. | Egyéb kötelezettségek | | | 28,462,744 | 1.34 |
| I/2.1. | Alapkezelői díj miatt | | | 27,999,675 | 1.32 |
| I/2.2. | Letétkezelői díj miatt | | | 0 | - |
| I/2.3. | Bizományosi díj miatt | | | 0 | - |
| I/2.4. | Forgalm. ktg. miatt | | | 0 | - |
| I/2.5. | Közzétételi ktg. miatt | | | 0 | - |
| I/2.6. | Reklám ktg. miatt | | | 0 | - |
| I/2.7. | Költségment elszámolt egyéb tétel miatt | | | 448,375 | 0.02 |
| I/2.8. | Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség | | | 14,694 | 0.00 |
| I/3. | Céltartalékok | | | 0 | - |
| I/4. | Passzív időbeli elhatárolások | | | 0 | - |
| | | | | | |
| II. | KÖVETELÉSEK | | | 2,147,914,573 | 101.34 |
| II/1. | Folyószámla, készpénz | | | 847,571,789 | 39.99 |
| II/2. | Egyéb követelés | | | 70,287,035 | 3.32 |
| II/2.1 | Származtatott ügylet | | | 70,287,035 | 3.32 |
| II/3 | Lekötött betétek | | | 0 | - |
| II/3.1. | Max. 3 hó lekötésű | | | 0 | - |
| II/3.2. | 3 hónapnál hosszabb | | | 0 | - |
| II/4 | Értékpapírok | Devizanem | Névérték | 1,230,055,749 | 58.04 |
| II/4/1. | Állampapírok | | | 317,273,789 | 14.97 |
| II/4/1/1. | Magyar Államkötvény | | 274,000,000 | 317,273,789 | 14.97 |
| | MÁK2023/A | HUF | 274,000,000 | 317,273,789 | 14.97 |
| II/4/1/2. | Kincstárjegy | | 0 | 0 | - |
| II/4/1/3. | Egyéb jegybankképes értékpapír | | | 0 | - |
| II/4/1/4. | Külföldi állampapírok | | | 0 | - |
| II/4/2. | Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír | | | 620,237,010 | 29.26 |
| II/4/2/1. | Tőzsdére bevezetett | | 496,970,000 | 620,237,010 | 29.26 |
| | MFB202110/1 | HUF | 360,000,000 | 364,478,723 | 17.20 |
| | MFB202210/1 | HUF | 136,660,000 | 139,308,106 | 6.57 |
| | WINGHOLDING 2021/I | EUR | 310,000 | 116,450,181 | 5.49 |
| II/4/2/2. | Külföldi kötvények | | | 0 | - |
| II/4/2/3. | Tőzsdén kívüli | | | 0 | - |
| II/4/3. | Résztvények | | | 0 | - |
| II/4/3/1. | Tőzsdére bevezetett | | | 0 | - |
| II/4/3/2. | Külföldi részvények | | | 0 | - |
| II/4/3/3. | Tőzsdén kívüli | | | 0 | - |
| II/4/4. | Jelzáloglevelek | | | 292,544,950 | 13.80 |
| II/4/4/1. | Tőzsdére bevezetett | | 286,030,000 | 292,544,950 | 13.80 |
| | EJBFN22/A | HUF | 120,000,000 | 122,600,726 | 5.78 |
| | EJBFN23/A | HUF | 35,090,000 | 35,849,490 | 1.69 |
| | FJ23NF01 | HUF | 30,940,000 | 31,889,744 | 1.50 |
| | FJ23NF02 | HUF | 100,000,000 | 102,204,990 | 4.82 |

| | | | | | |
|-----------|-----------------------------|--|--|---|---|
| II/4/4/2. | Tőzsdén kívüli | | | 0 | - |
| II/4/5. | Befektetési jegyek | | | 0 | - |
| 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 eltéréseinek magyarázata

A 2020. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2020.12.31-ei fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltéréseinek oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az év utolsó érvényes eszközértéke 2021. január 4-én készül. A figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2020. december 30. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2020. évre vonatkozott és a mérlegkészítésig 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, 2021. március 1.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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