

OTP Reál Alfa Plusz II. Zártvégű Alap

*Tevékenységet záró beszámoló
és független könyvvizsgálói jelentés*

*2019. január 1.-től 2019. október 30-ig
terjedő időszakra*

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Reál Alfa Plusz II. Zártvégű Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az OTP Reál Alfa Plusz II. Zártvégű Alap (az „Alap”) 2019. évi tevékenységet záró beszámolójának könyvvizsgálatát, amely tevékenységet záró beszámoló a 2019. október 30-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 1.514.217 E Ft, a tárgyévi eredmény 13.705 E Ft veszteség –, és a 2019. január 1-től 2019. október 30-ig terjedő időszakra vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt tevékenység záró beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2019. október 30-án 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 éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.-től a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Figyelemfelhívás

Felhívjuk a figyelmet a tevékenységet záró beszámoló kiegészítő mellékletének 2. oldalára, ahol bemutatásra került, hogy az Alap futamideje határozott, 2017. március 28-tól 2019. október 30-ig tartott. Véleményünk nem minősített ennek a kérdésnek a vonatkozásában.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

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

Egyéb információk

Az egyéb információk az Alap 2019. évi megszűnési jelentéséből és üzleti jelentéséből állnak, de nem tartalmazzák a tevékenységet záró beszámolót és az arra vonatkozó független könyvvizsgálói jelentésünket. Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. vezetése (a „vezetés”) felelős az egyéb információkért, továbbá az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a 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 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2019. évi tevékenységet záró beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A fentiekén túl az Alapról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége 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 könyvvizgálatáért 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.

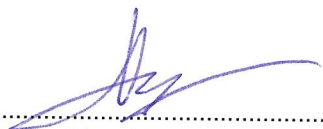
Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alapkezelő által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait 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 ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha – rendkívül ritka körülmények között – azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, mert észszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

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

Budapest, 2019. november 7.



Honti Péter
ügyvezető

INTERAUDITOR Kft.
1074 Budapest
Vörösmarty u. 16-18. A. ép.
Adószám: 10272172-2-42



Móri Ferencné
kamarai tag könyvvizsgáló
003356

INTERAUDITOR Kft.
1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F.
Nyilvántartási szám: 000171

OTP REÁL ALFA Plusz II. Zártvégű Alap

Tevékenységet záró beszámoló

2019. október 30.

OTP REÁL ALFA Plusz II. Zártvégű Alap

MNB határozat száma: H-KE-III-171/2017

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2018.12.31. eFt	2019.10.30. eFt
1.	A. Befektetett eszközök	0	0
2.	I. Értékpapírok	0	0
3.	1. Értékpapírok	0	0
4.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
5.	a) kamatokból, osztalékokból	0	0
6.	b) egyéb	0	0
7.	II. Befektetett pénzügyi eszközök	0	0
8.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
9.	B. Forgóeszközök	1 527 189	1 514 217
10.	I. Követelések	0	2 678
11.	1. Követelések	0	2 678
12.	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
13.	3. Külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
14.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
15.	II. Értékpapírok	1 526 755	0
16.	1. Értékpapírok	1 534 716	0
17.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-7 961	0
18.	a) kamatokból, osztalékokból	20 627	0
19.	b) egyéb	-28 588	0
20.	III. PÉNZESZKÖZÖK	434	1 511 539
21.	1. Pénzeszközök	434	1 511 539
22.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
23.	C. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
24.	1. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
25.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26.	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	0	0
27.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1 527 189	1 514 217

Budapest, 2019. november 05.

.....

PH

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

.....

OTP REÁL ALFA Plusz II. Zártvégű Alap

MNB határozat száma: H-KE-III-171/2017

MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2018.12.31. eFt	2019.10.30. eFt
28.	E. Saját tőke	1 519 874	1 514 129
29.	I. Indulótőke	1 593 820	1 593 820
30.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 593 820	1 593 820
31.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0
32.	II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	-73 946	-79 691
33.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülönbözete	0	0
34.	2. Értékelési különbözet tartaléka	-7 961	0
35.	3. Előző év(ek) eredménye	-57 451	-65 986
36.	4. Üzleti év eredménye	-8 534	-13 705
37.	F. Céltartalékok	0	0
38.	G. Kötelezettségek	7 030	88
39.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
40.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	7 030	88
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
42.	H. Passzív időbeli elhatárolások	285	0
43.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 527 189	1 514 217

Budapest, 2019. november 05.



PH



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

OTP REÁL ALFA Plusz II. Zártvégű Alap

MNB határozat száma: H-KE-III-171/2017

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2018.01.01.- 2018.12.31. eFt	2019.01.01.- 2019.10.30. eFt
1.	I. Pénzügyi műveletek bevételei	62 388	51 329
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	41 793	52 847
3.	III. Egyéb bevételek	0	2 678
4.	IV. Működési költségek	28 364	14 251
5.	V. Egyéb ráfordítások	765	614
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7.	VII. Tárgyévi eredmény	-8 534	-13 705

Budapest, 2019. november 5.

.....

PH

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

.....

OTP REÁL ALFA Plusz II. Zártvégű Alap

Kiegészítő melléklet

2019.01.01.-2019.10.30

TARTALOMJEGYZÉK

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ	2
1. Az Alap bemutatása	2
2. A számviteli politika fő vonásai	4
II. SPECIÁLIS RÉSZ	6
1. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK.....	6
1.1. Befektetett pénzügyi eszközök	6
1.2. Követelések	6
1.3. Értékpapírok	6
1.4. Pénzeszközök	7
1.5. Aktív időbeli elhatárolások.....	7
1.6. Származtatott ügyletek	8
1.7. Saját tőke	8
1.8. Céltartalék.....	9
1.9. Kötelezettségek.....	10
1.10. Passzív időbeli elhatárolások	10
2. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK	11
2.1. Az Alap bevételei	11
2.2. Az Alap költségei, ráfordításai	11
3. EGYÉB KIEGÉSZÍTÉSEK	12
4. VAGYONI PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA	12
5. CASH-FLOW KIMUTATÁS	13
6. PORTFOLIÓ JELENTÉS ÉRTÉKPAPÍRALAPRA	14
6.1 Alapadatok	14
6.2. A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása.....	15
6.3. A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltérésének magyarázata	16

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1. Az Alap bemutatása

Az Alap neve:	OTP Reál Alfa Plusz II. Zártvégű Alap
Az Alap rövid neve:	OTP Reál Alfa Plusz II. Alap (továbbiakban: Alap)
Az Alap típusa, fajtája:	Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, zártvégű származtatott befektetési alap
Az Alap üzleti éve:	2019.01.01-2019.10.30.
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 Bank Nyrt. fiókhálózata
Könyvvizsgáló	INTERAUDITOR KFT
Könyvvizsgáló székhelye:	1074 Budapest, Vörösmarty u. 16-18. A. ép. fsz. 1/F.
Könyvvizsgáló cégjegyzékszáma:	01-09-063211
Könyvvizsgálatért felelős könyvvizsgáló neve:	Móri Ferencné
MKVK nyilvántartási száma:	003356
Az Alap 2019. évi tevékenységet záró beszámolójának és megszűnési jelentésének 27% ÁFA-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:	1112-422
Felügyeleti határozat száma:	H-KE-III-171/2017.
Felügyeleti határozat kelte:	2017.03.27
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozott, 2017.03.28.-2019.10.30.

A portfólió lehetséges elemei, a tőke megóvására tett ígéret:

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 HU000718630

**Befektetési jegyek
szabályozott piacra történő
bevezetése:**

Az Alap befektetési jegyei 2017.04.12-én bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.

Első kereskedési nap: 2017.04.12.

BÉT határozat száma: 142/2017.

Honlap: <https://www.otpingatlanalap.hu>

Az Alap célja, hogy a befektetőknek 95%-os tőkemegővás mellett lehetőséget nyújtson arra, hogy a fizetési ígéret részét képező teljesítményrészesedésnek megfelelően részesedjenek a világ ingatlanpiacainak jövedelméből, illetve értéknövekedéséből. Az Alapkezelő az Alap mindenkor saját tőkéjének jelentős hányadát tervezi kamatozó befektetési eszközökbe, így például az OTP Bank Nyrt.-nél elhelyezett bankbetétekbe, hitelviszonyt megtestesítő eszközökbe és a kamatkockázat kezelésére szolgáló származtatott eszközökbe fektetni. A mögöttes konstrukció teljesítményétől függő teljesítményrészesedés, tőzsdén jegyzett, aktív ingatlantársaságok részvényeibe fektető alapok befektetési jegyeiből álló portfólión keresztül érhető el.

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

Az Alap képviselőjére jogosult, az éves beszámolót aláíró személyek:

Dr. Tóth Nándor

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

Anda Árpád

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

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy:

Tuboly Zoltán az OTP Bank Nyrt. Számviteli és Pénzügyi Igazgatóságának ügyvezető igazgatója. PM nyilvántartási szám:177289

2. A számviteli politika fő vonásai

2.1. Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség

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

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

Az Alap üzleti éve megegyezik az adott naptári évvel.

A mérleg fordulónapja: 2019. október 30.

A mérlegkészítés időpontja: 2019. november 5.

Az Alap a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény („Kbftv”) 131. § (1) és (2) bekezdésével összhangban éves jelentést készít, mely tájékoztatási kötelezettségét a tőkepiacokról szóló 2001. évi CXX. törvény („Tpt.”) V. fejezetében foglaltaknak megfelelően teljesíti, figyelembe véve a 2015/2365 rendelet rendelkezéseit is.

A nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet („PM rendelet”) értelmében, a Magyarországi székhelyű kibocsátó az éves jelentést a Számviteli törvény előírásaival összhangban készíti el, mely éves jelentés áll a kibocsátó legfőbb szerve által elfogadott éves beszámolóból, a vezetőségi jelentésből, a független könyvvizsgálói jelentésből és a kibocsátó nyilatkozatából.

2.2. Értékelési módszerek

Az Alap eszközeit és kötelezettségeit a mindenkorai 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 értékítéletről adódó értékelési különbözetre.

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

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

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

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

Kötelezettségek: könyv szerinti értéken mutatjuk ki a mérlegben.

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

II. SPECIÁLIS RÉSZ

1. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

1.1. Befektetett pénzügyi eszközök

Az Alapnak 2018.12.31-én és 2019.10.30-án nem volt éven túl lekötött bankbetétje.

1.2. Követelések

Az Alapnak 2018.12.31-én nem volt követelése, 2019.10.30-án 2 678 ezer forint egyéb követeléssel rendelkezett.

1.3. Értékpapírok

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

adatok ezer forintban							
Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Piaci érték	Értékelési különbözet
Kincstárjegyek:							
D190731	100 000	99 489	0	0	439	99 928	439
D190925	488 870	486 952	0	0	1 293	488 245	1 293
Jelzáloglevelek:							
EJBFN19/A	177 170	183 249	612	0	-3 586	180 275	-2 974
FJ19ZF01	100 000	104 425	7 158	0	-1 864	109 719	5 294
FJ20NF01	108 000	130 077	6 414	0	-12 444	124 047	-6 030
OTP JZB 2021/I.	100 000	103 524	362	0	-1 013	102 873	-651
Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:							
FK19NF01	97 300	109 670	3 853	0	-9 604	103 919	-5 751
MFB202101/1	60 000	62 620	1 365	0	-735	63 250	630
Államkötvények:							
MÁK2019/C	250 000	254 710	863	0	-1 074	254 499	-211
Összesen	1 481 340	1 534 716	20 627	0	-28 588	1 526 755	-7 961

2019. évben az Alap értékesítette értékpapírjait, a 2019. október 30.-i zárónapon értékpapír miatti követeléssel nem rendelkezett.

1.3.2. Értékpapír-finanszírozási és teljeshozam-csereügyletek bemutatása

Az Alapnál a tárgyévben és a megelőző évben sem értékpapír-finanszírozási ügyletek, sem teljeshozam-csereügyletek nem fordultak elő.

1.4. Pénzeszközök

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

adatok ezer forintban		
	2018.12.31.	2019.10.30.
Bankszámla egyenlege	434	1 511 539
Értékelési különbözet	0	0
Összesen:	434	1 511 539

1.5. Aktív időbeli elhatárolások

Az Alapnak nem volt aktív időbeli elhatárolása sem 2018. évben, sem 2019. október 30-án.

1.6. Származtatott ügyletek

1.6.1 Származtatott ügyletek értékelési különbözete

Az alap származtatott ügyletekből származó értékelési különbözetet sem 2018 évben sem 2019. október 30.-án nem számolt el.

1.6.2. Származtatott ügyletek bemutatása

adatok ezer forintban

Ügylet típus	Névérték	Lejárat	Kötési árfolyam	Kötési érték	Piaci árfolyam 2017.12.31.	Piaci érték 2017.12.31.	Piaci árfolyam 2018.12.31.	Piaci érték 2018.12.31.	Piaci árfolyam 2019.10.30.	Piaci érték 2019.10.30.
OPCIÓ	1 593 820	2019.10.22	3,30%	52 596	0,19%	3 028	0,00%	0	0,00%	0

1.7. Saját tőke

adatok ezer forintban

	2018. december 31-ei egyenleg	2018. évi eredmény átvezetése	Értékelési különbözet elszámolása	Vissza-váltás/ kibocsátás	Adózott eredmény	2019. október 30-ai egyenleg
Saját tőke	1 519 874	0		0	-13 705	1 514 129
Indulótőke	1 593 820	0		0	0	1 593 820
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 593 820			0		1 593 820
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0			0		0
Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	-73 946	0	7 961	0	-13 705	-79 691
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0					0
Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete						
Értékelési különbözet tartaléka	-7 961		7 961			0
Előző év(ek) eredménye	-57 451	-8 534				-65 986
Üzleti év eredménye	-8 534	8 534			-13 705	-13 705

1.7.1. Induló tőke

Az induló tőke a forgalomban lévő befektetési jegyek névértékét tartalmazza.
Az Alap indulásakor 159.382 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 kerültek 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		
	2018.12.31.	2019.10.30.
Értékpapír	- 7 961	0
Pénzeszköz	0	0
Származékos ügyletek Ebből:	0	0
Határidős ügylet	0	0
Opciós ügylet	0	0
Swap ügylet	0	0
Összesen	- 7 961	0

Az értékpapírok 2019. évben értékesítésre kerültek.

1.7.2.2. Tőkeváltozás az üzleti év eredménye miatt

Az üzleti év eredményét tartalmazza, amely 2018. évben 8.534 ezer forint veszteség, 2019. évben 13.705 ezer forint veszteség.

1.8. Céltartalék

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

1.9. Kötelezettségek**1.9.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek**

Az Alapnak 2018.12.31-én és 2019.10.30-án nem volt hosszú lejáratú kötelezettsége.

1.9.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettségek mérlegsor 2018. évben a szállítókkal szembeni tartozásokat, 2019. évben egyéb kötelezettségeket (különadó és felügyeleti díj) tartalmazza.

adatok ezer forintban		
	2018.12.31.	2019.10.30.
Alapkezelési díj és egyéb kötelezettség	7 030	88
Összesen	7 030	88

1.10. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolásként kerül kimutatásra az év utolsó negyedévére fizetendő felügyeleti és különadó díj, melyet a következő évben kell pénzügyileg teljesíteni. 2019. évben ezek a díjak a rövid lejáratú egyéb kötelezettségek között szerepelnek.

adatok ezer forintban		
	2018.12.31.	2019.10.30.
Különadó	190	0
Felügyeleti díj	95	0
Összesen	285	0

2. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

2.1. Az Alap bevételei

adatok ezer forintban

Az Alap bevételei	2018.01.01.-2018.12.31.		2019.01.01.-2019.10.30.	
	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
Pénzügyi műveletek bevétele összesen	62 388	62 388	51 329	51 329
Értékpapírok kamata	60 792	60 792	43 078	43 078
Értékpapírok árfolyamnyeresége	1 596	1 596	8 158	8 158
Deviza árfolyamnyereség	0	0	93	93
Egyéb bevételek összesen	0	0	2 678	2 678

2.2. Az Alap költségei, ráfordításai

adatok ezer forintban

Az Alap ráfordításai	2018.01.01-2018.12.31		2019.01.01-2019.10.30	
	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	41 793	41 793	52 847	52 847
Deviza árfolyamveszteség	0	0	210	210
Értékpapírok árfolyamvesztesége	41 793	41 793	46 636	46 636
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	0	0	6 001	6 001
Egyéb ráfordítás	765	575	614	614
Pénzügyi szervezetek különadója	765	575	614	614
Működési költségek összesen	28 364	21 239	14 251	14 163
Alapkezelői díj	27 892	20 862	13 831	13 743
Bankköltség	55	55	72	72
Felügyeleti díj	385	290	315	315
Egyéb	32	32	33	33

3. EGYÉB KIEGÉSZÍTÉSEK

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

Az Alap sem a tárgyévben sem a megelőző évben nem rendelkezett jövőbeni kötelezettséggel.

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

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

Óvadéki repóba adott, illetve repóba vett értékpapírok nincsenek az Alapnál.

4. VAGYONI PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA

Mutató	Számítás módja	2018.12.31.	2019.10.30.
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke / Források	99,52%	99,99%
Likviditás	Forgóeszközök / Rövid lejáratú kötelezettségek	21723,88%	1720701,14%
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény / Saját tőke	-0,56%	-0,90%

5. CASH-FLOW KIMUTATÁS

adatok ezer forintban

	2018. év	2019. év
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-29 212	-28 017
1. Tárgyévi eredmény	-69 326	-56 784
2. Elszámolt amortizáció	-	-
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás	-	-
4. Elszámolt értékelési különbözet	- 18 193	-7 961
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-	-
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	-	-
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	40 197	-38 478
8. Befektetett eszközök állományváltozása	-	-
9. Forgóeszközök változása	-18 193	10 447
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	- 76	-6 941
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-	-
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	-	-
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	-6	-285
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	28 090	1 539 122
14. Ingatlanok beszerzése	-	-
15. Ingatlanok eladása	-	-
16. Befolyt bérleti díjak	-	-
17. Értékpapírok beszerzése	-1 065 898	-682 547
18. Értékpapírok eladása, beváltás	1 033 196	2 178 590
19. Kapott hozamok	60 792	43 079
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	0	0
20. Befektetési jegy kibocsátás	-	0
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)	-1 121	1 511 105
Pénzeszközök nyitó	1 555	434
Pénzeszközök záró	434	1 511 539
Pénzeszközök állományváltozása	-1 121	1 511 105

6. PORTFOLIÓ JELENTÉS ÉRTÉKPAPÍRALAPRA

6.1 Alapadatok

Lajstromszáma:	1112-422
Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve:	OTP Bank Nyrt.
NEÉ számítás típusa:	T napi árfolyam adatok
Tárgynap (T):	2019.október 30.
Nettó eszközérték:	1.514.129.000 Ft
Egy jegyre jutó NEÉ:	9.500,000000 Ft/db
Darabszám:	159.382
Névérték:	1.593.820.000

6.2. A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása

		ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	93 490	0,01
I/1.	Hitelállomány	0	0,00
I/2.	Egyéb kötelezettségek	93 490	0,01
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt		0,00
I/2.2.	Bankköltség	5 490	0,00
I/2.3.	Felügyeleti díj	31 000	0,00
I/2.4.	Származtatott ügylet	0	0,00
I/2.5.	Különadó	57 000	0,00
I/3.	Céltartalékok	0	0,00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások	0	0,00
II.	KÖVETELÉSEK	1 514 222 490	100,01
II/1.	Folyószámla, készpénz	1 511 544 206	99,83
II/2.	Egyéb követelés	2 678 284	0,18
II/2.1	Származtatott ügylet	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	0,00
II/4	Értékpapírok	0	0,00
	Devizanem	Névérték	
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.	Részcékek	0	0,00
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett	0	0,00
II/4/3/2.	Külföldi részvények	0	0,00
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli	0	0,00
II/4/4.	Jelzáloglevelek	0	0,00
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett	0	0,00
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli	0	0,00
II/4/5.	Befektetési jegyek	0	0,00
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett	0	0,00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli	0	0,00
II/4/6.	Kárpótlási jegy	0	0,00
II/5	Aktív időbeli elhatárolások	0	0,00

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

A 2019. október 30. napjára érvényes nettó eszközérték és 2019.10.30 fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az utolsó érvényes eszközérték 2019. október 31-én készült, a 2019. október 29-i adatok alapján. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2019. évre vonatkozott és a mérlegkészítéséig tudomásunkra jutott.

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

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

Budapest, 2019. november 7.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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