OTP Reál Alfa II. Tőkevédett Alap

Tevékenységet záró beszámoló
és független könyvvizsgálói jelentés

2020. január 1.-től 2020. január 31-ig
terjedő időszakra

Deloitte Könyvvizsgáló
és Tanácsadó Kft.
1068 Budapest,
Dózsa György út 84/C
Levélcím: 1438 Budapest, Pf. 471

Tel: +36 (1) 428-6800
Fax: +36 (1) 428-6801
www.deloitte.hu

Bejegyezve:
Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Cg.: 01-09-071057

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Reál Alfa II. Tőkevédett Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az OTP Reál Alfa II. Tőkevédett Alap (az „Alap") 2020. évi tevékenységet záró beszámolójának könyvvizsgálatát, amely tevékenységet záró beszámoló a 2020. január 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 1.317.266 E Ft, a tárgyévi eredmény 11.806 E Ft veszteség –, és a 2020. január 1-től 2020. január 31-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. január 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a „számviteli törvény") összhangban.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „*A könyvvizsgáló 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 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. július 22-től 2020. január 31-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 2020. 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 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 fentieken 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 közzétegye 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, minősítenünk 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 ennélfogva 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. február 7.

.....	.....
Molnár Gábor	dr. Hruby Attila
Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.	Kamarai tag könyvvizsgáló
1068 Budapest Dózsa György út 84/C.	Tagszám: 007118
Nyilvántartási szám: 000083	

OTP Reál Alfa II. Tőkevédett Alap

Tevékenységet záró beszámoló

2020. január31.

MNB határozat száma: KE-III-728/2015

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2019.12.31 eFt	2020.01.31 eFt
1.	**A. Befektetett eszközök**	**0**	**0**
2.	**I. Értékpapírok**	0	0
3.	1. Értékpapírok		
4.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
5.	a) kamatokból, osztalékokból	0	0
6.	b) egyéb	0	0
7.	**II. Befektetett pénzügyi eszközök**	0	0
8.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek		
9.	**B. Forgóeszközök**	**1 321 845**	**1 317 266**
10.	**I. Követelések**		
11.	1. Követelések	0	0
12.	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
13.	3. Külföldi pénzértékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
14.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
15.	**II. Értékpapírok**	**923 062**	**0**
16.	1. Értékpapírok	930 811	0
17.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-7 749	0
18.	a) kamatokból, osztalékokból	18 604	0
19.	b) egyéb	-26 353	0
20.	**III. PÉNZESZKÖZÖK**	**398 783**	**1 317 266**
21.	1. Pénzeszközök	398 768	1 317 266
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**	**-4 086**	**0**
27.	**ESZKÖZÖK ÖSSZESEN**	**1 317 759**	**1 317 266**

Budapest, 2020. február 4.

....

PH

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

MNB határozat száma: KE-III-728/2015

MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2019.12.31 eFt	2020.01.31 eFt
28.	**E. Saját tőke**	**1 311 746**	**1 311 760**
29.	**I. Indulótőke**	1 311 760	1 311 760
30.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 311 760	1 311 760
31.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0
32.	**II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)**	-14	0
33.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
34.	2. Értékelési különbözet tartaléka	-11 820	0
35.	3. Előző év(ek) eredménye	4 545	11 806
36.	4. Üzleti év eredménye	7 261	-11 806
37.	**F. Céltartalékok**	0	0
38.	**G. Kötelezettségek**	**5 783**	**5 506**
39.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
40.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	5 783	5 506
41.	III. Külföldi pénzértékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
42.	**H. Passzív időbeli elhatárolások**	**230**	**0**
43.	**FORRÁSOK ÖSSZESEN**	**1 317 759**	**1 317 266**

Budapest, 2020. február 4.

....

PH

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

MNB határozat száma: KE-III-728/2015

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor-szám	A tétel megnevezése	2019.01.01-2019.12.31. eFt	2020.01.01-2020.01.31. eFt
1.	I. Pénzügyi műveletek bevételei	47 382	43 762
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	16 025	55 820
3.	III. Egyéb bevételek	0	0
4.	IV. Működési költségek	23 461	-304
5.	V. Egyéb ráfordítások	635	52
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7.	**VII. Tárgyévi eredmény**	**7 261**	**-11 806**

Budapest, 2020. február 4.

....

PH

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

OTP Reál Alfa II. Tőkevédett Alap

Kiegészítő melléklet
a 2020. évi tevékenységet záró beszámolóhoz

TARTALOMJEGYZÉK

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

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1. Az Alap bemutatása

Az Alap neve:	**OTP Reál Alfa II. Tőkevédett Alap**
Az Alap rövid neve:	OTP Reál Alfa II. Alap
Az Alap típusa, fajtája:	Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, zártvégű származtatott befektetési alap
Az Alap üzleti éve:	2020.01.01-2020.01.31-ig.
Az Alapkezelő neve:	**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**
Az Alapkezelő székhelye:	1026 Budapest, Riadó u. 1-3.
Az Alapkezelő cégjegyzékszáma:	01-10-044185
A Letétkezelő cégneve:	**OTP Bank Nyrt.**
A Letétkezelő székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
A Letétkezelő cégjegyzékszáma:	01-10-041585
Forgalmazó:	OTP Bank Nyrt.
Forgalmazó székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
Forgalmazó cégjegyzékszáma	01-10-041585
Forgalmazó ügynöke:	OTP Nyrt. fiókhálózata
Könyvvizsgáló	**Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.**
Könyvvizsgáló székhelye:	1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.
Könyvvizsgáló cégjegyzékszáma:	01-09-071057
Könyvvizsgálatért felelős könyvvizsgáló neve:	dr. Hruby Attila
MKVK nyilvántartási száma:	007118

Az Alap 2020. 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.

Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:

Lajstromszám:	1112-373
Felügyeleti határozat száma:	KE-III-728/2015.
Felügyeleti határozat kelte:	2015.07.22.
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozott, 2015.07.22.-2020.01.31.
Befektetési jegyek előállítása:	A befektetési jegyek névértéke 10.000 Ft, azaz Tízezer forint. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.
ISIN-kód	HU0000714985

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

A portfólió lehetséges elemei, a tőke megóvására tett ígéret

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

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

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. törvény („Számviteli törvény"), valamint a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet („Kormányrendelet") előírásai alapján alakítottuk ki.
Az Alap könyveit, nyilvántartásait a kettős könyvviteli rendszerre vonatkozó előírások szerint vezetjük. Az adatrögzítés és a nyilvántartások vezetése során biztosítjuk az eszközökben, illetve forrásokban bekövetkezett változások mérését és összesítését, továbbá biztosítjuk az éves beszámoló készítési kötelezettség teljesítéséhez szükséges információkat.
Az Alap üzleti éve megegyezik az adott naptári évvel.
A mérleg fordulónapja: 2020. január 31.
A mérlegkészítés időpontja: 2020. február 4.

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, visszaírással 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, 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 sem 2019. december 31-én, sem 2020. január 31-én nem volt éven túl lekötött bankbetétje.

1.2. Követelések

Az Alapnak sem 2019. december 31-én, sem 2020. január 31-én nem volt követelése.

1.3. Értékpapírok

1.3.1. 2019.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett:

adatok ezer forintban

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
Jelzáloglevelek:							
FJ20NF01	292 500	326 499	17 325	0	-28 006	-10 681	315 818
OTP JZB 2021/I.	100 000	103 524	361	0	-865	-505	103 019
Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:							
MKB Vállalati Stabil Rövid Kötvény bef. jegy	124 313	125 000	0	0	287	287	125 287
MFBEU2006/1	612	199 624	12	2 998	-87	2 923	202 547
Államkötvények:							
MÁK2022/C	170 000	176 164	906	0	-679	227	176 391
Összesen	**687 425**	**930 811**	**18 604**	**2 998**	**-29 351**	**-7 749**	**923 062**

1.3.3. Értékpapír-finanszírozási és teljeshozam-csereügyletek bemutatása

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

1.4. Pénzeszközök

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

adatok ezer forintban

	2019.12.31	2020.01.31
Bankszámla egyenlege	398 768	1 317 266
Értékelési különbözet	15	0
Összesen:	**398 783**	**1 317 266**

1.5. Aktív időbeli elhatárolások

Az Alapnak sem 2019. december 31-én, sem 2020. január 31-én nem volt aktív időbeli elhatárolása.

1.6. Származtatott ügyletek

1.6.1 Származtatott ügyletek értékelési különbözete

adatok ezer forintban

	2019.12.31	2020.01.31
Határidős ügyletek	-4 086	0
Opciós ügyletek	0	0
Swap ügyletek	0	0
Értékelési különbözet összesen	**-4 086**	**0**

1.7. Saját tőke

Saját tőke változás	2019. december 31-ei egyenleg	2019. évi eredmény átvezetése	Értékelési különbözet elszámolása	Vissza-váltás/ kibocsátás	Adózott eredmény	2020. január 31-ei egyenleg
Saját tőke	**1 311 746**	**0**		**0**	**-11 806**	**1 311 760**
Indulótőke	**1 311 760**	**0**		**0**	**0**	**1 311 760**
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 311 760			0		1 311 760
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0			0		0
Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	**-14**	**0**		**0**	**-11 806**	**0**
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0					0
Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete						
Értékelési különbözet tartaléka	-11 820		11 820			0
Előző év(ek) eredménye	4 545	7 261				11 806
Üzleti év eredménye	7 261	-7 261			-11 806	-11 806

1.7.1. Induló tőke

Az induló tőke a forgalomban lévő befektetési jegyek névértékét tartalmazza. Az Alap indulásakor 131.176 db 10.000 Ft névértékű befektetési jegy került jegyzésre. Mivel az alap zártvégű, a futamidő alatt a befektetési jegyek nem válthatók vissza, illetve új befektetési jegyek nem kerülnek kibocsátásra.

1.7.2. Tőkeváltozás

1.7.2.1. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

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

adatok ezer forintban

	2019.12.31	2020.01.31
Értékpapír	-7 749	0
Pénzeszköz	15	0
Származékos ügyletek Ebből:	-4 086	0
Határidős ügylet	-4 086	0
Opciós ügylet	0	0
Összesen	**-11 820**	**0**

1.7.2.2. Tőkeváltozás az üzleti év eredménye miatt

Az üzleti év eredményét tartalmazza, amely 2020. január 31.-én -11 806 eFt.

1.7.2.3. Előző évek eredménye

Az üzleti évet megelőző évek felhalmozott eredményét tartalmazza, amely 2020. január 31-én 11 806 eFt-ot tett ki.

1.8. Céltartalék

Az Alapnál sem tárgyévben, sem előző évben céltartalékot nem számoltunk el.

1.9. Kötelezettségek

1.9.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettséget sem a tárgyévben, sem az előző évben nem számoltunk el.

1.9.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettségek mérlegsor a szállítókkal szembeni tartozásokat tartalmazza.

adatok ezer forintban

	2019.12.31	2020.01.31
Alapkezelési díj	5 783	5 506
Összesen	**5 783**	**5 506**

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

	2019.12.31	2020.01.31
Felügyeleti díj	82	0
Különadó	148	0
Összesen	**230**	**0**

2. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

2.1. Az Alap bevételei

adatok ezer forintban

Az Alap bevételei	2019.01.01.-2019.12.31.		2020.01.01.-2020.01.31.	
	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
Pénzügyi műveletek bevétele összesen	**47 382**	**47 382**	**43 762**	**43 762**
Bankbetétek kamata	6	6	0	0
Értékpapírok kamata	33 704	33 704	20 389	20 389
Értékpapírok árfolyamnyeresége	10 275	10 275	6 071	6 071
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	0	0	16 478	16 478
Deviza árfolyamnyereség	3 397	3 397	824	824
Egyéb bevételek összesen	**0**	**0**	**0**	**0**

2.2. Az Alap költségei, ráfordításai

adatok ezer forintban

Az Alap ráfordításai	2019.01.01.-2019.12.31.		2020.01.01.-2020.01.31.	
	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	**16 025**	**16 025**	**55 820**	**55 820**
Értékpapírok árfolyamvesztesége	15 907	15 907	32 825	32 825
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	0	0	22 995	22 995
Deviza árfolyamveszteség	118	118	0	0
Egyéb ráfordítás	**635**	**487**	**52**	**52**
Pénzügyi szervezetek különadója	635	487	52	52
Működési költségek összesen	**23 461**	**17 596**	**-304**	**-5 810**
Alapkezelői díj	22 942	17 159	-361	-5 867
Felügyeleti díj	329	247	32	32
Bankköltség	157	157	25	25
Közzétételi díj	33	33	0	0

3. EGYÉB KIEGÉSZÍTÉSEK

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

Az Alapnak jövőbeni kötelezettsége nincs.

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

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

Kölcsönbe adott, illetve kölcsönbe vett értékpapírok nincsenek az Alapnál. Másodlagos értékpapírokkal nem rendelkezik az Alap.

4. VAGYONI PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA

Mutató	Számítás módja	2019.12.31	2020.01.31
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	99,54%	99,58%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	228,5743	239,2419
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	0,55%	-0,90%

5. CASH-FLOW KIMUTATÁS

adatok ezer forintban

	2019.01.01-2019.12.31	2020.01.01-2020.01.31
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	**-26 465**	**-32 702**
1 Tárgyévi eredmény + - (befolyt bérleti díjak 16sor, kapott hozamok (19sor) nélkül)	-26 449	-32 195
2 Elszámolt amortizáció +	-	-
3 Elszámolt értékvesztés és visszaírás + - (elszámolt +; visszaírt -)	-	-
4 Elszámolt értékelési különbözet + -(elszámolt +; visszaírt -) pe nélkül	11 335	-7 749
5 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + - (képzés +; felhasználás -)	-	-
6 Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye + - (fordított előjel)	-	-
7 Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye + - (fordított előjel)	5 632	26 753
8 Befektetett eszközök állományváltozása (fordított előjel; 141521sorok nélkül)	-	-
9 Forgóeszközök változása + - (fordított előjel; 1516171821 sorok nélkül) pe nélkül	-16 967	-19 003
10 Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + - (24251714sorok nélkül)	0	-277
11 Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása + - (24251714sorok nélkül)	-	-
12 Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	-	-
13 Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +	-16	-231
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	**421 726**	**951 200**
14 Ingatlanok beszerzése - (befektetett eszk és forgóeszk; Kifizetett vételár és értékesítésből befolyt eladási ár együttesen)	-	-
15 Ingatlanok eladása + (befektetett eszk és forgóeszk; Kifizetett vételár és értékesítésből befolyt eladási ár együttesen)	-	-
16 Befolyt bérleti díjak +	-	-
17 Értékpapírok beszerzése - (befektetett eszk és forgóeszk; Kifizetett vételár és értékesítésből befolyt eladási ár együttesen)	-1 207 252	0
18 Értékpapírok eladása, beváltás + (befektetett eszk és forgóeszk; Kifizetett vételár és értékesítésből befolyt eladási ár együttesen)	1 595 268	930 811
19 Kapott hozamok + (pénzügyileg befolyt kamatok, osztalékok ép is)	33 710	20 389
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	**0**	**0**
20 Befektetési jegy kibocsátás +	-	-
21 Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	-	-
22 Befektetési jegy visszavásárlása -	-	-
23 Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	-	-
24 Hitel illetve kölcsön felvétele +	-	-
25 Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	-	-
26 Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat -	-	-
IV Pénzeszközök változása (I+II+III sorok) +	**395 261**	**918 498**

6. PORTFOLIÓ JELENTÉS ÉRTÉKPAPÍRALAPRA

6.1 Alapadatok

Lajstromszáma:	**1112-373**
Alapkezelő neve:	**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**
Letétkezelő neve:	**OTP Bank Nyrt.**
NEÉ számítás típusa:	T napi árfolyam adatok
Tárgynap (T):	2020. január 31.
Nettó eszközérték:	1.311.760.000
Egy jegyre jutó NEÉ:	10.000,000000
Darabszám:	131.176
Névérték:	10.000 Ft/db

6.2. A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása

				OTP REÁL ALFA II.	
				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
	NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK			*1.311.760.000*	*100,00*
I.	**KÖTELEZETTSÉGEK**			**5.525.797**	**0,42**
I/1.	**Hitelállomány**			**0**	**0,00**
I/2.	**Egyéb kötelezettségek**			**5.525.797**	**0,42**
I/2.1.	*Alapkezelői díj miatt*			*5.422.096*	*0,41*
I/2.2.	*Bankktg*			*19.701*	*0,00*
I/2.3.	*Felügyeleti díj*			*32.000*	*0,00*
I/2.4.	*Származtatott ügylet*			*0*	*0,00*
I/2.5.	*Különadó*			*52.000*	*0,01*
I/3.	**Céltartalékok**			**0**	**0,00**
I/4.	**Passzív időbeli elhatárolások**			**0**	**0,00**
II.	**KÖVETELÉSEK**			**1.317.285.797**	**100,42**
II/1.	**Folyószámla, készpénz**			**1.317.285.797**	**100,42**
II/2.	**Egyéb követelés**			**0**	**0,00**
II/2.1	*Származtatott ügylet*			*0*	*0,00*
II/2.2	*Egyéb követelés*			*0*	*0,00*
II/3	**Lekötött betétek**			**0**	**0,00**
II/3.1.	*Max. 3 hó lekötésű*			*0*	*0,00*
II/3.2.	*3 hónapnál hosszabb*				*0,00*
II/4	**Értékpapírok**	**Devizanem**	**Névérték**	**0**	**0,00**
II/4/1.	*Állampapírok*			*0*	*0,00*
II/4/1/1.	*Magyar Államkötvény*			*0*	*0,00*
II/4/1/2.	*Kincstárjegy*			*0*	*0,00*
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 portfolió jelentés és a mérleg egyes adatai eltérésének magyarázata

A 2020. január 31. napjára érvényes nettó eszközérték és 2020.01.31 fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az utolsó érvényes eszközérték 2020. február 3-án készült, a 2020. január 30-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. február 4.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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