

**OTP Reál Alfa Plusz 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 részvénytőzsről, így a 2018-as éves csúcshoz képest 10-20%-kal csökkent a főbb részvénytőzsi indexek értéke. Ezt a jelentős korrekciót egy nagyobb részvénytőzsi rally követte 2019. év elején, majd az év további részében is kitartott a jó hangulat a tőzsi piacokon, 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” hangvétellű 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 – kamatdöntő ülés során konkrét intézkedésként 25-25-25 bázisponttal csökkentették az irányadó kamatokat, így elérve a jelenlegi 1,50-1,75%-os kamatszintet.

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 kamatok 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 foglalt 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 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 járt 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 tőkevédelem mellett, azaz a befektetési jegyek névértékének megfizetése mellett lehetőséget nyújtson arra, hogy a fizetési ígéret részét képező teljesítményrészesezésnek megfelelően részesedjenek a világ ingatlanpiacainak jövedelméből, illetve értéknövekedéséből. Az Alapkezelő az Alap mindenkor 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 teljesítményrészesezés, tőzsdén jegyzett, aktív ingatlantársaságok részvényeibe fektető alapok befektetési jegyeiből álló Mögöttes Indexre szóló vételi opció 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 megbecsülhetők. 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 többlet hozam 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.

## **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 (2016.06.13-2016.12.30.) <i>nem évesített adat</i>	1,46%
2017. üzleti év (2016.12.30-2017.12.29.)	-1,00%
2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28)	-3,05%
2019. üzleti év (2018.12.28-2019.12.31)	0,83%

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

Budapest, 2020. április 20.



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 Alfa Plusz Tőkevédett Alap éves jelentéséhez

Az az OTP REÁL Alfa Plusz Tőkevédett Alap képviselőjében eljáró OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság kijelenti, hogy az OTP REÁL Alfa Plusz 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. április 20.

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

**OTP Reál Alfa Plusz Tőkevédett Alap**

*Éves beszámoló  
és független könyvvizsgálói jelentés*

*2019. december 31-ig*

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Reál Alfa Plusz Tőkevédett Alap befektetőinek

### **Vélemény**

Elvégeztük az OTP Reál Alfa Plusz Tőkevédett Alap (az „Alap”) 2019. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 2.173.866 E Ft, a tárgyévi eredmény 17.814 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 Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló 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 az éves beszámoló 2. oldalára, ahol bemutatásra kerül, hogy az Alap futamideje határozott, 2016. június 13-tól 2020. december 11-ig tart. Véleményünk nem minősített ennek a kérdésnek a vonatkozásában.



### **Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések**

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

<b>Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések</b>	<b>Kapcsolódó könyvvizsgálati eljárások</b>
<i>Tőke megővására vonatkozó ígéret</i>	
(Részletek az éves beszámoló kiegészítő mellékletének 'A portfólió lehetséges elemei, a tőke megővására tett ígéret' c. részéből)  Kibocsátási tájékoztatójában közzétetteknek megfelelően az Alap tőke megővására vonatkozó ígérettel került kibocsátásra.  Kockázatot hordoz magában, hogy a befektetők felé tett, a tőke megővására vonatkozó ígéret az Alap eszközeiből biztosított-e, valamint jelentős mértékben a menedzsment szakmai megítélésén és feltételezések alkalmazásán alapszik.  A fentiekre tekintettel tőke megővására vonatkozó ígéretet kulcsfontosságú könyvvizsgálati területnek tekintettük.	A tőke megővására 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 megővására 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 2019. 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 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 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 közvégete 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, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

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

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

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

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

Budapest, 2020. április 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 Plusz Tőkevédett Alap**

*Éves beszámoló  
2019. december 31.*

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

MNB határozat száma: KE-III-510/2016.

**MÉRLEG Eszközök (aktívák)**

Sor- szám	A tétel megnevezése	2018.12.31 eFt	2019.12.31 eFt
1.	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.	<b>I. Értékpapírok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3.	1. Értékpapírok	0	0
4.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
5.	a) kamatokból, osztalékokból	0	0
6.	b) egyéb	0	0
7.	<b>II. Befektetett pénzügyi eszközök</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
8.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
9.	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>2 155 560</b>	<b>2 184 717</b>
10.	<b>I. Követelések</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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.	<b>II. Értékpapírok</b>	<b>2 132 968</b>	<b>2 003 592</b>
16.	1. Értékpapírok	2 126 773	1 986 063
17.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	6 195	17 529
18.	a) kamatokból, osztalékokból	40 847	28 648
19.	b) egyéb	-34 652	-11 119
20.	<b>III. PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>22 592</b>	<b>181 125</b>
21.	1. Pénzeszközök	22 592	181 099
22.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	26
23.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
24.	1. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
25.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26.	<b>D. Származékos ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>0</b>	<b>-10 850</b>
27.	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>2 155 560</b>	<b>2 173 867</b>

Budapest, 2020. április 20.

  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

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

MNB határozat száma: KE-III-510/2016.

**MÉRLEG Források (passzívák)**

Sor-szám	A tétel megnevezése	2018.12.31 eFt	2019.12.31 eFt
28.	<b>E. Saját tőke</b>	<b>2 145 449</b>	<b>2 163 773</b>
29.	<b>I. Indulótőke</b>	<b>2 203 760</b>	<b>2 203 760</b>
30.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	2 203 760	2 203 760
31.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0
32.	<b>II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)</b>	<b>-58 311</b>	<b>-39 987</b>
33.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
34.	2. Értékelési különbözet tartaléka	6 195	6 705
35.	3. Előző év(ek) eredménye	-64 291	-64 506
36.	4. Üzleti év eredménye	-215	17 814
37.	<b>F. Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
38.	<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>9 712</b>	<b>9 712</b>
39.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
40.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	9 712	9 712
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
42.	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>399</b>	<b>382</b>
43.	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>2 155 560</b>	<b>2 173 867</b>

Budapest, 2020. április 20.

  
 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

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

---

**MNB határozat száma: KE-III-510/2016.**

**EREDMÉNYKIMUTATÁS**

<b>Sor- szám</b>	<b>A tétel megnevezése</b>	<b>2018.01.01- 2018.12.31. eFt</b>	<b>2019.01.01- 2019.12.31. eFt</b>
1.	I. Pénzügyi műveletek bevételei	84 584	85 724
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	44 451	27 583
3.	III. Egyéb bevételek	0	0
4.	IV. Működési költségek	39 268	39 285
5.	V. Egyéb ráfordítások	1 080	1 042
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7.	<b>VII. Tárgyévi eredmény</b>	<b>-215</b>	<b>17 814</b>

Budapest, 2020. április 20.

  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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



## **OTP Reál Alfa Plusz Tőkevédett Alap**

*Kiegészítő melléklet  
a 2019. évi éves beszámolóhoz*

## **TARTALOMJEGYZÉK**

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ .....	2
I./ 1. Az Alap bemutatása .....	2
I./ 2. A számviteli politika fő vonásai .....	4
II. SPECIÁLIS RÉSZ .....	5
II./1. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK .....	5
II./1.1. Befektetett pénzügyi eszközök .....	5
II./1.2. Követelések .....	5
II./1.3. Értékpapírok .....	6
II./1.4. Pénzeszközök.....	7
II./1.5. Aktív időbeli elhatárolások.....	7
II./1.6. Származtatott ügylet értékelési különbözete.....	7
II./1.7. Saját tőke .....	8
II./1.8. Céltartalék.....	9
II./1.9. Kötelezettségek.....	9
II./2. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK .....	10
II./2.1. Az Alap bevételei .....	10
II./2.2. Az Alap költségei, ráfordításai .....	10
II./3. EGYÉB KIEGÉSZÍTÉSEK .....	10
II./4. VAGYONI PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA .....	12
II./5. CASH-FLOW KIMUTATÁS .....	12
II./6. PORTFOLIÓ JELENTÉS ÉRTÉKPAPÍRALAPRA .....	13
II./6.1. Alapadatok .....	14
II./6.2. A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása .....	15
II./6.3. A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltérésének magyarázata.....	15

## **I. ÁLTALÁNOS RÉSZ**

### **1. Az Alap bemutatása**

<b>Az Alap neve:</b>	<b>OTP Reál Alfa Plusz Tőkevédett Alap</b>
<b>Az Alap rövid neve:</b>	<b>OTP Reál Alfa Plusz Alap (továbbiakban: Alap)</b>
<b>Az Alap típusa, fajtája:</b>	Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, zártvégű származtatott befektetési alap
<b>Az Alap üzleti éve:</b>	megegyezik a naptári évvel
<b>Az Alapkezelő neve:</b>	<b>OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.</b>
<b>Az Alapkezelő székhelye:</b>	1026 Budapest, Riadó u. 1-3.
<b>Az Alapkezelő cégjegyzékszám:</b>	01-10-044185
<b>A Letétkezelő cégneve:</b>	<b>OTP Bank Nyrt.</b>
<b>A Letétkezelő székhelye:</b>	1051 Budapest, Nádor u. 16.
<b>A Letétkezelő cégjegyzékszám:</b>	01-10-041585
<b>Forgalmazó:</b>	OTP Bank Nyrt.
<b>Forgalmazó székhelye:</b>	1051 Budapest, Nádor u. 16.
<b>Forgalmazó cégjegyzékszám:</b>	01-10-041585
<b>Forgalmazó ügynöke:</b>	OTP Nyrt. fiókhálózata
<b>Könyvvizsgáló</b>	<b>Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.</b>
<b>Könyvvizsgáló székhelye:</b>	1068 Budapest, Dózsa György út 84/C
<b>Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:</b>	01-09-071057
<b>Könyvvizsgálatért felelős könyvvizsgáló neve:</b>	dr Hruby Attila
<b>MKVK nyilvántartási száma:</b>	007118
<p>Az Alap 2019. évi éves jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 1.529 eFt, amely összeg teljes egészében az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.-t terheli.</p>	
<b>Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:</b>	
<b>Lajstromszám:</b>	1112-403
<b>Felügyeleti határozat száma:</b>	H-KE-III-510/2016
<b>Felügyeleti határozat kelte:</b>	2016.06.10.
<b>Az Alap futamideje:</b>	Az Alap futamideje határozott, 2016.06.13.-2020.12.11.
<b>Befektetési jegyek előállítás:</b>	A befektetési jegyek névértéke 10.000 Ft, azaz Tízezer forint. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.

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

---

ISIN-kód

HU0000716980

**Befektetési jegyek szabályozott  
piacra történő bevezetése:**

Az Alap befektetési jegyei 2016.06.28-án bevezetésre kerültek a  
Budapesti Értéktőzsdére.

Első kereskedési nap:

2016.06.29.

BÉT határozat száma:

271/2016.

Honlap:

<https://www.otpingatlanalap.hu>

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

Az Alapkezelő az Alap mindenkor saját tőkéjének jelentős hányadát tervezi kamatozó befektetési eszközökbe, így például az OTP Bank Nyrt.-nél elhelyezett bankbetétekbe, hitelviszonyt megtestesítő eszközökbe, repó ügyletekbe és a kamatkockázat kezelésére szolgáló származtatott eszközökbe fektetni. A mögöttes konstrukció teljesítményétől függő teljesítményrészesedés, 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.

Tőke megóvására vonatkozó ígéret mértéke: 100%

Tőke megóvására vonatkozó ígéret összege: 2 203 760 eFt

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

**Dr. Tóth Nándor**

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt, Vezérigazgató

Lakcíme: 2040 Budaörs, Szalonka utca 6.

**Anda Árpád József**

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Háttérműveleti Igazgató

Lakcíme: 1044 Budapest, Anód utca 32.

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

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

PM nyilvántartási szám:177289

## 2. A számviteli politika fő vonásai

### 2.1. Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség

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

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

Az Alap üzleti éve megegyezik az adott naptári évvel.

A mérleg fordulónapja: 2019. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2020. 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 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, 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 2019.12.31-én nem volt éven túl lekötött bankbetétje.

#### **1.2. Követelések**

Az Alapnak 2019.12.31-én nem volt követelése.



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

**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 különbség	Piaci érték
D190522	34 000	33 830	0	0	165	165	33 995
FJ20NF01	348 600	389 516	20 705	0	-9 825	10 880	400 396
FJ23NF01	75 000	73 966	894	0	-616	278	74 244
FK19NF01	85 000	90 610	3 366	0	-3 194	172	90 782
MÁK2020/B	19 000	20 624	348	0	-803	-455	20 169
MÁK2021/C	133 130	130 449	598	0	590	1 188	131 637
MÁK2022/A	127 000	159 730	4 652	0	-9 737	-5 085	154 645
MÁK2023/A	99 000	119 315	618	0	-531	87	119 402
MFB 201906/1	52 280	52 503	274	0	-13	261	52 764
MFB202101/1	300 000	316 521	6 825	0	-7 097	-272	316 249
MFB202110/1	112 000	110 694	543	0	2 261	2 804	113 498
MFB202210/1	240 000	242 716	661	0	-6 021	-5 360	237 356
OTP JZB 2021/I.	377 000	386 299	1363	0	169	1 532	387 831
<b>Összesen:</b>	<b>2 002 010</b>	<b>2 126 773</b>	<b>40 847</b>	<b>0</b>	<b>-34 652</b>	<b>6 195</b>	<b>2 132 968</b>

**1.3.2. 2019.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett.**

adatok ezer forintban

Értékpapír megnevezése	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbség	Piaci érték
EJBFN22/A	127 000	126 801	1 348	0	4 214	5 562	132 363
FJ20NF01	348 600	389 516	20 648	0	-33 774	-13 126	376 390
FJ23NF01	75 000	73 966	1 061	0	2 200	3 261	77 227
MAGYAR 20 USD	449	129 503	1 547	8 989	-1 468	9 068	138 571
MÁK2022/C	200 000	207 252	1 065	0	-798	267	207 519
MÁK2023/A	99 000	119 315	617	0	721	1 338	120 653
MFB202110/1	112 000	110 694	343	0	4 159	4 502	115 196
MFB202210/1	240 000	242 716	659	0	3 454	4 113	246 829
MKB Vállalati stabil Rövid Kötvény bef.jegy	198 900	200 000	0	0	459	459	200 459
OTP JZB 2021/I.	377 000	386 300	1 360	0	725	2 085	388 385
<b>Összesen:</b>	<b>1 777 949</b>	<b>1 986 063</b>	<b>28 648</b>	<b>8 989</b>	<b>-20 108</b>	<b>17 529</b>	<b>2 003 592</b>

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

**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.

	adatok ezer forintban	
	2018.12.31	2019.12.31
Bankszámla egyenlege	22 592	181 099
Értékelési különbözet	0	26
<b>Összesen:</b>	<b>22 592</b>	<b>181 125</b>

**1.5. Aktív időbeli elhatárolások**

Az Alapnál sem 2018. december 31.-én sem 2019. december 31.-én nem került sor aktív időbeli elhatárolás könyvelésére.

**1.6. Származtatott ügyletek**

**1.6.1 Származtatott ügyletek értékelési különbözete**

	adatok ezer forintban	
	2018.12.31	2019.12.31
Határidős ügyletek	0	-11 732
Opciós ügyletek	0	882
<b>Értékelési különbözet összesen</b>	<b>0</b>	<b>-10 850</b>

adatok ezer forintban								
Ügylet típus	Névérték	Lejárat	Kötési árfolyam	Kötési érték	Piaci árfolyam 2018.12.28.	Piaci érték 2018.12.28.	Piaci árfolyam 2019.12.31.	Piaci érték 2019.12.31.
OPCIÓ	2 203 760	2020.12.04	5,00%	110 188	0,00%	0	0,04%	882

Irány	Összeg	Piaci ár	Kötésár	Piaci érték eFt	Lejárat
USD eladás	481 649,16	290,66	266,3	-11 732,15	2020.10.21
<b>ÖSSZESEN</b>				<b>-11 732,15</b>	

**OTP REAL ALFA PLUSZ TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**1.7. Saját tőke**

**1.7.1. Saját tőke levezetése**

adatok ezer forintban

	2018. december 31-i egyenleg	2018. évi eredmény átvezetése	Értékelési különbözlet elszámolása	Visszaváltás/ kibocsátás	Tárgyévi eredmény	2019. december 31-ei egyenleg
<b>E. Saját tőke</b>	<b>2 145 449</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 814</b>	<b>2 163 773</b>
<b>I. Indulótőke</b>	<b>2 203 760</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 203 760</b>
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	2 203 760	0	0	0	0	2 203 760
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0	0	0	0	0
<b>II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)</b>	<b>-58 311</b>	<b>0</b>	<b>510</b>	<b>0</b>	<b>17 814</b>	<b>-39 987</b>
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0	0	0	0	0
2. Értékelési különbözlet tartaléka	6 195	0	510	0	0	6 705
3. Előző év(ek) eredménye	-64 291	-215	0	0	0	-64 506
4. Üzleti év eredménye	-215	215	0	0	17 814	17 814

**1.7.2. Induló tőke**

Az induló tőke a forgalomban lévő befektetési jegyek névértékét tartalmazza.

Az Alap indulásakor 220.376 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 különbözlet miatt**

Az értékelési különbözlet tartaléka a származékos ügyletek, pénzeszközök valamint az értékpapírok miatti értékelési különbözlet értékét tartalmazza.

adatok ezer forintban

	2018.12.31	2019.12.31
Értékpapír	6 195	17 529
Pénzeszköz	0	26
Származékos ügyletek Ebből:	0	-10 850
Határidős ügylet	0	-11 732
Opció ügylet	0	882
<b>Összesen</b>	<b>6 195</b>	<b>6 705</b>

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

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

---

Az előző év eredményét tartalmazza, amely 2018-ban 215 eFt veszteség.

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

Az üzleti év eredményét tartalmazza, amely 2019-ben 17 814 eFt nyereség.

**1.8. Céltartalék**

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

**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	
	2018.12.31	2019.12.31
Alapkezelési díj	9 712	9 712
<b>Összesen</b>	<b>9 712</b>	<b>9 712</b>

**1.10. Passzív időbeli elhatárolások**

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

	adatok ezer forintban	
	2018.12.31	2019.12.31
Felügyeleti díj	133	136
Különadó	266	246
<b>Összesen</b>	<b>399</b>	<b>382</b>

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

**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
<b>Pénzügyi műveletek bevételei összesen</b>	<b>84 584</b>	<b>84 584</b>	<b>85 724</b>	<b>85 724</b>
Értékpapírok kamata	62 266	62 266	82 028	82 028
Deviza árfolyamnyereség	0	0	1 876	1 876
Értékpapírok árfolyamnyeresége	21 569	21 569	1 820	1 820
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	749	749	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
<b>Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen</b>	<b>44 451</b>	<b>44 451</b>	<b>27 583</b>	<b>27 583</b>
Látra szóló betétek kamatráfordításai (negatív kamat),	2	2	0	0
Deviza árfolyamveszteség	628	628	24	24
Értékpapírok árfolyamvesztesége	43 821	43 821	27 559	27 559
<b>Egyéb ráfordítás</b>	<b>1 080</b>	<b>814</b>	<b>1 042</b>	<b>796</b>
Pénzügyi szervezetek különadója	1 080	814	1 042	796
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>39 268</b>	<b>29 423</b>	<b>39 285</b>	<b>29 437</b>
Alapkezelői díj	38 563	28 851	38 530	28 818
Bankköltség	166	166	180	180
Felügyeleti díj	539	406	542	406
Egyéb	0	0	33	33

### **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. december 11.

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

Kölcsönbe adott, illetve kölcsönbe vett értékpapírok nincsenek az Alapnál.

Másodlagos értékpapírok nincsenek az Alapnál.

Óvadéki repóba adott illetve repóba vett értékpapírok nincsenek az Alapnál.

#### **Fordulónap utáni események bemutatása**

Mérleg fordulónapot követő jelentős eseményt az Egészségügyi Világszervezet által világméretűvé nyilvánított 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 megbecsülhetők. Az Alap befektetési stratégiáját és a tőkevédelmet biztosító értékpapír portfólió már kialakításra került az indulást követően, az átlagos futamideje rövid, az Alap határozott futamidéjét 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.

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:

<b>Dátum</b>	<b>Sorozat</b>	<b>Nettó eszközérték</b>	<b>Egy jegyre jutó nettó eszközérték</b>
2019. 12. 31.	OTP REÁL ALFA PLUSZ ALAP	2,163,558,730 Ft	9,817.578729
2020. 04. 20.	OTP REÁL ALFA PLUSZ ALAP	2,123,628,298 Ft	9,636.386440



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

---

**4. VAGYONI PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA**

<b>Mutató</b>	<b>Számítás módja</b>	<b>2018.12.31</b>	<b>2019.12.31</b>
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	99,53%	99,54%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	221,95	224,95
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	-0,01%	0,82%

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

**5. CASH-FLOW KIMUTATÁS**

adatok ezer forintban

	<b>2018.01.01- 2018.12.31</b>	<b>2019.01.01- 2019.12.31</b>
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	-40 348	-64 232
1 Tárgyévi eredmény	-62 481	-64 215
2 Elszámolt amortizáció	0	0
3 Elszámolt értékvesztés és visszairás	0	0
4 Elszámolt értékelési különbözet	-36 464	11 334
5 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
6 Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	0	0
7 Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	22 253	-25 739
8 Befektetett eszközök állományváltozása	0	0
9 Forgóeszközök változása	36 464	14 405
10 Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-105	0
11 Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	0
12 Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	0	0
13 Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	-15	-17
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	12 301	222 739
14 Ingatlanok beszerzése	0	0
15 Ingatlanok eladása	0	0
16 Befolyt bérleti díjak	0	0
17 Értékpapírok beszerzése	-1 389 687	-728 437
18 Értékpapírok eladása, beváltás	1 339 722	869 147
19 Kapott hozamok	62 266	82 029
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>	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
<b>IV. Pénzeszközök változása (I+II+III sorok)</b>	-28 047	158 507
Pénzeszközök nyitó	50 639	22 592
Pénzeszközök záró	22 592	181 099
Pénzeszközök állományváltozása	-28 047	158 507

## 6. PORTFOLIÓ JELENTÉS ÉRTÉKPAPÍRALAPRA

### 6.1 Alapadatok

Lajstromszáma:	1112-403
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:	2 163 558 730 Ft
Egy jegyre jutó NEÉ:	9817.578729 Ft/db
Darabszám:	220.376
Névérték:	10.000 Ft/db

**OTP REAL ALFA PLUSZ TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**6.2. A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása**

			<b>ÖSSZEG/ÉRTÉK</b>	<b>%</b>
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>		<b>21 840 150</b>	<b>1,01</b>
I/1.	Hitelállomány		0	0,00
I/2.	Egyéb kötelezettségek		21 840 150	1,01
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt		9 711 796	0,45
I/2.2.	Bankköltség		14 211	0,00
I/2.3.	Felügyeleti díj		136 643	0,01
I/2.4.	Származtatott ügylet		11 732 150	0,54
I/2.5.	Különadó		245 350	0,01
I/3.	Céltartalékok		0	0,00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások		0	0,00
<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>		<b>2 185 398 880</b>	<b>101,01</b>
II/1.	Folyószámla, készpénz		181 139 336	8,37
II/2.	Egyéb követelés		881 504	0,04
II/2.1	Származtatott ügylet		881 504	0,04
II/3	Lekötött betétek		0	0,00
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű		0	0,00
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb		0	0,00
<b>II/4</b>	<b>Értékpapírok</b>	<b>Devizanem</b> <b>Névérték</b>	<b>2 003 378 040</b>	<b>92,60</b>
<b>II/4/1.</b>	<b>Állampapírok</b>		<b>328 146 653</b>	<b>15,17</b>
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény	299 000 000	328 146 653	15,17
	MÁK2022/C	HUF 200 000 000	207 510 518	9,59
	MÁK2023/A	HUF 99 000 000	120 636 135	5,58
II/4/1/2.	Kincstárjegy		0	0
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír		0	0
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok		0	0
<b>II/4/2.</b>	<b>Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír</b>		<b>500 513 286</b>	<b>23,13</b>
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett	352 000 000	362 011 482	16,73
	MFB202110/1	HUF 112 000 000	115 191 902	5,32
	MFB202210/1	HUF 240 000 000	246 819 580	11,41
II/4/2/2.	Külföldi kötvények	449 000	138 501 804	6,40
	MAGYAR 20 USD	USD 449 000	138 501 804	6,40
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli		0	0
<b>II/4/3.</b>	<b>Részvények</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett		0	0
II/4/3/2.	Külföldi részvények		0	0
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli		0	0
<b>II/4/4.</b>	<b>Jelzáloglevelek</b>		<b>974 258 840</b>	<b>45,03</b>
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett	927 600 000	974 258 840	45,03
	EJBFN22/A	HUF 127 000 000	132 359 579	6,12
	FJ20NF01	HUF 348 600 000	376 311 805	17,39
	FJ23NF01	HUF 75 000 000	77 223 955	3,57
	OTP JZB 2021/I.	HUF 377 000 000	388 363 501	17,95
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli		0	0,00
<b>II/4/5.</b>	<b>Befektetési jegyek</b>		<b>200 459 261</b>	<b>9,27</b>
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett		0	0
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli	198 900 478	200 459 261	9,27

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

	MKB Vállalati Stabil Rövid Kötvény befegy	HUF	198 900 478	200 459 261	9,27
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0	0

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

A 2019. december 31.-én érvényes nettó eszközérték és 2019.12.31 fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az év utolsó érvényes eszközértéke 2020. január 2-án készül. A figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2019. december 30. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2019. évre vonatkozott és a mérlegkészítéséig tudomásunkra jutott.

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

Budapest, 2020. április 20.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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