

OTP Reál Alfa Plusz Tőkevédett Alap

*Tevékenységet záró beszámoló
és független könyvvizsgálói jelentés*

*2020. január 1.-től 2020. december 11-ig
terjedő időszakra*

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Reál Alfa Plusz Tőkevédett Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az OTP Reál Alfa Plusz Tőkevédett Alap (az „Alap”) 2020. évi tevékenységet záró beszámolójának könyvvizsgálatát, amely tevékenységet záró beszámoló a 2020. december 11-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 2.204.113 E Ft, a tárgyévi eredmény 46.692 E Ft nyereség –, és a 2020. január 1-től 2020. december 11-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 2020. december 11-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 tevékenységet záró 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 könyvvizsgálói 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, 2016. június 13-tól 2020. december 11-ig tartott. 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 tevékenységet záró beszámoló általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a tevékenységet záró beszámoló egésze általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

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

Egyéb információk

Az egyéb információk az Alap 2020. évi Üzleti-Vezetőségi jelentéséből (az „üzleti jelentés”) állnak. 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 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 a tevékenységet záró beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az Alap 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2020. 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 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 jelteni 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 közvéleménye 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 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 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 aláírója minősül.

Budapest, 2020. december 18.



József Bálint

A Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviselőjeként
illetve mint kamarai tag könyvvizsgáló

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

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 007294

Üzleti-Vezetőségi jelentés – OTP Reál Alfa Plusz Tőkevédett Alap

1. Vezetőségi jelentés – üzleti környezet

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

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

A vírus okozta recesszióra a jegybankok jellemzően monetáris lazítással válaszoltak, így az amerikai jegybank szerepét betöltő Fed 2020 márciusában két kamatvágást is végrehajtott, így elérve a 0-0,25%-os kamatsávot. Ezen túlmenően számos gazdaságélénkítő csomagot (eszközvásárlási programokat) is bejelentettek több ezer milliárd dollár értékben, valamint kormányzati szintű fiskális stimulusra is sor került. Ősszel került sor az amerikai elnökválasztásra is, mely bizonytalanságot hozott a tőkepiacokra, hiszen az elnökváltás politikai változásokat is magával hoz.

Az Európai Központi Bank (EKB) 2020 július végéig nem csökkentette az alapkamatot, így az mínusz 0,50%-os szinten maradt, ugyanakkor 120 milliárd eurónyi, év végéig szóló eszközvásárlási programot jelentett be. Az EKB a legfrissebb prognózisában 8%-os reál GDP csökkenést vár az euróövezetben idén, jövőre pedig 5%-os visszapattnás várható. A munkanélküliségi ráta alapforgatókönyv szerint idén 8,5%-ra emelkedik, jövőre 9,5%-ra nő, majd 2022-re 8,8%-ra mérséklődik. A tavaly megválasztott új EKB elnök, Christine Lagarde politikája, hogy az alacsony kamatok fenntartásával, valamint a tagállamok fiskális lazításra való ösztönzésével támogatná az európai országok beruházásait az EU gazdasági növekedésének javítása érdekében. Az Európai Bizottság pedig egy 750 milliárd eurós helyreállítási alap felállítását szavazta meg, melyből a vírussal leginkább sújtott országok kapják a források jelentősebb részét.

A folyamatosan gyengülő makro adatok és az újabb mennyiségi lazítások következtében a közép és hosszú lejáratú, valamint a Fed kamatvágásai következtében az amerikai rövid lejáratú kötvények hozamai is jelentős mértékben csökkentek. Az amerikai 10 éves állampapír hozama mintegy 100 bázisponttal, 0,91%-ra, a német 10 éves benchmark pedig 42 bázisponttal, (-0,61%)-ra mérséklődött 2020. év eleje és december 15-e között. A német 10 éves állampapír hozama 2019. március végétől negatív tartományban van, a 2020. március eleji rekord alacsony, (-0,85%)-os szintjéről december közepéig mintegy 24 bázisponttal emelkedett.

A Magyar Nemzeti Bank szintén gazdaságélénkítő eszközöket vezetett be: eszközvásárlási (állampapír, jelzálogkötvény) programot indított, kedvezményes fedezett hitelt nyújt maximum öt éves futamidőre a bankoknak, kibővítette a kedvezményes NHP finanszírozást a vállalatok részére. A rövid oldalon azonban szigorítani kényszerült a monetáris politikáján, a gyengülő makro adatok és a továbbra is magas infláció következtében ugyanis a forint nagy eladói nyomás helyezkedett, így a hazai fizetőeszköz a 340-es EURHUF keresztárfolyamról közel 370-ig gyengült.

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

A 2020. júniusi Monetáris Tanács ülésén nem várt módon csökkent 15 bázisponttal az irányadó ráta mértéke, illetve kilátásba helyeztek további 0,15%-pontos csökkentést. A júliusi kamatdöntés során ez be is következett, így 0,60%-ra mérséklődött az alapkamat, mely csökkenést a bankközi kamatok is lekövettek. A kamatvágásokra a gazdaság élénkítése céljából került sor, mellyel közeledtünk a régióban is alkalmazott nulla körüli kamatszintekhez. A forint az euróval szemben 357-es keresztárfolyamig gyengült a júniusi kamatdöntést követően, majd júliusban visszatért az árfolyam a 345-350-es zónához. Ezt követően – kisebb nagyobb korrekciók mentén – október végéig forint gyengülő trend mutatkozott az EURHUF grafikonján, egészen a korábban tapasztalt 368-as szintekig. November elejétől a javuló nemzetközi piaci hangulatnak köszönhetően forinterősödés volt tapasztalható, így december közepén 355-ös szinteken lehet kereskedni a magyar devizával az euró ellenében.

2020 első feléve során az állampapírok hozama éven belüli lejáratokra nulláról 1% körüli szintre emelkedett, mely december közepére 0,29-0,47%-ra mérséklődött. A magyar 3 éves állampapír hozama 47 bázisponttal, az 5 éves 23-mal, a 10 éves pedig 11 bázisponttal emelkedett éven belül a tavalyi évi záró értékekhez képest (rendre 0,75%; 1,40%; 2,23%-os hozamszintekre).

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

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

3. 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.

4. Eredmények, teljesítmény mérése

Időszak	Időszaki hozam
2016. üzleti év (2016.06.13.-2016.12.30) <i>nem évesített adat</i>	1,45%
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%
2020. üzleti év (2019.12.31.-2020.12.11.) <i>nem évesített adat</i>	1,86%

Budapest, 2020. december 15.



Dr. Tóth Nándor
Vezérigazgató

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



Anda Árpád József
Háttérműveleti igazgató

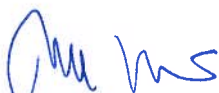
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

KIBOCSÁTÓI NYILATKOZAT OTP Reál Alfa Plusz Tőkevédett Alap

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 tevékenységet záró beszámolóját az alkalmazható számviteli előírások alapján, legjobb tudása szerint készítette el. A tevékenységet záró beszámolót független könyvvizsgáló vizsgálta.

A tevékenységet záró beszámoló valós és megbízható képet ad az Alap eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a Vezetőségi jelentés megbízható képet ad az Alap helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2020. december 15.



Dr. Tóth Nándor
Vezérigazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

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



Anda Árpád József
Háttérműveleti igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

OTP REÁL ALFA PLUSZ TŐKEVÉDETT ALAP

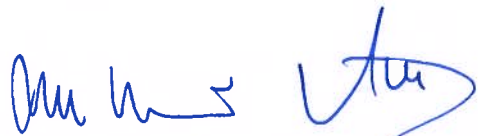
Tevékenységet záró beszámoló
2020. december 11.

Budapest, 2020. december 15

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2019.12.31. ezer forint	2020.12.11. ezer forint
1.	A. Befektetett eszközök	-	-
2.	I. Értékpapírok	-	-
3.	1. Értékpapírok	-	-
4.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-	-
5.	a) kamatokból, osztalékokból	-	-
6.	b) egyéb	-	-
7.	II. Befektetett pénzügyi eszközök	-	-
8.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	-	-
9.	B. Forgóeszközök	2 184 717	2 204 113
10.	I. Követelések	-	45 892
11.	1. Követelések	-	45 892
12.	2. Követelések értékvesztése (-)	-	-
13.	3. Külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különbözete	-	-
14.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	-	-
15.	II. Értékpapírok	2 003 592	-
16.	1. Értékpapírok	1 986 063	-
17.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	17 529	-
18.	a) kamatokból, osztalékokból	28 648	-
19.	b) egyéb	11 119	-
20.	III. PÉNZESZKÖZÖK	181 125	2 158 221
21.	1. Pénzeszközök	181 099	2 158 221
22.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	26	-
23.	C. Aktív időbeli elhatárolások	-	-
24.	1. Aktív időbeli elhatárolások	-	-
25.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	-	-
26.	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	10 850	-
27.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	2 173 867	2 204 113

Budapest, 2020. december 15

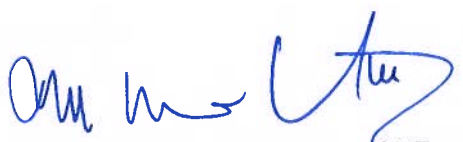

 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2019.12.31. ezer forint	2020.12.11. ezer forint
28.	E. Saját tőke	2 163 773	2 203 760
29.	I. Indulótőke	2 203 760	2 203 760
30.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	2 203 760	2 203 760
31.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-	-
32.	II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	39 987	-
33.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-	-
34.	2. Értékelési különbözet tartaléka	6 705	-
35.	3. Előző év(ek) eredménye	64 506	46 692
36.	4. Üzleti év eredménye	17 814	46 692
37.	F. Céltartalékok	-	-
38.	G. Kötelezettségek	9 712	353
39.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-
40.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	9 712	353
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	-	-
42.	H. Passzív időbeli elhatárolások	382	-
43.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	2 173 867	2 204 113

Budapest, 2020. december 15



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor-szám	A tétel megnevezése	2019.12.31-ével zárult év ezer forint	2020.12.11-ével zárult év ezer forint
1.	I. Pénzügyi műveletek bevételei	85 724	136 085
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	27 583	122 900
3.	III. Egyéb bevételek	-	72 811
4.	IV. Működési költségek	39 285	38 315
5.	V. Egyéb ráfordítások	1 042	989
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
7.	VII. Tárgyévi eredmény	17 814	46 692

Budapest, 2020. december 15


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 2020. december 11.-ei
tevékenységet záró beszámolóhoz**

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	1
I. ÁLTALÁNOS RÉSZ	2
I.1. Az Alap bemutatása	2
I.1.1. A portfólió lehetséges elemei:	2
I.2. A számviteli politika fő vonásai	3
I.2.1. Könyvvizsgáló és beszámoló kötelezettség	3
I.2.2. Könyvvizsgálat	4
I.2.3. Értékelési módszerek	4
II. SPECIÁLIS RÉSZ	6
II.1. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések	6
II.1.1. Befektetett eszközök	6
II.1.2. Forgóeszközök	6
II.1.3. Pénzeszközök	7
II.1.4. Aktív időbeli elhatárolások	7
II.1.5. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	8
II.1.6. Saját tőke	9
II.1.7. Céltartalék	10
II.1.8. Kötelezettségek	10
II.1.9. Passzív időbeli elhatárolások	11
II.2. Az Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések	12
II.2.1. Az Alap bevételei	12
II.2.2. Az Alap költségei, ráfordításai	12
II.3. Egyéb kiegészítések	14
II.4. Vagyoni pénzügyi helyzet bemutatása	14
II.5. CASH-FLOW KIMUTATÁS	15
II.6. Portfólió jelentés értékpapíralapra	16
II.6.1. Alapadatok	16
II.6.2. A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása	17
II.7. A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltérésének magyarázata	18

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

Az OTP Reál Alfa Plusz Tőkevédett Alap (továbbiakban: Alap) a beszámolóját a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (továbbiakban: Számviteli Törvény) és a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvizelési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet alapján állította össze.

I.1. Az Alap bemutatása

Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, zártvégű értékpapír alap.

Az Alapkezelő neve: OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Székhelye: 1026 Budapest, Riadó utca 1-3.
Cégjegyzékszám: 01-10-044185
Internetes honlapja: www.otpbank.hu/otpingatlanalap/hu/Fooldal

A Letétkezelő cégneve: OTP Bank Nyrt.
Székhelye: 1051 Budapest, Nádor u. 16.
Cégjegyzékszám: 01-10-041585

A Forgalmazó neve: OTP Bank Nyrt.
Székhelye: 1051 Budapest, Nádor u. 16.
Cégjegyzékszám: 01-10-041585
Forgalmazó ügynöke: OTP Bank Nyrt. fiókhálózata

A befektetési jegyek névértéke 10.000 Ft, névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.

Lajstromszám: 1112-403
Felügyeleti határozat száma: H-KE-III-510/2016.
Felügyeleti határozat kelte: 2016. június 10
Az Alap futamideje: Az Alap futamideje határozott, és 2016.06.13.-2020.12.11. futamidőre szól.
ISIN-kód HU0000716980
Első kereskedési nap: 2016. június 29
BÉT határozat száma: 271/2016.

I.1.1. A portfólió lehetséges elemei

A befektetési cél megvalósítása érdekében az Alap portfóliójában kamatozó befektetési eszközök szerepelnek, így például az OTP Bank Nyrt.-nél elhelyezett bankbetétek, hitelviszonyt megtestesítő eszközök.

OTP REÁL ALFA PLUSZ TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
A 2020. DECEMBER 11.-EI TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ BESZÁMOLÓHOZ

Szerepelnek továbbá a kamat- és árfolyamkockázat kezelésére szolgáló származtatott eszközök. A mögöttes konstrukció teljesítményétől függő teljesítményrészesedés, tőzsdén jegyzett, aktív ingatlantársaságok részvényeibe fektető alapok befektetési jegyeiből álló portfólión keresztül érhető el.

Az Alap futamidejének lejártakor megszűnik. Egyéb esetekben a megszűnési eljárás megindításáról az Alapkezelő vagy a Felügyelet határoz.

A tőke megóvására vonatkozó ígéret mértéke: 100%

A tőke megóvására vonatkozó ígéret összege: 2 203 760 eFt

I.2. A számviteli politika fő vonásai

I.2.1. Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség

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

A mérleg fordulónapja: 2020. december 11.

A mérlegkészítés időpontja: 2020. december 15.

Az Alap üzleti éve: 2020. január 1-től 2020. december 11-ig tartott

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.

Az éves beszámoló aláírására az Alapkezelő vezérigazgatója, Dr. Tóth Nándor (2040 Budaörs, Szalonka utca 6.) és a háttérműveleti igazgató, Anda Árpád József (1044 Budapest, Anód utca 32.) együttes képviseleti joggal jogosult.

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy:

Tuboly Zoltán

OTP Bank Nyrt. Számviteli és Pénzügyi Igazgatóságának ügyvezető igazgató

PM nyilvántartási szám:177289

I.2.2. Könyvvizsgálat

A hatályos törvényi rendelkezések szerint az Alap könyvvizsgálatra kötelezett.

Könyvvizsgáló társaság neve:	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
Székhelye:	1068 Budapest, Dózsa Gy. út 84/c.
Cégjegyzékszáma:	01-09-071057

Könyvvizsgálatért felelős könyvvizsgáló neve: Józán Bálint

MKVK nyilvántartási száma:	007294
----------------------------	--------

Az Alap 2020. évi tevékenységzáró beszámolójának és megszűnési jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 1.603 ezer forint, amely összeg teljes egészében az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.-t terheli.

I.2.3. Értékelési módszerek

Az Alap eszközeit és kötelezettségeit a mindenkor kezelési szabályzatban foglalt értékelési szabályok szerint értékeli.

I.2.3.1. Értékpapírok

Mind a befektetett eszközök, mind a forgóeszközök között nyilvántartott 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 a Saját tőkén belüli Tőkeváltozás részét képező Értékelési különbözet tartalékával szemben.

Az értékelési különbözet megbontásra kerül kamatokból, osztalékokból, valamint egyéb piaci értékítéletről adódó értékelési különbözetre.

A piaci érték a következők szerint került meghatározásra:

- tőzsdén jegyzett értékpapír esetén a tőzsdei árfolyamot (átlagárfolyamot vagy záró árfolyamot);
- tőzsdén kívüli elismert értékpapír piacon forgalmazott értékpapírok esetén az elismert értékpapír piaci árakat;
- tőzsdén nem jegyzett és szabályozott piacon nem forgalmazott értékpapír esetén, a tapasztalati áradatokat, a kibocsátó gazdasági helyzetét (tulajdoni részesedést jelentő értékpapír esetén a kibocsátó befektetésarányos saját tőkéjét), az értékpapír jelenértékét;
- tőzsdén nem jegyzett befektetési jegyek esetében a kibocsátó befektetési alap nettó eszközértékének egy befektetési jegyre jutó összegét.

Az Alap portfóliójában szereplő értékpapír készlet elszámolásánál, értékelésénél a FIFO módszert alkalmazza.

I.2.3.2. Befektetett pénzügyi eszközök

Az éven túli lejáratra lekötött betétek bekerülési értéken kerül kimutatásra.

I.2.3.3. Követelések

A követelések bekerülési értéken kerülnek kimutatásra.

A követelésekben belül külön mérlegsorokon kerül kimutatásra a követelések minősítése értékelése alapján elszámolt értékelési különbözet (három hónapon belüli lejáratú követelés esetén) ill. értékvesztés összege (három hónapon túli lejáratú követelés esetén).

I.2.3.4. Pénzeszközök

A pénzeszközök között az Alap a látra szóló betétben vagy éven belüli lejáratra lekötött betétben tartott likvid eszközök értékét mutatja ki, forint pénzeszközök esetén a banki számlakivonatokkal egyező értéken, deviza pénzeszközök esetén a bekerülési árfolyamon számított forintértéken. A pénzeszközökben belül külön soron kerül kimutatásra a devizakészlet ártértékelésekor keletkezett értékelési különbözet.

I.2.3.5. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások bekerülési értéken, illetve a számviteli törvény szerinti minősítése alapján elszámolt értékvesztéssel csökkentett, visszairással növelt összegében kerülnek kimutatásra.

Az aktív időbeli elhatárolások után elszámolt értékvesztés a mérlegben külön soron negatív előjellel jelenik meg.

I.2.3.6. Származékos ügyletek értékelési különbözete

A származékos ügyletek értékelési különbözete soron a le nem zárt (le nem járt) ügyletek fordulónapi piaci értékét számolja el az Alap, az értékelési különbözet tartalékával szemben. Az Alap a Számviteli Politikában hozott döntése értelmében a fizetett opciós díjak esetében nem él az időbeli elhatárolás lehetőségével.

I.2.3.7. Kötelezettségek

A kötelezettségeket szerződés szerinti értéken mutatja ki az Alap a mérlegben. Külön soron kerül kimutatásra a külföldi pénzügyi értékre szóló kötelezettségek értékelési különbözetének összege.

I.2.3.8. Passzív időbeli elhatárolások

A passzív időbeli elhatárolásokat bekerülési értéken mutatja ki mérlegében az Alap.

II. SPECIÁLIS RÉSZ

II.1. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

II.1.1. Befektetett eszközök

II.1.1.1. Értékpapírok

Az Alap könyveiben 2019. december 31.-én és 2020. december 11.-én nem szerepelt a befektetett eszközök között értékpapír.

II.1.1.2. Befektetett pénzügyi eszközök

Az Alap könyveiben 2019. december 31.-én és 2020.12.11.-én nem szerepelt éven túl lekötött betét.

II.1.2. Forgóeszközök

II.1.2.1. Követelések

Megnevezés	adatok ezer forint-ban	
	2019.12.31.	2020.12.11.
Követelések	0	45 892
Összesen	0	45 892

II.1.2.2. Értékpapírok

Megnevezés	adatok ezer forint-ban	
	2019.12.31.	2020.12.11.
Értékpapírok	1 986 063	0
Értékpapírok értékelési különbözete	17 529	0
a) kamatokból, osztalékokból	28 648	0
b) egyéb	-11 119	0
Összesen	2 003 592	0

OTP REÁL ALFA PLUSZ TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
A 2020. DECEMBER 11.-EI TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ BESZÁMOLÓHOZ

II.1.2.3. Az értékpapír állomány összetétele

2019.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett.

adatok ezer forint-ban

Értékpapír megnevezése	Névérték	Beszerzési ár	Értékelési különbözet				Piaci érték
			Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Összesen	
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
Összesen:	1 777 949	1 986 063	28 648	8 989	-20 108	17 529	2 003 592

2020. évben az Alap értékesítette értékpapírjait, a 2020. december 11-i zárónapon értékpapír miatti követeléssel nem rendelkezett.

II.1.2.4. Értékpapír-finanszírozási és teljes hozam-csereügyletek bemutatása

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

II.1.3. Pénzeszközök

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

adatok ezer forint-ban

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.11.
Bankszámla egyenlege	181 099	2 158 221
Értékelési különbözet	26	0
Összesen	181 125	2 158 221

II.1.4. Aktív időbeli elhatárolások

OTP REÁL ALFA PLUSZ TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
A 2020. DECEMBER 11.-EI TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ BESZÁMOLÓHOZ

Aktív időbeli elhatárolásként a lekötött bankbetétek mérleg fordulónapjáig járó kamatának összegét kell kimutatni.

Az Alap könyveiben 2019. december 31.-én és 2020.12.11.-én nem szerepelt aktív időbeli elhatárolás.

II.1.5. Származtatott ügyletek értékelési különbözete

II.1.5.1. Származtatott ügyletek értékelési különbözete

Megnevezés	adatok ezer forint-ban	
	2019.12.31.	2020.12.11.
Határidős ügyletek	-11 732	0
Opciós ügyletek	882	0
Swap ügyletek	0	0
Értékelési különbözet összesen	-10 850	0

II.1.5.2. Származtatott ügyletek bemutatása

2019.12.31.-én az alap az alábbi származtatott ügyletekkel rendelkezett:

adatok ezer forintban		
		OPCIÓ
Névérték		2 203 760
Lejárat		2020.12.04
Kötési árfolyam		5,00%
Kötési érték		110 188
Piaci árfolyam	2018.12.28.	0,00%
	2019.12.31	0,04%
Piaci érték	2018.12.28.	0
	2019.12.31	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
ÖSSZESEN				-11 732,15	

Az Alap 2020. december 11.-én nem rendelkezett sem nyitott határidős ügylettel, sem opciós ügylettel.

OTP REÁL ALFA PLUSZ TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
A 2020. DECEMBER 11.-EI TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ BESZÁMOLÓHOZ

II.1.6. Saját tőke

II.1.6.1. Saját tőke levezetése

adatok ezer forint-ban

	2019.12.31-i egyenleg	2019. évi eredmény átvezetése	Értékelési különbség elszámolása	Vissza- váltás/ kibocsátás	Tárgyévi eredmény	2020.12.11-i egyenleg
Indulótőke	2 203 760	0	0	0	0	2 203 760
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	2 203 760	0	0	0	0	2 203 760
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0	0	0	0	0
Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	-39 987	0	-6 705	0	46 692	0
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0	0	0	0	0
Értékelési különbség tartaléka	6 705	0	-6 705	0	0	0
Előző év(ek) eredménye	-64 506	17 814	0	0	0	-46 692
Üzleti év eredménye	17 814	-17 814	0	0	46 692	46 692
Saját tőke összesen	2 163 773	0	-6 705	0	46 692	2 203 760

II.1.6.2. Induló tőke

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.

II.1.6.3. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

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

OTP REÁL ALFA PLUSZ TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
A 2020. DECEMBER 11.-EI TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ BESZÁMOLÓHOZ

Megnevezés	adatok ezer forint-ban	
	2019.12.31.	2020.12.11.
Értékpapír	17 529	0
Pénzeszköz	26	0
Származékos ügyletek	-10 850	0
<i>Határidős ügylet</i>	-11 732	0
<i>Opció ügylet</i>	882	0
<i>Swap ügylet</i>	0	0
Összesen	6 705	0

II.1.7. Céltartalék

Az Alap könyveiben 2019. december 31.-én és 2020.12.11.-én nem szerepelt céltartalék állomány.

II.1.8. Kötelezettségek

II.1.8.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Az Alap könyveiben 2019. december 31.-én és 2020.12.11.-én nem szerepelt hosszú lejáratú kötelezettség.

II.1.8.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2019.12.31.	2020.12.11.
Alapkezelési díj	9 712	0
Felügyeleti díj	0	145
Különadó	0	208
Összesen	9 712	353

II.1.8.3. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete

Az Alap könyveiben 2019. december 31.-én és 2020.12.11.-én nem szerepelt külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete tétel.

OTP REÁL ALFA PLUSZ TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
A 2020. DECEMBER 11.-EI TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ BESZÁMOLÓHOZ

II.1.9. Passzív időbeli elhatárolások

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

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2019.12.31.	2020.12.11.
Felügyeleti díj	136	0
Különadó	246	0
Összesen	382	0

II.2. Az Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

II.2.1. Az Alap bevételei

adatok ezer forintban

Megnevezés	2019.12.31-ével zárult év		2020.12.11-ével zárult év	
	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	85 724	85 724	136 085	136 085
Értékpapírok kamata	82 028	82 028	77 464	77 464
Kamatbevételek	82 028	82 028	77 464	77 464
Deviza árfolyamnyereség	1 876	1 876	5 385	5 385
Értékpapírok árfolyamnyeresége	1 820	1 820	25 476	25 476
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	0	0	27 760	27 760
Árfolyamnyereségek	3 696	3 696	58 621	58 621
Egyéb bevételek összesen	0	0	72 811	26 919
Tárgyévi egyéb bevételek	0	0	72 811	26 919

II.2.2. Az Alap költségei, ráfordításai

adatok ezer forintban

Az Alap ráfordításai	2019.12.31-ével zárult év		2020.12.11-ével zárult év	
	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	27 583	27 583	122 900	122 900
Deviza árfolyamveszteség	24	24	12 165	12 165
Értékpapírok árfolyamvesztesége	27 559	27 559	84 961	84 961
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	0	0	25 774	25 774

OTP REÁL ALFA PLUSZ TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
A 2020. DECEMBER 11.-EI TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ BESZÁMOLÓHOZ

Egyéb ráfordítás	1 042	796	989	781
Pénzügyi szervezetek különadója	1 042	796	989	781
Működési költségek összesen	39 285	29 437	38 315	38 170
Alapkezelői díj	38 530	28 818	36 525	36 525
Bankköltség	180	180	1 060	1 060
Felügyeleti díj	542	406	695	550
Egyéb	33	33	35	35

II.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 lejárat.

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.

II.4. Vagyoni pénzügyi helyzet bemutatása

Mutató	Számítás módja	2019.12.31.	2020.12.11.
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/ Források	99,54%	99,97%
Likviditás	Forgóeszközök/ Rövid lejáratú kötelezettségek	224,95	3121,97
Vagyonarányos jövodelmezőség	Eredmény/ Saját tőke	0,82%	2,12%

OTP REÁL ALFA PLUSZ TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
A 2020. DECEMBER 11.-EI TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ BESZÁMOLÓHOZ

II.5. CASH-FLOW KIMUTATÁS

		2019.12.31- ével zárult év	2020.12.11- ével zárult év
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-64 232	-86 405
1.	Tárgyévi eredmény	-64 215	-30 772
2.	Elszámolt amortizáció	0	0
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	0	0
4.	Elszámolt értékelési különbözet	11 334	-17 529
5.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	0	0
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	-25 739	59 485
8.	Befektetett eszközök állományváltozása	0	0
9.	Forgóeszközök változása	14 405	-87 848
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	-9 359
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	0
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	0	0
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	-17	-382
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	222 739	2 063 527
14.	Ingatlanok beszerzése	0	0
15.	Ingatlanok eladása	0	0
16.	Befolyt bérleti díjak	0	0
17.	Értékpapírok beszerzése	-728 437	-558 003
18.	Értékpapírok eladása, beváltás	869 147	2 544 066
19.	Kapott hozamok	82 029	77 464
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	0	0
20.	Befektetési jegy kibocsátás	0	0
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	0	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlása	0	0
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok	0	0
24.	Hitel illetve kölcsön felvétele	0	0
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése	0	0
26.	Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III sorok)	158 507	1 977 122
	Pénzeszközök nyitó	22 592	181 099
	Pénzeszközök záró	181 099	2 158 221
	Pénzeszközök állományváltozása	158 507	1 977 122

OTP REÁL ALFA PLUSZ TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
A 2020. DECEMBER 11.-EI TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ BESZÁMOLÓHOZ

II.6. Portfólió jelentés értékpapíralapra

II.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):	2020. december 11.
Nettó eszközérték:	2.203.760.000
Egy jegyre jutó NEÉ:	10.000,000000
Darabszám:	220.376
Névérték:	2.203.760.000

OTP REÁL ALFA PLUSZ TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
A 2020. DECEMBER 11.-EI TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ BESZÁMOLÓHOZ

II.6.2. A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása

				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK			2.203.760.000	100
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			358.490	0,02
I/1.	Hitelállomány			0	0
I/2.	Egyéb kötelezettségek			358.490	0,02
<i>I/2.1.</i>	<i>Alapkezelői díj miatt</i>			<i>0</i>	<i>0</i>
<i>I/2.2.</i>	<i>Bankktg</i>			<i>5.490</i>	<i>0</i>
<i>I/2.3.</i>	<i>Felügyeleti díj</i>			<i>145.000</i>	<i>0,01</i>
<i>I/2.4.</i>	<i>Származtatott ügylet</i>			<i>0</i>	<i>0</i>
<i>I/2.5.</i>	<i>Különadó</i>			<i>208.000</i>	<i>0,01</i>
I/3.	Céltartalékok			0	0
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	0
II.	KÖVETELÉSEK			2.204.118.490	100
II/1.	Folyószámla, készpénz			2.158.206.547	97,94
II/2.	Egyéb követelés			45.911.943	2,08
<i>II/2.1</i>	<i>Származtatott ügylet</i>			<i>0</i>	<i>0</i>
<i>II/2.2</i>	<i>Egyéb követelés</i>			<i>45.911.943</i>	<i>2,08</i>
II/3	Lekötött betétek			0	0
<i>II/3.1.</i>	<i>Max. 3 hó lekötésű</i>			<i>0</i>	<i>0</i>
<i>II/3.2.</i>	<i>3 hónapnál hosszabb</i>				<i>0</i>
II/4	Értékpapírok	Devizanem	Névérték	0	0
<i>II/4/1.</i>	<i>Állampapírok</i>			<i>0</i>	<i>0</i>
<i>II/4/1/1.</i>	<i>Magyar Államkötvény</i>			<i>0</i>	<i>0</i>
<i>II/4/1/2.</i>	<i>Kincstárjegy</i>			<i>0</i>	<i>0</i>
<i>II/4/1/3.</i>	<i>Egyéb jegybankképes értékpapír</i>			<i>0</i>	<i>0</i>
<i>II/4/1/4.</i>	<i>Külföldi állampapírok</i>			<i>0</i>	<i>0</i>
<i>II/4/2.</i>	<i>Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír</i>			<i>0</i>	<i>0</i>
<i>II/4/2/1.</i>	<i>Tőzsdére bevezetett</i>			<i>0</i>	<i>0</i>
<i>II/4/2/2.</i>	<i>Külföldi kötvények</i>			<i>0</i>	<i>0</i>
<i>II/4/2/3.</i>	<i>Tőzsdén kívüli</i>			<i>0</i>	<i>0</i>
<i>II/4/3.</i>	<i>Részcvények</i>			<i>0</i>	<i>0</i>
<i>II/4/3/1.</i>	<i>Tőzsdére bevezetett</i>			<i>0</i>	<i>0</i>
<i>II/4/3/2.</i>	<i>Külföldi részvények</i>			<i>0</i>	<i>0</i>
<i>II/4/3/3.</i>	<i>Tőzsdén kívüli</i>			<i>0</i>	<i>0</i>
<i>II/4/4.</i>	<i>Jelzáloglevelek</i>			<i>0</i>	<i>0</i>
<i>II/4/4/1.</i>	<i>Tőzsdére bevezetett</i>			<i>0</i>	<i>0</i>
<i>II/4/4/2.</i>	<i>Tőzsdén kívüli</i>			<i>0</i>	<i>0</i>
<i>II/4/5.</i>	<i>Befektetési jegyek</i>			<i>0</i>	<i>0</i>
<i>II/4/5/1.</i>	<i>Tőzsdére bevezetett</i>			<i>0</i>	<i>0</i>
<i>II/4/5/2.</i>	<i>Tőzsdén kívüli</i>			<i>0</i>	<i>0</i>
<i>II/4/6.</i>	<i>Kárpótlási jegy</i>			<i>0</i>	<i>0</i>
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0	0

II.7. A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltérésének magyarázata

A 2020. december 11. napjára érvényes nettó eszközérték és 2020.12.11 fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az utolsó érvényes eszközérték 2020. december 14-én készült, a 2020. december 10-i adatok alapján. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2020. 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. december 15.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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