

OTP Reál Alfa II Tőkevédett Alap
Éves jelentés

2019. január 1.-től 2019. december 31-ig

Vezetőségi jelentés – üzleti környezet

A 2018-as év végén a befektetők jelentősebb tőkét vontak ki a részvénytőzsdéről, így a 2018-as éves csúcsokhoz képest 10-20%-kal csökkent a főbb részvénytőzsdéi indexek értéke. Ezt a jelentős korrekciót egy nagyobb részvénytőzsdéi rally követte 2019. év elején, majd az év további részében is kitartott a jó hangulat a tőzsdéken, mely következtében a főbb fejlett piaci részvényindexek 25%-ot meghaladó árfolyam erősödést értek el december végéig.

A globális fundamentumokat vizsgálva nem állítható igazán megalapozottnak a részvényárfolyamok emelkedése. A feldolgozóipari beszerzési-menedzser indexek alapján is megfigyelhető volt, 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 Amerikai Egyesült Államokkal folytatott vámháború következtében utoljára a 2008-as válság idején bővült olyan csekély mértékben, mint jelenleg. A legjobb állapotban az USA gazdasága van a globális konjunktúra szempontjából legfontosabb gazdaságok közül, azonban ezek a mutatók is nagyon csekély gazdasági növekedésre engednek következtetni.

Az amerikai jegybank szerepét betöltő FED – a gyengülő adatokat látva – nem folytatta tovább a kamatemelési ciklust és egyre inkább „galamb” hangvételi üzeneteket küldött az év elejétől a piacoknak a mérséklődő gazdasági konjunktúrára és az alacsony inflációs adatokra hivatkozva. Majd a legutóbbi három – 2019 júliusi, szeptemberi és az októberi – kamatlétsági ülés során konkrét intézkedésként 25-25-25 bázisponttal csökkentették az irányadó kamatozatokat, így elérve a jelenlegi 1,50-1,75%-os kamatszámot.

Az év elején az Európai Központi Bank (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 novemberben leköszönő EKB elnök az eszközvásárlási program újraindítását helyezte kilátásba. Mario Draghi utódja Christine Lagarde lett, aki az alacsony kamatozatok fenntartásával és esetleges fiskális lazításokkal támogatná az európai országok beruházásait az EU gazdasági növekedésének javítása érdekében.

A gyenge makro adatok következtében a közép és hosszú lejáratú, míg a főbb nyugati jegybankok monetáris lazítási intézkedései következtében a rövid lejáratú kötvények hozamai is csökkentek. Az amerikai 10 éves állampapír hozama mintegy 77 bázisponttal, 1,92%-ra, a német 10 éves benchmark pedig 43 bázisponttal, -0,19%-ra mérséklődött 2019 végére. Bár a német 10 éves állampapír hozama március végétől negatív tartományban van, az augusztus közepi rekord alacsony -0,71%-os szintjéről év végére több, mint 50 bázisponttal emelkedett.

A hazai jegybank továbbra is a laza monetáris politika fenntartása mellett foglal állást, támogatva a gazdaság növekedését. Habár az alapkamatot a Monetáris Tanács nem változtatott 2016. májusa óta, az MNB laza monetáris politikájának köszönhetően az éven belüli lejáratú állampapírok hozama 0% körül alakult (benchmarkok: 3 hónap: -0,01%; 6 hónap: 0,01%; 1 év: 0,02%). A hozamgörbe közép és hosszú lejáratú papírjaira pedig főként a globális gazdasági trendek hatottak az elmúlt időszakban is. A magyar 3 éves állampapír hozama 93 bázisponttal, az 5 éves 129 bázisponttal, míg a 10 éves 100 bázisponttal mérséklődött az idei évben (rendre 0,28%; 1,17%; 2,01%-os hozamszintre). Az év elején kisebb forint erősödés 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

megkezdéseként a Monetáris Tanács a márciusi kamatdöntés során az overnight jegybanki betét kamatát 10 bázisponttal, (-0,05%)-ra emelte, valamint csökkentette a deviza swap állományt is. 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 jutott a forint, ugyanis 1 euróért 337 forintot is kellett fizetni. Az év utolsó hónapjában 330-as szintig is erősödött a hazai deviza, majd az évet az EURHUF keresztárfolyam a 331-es szinten zárta. A korrekció az MNB újra szigorodó hangvételű kommunikációjának, illetve a régiós devizák euróval szembeni felülteljesítésének volt betudható.

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

Az Alap célja, hogy a befektetőknek tökevédelem 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 (2015.07.24.-2015.12.31.) <i>nem évesített adat</i>	0,40%
2016. üzleti év (2015.12.31.-2016.12.30.)	1,41%
2017. üzleti év (2016.12.30.-2017.12.29.)	1,08%
2018. üzleti év (2017.12.29.-2018.12.28.)	-2,22%
2019. üzleti év (2018.12.28.-2019.12.31.)	-0,64%

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

Budapest, 2020. január 17.



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



Dr. Varga-Földi Hajnalka
Operatív igazgató
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

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

KIBOCSÁTÓI NYILATKOZAT

az OTP REÁL Alfa II. Tőkevédett Alap éves jelentéséhez

Az az OTP REÁL Alfa II. Tőkevédett Alap képviselőjében eljáró OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság kijelenti, hogy az OTP REÁL Alfa II. Tőkevédett 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 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, 2020. január 17.



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



Dr. Varga-Földi Hajnalka
Operatív igazgató
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

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

OTP Reál Alfa II Tőkevédett Alap
Éves beszámoló
és független könyvvizsgálói jelentés

2019. december 31-ig

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Reál Alfa II. Tőkevédett Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az OTP Reál Alfa II. Tőkevédett Alap (az „Alap”) 2019. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 1.317.759 E Ft, a tárgyévi eredmény 7.261 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 2019. 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 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 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. július 22-től 2020. január 31-ig tart. Véleményünk nem minősített ennek a kérdésnek a vonatkozásában.

Egyéb kérdések

Az előző évi éves beszámolót másik könyvvizsgáló auditálta. A könyvvizsgáló 2019. március 22-én kiadott 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: <ul style="list-style-type: none">- az Alap lejáratkori várható eszközfedezettséget,- 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 2019. 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 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 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 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2019. 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 közlétegye 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 könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha 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 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, 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 feljük 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, 2020. január 30.



.....
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 II. Tőkevédett Alap

Éves beszámoló

2019. december 31.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2018.12.31. eFt	2019.12.31. eFt
1.	A. Befektetett eszközök	0	0
2.	I. Értékpapírok	0	0
3.	1. Értékpapírok		
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		
9.	B. Forgóeszközök	1 325 920	1 321 845
10.	I. Követelések		
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.	II. Értékpapírok	1 322 413	923 062
16.	1. Értékpapírok	1 318 827	930 811
17.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	3 586	-7 749
18.	a) kamatokból, osztalékokból	21 443	18 604
19.	b) egyéb	-17 857	-26 353
20.	III. PÉNZESZKÖZÖK	3 507	398 783
21.	1. Pénzeszközök	3 507	398 768
22.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	15
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	-4 086
27.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1 325 920	1 317 759

Budapest, 2020. január 17.



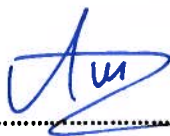
PH



MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2018.12.31 eFt	2019.12.31 eFt
28.	E. Saját tőke	1 319 891	1 311 746
29.	I. Indulótőke	1 311 760	1 311 760
30.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 311 760	1 311 760
31.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0
32.	II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	8 131	-14
33.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
34.	2. Értékelési különbözet tartaléka	3 586	-11 820
35.	3. Előző év(ek) eredménye	27 505	4 545
36.	4. Üzleti év eredménye	-22 960	7 261
37.	F. Céltartalékok	0	0
38.	G. Kötelezettségek	5 782	5 783
39.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
40.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	5 782	5 783
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
42.	H. Passzív időbeli elhatárolások	247	230
43.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 325 920	1 317 759

Budapest, 2020. január 17.



PH



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

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2018.01.01- 2018.12.31.	2019.01.01- 2019.12.31.
		eFt	eFt
1.	I. Pénzügyi műveletek bevételei	78 604	47 382
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	77 484	16 025
3.	III. Egyéb bevételek	0	0
4.	IV. Működési költségek	23 416	23 461
5.	V. Egyéb ráfordítások	664	635
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7.	VII. Tárgyévi eredmény	-22 960	7 261

Budapest, 2020. január 17.



PH



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

OTP Reál Alfa II. Tőkevédett Alap

*Kiegészítő melléklet
a 2019. évi éves beszámolóhoz*

TARTALOMJEGYZÉK

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ	2
1. Az Alap bemutatása	2
Az Alap képviselőjére jogosult, az éves beszámolót aláíró személyek	3
A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy:	3
II. SPECIÁLIS RÉSZ	5
1. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK	5
1.1. Befektetett pénzügyi eszközök	5
1.2. Követelések	5
1.3. Értékpapírok	5
1.4. Pénzeszközök.....	6
1.5. Aktív időbeli elhatárolások.....	6
1.6. Származtatott ügyletek.....	6
1.6.1 Származtatott ügyletek értékelési különbözete.....	6
1.7. Saját tőke	7
1.8. Céltartalék.....	8
1.9. Kötelezettségek.....	8
1.10. Passzív időbeli elhatárolások.....	8
2. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK.....	9
2.1. Az Alap bevételei	9
2.2. Az Alap költségei, ráfordításai	9
3. EGYÉB KIEGÉSZÍTÉSEK.....	10
4. VAGYONI PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA	10
5. CASH-FLOW KIMUTATÁS.....	11
6. PORTFOLIÓ JELENTÉS ÉRTÉKPAPÍRALAPRA	12
6.1 Alapadatok	12
6.2. A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása.....	13
6.3. A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltérésének magyarázata	14

OTP REÁL ALFA II. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1. Az Alap bemutatása

Az Alap neve:	OTP Reál Alfa II. Tőkevédett Alap
Az Alap rövid neve:	OTP Reál Alfa II. 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 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. Hrubby Attila
MKVK nyilvántartási száma:	007118
Az Alap 2019. évi éves jelentésének 27% ÁFA-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 1.529 eFt, amely összeg teljes egészében az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.-t terheli.	
Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:	
Lajstromszám:	1112-373
Felügyeleti határozat száma:	H-KE-III-728/2015.
Felügyeleti határozat kelte:	2015.07.22.
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozott, 2015.07.22.-2020.01.31.
Befektetési jegyek előállítása:	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	HU0000714985

OTP REÁL ALFA II. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése: Az Alap befektetési jegyei 2015.08.25.-én bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.
Első kereskedési nap: 2015.08.25.
BÉT határozat száma: 362/2015.

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 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 ingatlantársaságok részvényeibe fektető alapok befektetési jegyeiből összeállított mögöttes indexre szóló opción 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

Anda Árpád József

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt., Háttérműveleti Igazgató
Lakcíme: 1044 Budapest, Anód utca 32.

Dr. Varga-Földi Hajnalka

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt., Operatív Igazgató
Lakcíme: 1149 Budapest, Kövér Lajos utca 45-47. A. ép. 5. em. 10.

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. törvény („Számviteli törvény”), valamint a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet („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: 2019. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2020. január 15.

2.2. Értékelési módszerek

Az Alap eszközeit és kötelezettségeit a mindenkori 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, 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.

OTP REÁL ALFA II. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

II. SPECIÁLIS RÉSZ

1. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

1.1. Befektetett pénzügyi eszközök

Az Alapnak sem 2018. december 31-én, sem 2019. december 31-én nem volt éven túl lekötött bankbetétje.

1.2. Követelések

Az Alapnak sem 2018. december 31-én, sem 2019. december 31-én nem volt követelése.

1.3. Értékpapírok

1.3.1. 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
Kincstárjegyek:							
D190522	70 000	69 637	0	0	353	353	69 990
D190925	200 000	199 425	0	0	320	320	199 745
Jelzáloglevelek:							
FJ20NF01	152 500	181 800	9 058	0	-15 699	-6 641	175 159
OTP JZB 2021/I.	100 000	103 524	362	0	-1 013	-651	102 873
Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:							
FK19NF01	163 700	172 497	6 482	0	-4 144	2 338	174 835
MFB 201906/1	148 540	149 422	777	0	-286	491	149 913
MFB202101/1	11 350	10 984	258	0	723	981	11 965
Államkötvények:							
MÁK2020/B	189 500	196 696	3 471	0	986	4 457	201 153
MÁK2020/C	22 000	22 222	60	0	-58	2	22 224
MÁK2021/C	216 990	212 620	975	0	961	1 936	214 556
Összesen	1 274 580	1 318 827	21 443	0	-17 857	3 586	1 322 413

1.3.2. 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:							
FJ20NF01	292 500	326 499	17 325	0	-28 006	-10 681	315 818
OTP JZB 2021/I.	100 000	103 524	361	0	-865	-505	103 019
Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:							
MKB Vállalati Stabil Rövid Kötvény bef. jegy	124 313	125 000	0	0	287	287	125 287
MFBEU2006/1	612	199 624	12	2998	-87	2 923	202 547

OTP REÁL ALFA II. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

Államkötvények:							
MÁK2022/C	170 000	176 164	906	0	-679	227	176 391
Összesen	687 425	930 811	18 604	2 998	-29 351	-7 749	923 062

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

adatok ezer forintban

	2018.12.31.	2019.12.31.
Bankszámla egyenlege	3 507	398 768
Értékelési különbözet	0	15
Összesen:	3 507	398 783

1.5. Aktív időbeli elhatárolások

Az Alapnak sem 2018. december 31-én, sem 2019. december 31-én nem volt aktív időbeli elhatárolása.

1.6. Származtatott ügyletek

1.6.1 Származtatott ügyletek értékelési különbözete

adatok ezer forintban

	2018.12.31.	2019.12.31.
Határidős ügyletek	0	-4 086
Opció ügyletek	0	0
Swap ügyletek	0	0
Értékelési különbözet összesen	0	-4 086

OTP REÁL ALFA II. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

1.6.2. Származtatott ügyletek bemutatása

adatok ezer forintban

Ügylet típus	Névérték	Lejárat	Kötési árfolyam	Kötési érték	Piaci árfolyam 2018.12.31.	Piaci érték 2018.12.31.	Piaci árfolyam 2019.12.31.	Piaci érték 2019.12.31.
OPCIÓ	1 311 760	2020.01.24	5,30%	69 523	0,00%	-	0,00%	-

1.7. Saját tőke

Saját tőke változás	2018. december 31-ei egyenleg	2018. évi eredmény átvezetése	Értékelési különbözet elszámolása	Visszaváltás/kibocsátás	Adózott eredmény	2019. december 31-ei egyenleg
Saját tőke	1 319 891	0		0	7 261	1 311 746
Indulótőke	1 311 760	0		0	0	1 311 760
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 311 760			0		1 311 760
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0			0		0
Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	8 131	0		0	7 261	-14
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0					0
Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete						
Értékelési különbözet tartaléka	3 586		-15 406			-11 820
Előző év(ek) eredménye	27 505	-22 960				4 545
Üzleti év eredménye	-22 960	22 960			7 261	7 261

1.7.1. Induló tőke

Az induló tőke a forgalomban lévő befektetési jegyek névértékét tartalmazza. Az Alap indulásakor 131.176 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 II. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

1.7.2. Tőkeváltozás

1.7.2.1. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

Az értékelési különbözet tartaléka a származékos ügyletek valamint az értékpapírok miatti értékelési különbözeteit tartalmazza.

adatok ezer forintban

	2018.12.31.	2019.12.31.
Értékpapír	-3586	-7 749
Pénzeszköz	0	15
Származékos ügyletek Ebből:	0	-4 086
Határidős ügylet	0	-4 086
Opció ügylet	0	0
Összesen	-3586	-11 820

1.7.2.2. Tőkeváltozás az üzleti év eredménye miatt

Az üzleti év eredményét tartalmazza, amely 2019-ben 7 261 eFt.

1.7.2.3. Előző évek eredménye

Az üzleti évet megelőző évek felhalmozott eredményét tartalmazza, amely 2019. december 31-én 4 545 e Ft-ot tett ki.

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 kötelezettséget sem a tárgyévben, sem az előző évben nem számoltunk el.

1.9.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettségek mérlegsor a szállítókkal szembeni tartozásokat tartalmazza.

adatok ezer forintban

	2018.12.31.	2019.12.31.
Alapkezelési díj	5 782	5 783
Összesen	5 782	5 783

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.

OTP REÁL ALFA II. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

adatok ezer forintban

	2018.12.31.	2019.12.31.
Felügyeleti díj	82	82
Különadó	165	148
Összesen	247	230

2. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

2.1. Az Alap bevételei

adatok ezer forintban

Az Alap bevételei	2018.01.01.-2018.12.31.		2019.01.01.-2019.12.31.	
	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
Pénzügyi műveletek bevétele összesen	78 604	78604	47 382	47 382
Bankbetétek kamata	0	0	6	6
Értékpapírok kamata	63 484	63 484	33 704	33 704
Értékpapírok árfolyamnyeresége	7 890	7 890	10 275	10 275
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	7 125	7 125	0	0
Deviza árfolyamnyereség	105	105	3 397	3 397
Egyéb bevételek összesen	0	0	0	0

2.2. Az Alap költségei, ráfordításai

adatok ezer forintban

Az Alap ráfordításai	2018.01.01.-2018.12.31.		2019.01.01.-2019.12.31.	
	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	77 484	77 484	16 025	16 025
Értékpapírok árfolyamvesztesége	71 915	71 915	15 907	15 907
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	5 483	5 483	0	0
Deviza árfolyamveszteség	86	86	118	118
Egyéb ráfordítás	664	582	635	487
Pénzügyi szervezetek különadója	664	582	635	487
Működési költségek összesen	23 416	17469	23 461	17 596
Alapkezelői díj	22 942	17 160	22 942	17 159
Felügyeleti díj	331	166	329	247
Bankköltség	110	110	157	157
Közzétételi díj	33	33	33	33

OTP REÁL ALFA II. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

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 Alapnak jövőbeni kötelezettsége nincs.

Az Alap kezelési szabályzata szerint meghirdetett lejárata 2020. január 31.

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.

4. VAGYONI PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA

Mutató	Számítás módja	2018.12.31.	2019.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	99,55%	99,54%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	229,2791	228,5743
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	-1,74%	0,55%

OTP REÁL ALFA II. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

5. CASH-FLOW KIMUTATÁS

adatok ezer forintban

	2018.01.01.- 2018.12.31.	2019.01.01.- 2019.12.31.
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-20 834	-26 465
1 Tárgyévi eredmény + - (befolyt bérleti díjak 16sor, kapott hozamok (19sor) nélkül)	-86 444	-26 449
2 Elszámolt amortizáció +	-	-
3 Elszámolt értékvesztés és visszaírás + - (elszámolt +; visszaírt -)	-	-
4 Elszámolt értékelési különbözet + -(elszámolt +; visszaírt -) pe nélkül	1 642	11 335
5 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + - (képzés +; felhasználás -)	-	-
6 Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye + - (fordított előjel)	-	-
7 Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye + - (fordított előjel)	64 025	5 632
8 Befektetett eszközök állományváltozása (fordított előjel; 141521 sorok nélkül)	-	-
9 Forgóeszközök változása + - (fordított előjel; 1516171821 sorok nélkül) pe nélkül	12	-16 967
10 Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + - (24251714sorok nélkül)	-63	-
11 Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása + - (24251714sorok nélkül)	-	-
12 Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	-	-
13 Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +	-6	-16
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-5 096	421 726
14 Ingatlanok beszerzése - (befektetett eszk és forgóeszk; Kifizetett vételár és értékesítésből befolyt eladási ár együttesen)	-	-
15 Ingatlanok eladása + (befektetett eszk és forgóeszk; Kifizetett vételár és értékesítésből befolyt eladási ár együttesen)	-	-
16 Befolyt bérleti díjak +	-	-
17 Értékpapírok beszerzése - (befektetett eszk és forgóeszk; Kifizetett vételár és értékesítésből befolyt eladási ár együttesen)	-1 156 505	-1 207 252
18 Értékpapírok eladása, beváltás + (befektetett eszk és forgóeszk; Kifizetett vételár és értékesítésből befolyt eladási ár együttesen)	1 087 115	1 595 268
19 Kapott hozamok + (pénzügyileg befolyt kamatok, osztalékok ép is)	63 484	33 710
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	0	0
20 Befektetési jegy kibocsátás +	-	-
21 Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	-	-
22 Befektetési jegy visszavásárlása -	-	-
23 Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	-	-
24 Hitel illetve kölcsön felvétele +	-	-
25 Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	-	-
26 Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat -	-	-
IV Pénzeszközök változása (I+II+III sorok) +	-26 740	395 261

OTP REÁL ALFA II. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

6. PORTFOLIÓ JELENTÉS ÉRTÉKPAPÍRALAPRA

6.1 Alapadatok

Lajstromszáma:	1112-373
Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve:	OTP Bank Nyrt.
NEÉ számítás típusa:	T napi árfolyam adatok
Tárgynap (T):	2019. december 31.
Nettó eszközérték:	1.311.667.266 Ft
Egy jegyre jutó NEÉ:	9.999,293057 Ft/db
Darabszám:	131.176
Névérték:	10.000 Ft/db

OTP REÁL ALFA II. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

6.2. A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása

				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			10,114,302	0.77
I/1.	Hitelállomány			0	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek			10,114,302	0.77
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			5,782,660	0.44
I/2.2.	Bankktg			14,211	0.00
I/2.3.	Felügyeleti díj			82,822	0.01
I/2.4.	Származtatott ügylet			4,086,373	0.31
I/2.5.	Különadó			148,236	0.01
I/3.	Céltartalékok			0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	-
II.	KÖVETELÉSEK			1,321,751,568	100.77
II/1.	Folyószámla, készpénz			398,767,164	30.40
II/2.	Egyéb követelés				-
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	-
II/4	Értékpapírok	Devizanem	Névérték	922,984,404	70.37
II/4/1.	Állampapírok			176,383,941	13.45
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény		170,000,000	176,383,941	13.45
	MÁK2022/C	HUF	170,000,000	176,383,941	13.45
II/4/1/2.	Kincstárjegy			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			202,547,075	15.44
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett		612,000	202,547,075	15.44
	MFBEU2006/1	EUR	612,000	202,547,075	15.44
II/4/3.	Részvények			0	-
II/4/4.	Jelzáloglevelek			418,766,351	31.93
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett		392,500,000	418,766,351	31.93
	FJ20NF01	HUF	292,500,000	315,752,160	24.07
	OTP JZB 2021/I.	HUF	100,000,000	103,014,191	7.85
II/4/5.	Befektetési jegyek				
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	-
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli		124,312,798	125,287,037	9.55
II/4/5/2/1.	MKB Vállalati Stabil Rövid Kötvény	HUF	124,312,798	125,287,037	9.55

OTP REÁL ALFA II. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

6.3. A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltéréseinek magyarázata

A 2019. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2019.12.31. fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltéréseinek oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az év utolsó napjára érvényes eszközérték 2020. január 2-án készült. A figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2019. december 30. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2019. 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, forintra pontosan.

Budapest, 2020. január 17.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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