

OTP Reál Alfa IV. Tőkevédett Alap

Éves beszámoló

2019. december 31.

Vezetőségi jelentés – üzleti környezet

A 2018-as év végén a befektetők jelentősebb tőkét vontak ki a részvénytőzsdékről, így a 2018-as éves csúcshoz képest 10-20%-kal csökkent a főbb részvénytőzsdéi indexek értéke. Ezt a jelentős korrekciót egy nagyobb részvénytőzsdéi rally követte 2019. év elején, majd az év további részében is kitartott a jó hangulat a tőzsdékon, 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” hangvételi 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 kamatozatokat, így elérve a jelenlegi 1,50-1,75%-os kamatszintet.

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 alapkamatot 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 főként 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 mélypontra 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 kockázata, az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok

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

Mérleg fordulónapot követő jelentős eseményt az Egészségügyi Világszervezet által világjárvánnyá minősített COVID-19 vírus elleni védekezés következtében elrendelt, illetve a jövőben meghozandó intézkedések, valamint azok társadalmi és gazdasági hatásai jelenthetnek. Bár az Alap eszközeire csak áttételesen és részlegesen van hatása – az elsődlegesen a pandémia által előidézett – tőkepiaci volatilitásnak, a járvány lefolyásának végső hatásai jelenleg nem megbecsülhetők. Az Alap befektetési stratégiáját és a tőkevédelmet biztosító értékpapír portfólió már kialakításra került az indulást követően, az átlagos futamideje rövid, az Alap határozott futamidjét követi. Tekintettel a rövid átlagos futamidőre az értékpapírok árfolyama a hozamgörbe elmozdulására kevésbé érzékeny, továbbá mivel az Alap zártvégű és befektetési jegyei nem kerülnek folyamatos forgalmazásra, a likviditás biztosítása miatt nem szükséges az idő előtti értékesítés, az Alap lejáratig tarthatóak az értékpapírok, ezáltal a vásárláskor kalkulált hozamszint realizálható, nem befolyásolja az akut piaci környezetet. A többlethozam lehetőségét biztosító opciós eszköz árfolyamára a teljes futamidő alatti eredmény adott, a Kezelési Szabályzatban részletezett vizsgálati pontjainak átlaga adja, ezért egy volatilibb időszak nem feltétlenül eredményezi azt, hogy az eszköz árfolyama azonnal leköveti a turbulenciát.

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, indulástól (2015.11.26.-2015.12.31.) <i>nem évesített adat</i>	-0,55%
2016. üzleti év (2015.12.31.-2016.12.30.)	3,08%
2017. üzleti év (2016.12.30.-2017.12.29.)	1,99%
2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28)	-2,22%
2019. üzleti év (2018.12.28-2019.12.31)	-0,06%

Az Alap tőkevédett, zártvégű alap ezért az eddigi működése alatt elért hozamból nem lehet következtetést levonni az Alap jövőbeni teljesítményére, lejáratkori kifizetésére vonatkozóan.

Budapest, 2020. április 20.



Dr. Tóth Nándor
Vezérigazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

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



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

KIBOCSÁTÓI NYILATKOZAT

az OTP REÁL Alfa IV. Tőkevédett Alap éves jelentéséhez

Az az OTP REÁL Alfa IV. Tőkevédett Alap képviselőjében eljáró OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság kijelenti, hogy az OTP REÁL Alfa IV. Tőkevédett Alap éves jelentését az alkalmazható számviteli előírások alapján, legjobb tudása szerint készítette el. Az éves beszámolót független könyvvizsgáló vizsgálta.

Az éves 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, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2020. április 20.



Dr. Tóth Nándor

Vezérigazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

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



Anda Árpád József

Háttérműveleti igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

OTP Reál Alfa IV. Tőkevédett Alap

*Éves beszámoló
és független könyvvizsgálói jelentés*

2019. december 31-ig

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Reál Alfa IV. Tőkevédett Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az OTP Reál Alfa IV. Tőkevédett Alap (az „Alap”) 2019. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 1.107.585 E Ft, a tárgyévi eredmény 30.723 E Ft nyereség –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2019. december 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 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 az éves beszámoló 2. oldalára, ahol bemutatásra kerül, hogy az Alap futamideje határozott, 2015. november 26-tól 2020. május 29-ig tart. Véleményünk nem minősített ennek a kérdésnek a vonatkozásában.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket az éves beszámoló egésze általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések	Kapcsolódó könyvvizsgálati eljárások
<i>Tőke megóvására vonatkozó ígéret</i>	
(Részletek az éves beszámoló kiegészítő mellékletének 'A portfólió lehetséges elemei, a tőke megóvására tett ígéret' c. részéből) Kibocsátási tájékoztatójában közzétetteknek megfelelően az Alap tőke megóvására vonatkozó ígérettel került kibocsátásra. Kockázatot hordoz magában, hogy a befektetők felé tett, a tőke megóvására vonatkozó ígéret az Alap eszközeiből biztosított-e, valamint jelentős mértékben a menedzsment szakmai megítélésén és feltételezések alkalmazásán alapszik. A fentiekre tekintettel tőke megóvására vonatkozó ígéretet kulcsfontosságú könyvvizsgálati területnek tekintettük.	A tőke megóvására vonatkozó ígérettel kapcsolatos könyvvizsgálati eljárásaink során megvizsgáltuk: <ul style="list-style-type: none">- az Alap lejáratkori várható eszközfedezettségét,- az Alap aktuális portfólióját, illetve az abból várhatóan eredő, az Alapot érintő jövőbeni becsült pénzáramlások hatását a Kezelési Szabályzat szerinti tőke megóvására vonatkozó ígéret teljesíthetőségére. Megvizsgáltuk továbbá a releváns számviteli elszámolásokat és vonatkozó közzétételeket.

Egyéb információk

Az egyéb információk az Alap éves jelentésében foglalt információkból állnak, melyek tartalmazzák az Alap 2019. évi üzleti/vezetőségi jelentését, de nem tartalmazzák az éves 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 éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk a fent azonosított egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmond-e az éves 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 az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az Alap 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2019. évi éves 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 tudásunkra 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 az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóért 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 éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közlése a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves 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 éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves 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 éves 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 az éves 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 közlések észszerűségét.

- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves 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 az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves 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 éves 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 használai.

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

Budapest, 2020. április 30.



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



dr. Hruby Attila
Kamarai tag könyvvizsgáló
Tagszám: 007118

OTP REÁL ALFA IV. TŐKEVÉDETT ALAP

*Éves beszámoló
2019. december 31.*

MNB határozat száma: H-KE-III-1018/2015.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2018.12.31 eFt	2019.12.31 eFt
1.	A. Befektetett eszközök	-	-
2.	I. Értékpapírok	-	-
3.	1. Értékpapírok	-	-
4.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-	-
5.	a) kamatokból, osztalékokból	-	-
6.	b) egyéb	-	-
7.	II. Befektetett pénzügyi eszközök	-	-
8.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	-	-
9.	B. Forgóeszközök	1 108 056	1 107 585
10.	I. Követelések	-	-
11.	1. Követelések	-	-
12.	2. Követelések értékvesztése (-)	-	-
13.	3. Külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különbözete	-	-
14.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	-	-
15.	II. Értékpapírok	1 087 909	492 824
16.	1. Értékpapírok	1 058 286	494 395
17.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	29 623	-1 571
18.	a) kamatokból, osztalékokból	21 824	8 271
19.	b) egyéb	7 799	-9 842
20.	III. PÉNZESZKÖZÖK	20 147	614 761
21.	1. Pénzeszközök	20 147	614 761
22.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-	-
23.	C. Aktív időbeli elhatárolások	-	-
24.	1. Aktív időbeli elhatárolások	-	-
25.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	-	-
26.	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	-	-
27.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1 108 056	1 107 585

Budapest, 2020. április 20.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

MNB határozat száma: H-KE-III-1018/2015.

MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2018.12.31 eFt	2019.12.31 eFt
28.	E. Saját tőke	1 103 094	1 102 623
29.	I. Indulótőke	1 079 130	1 079 130
30.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 079 130	1 079 130
31.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-	-
32.	II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	23 964	23 493
33.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-	-
34.	2. Értékelési különbözet tartaléka	29 623	-1 571
35.	3. Előző év(ek) eredménye	-14 115	-5 659
36.	4. Üzleti év eredménye	8 456	30 723
37.	F. Céltartalékok	-	-
38.	G. Kötelezettségek	4 756	4 755
39.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-
40.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	4 756	4 755
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	-	-
42.	H. Passzív időbeli elhatárolások	206	207
43.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 108 056	1 107 585

Budapest, 2020. április 20.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

MNB határozat száma: H-KE-III-1018/2015.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2018.01.01- 2018.12.31. eFt	2019.01.01- 2019.12.31. eFt
1.	I. Pénzügyi műveletek bevételei	53 098	62 799
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	24 801	12 224
3.	III. Egyéb bevételek	-	-
4.	IV. Működési költségek	19 288	19 299
5.	V. Egyéb ráfordítások	553	553
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
7.	VII. Tárgyévi eredmény	8 456	30 723

Budapest, 2020. április 20.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

OTP REÁL ALFA IV. TŐKEVÉDETT ALAP

*Kiegészítő melléklet
a 2019. évi éves beszámolóhoz*

TARTALOMJEGYZÉK

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ.....	2
1. Az Alap bemutatása.....	2
2. A számviteli politika fő vonásai	4
II. SPECIÁLIS RÉSZ.....	5
1. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK	5
1.1. Befektetett pénzügyi eszközök.....	5
1.2. Követelések.....	5
1.3. Értékpapírok.....	6
1.4. Pénzeszközök	7
1.5. Aktív időbeli elhatárolások	7
1.6. Származtatott ügyletek	7
1.6.1 Származtatott ügyletek értékelési különbözete.....	7
1.6.2. Származtatott ügyletek bemutatása	7
1.7. Saját tőke.....	8
1.8. Céltartalék.....	9
1.9. Kötelezettségek	9
1.10. Passzív időbeli elhatárolások.....	10
2. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK.....	10
2.1. Az Alap bevételei	10
2.2. Az Alap költségei, ráfordításai	11
3. EGYÉB KIEGÉSZÍTÉSEK.....	11
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 IV. Tőkevédett Alap
Az Alap rövid neve: OTP Reál Alfa IV. Alap (továbbiakban: Alap)
Az Alap típusa, fajtája: Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, zártvégű származtatott befektetési alap
Az Alap üzleti éve: megegyezik a naptári évvel
Az Alapkezelő neve: OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Az Alapkezelő székhelye: 1026 Budapest, Riadó u. 1-3.
Az Alapkezelő cégjegyzékszám: 01-10-044185

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

Forgalmazó: OTP Bank Nyrt.
Forgalmazó székhelye: 1051 Budapest, Nádor u. 16.
Forgalmazó cégjegyzékszám: 01-10-041585
Forgalmazó ügynöke: OTP Nyrt. fiókhálózata

Könyvvizsgáló Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
Könyvvizsgáló székhelye: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám: 01-10-044185

Könyvvizsgálatért felelős dr Hruby Attila
könyvvizsgáló neve:
MKVK nyilvántartási száma: 007118

Az Alap 2019. 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: 1112-382
Felügyeleti határozat száma: H-KE-III-1018/2015.
Felügyeleti határozat kelte: 2015.11.25.

Az Alap futamideje: Az Alap futamideje határozott, 2015.11.26.-2020.05.29.

Befektetési jegyek előállítás: A befektetési jegyek névértéke 10.000 Ft, azaz Tízezer forint. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.

ISIN-kód HU000715560

Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése: Az Alap befektetési jegyei 2015.10.26-án bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.

**OTP REÁL ALFA IV. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

Első kereskedési nap: 2015.12.30.
BÉT határozat száma: 548/2015.
Honlap: <https://www.otpingatlanalap.hu>

A portfólió lehetséges elemei, a tőke megóvására tett ígéret:

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 álló portfólión keresztül érhető el.

Tőke megóvására tett ígéret: 100%
Tőke megóvására vonatkozó ígéret összege: 1 079 130 eFt

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

Az Alap képviselőjére jogosult, az éves beszámolót aláíró személyek:

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

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

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy:

Tuboly Zoltán (Budapest) 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. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2020. január 15.

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

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

2.2. Értékelési módszerek

Az Alap eszközeit és kötelezettségeit a mindenkori kezelési szabályzatban foglalt értékelési szabályok szerint értékeljük.

Éven túli lejáratra lekötött betét: a mérlegben a befektetett eszközök között, bekerülési értéken kerül kimutatásra.

Követelések: bekerülési értéken, illetve annak értékvesztéssel csökkentett, 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 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 2019.12.31-én nem volt éven túl lekötött bankbetétje.

1.2. Követelések

Az Alapnak 2019.12.31-én nem volt követelése.

OTP REÁL ALFA IV. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

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	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
Jelzáloglevelek:						
EJBFN19/A	25 000	25 237	86	115	201	25 438
FJ20NF01	107 100	119 863	6 361	-3 211	3 150	123 013
FJ20NF02	105 000	106 004	673	-718	-45	105 959
Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:						
FK19NF01	59 000	65 910	2 336	-5 233	-2 897	63 013
MFB 201906/1	66 800	67 085	350	-17	333	67 418
MFB202101/1	262 700	251 139	5 977	19 813	25 790	276 929
MFB202110/1	62 000	61 277	301	1 252	1 553	62 830
Államkötvények:						
MÁK2021/C	205 490	201 351	923	910	1 833	203 184
MÁK2022/A	131 500	160 420	4 817	-5 112	-295	160 125
Összesen:	1 024 590	1 058 286	21 824	7 799	29 623	1 087 909

1.3.2. 2019.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett.

adatok ezer forintban

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
Jelzáloglevelek:						
FJ20NF01	107 100	119 863	6 344	-10 569	-4 225	115 638
FJ20NF02	105 000	106 004	671	-777	-106	105 898
Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:						
MFB202110/1	62 000	61 277	190	2 302	2 492	63 769
Államkötvények:						
MÁK2022/C	200 000	207 251	1 066	-798	268	207 519
Összesen:	474 100	494 395	8 271	-9 842	-1 571	492 824

1.3.3. Értékpapír-finanszírozási és teljes hozam-csereügyletek bemutatása

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

OTP REÁL ALFA IV. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

1.4. Pénzeszközök

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

adatok ezer forintban

Megnevezés	2018.12.31	2019.12.31
Bankszámla egyenlege	20 147	614 761
Értékelési különbözet	0	0
Összesen:	20 147	614 761

1.5. Aktív időbeli elhatárolások

Aktív időbeli elhatárolásként a lekötött bankbetétek mérleg fordulónapjáig járó kamatának összegét mutatjuk ki, de sem 2018. december 31-én, sem 2019.12.31-én nem volt ilyen címen kimutatott összeg.

1.6. Származtatott ügyletek

1.6.1 Származtatott ügyletek értékelési különbözete

Az Alapnál sem 2018-ban, sem 2019-ben nem volt Származtatott ügylet után értékelési különbözet elszámolva.

1.6.2. Származtatott ügyletek bemutatása

Ügylet típus	Névérték eFt	Lejárat	Kötési árfolyam	Kötési érték eFt	Piaci árfolyam 2018.12.28.	Piaci érték eFt 2018.12.28.	Piaci árfolyam 2019.12.31	Piaci érték eFt 2019.12.31
OPCIÓ	1 079 130	2020.05.22	5,00%	53 957	0,00%	-	0,00%	-

**OTP REÁL ALFA IV. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

1.7. Saját tőke

1.7.1. Saját tőke levezetése

adatok ezer forintban

Megnevezés	2018. december 31-ei egyenleg	2018. évi eredmény átvezetése	Értékelési különbözlet elszámolása	Visszaváltás/ kibocsátás	Tárgyévi eredmény	2019. december 31-ei egyenleg
E. Saját tőke	1 103 094	0	0	0	30 723	1 102 623
I. Indulótőke	1 079 130	0	0	0	0	1 079 130
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 079 130	0	0	0	0	1 079 130
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0	0	0	0	0
II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	23 964	0	-31 194	0	30 723	23 493
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0	0	0	0	0
2. Értékelési különbözlet tartaléka	29 623	0	-31 194	0	0	-1 571
3. Előző év(ek) eredménye	-14 115	8 456	0	0	0	-5 659
4. Üzleti év eredménye	8 456	-8 456	0	0	30 723	30 723

1.7.2. Induló tőke

Az induló tőke a forgalomban lévő befektetési jegyek névértékét tartalmazza.

Az Alap indulásakor 107.913 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.

1.7.3. Tőkeváltozás

1.7.3.1. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

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

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2018.12.31	2019.12.31
Értékpapír	29 623	-1 571
Összesen	29 623	-1 571

1.7.3.2. Tőkeváltozás az üzleti év eredménye miatt

Az üzleti év eredményét tartalmazza, amely 2018-ban 8 456 ezer forint, 2019-ben 30 723 ezer forint.

1.8. Céltartalék

Az Alapnál sem tárgyévben, sem előző évben céltartalék nem került elszámolásra.

1.9. Kötelezettségek

1.9.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

1.9.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettségek mérlegsor a szállítókkal szembeni tartozásokat tartalmazza.

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2018.12.31	2019.12.31
Alapkezelési díj	4 756	4 755
Összesen	4 756	4 755

OTP REÁL ALFA IV. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

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

Megnevezés	2018.12.31	2019.12.31
Különadó	137	138
Felügyeleti díj	69	69
Összesen	206	207

2. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

2.1. Az Alap bevételei

adatok ezer forintban

Az Alap bevételei	2018.01.01-2018.12.31		2019.01.01-2019.12.31	
	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	53 098	53 098	62 799	62 799
Értékpapírok kamata	48 476	48 476	39 435	39 435
Értékpapírok árfolyamnyeresége	4 622	4 622	23 364	23 364

**OTP REÁL ALFA IV. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

2.2. Az Alap költségei, ráfordításai

adatok ezer forintban

Az Alap ráfordításai	2018.01.01-2018.12.31		2019.01.01-2019.12.31	
	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	24 801	24 801	12 224	12 224
Értékpapírok árfolyamvesztése	24 801	24 801	12 224	12 224
Egyéb ráfordítás	553	416	553	415
Pénzügyi szervezetek különadója	553	416	553	415
Működési költségek összesen	19 288	14 463	19 299	14 475
Alapkezelői díj	18 869	14 113	18 869	14 114
Felügyeleti díj	276	207	277	208
Bankköltség	110	110	119	119
Egyéb	33	33	34	34

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 lejáratára 2020. május 29.

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

Kölcsönbe adott, illetve kölcsönbe vett értékpapírok nincsenek az Alapnál.

Másodlagos értékpapírok nincsenek az Alapnál.

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

**OTP REÁL ALFA IV. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

Fordulónap utáni események bemutatása

Mérleg fordulónapot követő jelentős eseményt az Egészségügyi Világszervezet által világiárvánnyá minősített COVID-19 vírus elleni védekezés következtében elrendelt, illetve a jövőben meghozandó intézkedések, valamint azok társadalmi és gazdasági hatásai jelenthetnek. Bár az Alap eszközeire csak áttételesen és részlegesen van hatása – az elsődlegesen a pandémia által előidézett – tőkepiaci volatilitásnak, a járvány lefolyásának végső hatásai jelenleg nem megbecsülhetőek. Az Alap befektetési stratégiáját és a tőkevédelmet biztosító értékpapír portfólió már kialakításra került az indulást követően, az átlagos futamideje rövid, az Alap határozott futamidjét követi. Tekintettel a rövid átlagos futamidőre az értékpapírok árfolyama a hozamgörbe elmozdulására kevésbé érzékeny, továbbá mivel az Alap zártvégű és befektetési jegyei nem kerülnek folyamatos forgalmazásra, a likviditás biztosítása miatt nem szükséges az idő előtti értékesítés, az Alap lejáratig tarthatóak az értékpapírok, ezáltal a vásárláskor kalkulált hozamszint realizálható, nem befolyásolja az akut piaci környezetet. A többlet hozam lehetőségét biztosító opciós eszköz árfolyamára a teljes futamidő alatti eredmény adott, a Kezelési Szabályzatban részletezett vizsgálati pontjainak átlaga adja, ezért egy volatilisabb időszak nem feltétlenül eredményezi azt, hogy az eszköz árfolyama azonnal leköveti a turbulenciát.

Az elmúlt időszak rendkívüli eseményei okán az alábbi táblázatban bemutatásra kerül az Alap nettó eszközértékének és egy jegyre jutó árfolyamának a változása a fordulónapot követően:

Dátum	Sorozat	Nettó eszközérték	Egy jegyre jutó nettó eszközérték
2019. 12. 31.	OTP REÁL ALFA IV ALAP	1,102,584,105 Ft	10,217.342721
2020. 04. 20.	OTP REÁL ALFA IV ALAP	1,094,768,819 Ft	10,144.920621

4. VAGYONI PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA

Mutató	Számítás módja	2018.12.31	2019.12.31
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	99,55%	99,55%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	232,98	232,93
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	0,77%	2,79%

OTP REÁL ALFA IV. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

5. CASH-FLOW KIMUTATÁS

adatok ezer forintban

	2018.01.01-2018.12.31	2019.01.01-2019.12.31
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-19 929	-19 850
1 Tárgyévi eredmény	-40 020	-8 712
2 Elszámolt amortizáció	-	-
3 Elszámolt értékvesztés és visszafrás	-	-
4 Elszámolt értékelési különbözet	-23 876	-31 194
5 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-	-
6 Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	-	-
7 Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	20 179	-11 139
8 Befektetett eszközök állományváltozása	-	-
9 Forgóeszközök változása	23 877	31 195
10 Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-84	-1
11 Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-	-
12 Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	-	-
13 Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	-5	1
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-7 016	614 464
14 Ingatlanok beszerzése	-	-
15 Ingatlanok eladása	-	-
16 Befolyt bérleti díjak	-	-
17 Értékpapírok beszerzése	-597 427	-278 130
18 Értékpapírok eladása, beváltás	541 935	853 159
19 Kapott hozamok	48 476	39 435
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-	-
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)	-26 945	594 614
Pénzeszközök nyitó	47 092	20 147
Pénzeszközök záró	20 147	614 761
Pénzeszközök állományváltozása	-26 945	594 614

6. PORTFOLIÓ JELENTÉS ÉRTÉKPAPÍRALAPRA

6.1 Alapadatok

Lajstromszáma:	1112-382
Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve:	OTP Bank Nyrt.
NEÉ számítás típusa:	T napi árfolyam adatok
Tárgynap (T):	2019. december 31.
Nettó eszközérték:	1 102 584 105 Ft
Egy jegyre jutó NEÉ:	10 217.342721 Ft/db
Darabszám:	107,913
Névérték:	10.000 Ft/db

OTP REÁL ALFA IV. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

6.2. A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása

				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			4 972 905	0,45
I/1.	Hitelállomány			0	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek			4 972 905	0,45
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			4 755 940	0,43
I/2.2.	Bankktg			9 541	0,00
I/2.3.	Felügyeleti díj			69 647	0,01
I/2.4.	Származtatott ügylet			0	-
I/2.5.	Különadó			137 777	0,01
I/3.	Céltartalékok			0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	-
II.	KÖVETELÉSEK			1 107 557 010	100,45
II/1.	Folyószámla, készpénz			614 770 435	55,76
II/2.	Egyéb követelés			0	-
II/2.1	Származtatott ügylet			0	-
II/3	Lekötött betétek			0	-
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			0	-
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0	-
II/4	Értékpapírok	Devizanem	Névérték	492 786 575	44,69
II/4/1.	Állampapírok			207 510 518	18,82
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény		200 000 000	207 510 518	18,82
	MÁK2022/C	HUF	200 000 000	207 510 518	18,82
II/4/1/2.	Kincstárjegy			0	-
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	-
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			0	-
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			63 766 946	5,78
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett		62 000 000	63 766 946	5,78
	MFB202110/1	HUF	62 000 000	63 766 946	5,78
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	-
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0	-
II/4/3.	Részvények			0	-
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0	-
II/4/3/2.	Külföldi részvények			0	-
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0	-
II/4/4.	Jelzáloglevelek			221 509 111	20,09
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett		212 100 000	221 509 111	20,09
	FJ20NF01	HUF	107 100 000	115 613 868	10,49
	FJ20NF02	HUF	105 000 000	105 895 243	9,60
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0	-
II/4/5.	Befektetési jegyek			0	-
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	-
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			0	-
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	-
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0	-

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

A 2019. december 31.-én érvényes nettó eszközérték és 2019.12.31 fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az év utolsó érvényes eszközértéke 2020. január 2-án készül. A figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2019. december 30. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2019. évre vonatkozott és a mérlegkészítésig 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, forintba pontosan.

Budapest, 2020. április 20.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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