

OTP Reál Alfa Tőkevédett Alap
Tevékenységet záró beszámoló
és független könyvvizsgálói jelentés

2019. január 1.-től 2019. november 29-ig
terjedő időszakra

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Reál Alfa Tőkevédett Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az OTP Reál Alfa Tőkevédett Alap (az „Alap”) 2019. évi tevékenységet záró beszámolójának könyvvizsgálatát, amely tevékenységet záró beszámoló a 2019. november 29-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 2.472.758 E Ft, a tárgyévi eredmény 53.476 E Ft veszteség –, és a 2019. január 1-től 2019. november 29-ig terjedő időszakra vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt tevékenység záró beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2019. november 29-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évrre 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 tevékenységet záró beszámoló kiegészítő mellékletének 2. oldalára, ahol bemutatásra került, hogy az Alap futamideje határozott, 2015. május 21-től 2019. november 29-ig tartott. Véleményünk nem minősített ennek a kérdésnek a vonatkozásában.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

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

Egyéb információk

Az egyéb információk az Alap 2019. évi megszűnési jelentéséből és üzleti jelentéséből állnak, de nem tartalmazzák a tevékenységet záró 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 tevékenység lezáró beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

A tevékenységet záró beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e a tevékenységet záró beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényegesen 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 a tevékenységet záró beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az Alap 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2019. évi tevékenységet záró 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 fentiekben 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 a tevékenység lezáró beszámolóért

A vezetés felelős a tevékenységet záró beszámolónak 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 tevékenységet záró beszámoló elkészítése.

A tevékenységet záró beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvégtelenül a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló tevékenységet záró 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 tevékenységet záró beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a tevékenységet záró 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 tevékenység lezáró 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 a tevékenységet záró 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 bizonyítékokat 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 tevékenységet záró 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 a tevékenységet záró 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 a tevékenységet záró beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a tevékenységet záró 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 tevékenységet záró beszámoló könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha – rendkívül ritka körülmények között – azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, mert észszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

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

Budapest, 2019. december 6.



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



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

OTP Reál Alfa Alap

Tevékenységet záró beszámoló

2019. november 29.

MNB határozat száma: KE-III-558/2015.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

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

Budapest, 2019. december 3.


 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan
 Befektetési Alapkezelő Zrt
 1026 Budapest Rádó utca 13

MNB határozat száma: KE-III-558/2015.

MÉRLEG Források (passzívák)

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

Budapest, 2019. december 3.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest

MNB határozat száma: KE-III-558/2015.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

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

Budapest, 2019. december 3.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt
1026 Budapest Rákóczi út 15.

OTP Reál Alfa Alap

*Kiegészítő melléklet
a 2019.11.29.- i tevékenységet záró beszámolóhoz*

TARTALOMJEGYZÉK

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

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1. Az Alap bemutatása

Az Alap neve:	OTP Reál Alfa Tőkevédett Alap
Az Alap rövid neve:	OTP Reál Alfa Alap (továbbiakban: Alap)
Az Alap típusa, fajtája:	Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, zártvégű származtatott befektetési alap
Az Alap üzleti éve:	2019.01.01-2019.11.29.
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
Könyvvizsgálóért felelős könyvvizsgáló neve:	dr Hruby Attila
MKVK nyilvántartási száma:	007118
<p>Az Alap 2019. évi tevékenységet záró beszámolójának és megszűnési jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 1.529 eFt, amely összeg teljes egészében az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.-t terheli.</p>	
Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:	
Lajstromszám:	1112-367
Felügyeleti határozat száma:	KE-III-558/2015.
Felügyeleti határozat kelte:	2015.05.20.
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozott, 2015.05.21.-2019.11.29.
Befektetési jegyek előállítás:	A befektetési jegyek névértéke 10.000 Ft, azaz Tízezer forint. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.

OTP REÁL ALFA ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019.11.29.-I TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ BESZÁMOLÓHOZ

ISIN-kód	HU000714704
Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:	Az Alap befektetési jegyei 2015.06.22-én bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.
Első kereskedési nap:	2015.06.22.
BÉT határozat száma:	288/2015.
Honlap:	https://www.otpingatlanalap.hu

A portfólió lehetséges elemei, a tőke megóvására tett ígéret:

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

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

Az Alap képviselőjére jogosult, az éves beszámolót aláíró személyek:

Dr. Tóth Nándor
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt, Vezérigazgató
Lakcíme: 2040 Budaörs, Szalonka utca 6.

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

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy:

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

PM nyilvántartási szám:177289

2. A számviteli politika fő vonásai

2.1. Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség

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

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

Az Alap üzleti éve megegyezik az adott naptári évvel.

A mérleg fordulónapja: 2019. november 29.

A mérlegkészítés időpontja: 2019. december 3.

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 portfoliójában szereplő értékpapír készlet elszámolásánál, értékelésénél a FIFO módszert

alkalmazzuk.

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

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

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

Kötelezettségek: könyv szerinti értéken mutatjuk ki a mérlegben.

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

II. SPECIÁLIS RÉSZ

1. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

1.1. Befektetett pénzügyi eszközök

Az Alap 2018.12.31.-én és 2019.11.29-én nem rendelkezett éven túl lekötött bankbetéttel.

1.2. Követelések

Az Alap 2018.12.31.-én és 2019.11.29-én nem rendelkezett követeléssel.

1.3. Értékpapírok

1.3.1. 2018.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett:

adatok ezer forintban

OTP REÁL ALFA ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019.11.29.-I TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ BESZÁMOLÓHOZ

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

2019. évben az Alap értékesítette értékpapírjait, a 2019. november 29.-ei zárónapon értékpapír miatti követeléssel nem rendelkezett.

1.3.3. Értékpapír-finanszírozási és teljeshozam-csereügyletek bemutatása:

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

1.4. Pénzeszközök

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

	adatok ezer forintban	
	2018.12.31	2019.11.29.
Bankszámla egyenlege	17 758	2 472 758
Értékelési különbözet	15	0
Összesen:	17 773	2 472 758

1.5. Aktív időbeli elhatárolások

Az Alapnál sem 2018. december 31.-én, sem 2019. november 29.-én nem került sor aktív időbeli elhatárolás könyvelésre.

OTP REÁL ALFA ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019.11.29.-I TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ BESZÁMOLÓHOZ

1.6. Származtatott ügyletek

1.6.1 Származtatott ügyletek értékelési különbözete

Az Alapnál sem 2018. december 31-én, sem 2019. november 29-én nem került sor származtatott ügyletek értékelési különbözetének elszámolására.

1.7. Saját tőke

1.7.1. Saját tőke levezetése

adatok ezer forintban

	2018. december 31-ei egyenleg	2018. évi eredmény átvezetése	Értékelési különbözet elszámolása	Vissza- váltás/ kibocsátás	Adózott eredmény	2019. november 29-ei egyenleg
Saját tőke	2 470 175	0		0	-53 476	2 454 600
Indulótőke	2 454 470	0		0	0	2 454 470
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	2 454 470			0		2 454 470
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	0			0		0
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)						
Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	15 705	0		0	-53 476	130
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0					0
Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete						
Értékelési különbözet tartaléka	-37 901		37 901			0
Előző év(ek) eredménye	20 643	32 963				53 606
Üzleti év eredménye	32 963	-32 963			-53 476	-53 476

1.7.2. Induló tőke

Az induló tőke a forgalomban lévő befektetési jegyek névértékét tartalmazza.

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

OTP REÁL ALFA ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019.11.29.-I TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ BESZÁMOLÓHOZ

1.7.3. Tőkeváltozás

1.7.3.1. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

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

adatok ezer forintban

	2018.12.31	2019.11.29
Értékpapír	-37 916	0
Pénzeszköz	15	0
Származtatott ügyletek	0	0
Ebből:		
Határidős ügylet	0	0
Opció ügylet	0	0
Swap ügylet	0	0
Összesen	-37 901	0

1.7.3.2. Tőkeváltozás az előző év eredménye miatt

Az előző év eredményét tartalmazza, amely 2019. november 29-én 53 606 ezer Ft nyereség.

1.7.3.3. Tőkeváltozás az üzleti év eredménye miatt

Az üzleti év eredményét tartalmazza, amely 2019. november 29-én 53 476 ezer Ft veszteség.

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.

OTP REÁL ALFA ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019.11.29.-I TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ BESZÁMOLÓHOZ

1.9.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

adatok ezer forintban

	2018.12.31	2019.11.29
Alapkezelési díj	10 820	17 876
Egyéb kötelezettség	0	282
Összesen	10 820	18 158

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	2019.11.29
Felügyeleti díj	154	0
Különadó	308	0
Összesen	462	0

2. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

2.1. Az Alap bevételei

adatok ezer forintban

Az Alap bevételei	2018.01.01-2018.12.31		2019.01.01-2019.11.29	
	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	121 757	121 757	194 026	194 026
Bankbetétek kamata	0	0	11	11
Értékpapírok kamata	115 745	115 745	155 654	155 654
Deviza árfolyamnyereség	0	0	5 279	5 279
Értékpapírok árfolyamnyeresége	6 012	6 012	33 082	33 082
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	0	0	0	0
Kapott osztalék	0	0	0	0
Egyéb bevételek összesen	0	0	0	0

OTP REÁL ALFA ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019.11.29.-I TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ BESZÁMOLÓHOZ

2.2. Az Alap költségei, ráfordításai

Az Alap ráfordításai	adatok ezer forintban			
	2018.01.01-2018.12.31		2019.01.01-2019.11.29	
	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	43 859	43 859	206 539	206 539
Belföldi bankoknál elhelyezett látra szóló betétek kamatráfordítása (negatív kamat)	0	0	0	0
Swap ügyletek kamatjellegű ráfordításai	0	0	0	0
Fizetett opciós díj	0	0	0	0
Deviza árfolyamveszteség	0	0	8 934	8 934
Értékpapírok árfolyamvesztesége	43 859	43 859	168 311	168 311
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	0	0	29 294	29 294
Egyéb ráfordítás	1 244	926	1 091	1 091
Értékvesztés képzés miatti ráfordítás	0	0	0	0
Értékesített tárgyi eszközök könyvszerinti nettó értéke	0	0	0	0
Kötbérek, késedelmi kamatok, illetékek	0	0	0	0
Pénzügyi szervezetek különadója	1 244	926	1 091	1 091
Tárgyév terhelő egyéb ráfordítások	0	0	0	0
Kerekítések ráfordítása	0	0	0	0
Behajthatatlan és elengedett követelések miatti ráfordítás	0	0	0	0
Működési költségek összesen	43 691	32 717	39 872	21 996
Alapkezelői díj	42 927	32 107	39 163	21 287
Bankköltség	111	111	115	115
Felügyeleti díj	621	467	561	561
Közzétételi díj	0	0	0	0
Egyéb	32	32	33	33

3. EGYÉB KIEGÉSZÍTÉSEK

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

Az Alapnak jövőbeni kötelezettsége nincs.

OTP REÁL ALFA ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019.11.29.-I TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ BESZÁMOLÓHOZ

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

Az Alap tárgyevi 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.

4. VAGYONI PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA

Mutató	Számítás módja	2018.12.31	2019.11.29
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	99,55%	99,26%
Likviditás	Forgóeszközök/ Rövid lejáratú kötelezettségek	229,3400	136,18
Vagyonarányos jövédelmezőség	Eredmény/Saját tőke	1,33%	0,02%

OTP REÁL ALFA ALAP

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019.11.29.-I TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ BESZÁMOLÓHOZ

5. CASH-FLOW KIMUTATÁS

adatok ezer forintban

	2018.12.31	2019.11.29
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás (Működési cash-flow, 1-13. sorok)	-45 067	-65087
1. Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) (+-)	-82 782	-209 140
2. Elszámolt amortizáció (+)	1	-
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás (+-)	-	-
4. Elszámolt értékelési különbözet (+-)	-83 422	37 901
5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete (+-)	-	-
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye (+-)	-	-
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye (+-)	37 847	-135 228
8. Befektetett eszközök állományváltozása (+-)	-	-
9. Forgóeszközök változása (+-)	83 422	234489
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása (+-)	-118	7 338
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása (+-)	-	-
12. Aktív időbeli elhatárolások változása (+-)	-	-
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása (+)	-15	-461
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-19 sorok)	-328 615	2520087
14. Ingatlanok beszerzése (-)	-	-
15. Ingatlanok eladása (+)	-	-
16. Befolyt bérleti díjak (+)	-	-
17. Értékpapírok beszerzése (-)	-1 526 465	-2 046 294
18. Értékpapírok eladása, beváltás (+)	1 082 105	4410718
19. Kapott hozamok (+)	115 745	155 664
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 20-26 sorok)	0	0
20. Befektetési jegy kibocsátás (+)	0	0
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport (-)	-	-
22. Befektetési jegy visszavásárlása (-)	0	0
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) (+-)	-373 682	2 455 001
Nyitó pénzeszköz	391 440	17 757
Záró pénzeszköz	17 758	2 472 758
Változás	-373 682	2 455 001

OTP RÉAL ALFA ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019.11.29.-I TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ BESZÁMOLÓHOZ

6. PORTFOLIÓ JELENTÉS ÉRTÉKPAPÍRALAPRA

6.1 Alapadatok

Lajstromszáma:	1112-367
Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve:	OTP Bank Nyrt.
NEÉ számítás típusa:	T napi árfolyam adatok
Tárgynap (T):	2019. november 29.
Nettó eszközérték:	2.454.600.006
Egy jegyre jutó NEÉ:	10.000,529670
Darabszám:	245.447
Névérték:	2.454.470.000

6.2. A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása

				OTP RÉAL ALFA	
				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
				2.454.600.006	100,00
	NETTÓ				
	ESZKÖZÉRTÉK				
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			18.173.399	0,74
I/1.	Hitelállomány			0	0,00
I/2.	Egyéb kötelezettségek			18.173.399	0,74
<i>I/2.1.</i>	<i>Alapkezelői díj miatt</i>			<i>17.876.435</i>	<i>0,73</i>
<i>I/2.2.</i>	<i>Bankktg</i>			<i>14.964</i>	<i>0,00</i>
<i>I/2.3.</i>	<i>Felügyeleti díj</i>			<i>99.000</i>	<i>0,00</i>
<i>I/2.4.</i>	<i>Származtatott ügylet</i>			<i>0</i>	<i>0,00</i>
<i>I/2.5.</i>	<i>Különadó</i>			<i>183.000</i>	<i>0,01</i>
I/3.	Céltartalékok			0	0,00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	0,00
II.	KÖVETELÉSEK			2.472.773.405	100,74
II/1.	Folyószámla, készpénz			2.472.773.405	100,74
II/2.	Egyéb követelés			0	0,00
<i>II/2.1</i>	<i>Származtatott ügylet</i>			<i>0</i>	<i>0,00</i>
<i>II/2.2</i>	<i>Egyéb követelés</i>			<i>0</i>	<i>0,00</i>
II/3	Lekötött betétek			0	0,00
<i>II/3.1.</i>	<i>Max. 3 hó lekötésű</i>			<i>0</i>	<i>0,00</i>
<i>II/3.2.</i>	<i>3 hónapnál hosszabb</i>			<i>0</i>	<i>0,00</i>
II/4	Értékpapírok	Devizanem	Névérték	0	0,00
<i>II/4/1.</i>	<i>Állampapírok</i>			<i>0</i>	<i>0,00</i>
<i>II/4/1/1.</i>	<i>Magyar Államkötvény</i>			<i>0</i>	<i>0,00</i>
<i>II/4/1/2.</i>	<i>Kincstárjegy</i>			<i>0</i>	<i>0,00</i>

OTP REÁL ALFA ALAP

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019.11.29.-I TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ BESZÁMOLÓHOZ

II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	0,00
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			0	0,00
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			0	0,00
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	0,00
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/3.	Részvények			0	0,00
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/3/2.	Külföldi részvények			0	0,00
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/4.	Jelzáloglevelek			0	0,00
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/5.	Befektetési jegyek			0	0,00
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	0,00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			0	0,00
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	0,00
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0	0,00

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

A 2019. november 29. napjára érvényes nettó eszközérték és 2019.11.29 fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az utolsó érvényes eszközérték 2019. december 2-án készült, a 2019. november 28-i adatok alapján. 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, 2019. december 5.


 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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