

OTP Reál Alfa Tőkevédett Alap
Megszűnési jelentés
és független könyvvizsgálói jelentés
2019. január 1.-től 2019. november 29-ig
terjedő időszakra

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Reál Alfa Tőkevédett Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az OTP Reál Alfa Tőkevédett Alap (az „Alap”) mellékelt 2019. évi megszűnési jelentése I-XIV. pontjaiban található számviteli információinak (a „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az OTP Reál Futam III. Tőkevédett Alap 2019. január 1-től 2019. november 29-ig terjedő időszakra vonatkozó megszűnési jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a „számviteli törvény”), valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. A megszűnési jelentésben szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. A megszűnési jelentésben bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló a tevékenységet záró 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 megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

Figyelemfelhívás

Felhívjuk a figyelmet a megszűnési jelentés 1. oldalára, ahol bemutatásra került, hogy az Alap futamideje határozott, 2015. május 21-től 2019. november 29-ig tartott. Véleményünk nem minősített ennek a kérdésnek a vonatkozásában.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések

Megállapítottuk, hogy nincsenek a könyvvizsgálói jelentésünkben kommunikálandó kulcsfontosságú könyvvizsgálói kérdések.

Egyéb információk

Az egyéb információk a megszűnési jelentésben található nem számviteli információkból állnak, de nem tartalmazzák a megszűnési jelentésben található számviteli információkat és az azokra vonatkozó független könyvvizsgálói jelentésünket. Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. vezetése (a „vezetés”) felelős az egyéb információk elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a megszűnési jelentésben található számviteli információkra vonatkozó véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra és azokra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

A megszűnési jelentésben található számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e a számviteli információknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként lényeges hibás állítást tartalmazónak tűnnek-e. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk ezt a tényt jelenteni. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a megszűnési jelentésben közölt számviteli információkért

A vezetés felelős a megszűnési jelentésben közölt számviteli információknak a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel és a számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket az Alapkezelő vezetése szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes megszűnési jelentésben közölt számviteli információk elkészítése.

A megszűnési jelentésben közölt számviteli információk elkészítése során az Alapkezelő vezetése felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint az Alapkezelő vezetése felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel megszűnési jelentésben való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha az Alapkezelő vezetésének szándékában áll megszüntetni az Alapot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

Az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló megszűnési jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a megszűnési jelentésben közölt számviteli információk 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 Könyvvizsgálói 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 megszűnési jelentésben közölt számviteli információk alapján meghozott gazdasági döntéseit.


A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói 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 felbecsüljük a megszűnési jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának 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 könyvvizsgálói 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 az Alapkezelő vezetése által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói 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 hívunk a figyelmet a megszűnési jelentésben közölt számviteli információkhoz kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak.
- Megvizsgáljuk a megszűnési jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel a megszűnési jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy a megszűnési jelentésben szereplő számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2019. december 6.



.....
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

Megszűnési jelentés

2019. november 29.

OTP Reál Alfa Tőkevédett Alap

2019. november 29.

MEGSZŰNÉSI JELENTÉS

I. Az OTP Reál Alfa Tőkevédett Alap főbb adatai

Az Alap neve:	OTP Reál Alfa Tőkevédett Alap
Az Alap rövid neve:	OTP Reál Alfa Alap
Az Alap típusa fajtája:	Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, zártvégű származtatott befektetési alap
Az Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Az Alapkezelő székhelye:	1026 Budapest, Riadó utca 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 ügynöke:	OTP Nyrt. fiókhálózata
Könyvvizsgáló:	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
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
Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:	
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.
ISIN-kód:	HU0000714704
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/

II. Vagyonkimutatás

adatok ezer Ft-ban

	2018.12.28.	%	2019.11.29.	%
Átruházható értékpapírok	2 463 684	99,72	0	0,00
Banki egyenlegek	17 781	0,72	2 472 773	100,74
Egyéb eszközök	0	0,00	0	0,00
Összes eszköz	2 481 466	100,44	2 472 773	100,74
Kötelezettségek	10 927	0,44	18 173	0,74
Nettó eszközérték	2 470 539	100,00	2 454 600	100,00

III. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az OTP Reál Alfa Tőkevédett Alap 2015. május 21-én indult 245.447 db, egyenként 10,000 Ft névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 2.454.470 eFt tőkével.

IV. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Az OTP REÁL ALFA ALAP nettó eszközértékének alakulása



Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2019.11.29-én, Ft *	10 000,529670
--	---------------

* záró egy jegyre jutó nettó eszközérték

V. A befektetési alap összetétele

Megnevezés	Kategoriák aránya az összes eszközre vetítve, %		
	2018.12.28.	2019.11.29.	változás
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír	0,00%	0,00%	0,00%
b) Tőzsdén hivatalosan jegyzett hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, értékpapír	99,28%	0,00%	-100,00%
c) Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0,00%	0,00%	0,00%
d) Egyéb átruházható értékpapírok	0,00%	0,00%	0,00%
e) Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	99,28%	0,00%	-100,00%

A táblázatban az egyes értékpapírokat a kategóriákban leírt tulajdonságok alapján szerepeltetjük, így az egyes kategóriák között átfedés lehetséges. Az arányok az összes eszközhöz viszonyítva szerepelnek. Az Alapnak nincsenek elkülönített eszközei.

Az Alap portfóliója nem tartalmaz értékpapírokat 2019. november 29. napján.

A befektetési alap összetétele 2019. november 29-én

		ÖSSZEG/ÉRTÉK Ft	%
I.	KÖTELETTETTSÉGEK	18 173 399	0,74
I/1.	Hitelállomány	0	0,00
I/2.	Egyéb kötelezettségek	18 173 399	0,74
I/2.1.	Alapkezelő díj miatt	17 876 435	0,73
I/2.2.	Bankköltség	14 964	0,00
I/2.3.	Felügyeleti díj	99 000	0,00
I/2.4.	Származtatott ügylet	0	0,00
I/2.5.	Különadó	183 000	0,01
I/2.6.	Egyéb kötelezettségek	0	0,00
I/3.	Céltartalékok	0	0,00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások	0	0,00
II.	KÖVETELÉSEK	2 472 773 405	100,74
II/1.	Folyószámla, készpénz	2 472 773 405	100,74
II/2.	Egyéb követelés	0	0,00
II/2.1.	Származtatott ügylet	0	0,00
II/3.	Lekötött betétek	0	0,00
II/4	Értékpapírok	0	0,00
II/5	Aktív időbeli elhatárolások	0	0,00

VI. A befektetési alap eszközeinek alakulása

Értékesített eszközök befolyt ellenértéke, esetleges járulékos és egyéb bevételek, felmerült költségek és felszámított díjak:

	<i>adatok Ft-ban</i>
Befektetésből származó jövedelem	2 472 773 405
Egyéb bevételek	0
Az alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek)	17 876 435
A Letétkezelőnek fizetett díjak	0
Egyéb díjak és adók (Felügyeleti díj, bankköltség)	296 964
A végelszámolás során felmerült költségek és felszámított díjak	0
Nettó jövedelem	2 454 600 006
Felosztott és újra befektetett jövedelem	0
Tőkeszámla változásai	0
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	0
Egyéb hatás az alap eszközeire	0
Egyéb hatás az alap kötelezettségeire	0

VII. Befektetők között felosztható tőke, egyéb befektetési jegyre kifizethető összeg, kifizetés kezdő, befejező napja és helye

Befektetők között felosztható tőke	2 454 600 006 Ft
Egy befektetési jegyre kifizethető összeg	10 000,529670
Kifizetés kezdő napja	2019. december 09.
Kifizetés befejező napja	2019. december 11.
Kifizetés helye	A Befektetési Jegyek letéti őrzésével megbízott pénzintézet, amely az OTP Bank Nyrt.

VIII. Összehasonlító táblázat elmúlt üzleti évekről

	2015.12.31	2016.12.30	2017.12.29	2018.12.28	2019.11.29
Nettó eszközérték	2 472 286 925	2 508 358 142	2 541 081 158	2 470 538 627	2 454 600 006
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	10 072,589704	10 219,551031	10 352,871121	10 065,466789	10 000,529670

IX. Származtatott ügyletek részletes leírása

Ügylet típus	Névérték ezer Ft	Piaci árfolyam 2017.12.29.	Piaci érték ezer Ft 2017.12.29.	Piaci árfolyam 2018.12.28.	Piaci érték ezer Ft 2018.12.28.	Piaci árfolyam 2019.11.29.	Piaci érték ezer Ft 2019.11.29.
OPCIÓ	2 454 470	0,85%	20 863	0,00%	0	0,00%	0

Az Alap portfóliójában az alábbi nyolc befektetési alap hozam/kockázat alapján optimalizált kosarából számított index árfolyam alakulására vonatkozó **európai vételi opció** található, melynek lejáratja 2019.11.22., névértéke: 2.454.470 eFt.

Alap neve	Az alap rövid ismertetése	súly
Henderson Horizon - Pan European Property Equities Fund	Az alap az európai régió tőzsdéin kereskedett, ingatlanpiacon tevékenykedő vállalatok, REIT-ek részvényeibe fektet.	25%
Morgan Stanley Investment Fund - European Property Fund	Az alap célja hosszútávú tőkenövekedés elérése. Az alap, céljának elérése érdekében, elsősorban olyan társaságok (kizárólag szabadon átruházható) részvényeibe fektet, melyek az ázsiai ingatlanpiacon tevékenykednek.	25%
SPDR S&P HOMEBUILDERS ETF	Az ETF az amerikai tőzsdén kereskedett lakásépítő vállalatok részvényeibe fektet be.	15%
COHEN & STEERS SICAV - European Real Estate Securities Fund	Az aktívan kezelt alap célja az európai régióban tevékenykedő ingatlan társaságok részvényeibe való befektetés révén hosszú távú tőkenövekedés elérése.	15%
Vanguard REIT ETF	Amerikai tőzsdén kereskedett REIT-ekbe fektető ETF.	15%
iShares UK Property UCITS ETF	Az ETF az Egyesült Királyság tőzsdén jegyzett ingatlanpiaci vállalataiba és REIT-ekbe fektet be.	5%

Delta Lloyd L - Global Property Fund	Globális kiterjedésű alap, melynek célja hosszú távú tőkenövekedés elérése a világon tevékenykedő ingatlanpiaci vállalatok, REIT-ek tőzsdén kereskedett részvényeibe való befektetéssel.	0%
Schroder International Selection Fund - ASIA PACIFIC PROPERTY SECURITIES	Az alap célja hosszútávú tőkenövekedés elérése. Az alap, céljának elérése érdekében, elsősorban olyan társaságok (kizárólag szabadon átruházható) részvényeibe fektet, melyek az ázsiai ingatlanpiacon tevékenykednek.	0%
iShares Mortgage Real Estate Capped ETF	Amerikai tőzsdén kereskedett ingatlantársaságokba, REIT-ekbe és jelzáloglevelekbe fektető társaságokba fektető ETF.	0%
iShares US Real Estate ETF	Az ETF (tőzsdén kereskedett befektetési alap) célja, hogy a Dow Jones US Real Estate Indexben szereplő, Egyesült Államokban működő legjelentősebb ingatlanpiaci vállalatokba és REIT-ekbe történő befektetésekkel érjen el hozamot.	0%

X. Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő működésében az év első tizenegy hónapja során lényeges változás nem történt.

XI. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás 2019. év

Megnevezés	Összeg (e Ft)
2019.01.01-2019.11.30 között időszakra kifizetett javadalmazás	521 757
Teljes összegből a rögzített javadalom	453 126
Teljes összegből a változó javadalom	68 631
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorlók javadalmazása	116 819
Létszám	44 fő

Az Alap Kezelési szabályzata az Alapkezelő illetve annak alkalmazottai részére nyereségrészesedés fizetését nem teszi lehetővé.

XII. Az Alap azon eszközeinek bemutatása, amelyekre nem likvid jellegüknél fogva különleges szabályok vonatkoznak, továbbá az Alap likviditáskezelésének és kockázatkezelésének bemutatása

Az Alap portfóliójában olyan eszköz, amelyre nem likvid jellege miatt különleges szabályok vonatkoznak, nem található.

Az Alap futamideje alatt likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodást nem kötött.

Az Alapkezelő folyamatosan nyomon követte és mérte az Alappal kapcsolatban fennálló potenciális kockázatokat, így különösen a likviditással kapcsolatos kockázatokat. Az Alapkezelő folyamatosan ellenőrizte, hogy az Alap portfóliója megfelel-e a befektetési politikában meghatározottaknak, továbbá hogy összhangban van-e az Alap előre meghatározott kockázati profiljával. Az Alap futamideje alatt olyan tény, körülmény nem merült fel, amely az Alapkezelő rendkívüli beavatkozását vagy korrekciós intézkedést alkalmazását tette volna szükségessé.

XIII. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása

Az Alap teljes futamideje alatt maximum egyszeres tőkeáttételt alkalmazott, abban változás nem következett be.

XIV. Vezetőségi jelentés – üzleti környezet

A 2018-as év végén a befektetők jelentősebb tőkét vontak ki a részvénytőzsiacokról, így a 2018-as éves csúcsokhoz képest 10-20%-kal csökkent a főbb részvénytőzsiaci indexek értéke. Ezt a jelentős korrekciót egy nagyobb részvénytőzsiaci rally követte 2019. év elején, mely során a főbb fejlett piaci részvényindexek 20-25%-os árfolyam erősödést értek el november végéig.

A globális fundamentumokat vizsgálva nem tekinthetjük igazán megalapozottnak a részvényárfolyamok emelkedését. A feldolgozóipari beszerzési-menedzser indexek alapján azt tapasztalhatjuk, hogy a globális gazdaság egyre kisebb mértékben bővül és a trendeket tekintve rövid időn belül bekövetkezhet egy globális gazdasági recesszió. Az Európa motorjának számító német ipar január óta zsugorodik, a kínai gazdasági növekedés az Amerikával folytatott vámháború következtében utoljára a 2008-as válság idején bővült olyan csekély mértékben, mint jelenleg. A legjobb állapotban az amerikai gazdaság van a globális konjunktúra szempontjából legfontosabb gazdaságok közül, azonban ezek a konjunktúra mutatók is nagyon csekély gazdasági növekedésre engednek következtetni.

A gyengülő adatokat látva az amerikai jegybank szerepét betöltő FED nem folytatta tovább a kamatemelési ciklust és egyre inkább „galamb” hangvételű üzeneteket küldött az év elejétől a piacoknak a gyengülő gazdasági konjunktúrára és az alacsony inflációs adatokra hivatkozva. Majd a legutóbbi három – a júliusi, szeptemberi és az októberi – kamatdöntő ülés során konkrét intézkedésként 25-25-25 bázisponttal csökkentették az irányadó kamatoakat, így elérve a jelenlegi 1,5-1,75%-os kamatsávot.

Az év elején az EKB – a Fed-hez hasonlóan – további monetáris lazítást helyezett kilátásba, majd szeptemberben 10 bázisponttal csökkentette az alapkamatot, így jelenleg -0,5%-os szinten áll. Ezen felül Mario Draghi EKB elnök bejelentette, hogy novembertől újra indítják az eszközvásárlási programot. A novemberben leköszönő EKB elnök utódja Christine Lagarde lett, aki az alacsony kamatok fenntartásával és esetleges fiskális lazításokkal támogatná az európai országok beruházásait az EU gazdasági növekedésének javítása érdekében.

A jegybankok felől érkező „galamb” hangvételű üzenetek, majd konkrét lazítási intézkedések következtében jelentős mértékben csökkentek a közép és hosszú lejáratú kötvények hozamai. Az amerikai 10 éves állampapír hozama mintegy 90 bázisponttal, 1,78%-ra, a német 10 éves benchmark pedig ~60 bázisponttal, mínusz 0,36%-ra csökkent az idei évben november végéig. A hazai jegybank továbbra is a laza monetáris politika fenntartása mellett foglal állást, támogatva a gazdaság növekedését. Habár az alapkamaton a Monetáris Tanács nem változtatott 2016. májusa óta, az MNB laza monetáris politikájának köszönhetően az éven belüli lejáratú állampapírok hozama már a negatív tartományban van (1 év benchmark: -0.05%). A hozamgörbe közép és hosszú lejáratú papírjaira pedig főként a globális gazdasági trendek hatottak az elmúlt időszakban is. A magyar 10 éves állampapír hozama is több mint 110 bázisponttal – 1,86%-ra – mérséklődött az idei évben. Az év elején kisebb forinterősödés volt tapasztalható, hiszen a piacok azt várták, hogy a jegybank a monetáris szigorítás útjára fog lépni a növekvő infláció, erős bérdinamika és 4% feletti éves szintű GDP növekedés következtében.

A szigorítás elkezdéseként a márciusi kamatdöntés során az overnight jegybanki betét kamatát 10 bázisponttal, mínusz 0,05%-ra emelte, valamint csökkentette a deviza swap állományt. Az intézkedések hatására márciusban az EURHUF keresztárfolyam a 313-as szint alatt is tartózkodott. Mivel a globális monetáris politikai környezet lazább lett, így az MNB nem szigorított tovább a monetáris kondíciókon és „galamb” hangvételű kommentárokat tett közzé a kamatdöntő üléseit követően. Ennek következtében a forint jelentős mértékben gyengült és szeptemberben már a 335 forintot is meghaladta az euró árfolyama, novemberben pedig új történelmi mélypontra járt a forint, ugyanis 1 euróért 337 forintot kellett fizetni november 28.-án.

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

Az Alap célja volt, hogy a befektetőknek a befektetett tőke megóvása mellett lehetőséget nyújtson arra, hogy részesedjenek a globális ingatlanpiacon az Alap futamideje alatt elérhető hozamokból.

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 (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%
2019. üzleti év (2018.12.28.-2019.11.29.) <i>nem évesített adat</i>	-0,65%

Budapest, 2019. december 5.

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



Dr. Tóth Nándor
Vezérigazgató



Anda Árpád József
Háttérműveleti igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Melléklet: Mérleg, Eredménykimutatás
Kibocsátói nyilatkozat

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. december 5.

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



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



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

MNB határozat száma: KE-III-558/2015.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2018.12.31 eFt	2019.11.29 eFt
1.	A. Befektetett eszközök	0	0
2.	I. Értékpapírok	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.	II. Befektetett pénzügyi eszközök	0	0
8.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
9.	B. Forgóeszközök	2 481 457	2 472 758
10.	I. Követelések	0	0
11.	1. Követelések	0	0
12.	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
13.	3. Külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
14.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
15.	II. Értékpapírok	2 463 684	0
16.	1. Értékpapírok	2 501 600	0
17.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-37 916	0
18.	a) kamatokból, osztalékokból	73 139	0
19.	b) egyéb	-111 055	0
20.	III. PÉNZESZKÖZÖK	17 773	2 472 758
21.	1. Pénzeszközök	17 758	2 472 758
22.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	15	0
23.	C. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
24.	1. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
25.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26.	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	0	0
27.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	2 481 457	2 472 758

Budapest, 2019. december 3.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt
1026 Budapest, Riadó u. 13

MNB határozat száma: KE-III-558/2015.

MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2018.12.31 eFt	2019.11.29 eFt
28.	E. Saját tőke	2 470 175	2 454 600
29.	I. Indulótőke	2 454 470	2 454 470
30.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	2 454 470	2 454 470
31.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0
32.	II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	15 705	130
33.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
34.	2. Értékelési különbség tartaléka	-37 901	0
35.	3. Előző év(ek) eredménye	20 643	53 606
36.	4. Üzleti év eredménye	32 963	-53 476
37.	F. Céltartalékok	0	0
38.	G. Kötelezettségek	10 820	18 158
39.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
40.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	10 820	18 158
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
42.	H. Passzív időbeli elhatárolások	462	0
43.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	2 481 457	2 472 758

Budapest, 2019. december 3.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

MNB határozat száma: KE-III-558/2015.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2018.01.01- 2018.12.31. eFt	2019.01.01- 2019.11.29. eFt
1.	I. Pénzügyi műveletek bevételei	121 757	194 026
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	43 859	206 539
3.	III. Egyéb bevételek	0	0
4.	IV. Működési költségek	43 691	39 872
5.	V. Egyéb ráfordítások	1 244	1 091
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7.	VII. Tárgyévi eredmény	32 963	-53 476

Budapest, 2019. december 3.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest Riadó u. 11-3