OTP Reál Alfa II. Tőkevédett Alap

Megszűnési jelentés

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") mellékelt 2020. évi megszűnési jelentése I-XIV. pontjaiban található számviteli információinak (a „számviteli információk") könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az OTP Reál Alfa II. Tőkevédett Alap 2020. január 1-től 2020. január 31-ig terjedő időszakra vonatkozó megszűnési jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a „számviteli törvény"), valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. A megszűnési jelentésben szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. A megszűnési jelentésben bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

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 megszűnési jelentésben közölt számviteli információk 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 megszűnési jelentés 1. 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 a megszűnési jelentésben található nem számviteli információkból állnak, de nem tartalmazzák a megszűnési jelentésben található számviteli információkat és az azokra vonatkozó független könyvvizsgálói jelentésünket. Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. vezetése (a „vezetés") felelős az egyéb információk elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „*Vélemény*" szakaszában a megszűnési jelentésben található számviteli információkra vonatkozó véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra és azokra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

A megszűnési jelentésben található számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e a számviteli információknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként lényeges hibás állítást tartalmazónak tűnnek-e. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk ezt a tényt jelenteni. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a megszűnési jelentésben közölt számviteli információkért

A vezetés felelős a megszűnési jelentésben közölt számviteli információknak a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel és a számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket az Alapkezelő vezetése szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes megszűnési jelentésben közölt számviteli információk elkészítése.

A megszűnési jelentésben közölt számviteli információk elkészítése során az Alapkezelő vezetése felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint az Alapkezelő vezetése felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel megszűnési jelentésben való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha az Alapkezelő vezetésének szándékában áll megszüntetni az Alapot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

Az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló megszűnési jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a megszűnési jelentésben közölt számviteli információk 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 megszűnési jelentésben közölt számviteli információk 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 felbecsüljük a megszűnési jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának 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 az Alapkezelő vezetése által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, 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 megszűnési jelentésben közölt számviteli információkhoz kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak.
- Megvizsgáljuk a megszűnési jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel a megszűnési jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy a megszűnési jelentésben szereplő számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.

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

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

Megszűnési jelentés

2020. január 31.

OTP Reál Alfa II. Tőkevédett Alap

2020. január 31.

MEGSZŰNÉSI JELENTÉS

I. Az OTP Reál Alfa Tőkevédett Alap főbb adatai

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 Alapkezelő neve:	**OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**
Az Alapkezelő székhelye:	1026 Budapest, Riadó utca 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

Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:

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

II. Vagyonkimutatás

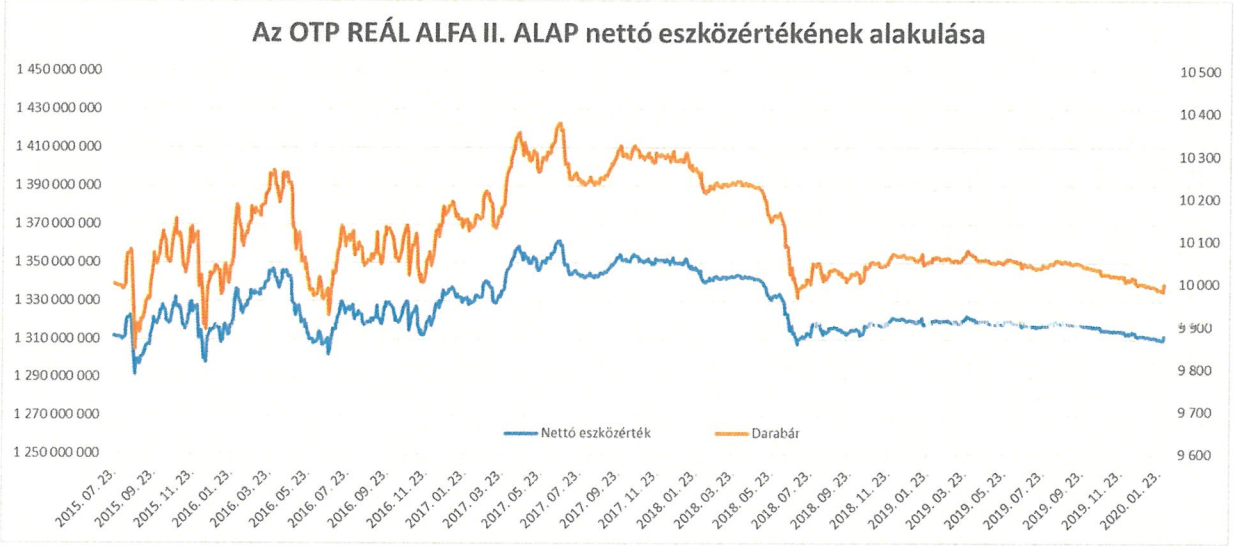
adatok ezer Ft-ban

	2019.12.31	%	2020.01.31	%
Átruházható értékpapírok	922 984	70,37	0	0,00
Banki egyenlegek	398 797	30,40	1 317 286	100,42
Egyéb eszközök	- 4 086	-0,31	0	0,00
Összes eszköz	**1 317 695**	**100,46**	**1 317 286**	**100,42**
Kötelezettségek	6 028	0,46	5 526	0,42
Nettó eszközérték	**1 311 667**	**100,00**	**1 311 760**	**100,00**

III. Forgalomban levő befektetési jegyek száma

Az OTP Reál Alfa Tőkevédett Alap 2015. július 23-án indult 131.176 db, egyenként 10,000 Ft névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 1.311.760 eFt tőkével.

IV. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték



Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2020.01.31-én, Ft *	10 000,000000

* záró egy jegyre jutó nettó eszközérték

V. A befektetési alap összetétele

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve, %		
	2019.12.31.	2020.01.31.	változás
a) Tőzsdén hivatalosan jegyzett egyéb átruházható értékpapír	0,00%	0,00%	0,00%
b) Tőzsdén hivatalosan jegyzett hitelviszonyt megtestesítő, átruházható, értékpapír	60,54%	0,00%	-100,00%
c) Közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0,00%	0,00%	0,00%
d) Egyéb átruházható értékpapírok	9,51%	0,00%	-100,00%
e) Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	60,54%	0,00%	-100,00%

A táblázatban az egyes értékpapírokat a kategóriákban leírt tulajdonságok alapján szerepeltetjük, így az egyes kategóriák között átfedés lehetséges. Az arányok az összes eszközhöz viszonyítva szerepelnek. Az Alapnak nincsenek elkülönített eszközei.

Az Alap portfoliója nem tartalmaz értékpapírokat 2020. január 31. napján.

A befektetési alap összetétele 2020. január 31-én

		ÖSSZEG/ÉRTÉK Ft	%
I.	**KÖTELETETTSÉGEK**	**5 525 797**	**0,42**
I/1.	Hitelállomány	0	0,00
I/2.	Egyéb kötelezettségek	5 525 797	0,42
I/2.1.	*Alapkezelő díj miatt*	*5 422 096*	*0,41*
I/2.2.	*Bankköltség*	*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/2.6.	*Egyéb kötelezettségek*	*0*	*0,00*
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/3.	Lekötött betétek	0	0,00
II/4	**Értékpapírok**	**0**	**0,00**
II/5	Aktív időbeli elhatárolások	0	0,00

VI. A befektetési alap eszközeinek alakulása

Értékesített eszközök befolyt ellenértéke, esetleges járulékos és egyéb bevételek, felmerült költségek és felszámított díjak:

adatok Ft-ban

Befektetésből származó jövedelem	1 317 285 797
Egyéb bevételek	0
Az alapkezelőnek fizetett díjak (kezelési költségek)	5 422 096
A Letétkezelőnek fizetett díjak	0
Egyéb díjak és adók (Felügyeleti díj, bankköltség)	103 701
A végelszámolás során felmerült költségek és felszámított díjak	0
Nettó jövedelem	**1 311 760 000**
Felosztott és újra befektetett jövedelem	0
Tőkeszámla változásai	0
Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	0
Egyéb hatás az alap eszközeire	0
Egyéb hatás az alap kötelezettségeire	0

VII. Befektetők között felosztható tőke, egyéb befektetési jegyre kifizethető összeg, kifizetés kezdő, befejező napja és helye

Befektetők között felosztható tőke	1 311 760 000 Ft
Egy befektetési jegyre kifizethető összeg	10 000,000000
Kifizetés kezdő napja	2020. február 12.
Kifizetés befejező napja	2020. február 14.
Kifizetés helye	A Befektetési Jegyek letéti őrzésével megbízott pénzintézet, amely az OTP Bank Nyrt.

VIII. Összehasonlító táblázat elmúlt üzleti évekről

	2015.12.31	2016.12.30	2017.12.29	2018.12.28	2019.11.29	2020.01.31
Nettó eszközérték	1 317 002 902	1 335 612 541	1 350 015 072	1 320 085 579	1 311 667 266	1 311 760 000
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	10 039,968455	10 181,836167	10 291,631640	10 063,468767	9 999,293057	10 000,000000

IX. Származtatott ügyletek részletes leírása

Ügylet típus	Névérték ezer Ft	Piaci árfolyam 2018.12.28.	Piaci érték ezer Ft 2018.12.28.	Piaci árfolyam 2019.12.31.	Piaci érték ezer Ft 2019.12.31.	Piaci árfolyam 2020.01.31.	Piaci érték ezer Ft 2020.01.31.
OPCIÓ	1 311 760	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0

Az Alap portfóliójában az alábbi nyolc befektetési alap hozam/kockázat alapján optimalizált kosarából számított index árfolyam alakulására vonatkozó **európai vételi opció** található, melynek lejárata 2020.01.24., névértéke: 1 311 760 eFt.

Alap neve	Az alap rövid ismertetése	súly
Henderson Horizon - Pan European Property Equities Fund	Az alap az európai régió tőzsdéin kereskedett, ingatlanpiacon tevékenykedő vállalatok, REIT-ek részvényeibe fektet.	**25%**
Morgan Stanley Investment Fund - European Property Fund	Az alap célja hosszútávú tőkenövekedés elérése. Az alap, céljának elérése érdekében, elsősorban olyan társaságok (kizárólag szabadon átruházható) részvényeibe fektet, melyek az ázsiai ingatlanpiacon tevékenykednek.	**25%**
SPDR S&P HOMEBUILDERS ETF	Az ETF az amerikai tőzsdén kereskedett lakásépítő vállalatok részvényeibe fektet be.	**15%**
COHEN & STEERS SICAV - European Real Estate Securities Fund	Az aktívan kezelt alap célja az európai régióban tevékenykedő ingatlan társaságok részvényeibe való befektetés révén hosszú távú tőkenövekedés elérése.	**15%**
Vanguard REIT ETF	Amerikai tőzsdén kereskedett REIT-ekbe fektető ETF.	**15%**
iShares UK Property UCITS ETF	Az ETF az Egyesült Királyság tőzsdén jegyzett ingatlanpiaci vállalataiba és REIT-ekbe fektet be.	**5%**

Delta Lloyd L - Global Property Fund	Globális kitettségű alap, melynek célja hosszú távú tőkenövekedés elérése a világon tevékenykedő ingatlanpiaci vállalatok, REIT-ek tőzsdén kereskedett részvényeibe való befektetéssel.	0%
Schroder International Selection Fund - ASIA PACIFIC PROPERTY SECURITIES	Az alap célja hosszútávú tőkenövekedés elérése. Az alap, céljának elérése érdekében, elsősorban olyan társaságok (kizárólag szabadon átruházható) részvényeibe fektet, melyek az ázsiai ingatlanpiacon tevékenykednek.	0%
iShares Mortgage Real Estate Capped ETF	Amerikai tőzsdén kereskedett ingatlantársaságokba, REIT-ekbe és jelzáloglevelekbe fektető társaságokba fektető ETF.	0%
iShares US Real Estate ETF	Az ETF (tőzsdén kereskedett befektetési alap) célja, hogy a Dow Jones US Real Estate Indexben szereplő, Egyesült Államokban működő legjelentősebb ingatlanpiaci vállalatokba és REIT-ekbe történő befektetésekkel érjen el hozamot.	0%

X. Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő működésében az év első tizenegy hónapja során lényeges változás nem történt.

XI. Az Alapkezelő által kifizetett javadalmazás 2019. év

Megnevezés	Összeg (e Ft)
2019.01.01-2019.12.31 között időszakra kifizetett javadalmazás	610 511
Teljes összegből a rögzített javadalom	380 850
Teljes összegből a változó javadalom	229 661
Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényegesen hatást gyakorlók javadalmazása	124 583
Létszám	44 fő

Az Alap Kezelési szabályzata az Alapkezelő illetve annak alkalmazottai részére nyereségrészesedés fizetését nem teszi lehetővé.

XII. Az Alap azon eszközeinek bemutatása, amelyekre nem likvid jellegüknél fogva különleges szabályok vonatkoznak, továbbá az Alap likviditáskezelésének és kockázatkezelésének bemutatása

Az Alap portfóliójában olyan eszköz, amelyre nem likvid jellege miatt különleges szabályok vonatkoznak, nem található.

Az Alap futamideje alatt likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodást nem kötött.

Az Alapkezelő folyamatosan nyomon követte és mérte az Alappal kapcsolatban fennálló potenciális kockázatokat, így különösen a likviditással kapcsolatos kockázatokat. Az Alapkezelő folyamatosan ellenőrizte, hogy az Alap portfóliója megfelel-e a befektetési politikában meghatározottaknak, továbbá hogy összhangban van-e az Alap előre meghatározott kockázati profiljával. Az Alap futamideje alatt olyan tény, körülmény nem merült fel, amely az Alapkezelő rendkívüli beavatkozását vagy korrekciós intézkedést alkalmazását tette volna szükségessé.

XIII. Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása

Az Alap teljes futamideje alatt maximum egyszeres tőkeáttételt alkalmazott, abban változás nem következett be.

XIV. Vezetőségi jelentés – üzleti környezet

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

A globális fundamentumokat vizsgálva nem állítható igazán megalapozottnak a részvényárfolyamok emelkedése. A feldolgozóipari beszerzési-menedzser indexek alapján is megfigyelhető volt, hogy a globális gazdaság egyre kisebb mértékben bővül és a trendeket tekintve rövid időn belül bekövetkezhet egy globális gazdasági recesszió. Az Európa motorjának számító német ipar január óta zsugorodik, a kínai gazdasági növekedés az Amerikai Egyesült Államokkal folytatott vámháború következtében utoljára a 2008-as válság idején bővült olyan csekély mértékben, mint jelenleg. A legjobb állapotban az USA gazdasága van a globális konjunktúra szempontjából legfontosabb gazdaságok közül, azonban ezek a mutatók is nagyon csekély gazdasági növekedésre engednek következtetni.

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

Az év elején az Európai Központi Bank (EKB) – a Fed-hez hasonlóan – további monetáris lazítást helyezett kilátásba, majd szeptemberben 10 bázisponttal csökkentette az alapkamatot, így jelenleg -0,5%-os szinten áll. Ezen felül Mario Draghi novemberben leköszönő EKB elnök az eszközvásárlási program újraindítását helyezte kilátásba. Mario Draghi utódja Christine Lagarde lett, aki az alacsony kamatok fenntartásával és esetleges fiskális lazításokkal támogatná az európai országok beruházásait az EU gazdasági növekedésének javítása érdekében.

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

A hazai jegybank továbbra is a laza monetáris politika fenntartása mellett foglal állást, támogatva a gazdaság növekedését. Habár az alapkamaton a Monetáris Tanács nem változtatott 2016. májusa óta, az MNB laza monetáris politikájának köszönhetően az éven belüli lejáratú állampapírok hozama 0% körül alakult (benchmarkok: 3 hónap: -0,01%; 6 hónap: 0,01%; 1 év: 0,02%). A hozamgörbe közép és hosszú lejáratú papírjaira pedig főkent a globális gazdasági

trendek hatottak az elmúlt időszakban is. A magyar 3 éves állampapír hozama 93 bázisponttal, az 5 éves 129 bázisponttal, míg a 10 éves 100 bázisponttal mérséklődött az idei évben (rendre 0,28%; 1,17%; 2,01%-os hozamszintre). Az év elején kisebb forint erősödés volt tapasztalható, hiszen a piacok azt várták, hogy a jegybank a monetáris szigorítás útjára fog lépni a növekvő infláció, erős bérdinamika és 4% feletti éves szintű GDP növekedés következtében. A szigorítás megkezdéseként a Monetáris Tanács a márciusi kamatdöntés során az overnight jegybanki betét kamatát 10 bázisponttal, (-0,05%)-ra emelte, valamint csökkentette a deviza swap állományt is. Az intézkedések hatására márciusban az EURHUF keresztárfolyam a 313-as szint alatt is tartózkodott. Mivel a globális monetáris politikai környezet lazább lett, így az MNB nem szigorított tovább a monetáris kondíciókon és „galamb" hangvételű kommentárokat tett közzé a kamatdöntő üléseit követően. Ennek következtében a forint jelentős mértékben gyengült és szeptemberben már a 335 forintot is meghaladta az euró árfolyama, novemberben pedig új történelmi mélyponton járt a forint, ugyanis 1 euróért 337 forintot is kellett fizetni. Az év utolsó hónapjában 330-as szintig is erősödött a hazai deviza, majd az évet az EURHUF keresztárfolyam a 331-es szinten zárta. A korrekció az MNB újra szigorodó hangvételű kommunikációjának, illetve a régiós devizák euróval szembeni felülteljesítésének volt betudható.

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

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

2. Kockázatok

Az Alap értékében egyik legfontosabb kockázati tényező a származtatott ügyletek kockázata volt. Ezen ügyletekből eredő kockázatokat megfelelő partnerek kiválasztásával kezelte az Alapkezelő.

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

Az Alapnak jövőbeni kötelezettsége nincs.

3. Eredmények, teljesítmény mérése

Időszak	Időszaki hozam
2015. üzleti év (2015.07.23.-2015.12.31) *nem évesített adat*	0,40%
2016. üzleti év (2015.12.31.-2016.12.30)	1,41%
2017. üzleti év (2016.12.30.-2017.12.29.)	1,08%
2018. üzleti év (2017.12.29.-2018.12.28.)	-2,22%
2019. üzleti év (2018.12.28.-2019.12.31.)	-0,64%
2020. üzleti év (2019.12.31-2020.01.31.) *nem évesített adat*	0,01%

Budapest, 2020. február 4.

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

Dr. Tóth Nándor
Vezérigazgató

Anda Árpád József
Háttérműveleti igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Melléklet: Mérleg, Eredménykimutatás
Kibocsátói nyilatkozat

KIBOCSÁTÓI NYILATKOZAT
az OTP Reál Alfa II. Tőkevédett Alap megszűnési jelentéséhez

Az OTP Reál Alfa II. Tőkevédett Alap képviseletében eljáró OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság kijelenti, hogy az OTP Reál Alfa II. Tőkevédett Alap megszűnési jelentését az alkalmazható számviteli előírások alapján, legjobb tudása szerint készítette el. A beszámolót független könyvvizsgáló vizsgálta.

A jelentés valós és megbízható képet ad a kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a vezetőségi jelentés megbízható képet ad a kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2020. február 4.

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt
1026 Budapest, Riadó

Dr. Tóth Nándor
Vezérigazgató
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

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

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