

OTP Reál Alfa Plusz Tőkevédett Alap

Éves jelentés

2018. január 1 - 2018. december 31.

Vezetőségi jelentés – üzleti környezet

A 2018-as év hasonló optimizmussal telve kezdődött, mint amely az előző évet is jellemezte. Ennek a fő vezérlője az Egyesült Államokban bejelentett, széles körű adócsökkentés volt, melynek hatására a befektetők mindenkor csúcsokra repítették a részvényindexeket január folyamán. Az év folyamán azonban több lefelé mutató kockázat is megjelent a világgazdaságban, melynek hatására a főbb fejlett piaci kötvényeket túlnyomó részben vásárolták a befektetők. Ezzel szemben a részvénypiacokra jelentősebb eladói nyomás helyeződött, mely az ingatlanpiaci részvényeket a többi szektorral együttesen sújtotta. A 2018-as évet tekintve - a szigorodó amerikai monetáris kondíciók következtében - a dollár erősödött a feltörekvő piaci devizákkal szemben, illetve az amerikai-kínai vámháború következtében több olyan makro adat is napvilágot látott, melyből a kínai gazdaság lassulására lehetett következtetni. Ezen események együttesen komoly eladói nyomást gyakoroltak a fejlődő piaci ingatlanrészvényekre is 2018-ban.

A februári stabilizálódást követően az amerikai indexek szeptember végéig erősödni tudtak és újabb történelmi csúcsokat értek el. Eközben a fejlődő-, valamint fejlett európai országok részvényindexei egyaránt gyengültek. Ennek legfőbb okai a Fed további kamatemeléseiben, a gyengülő európai gazdasági adatokban, valamint a kínai-amerikai vámháború kirobbanásában keresendők. A dollár a további kamatemelések következtében erősödni tudott, ezzel párhuzamosan a fejlődő piaci devizák és kötvények eladói nyomás alá kerültek. Ez a gyengébb fundamentumokkal rendelkező országok eszközei esetében még inkább jellemző volt. Szeptemberben az amerikai indexek értékei is jelentős mértékben csökkentek. A masszívabb eladási hullámot leginkább az új olasz kormány fiskálisan expanzív költségvetési tervezete, illetve a kínai gazdaság lassulásával kapcsolatos hírek váltották ki. A vártnál gyengébb makrogazdasági adatok pedig még tovább rontották a befektetői hangulatot, melynek következtében a 2018-as évet negatív tartományban zárták a főbb fejlett piaci, és a legtöbb fejlődő piaci index is.

Az amerikai jegybank szerepét betöltő FED márciusban, júniusban, szeptemberben és decemberben is - a várakozásoknak megfelelően - 25 bázisponttal emelte az alapkamat felső korlátját, mely, így 2,5%-os szinten fejezte be az évet. A kamatemelésekkel párhuzamosan az amerikai hosszú kötvény hozamok egészen november elejéig jelentős mértékben emelkedtek, azonban a negatív befektetői hangulat az év eleji hozamszintekhez hasonló tartományba terelte vissza az év végére. A „core” európai hozamok is hasonlóan viselkedtek, azonban, a kezdeti emelkedés után, az év eleji szinteknél is alacsonyabbra süllyedtek vissza.

A hazai jegybank 2018-ban is a laza monetáris politika fenntartása mellett foglalt állást, támogatva a gazdaság növekedését. Habár az alapkamaton nem változtatott 2016. májusa óta, az MNB által bevezetett egyéb intézkedéseknek köszönhetően a 3 hónapos bankközi kamat év elején rekord alacsony szinten, 0,03%-on állt és az év végét is csupán 0,13%-on zárta. Az áprilisban kezdődött fejlődő piaci turbulencia a hazai fizetőeszközt is elérte, májusban a forint euróval szembeni árfolyama áttörte a 315-ös szintet, majd június végére a 330-as szinten is megfordult, azonban az évet sikerült a 321-es szint közelében zárnia. A rossz hangulatban a befektetők a hazai kötvényektől is elfordultak. A 10 éves kötvényhozam az év eleji 2% környékéről 4% körüli szintig emelkedett október közepén, az év végre azonban csökkent az eladói nyomás a feltörekvő piacokon, így az évet 3%-os hozamszint környékén zárta a benchmark.

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 ígért 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 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.

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
2016. üzleti év, indulástól (2016.06.13-2016.12.30.) <i>nem évesített adat</i>	+1,46%
2017. üzleti év (2016.12.30-2017.12.29.)	-1,00%
2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28)	-3,05%

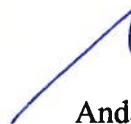
Az Alap tőkevédelem, zártvégű alap ezért az eddigi működése alatt elért hozamból nem lehet következtetést levonni az Alap jövőbeni teljesítményére, lejáratkori kifizetésére vonatkozóan.

Budapest, 2019. március 22.



Dr. Tóth Nándor
Vezérigazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



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

KIBOCSÁTÓI NYILATKOZAT
az OTP Reál Alfa Plusz Tőkevédett Alap megszűnési jelentéséhez

Az OTP Reál Alfa Plusz Tőkevédett Alap képviselőjében eljáró OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság kijelenti, hogy az OTP Reál Alfa Plusz Tőkevédett Alap 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, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2019. március 22.



Dr. Tóth Nándor
Vezérigazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



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

OTP Reál Alfa Plusz Tőkevédett Alap

*Éves beszámoló
és független könyvvizsgálói jelentés*

2018. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Reál Alfa Plusz Tőkevédett Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az OTP Reál Alfa Plusz Tőkevédett Alap (az „Alap”) 2018. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2018. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 2.155.560 E Ft, a tárgyévi eredmény 215 E Ft veszteség –, 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 2018. 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 megfeleltünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

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: - az Alap lejáratkori várható eszközfedezettséget, - 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 2018. évi éves jelentéséből és üzleti jelentéséből állnak, de nem tartalmazzák az éves beszámólót 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 2018. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2018. 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 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 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 közvéleménye 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 könyvvizsgálatáért 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 eredő, 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 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, 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 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 hasznai.

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

Budapest, 2019. március 22.



.....
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

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Statisztikai számjel

MNB határozat száma: KE-III-510/2016.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Cégjegyzék száma

OTP REÁL ALFA PLUSZ Tőkevédett Alap

1026 Budapest, Riadó u. 1-3

ÉVES BESZÁMOLÓ

2018.01.01. - 2018.12.31.

Budapest, 2019. február 28.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

OTP REAL ALFA PLUSZ Tőkevédezt Alap

Statisztikai számjel

MNB határozat száma: KE-III-510/2016.

Cégjegyzék száma

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2017.12.31. eFt	2018.12.31. 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	2,191,872	2,155,560
10.	I. Követelések	0	0
11.	1. Követelések	0	0
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	2,141,720	2,132,968
16.	1. Értékpapírok	2,099,061	2,126,773
17.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	42,659	6,195
18.	a) kamatokból, osztalékokból	24,805	40,847
19.	b) egyéb	17,854	-34,652
20.	III. PÉNZESZKOZOK	50,152	22,592
21.	1. Pénzeszközök	50,639	22,592
22.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-487	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	31,684	0
27.	ESZKOZOK OSSZESEN	2,223,556	2,155,560

A kiegészítő melléklet a mérleg és az eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2019. február 28.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

OTP REAL ALFA PLUSZ Tőkevédett Alap

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Statistikai számjel

MNB határozat száma: KE-III-510/2016.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Cégjegyzék száma

MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2017.12.31. eFt	2018.12.31. eFt
28.	E. Saját tőke	2,213,325	2,145,449
29.	I. Indulótőke	2,203,760	2,203,760
30.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	2,203,760	2,203,760
31.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0
32.	II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	9,565	-58,311
33.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
34.	2. Értékelési különbözet tartaléka	73,857	6,195
35.	3. Előző év(ek) eredménye	-166,588	-64,291
36.	4. Üzleti év eredménye	102,296	-215
37.	F. Céltartalékok	0	0
38.	G. Kötelezettségek	9,817	9,712
39.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
40.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	9,817	9,712
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
42.	H. Passzív időbeli elhatárolások	414	399
43.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	2,223,556	2,155,560

A kiegészítő melléklet a mérleg és az eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2019. február 28.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

OTP REÁL ALFA PLUSZ Tőkevédett Alap

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Statisztikai számjel

MNB határozat száma: KE-III-510/2016.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Cégjegyzék száma

EREDMENYKIMUTATAS

Sor-szám	A tétel megnevezése	2017.01.01.- 2017.12.31. eFt	2018.01.01.- 2018.12.31. eFt
1.	I. Pénzügyi műveletek bevételei	311,851	84,584
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	169,059	44,451
3.	III. Egyéb bevételek	0	0
4.	IV. Működési költségek	39,394	39,268
5.	V. Egyéb ráfordítások	1,102	1,080
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7.	VII. Tárgyévi eredmény	102,296	-215

A kiegészítő melléklet a mérleg és az eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2019. február 28.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

OTP Reál Alfa Plusz Alap

*Kiegészítő melléklet
a 2018. évi éves beszámolóhoz*

TARTALOMJEGYZÉK

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ	2
1. Az Alap bemutatása	2
2. A számviteli politika fő vonásai	4
2.1. Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség	4
2.2. Értékelési módszerek	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
adatok ezer forintban	7
1.7. Saját tőke	8
1.7.1. Saját tőke levezetése	8
1.7.2. Induló tőke	8
1.7.3. Tőkeváltozás.....	9
1.8. Céltartalék.....	9
1.9. Kötelezettségek.....	9
1.9.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek	9
1.9.2. Rövid lejáratú 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	14
6.3. A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltérésének magyarázata	15

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1. Az Alap bemutatása

Az Alap neve:	OTP Reál Alfa Plusz Tőkevédett Alap
Az Alap rövid neve:	OTP Reál Alfa Plusz 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:	01-09-071057
Könyvvizgálatért felelős könyvvizsgáló neve:	dr Hruby Attila
MKVK nyilvántartási száma:	007118
Az Alap 2018. évi éves jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 1.464 eFt, amely összeg teljes egészében az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.-t terheli.	
Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:	
Lajstromszám:	1112-403
Felügyeleti határozat száma:	H-KE-III-510/2016
Felügyeleti határozat kelte:	2016.06.10.
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozott, 2016.06.13.-2020.12.11.
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.

OTP REÁL ALFA PLUSZ ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

ISIN-kód	HU0000716980
Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:	Az Alap befektetési jegyei 2016.06.28-án bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.
Első kereskedési nap:	2016.06.29.
BÉT határozat száma:	271/2016.
Honlap:	https://www.otpingatlanalap.hu

A portfólió lehetséges elemei, a tőke megóvására tett ígéret:

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

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

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy:

Tuboly Zoltán, az OTP Bank Nyrt. Számviteli és Pénzügyi Igazgatóságának ügyvezető igazgatója

PM nyilvántartási szám:177289

2. A számviteli politika fő vonásai

2.1. Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség

Az Alap számviteli rendszerét a számvitelről szóló 2000. évi C., 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: 2018. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2019. 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 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, visszairással 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 értéktételből adódó értékelési különbözetre.

OTP REÁL ALFA PLUSZ ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

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

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

Aktív időbeli elhatárolások: bekerülési értéken, illetve a számviteli törvény szerinti minősítése alapján elszámolt értékvesztéssel csökkentett, visszairással 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 Alap 2017.12.31.-én és 2018.12.31.-én nem rendelkezett éven túl lekötött bankbetéttel.

1.2. Követelések

Az Alap 2017.12.31.-én és 2018.12.31.-én nem rendelkezett követeléssel.

OTP REÁL ALFA PLUSZ ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

1.3. Értékpapírok

1.3.1. 2017.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett:

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	adatok ezer forintban	
						Értékelési különbözet	Piaci érték
Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír							
MFB202101/1	300 000	316 521	6 805	-	-957	5 848	322 369
MFB202210/1	240 000	242 716	1 973	-	121	2 094	244 810
Jelzáloglevelek							
FJ22NF01	444 020	457 941	5 778	-	11 730	17 508	475 449
OTP JZB 2021/I.	377 000	386 299	1 343	-	3 317	4 660	390 959
FJ21NF01	30 000	37 096	1 151	-	90	1 241	38 338
Állampapírok							
MÁK2020/A	154 000	186 419	1 550	-	-1 941	-391	186 028
MÁK2020/B	300 000	325 637	5 466	-	-2 301	3 165	328 801
MÁK2023/A	121 500	146 432	739	-	7 795	8 534	154 966
Összesen:	1 966 520	2 099 061	24 805	-	17 854	42 659	2 141 720

1.3.2. 2018.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett:

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	adatok ezer forintban	
						Értékelési különbözet	Piaci érték
Diszkont Kincstárjegyek							
D190522	34 000	33 830	-	-	165	165	33 995
Jelzáloglevelek							
FJ20NF01	348 600	389 516	20 705	-	-9825	10 880	400 396
FJ23NF01	75 000	73 966	894	-	-616	278	74 244
OTP JZB 2021/I.	377 000	386 299	1 363	-	169	1 532	387 831
Állampapírok							
MÁK2020/B	19 000	20 624	348	-	-803	-455	20 169
MÁK2021/C	133 130	130 449	598	-	590	1 188	131 637
MÁK2022/A	127 000	159 730	4 652	-	-9 737	-5 085	154 645
MÁK2023/A	99 000	119 315	618	-	-531	87	119 402
Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír							
MFB 201906/1	52 280	52 503	274	-	-13	261	52 764
MFB202101/1	300 000	316 521	6 825	-	-7 097	-272	316 249
MFB202110/1	112 000	110 694	543	-	2 261	2 804	113 498
MFB202210/1	240 000	242 716	661	-	-6 021	-5 360	237 356
FK19NF01	85 000	90 610	3 366	-	-3 194	172	90 782
Összesen:	2 002 010	2 126 773	40 847	-	-34 652	6 195	2 132 968

1.3.3. Értékpapír-finanszírozási és teljeshozam-csereügyletek bemutatása:

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

OTP REÁL ALFA PLUSZ ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

1.4. Pénzeszközök

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

adatok ezer forintban

	2017.12.31	2018.12.31
Bankszámla egyenlege	50 639	22 592
Értékelési különbözet	-487	0
Összesen:	50 152	22 592

1.5. Aktív időbeli elhatárolások

Az Alapnál sem 2017. december 31-én, sem 2018. december 31-én nem került sor aktív időbeli elhatárolás könyvelésre.

1.6. Származtatott ügyletek

1.6.1 Származtatott ügyletek értékelési különbözete

A származékos ügyletek értékelési különbözete 2017. évben egy európai vételi opció piaci értékét és egy határidős ügylet piaci értékét tartalmazta. Az Alap 2018. december 31-én nem rendelkezett nyitott határidős ügylettel, az opció piaci értéke pedig fordulónapon nulla volt.

adatok ezer forintban

	2017.12.31	2018.12.31
Határidős ügyletek	611	0
Opció ügyletek	31 073	0
Swap ügyletek	0	0
Értékelési különbözet összesen	31 684	0

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.
OPCIÓ	2 203 760	2020.12.04	5,00%	110 188	1,41%	31 073	0,00%	-

OTP REÁL ALFA PLUSZ ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

1.7. Saját tőke

1.7.1. Saját tőke levezetése

adatok ezer forintban

	2017. december 31-ei egyenleg	2017. évi eredmény átvezetése	Értékelési különbözlet elszámolása	Vissza- váltás/ kibocsátás	Adózott eredmény	2018. december 31-ei egyenleg
Saját tőke	2 213 325	0	0	0	-215	2 145 449
Indulótőke	2 203 760	0	0	0	0	2 203 760
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	2 203 760	0	0	0	0	2 203 760
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0	0	0	0	0
Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	9 565	0		0	-215	-58 311
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0	0	0	0	0
Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	0	0	0	0	0	0
Értékelési különbözlet tartaléka	73 857	0	-67 662	0	0	6 195
Előző év(ek) eredménye	-166 588	102 296	0	0	0	-64 291
Üzleti év eredménye	102 296	-102 296	0	0	-215	-215

1.7.2. Induló tőke

Az induló tőke a forgalomban lévő befektetési jegyek névértékét tartalmazza.

Az Alap indulásakor 220.376 db 10.000 Ft névértékű befektetési jegy került jegyzésre. Mivel az alap zártvégű, a futamidő alatt a befektetési jegyek nem válthatók vissza, illetve új befektetési jegyek nem kerülnek kibocsátásra.

OTP REÁL ALFA PLUSZ ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

1.7.3. Tőkeváltozás

1.7.3.1. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

Az értékelési különbözet tartaléka a származtatott ügyletek, valamint az értékpapírok miatti értékelési különbözetelek értékét tartalmazza.

adatok ezer forintban

	2017.12.31	2018.12.31
Értékpapír	42 659	6 195
Pénzeszköz	- 487	0
Származtatott ügyletek	31 684	0
Ebből:		
Határidős ügylet	611	0
Opció ügylet	31 073	0
Swap ügylet	0	0
Összesen	73 857	6 195

1.7.3.2. Tőkeváltozás az előző év eredménye miatt

Az előző év eredményét tartalmazza, amely 2017-ben 102 296 ezer Ft nyereség.

1.7.3.3. Tőkeváltozás az üzleti év eredménye miatt

Az üzleti év eredményét tartalmazza, amely 2018-ban 215 ezer Ft veszteség.

1.8. Céltartalék

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

1.9. Kötelezettségek

1.9.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Az Alap 2017. december 31-én és 2018. december 31-én nem rendelkezett hosszú lejáratú kötelezettséggel.

1.9.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettségek mérleg sor a szállítókkal szembeni tartozásokat tartalmazza.

adatok ezer forintban

	2017.12.31	2018.12.31
Alapkezelési díj	9 817	9 712
Összesen	9 817	9 712

OTP REÁL ALFA PLUSZ ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. 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

	2017.12.31	2018.12.31
Felügyeleti díj	138	133
Különadó	276	266
Összesen	414	399

2. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

2.1. Az Alap bevételei

adatok ezer forintban

Az Alap bevételei	2017.01.01-2017.12.31		2018.01.01-2018.12.31	
	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
Pénzügyi műveletek bevétele összesen	311 851	311 851	84 584	84 584
Bankbetétek kamata	2 230	2 230	0	0
Értékpapírok kamata	94 786	94 786	62 266	62 266
Deviza árfolyamnyereség	26 482	26 482	0	0
Értékpapírok árfolyamnyeresége	30 938	30 938	21 569	21 569
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	157 415	157 415	749	749

OTP REÁL ALFA PLUSZ ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

2.2. Az Alap költségei, ráfordításai

Az Alap ráfordításai	adatok ezer forintban			
	2017.01.01-2017.12.31		2018.01.01-2018.12.31	
	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	169 059	169 059	44 451	44 451
Belföldi bankoknál elhelyezett látra szóló betétek kamatráfordítása (negatív kamat)	0	0	2	2
Deviza árfolyamvesztés	13 355	13 355	628	628
Értékpapírok árfolyamvesztése	152 570	152 570	43 821	43 821
Határidős ügyletek árfolyamvesztése	3 134	3 134	0	0

Egyéb ráfordítás	1 102	826	1 080	814
Pénzügyi szervezetek különadója	1 102	826	1 080	814
Működési költségek összesen	39 394	29 381	39 268	29 423
Alapkezelői díj	38 636	28 819	38 563	28 851
Bankköltség	168	168	166	166
Felügyeleti díj	551	413	539	406
Egyéb	39	39	0	0

3. EGYÉB KIEGÉSZÍTÉSEK

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

Az Alap 2017. december 31-én és 2018. december 31-én nem rendelkezett jövőbeni kötelezettséggel.

Az Alap kezelési szabályzata szerint meghirdetett lejáratára 2020. december 11.

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

Kölcsönbe adott, illetve kölcsönbe vett értékpapírok 2017. december 31-én és 2018. december 31-én nem voltak az Alapnál.

Másodlagos értékpapírok 2017. december 31-én és 2018. december 31-én nem voltak az Alapnál.

Óvadéki repóba adott, illetve repóba vett értékpapírok 2017. december 31-én és 2018. december 31-én nem voltak az Alapnál.

OTP REÁL ALFA PLUSZ ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

4. VAGYONI PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA

Mutató	Számítás módja	2017.12.31	2018.12.31
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	99,54%	99,53%
Likviditás	Forgóeszközök/ Rövid lejáratú kötelezettségek	223,27	221,95
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	4,62%	-0,01%

OTP REÁL ALFA PLUSZ ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

5. CASH-FLOW KIMUTATÁS

adatok ezer forintban

	2017.01.01- 2017.12.31	2018.01.01- 2018.12.31
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	127 018	-40 348
1 Tárgyévi eredmény	5 280	-62 481
2 Elszámolt amortizáció	0	0
3 Elszámolt értékvesztés és visszairás	0	0
4 Elszámolt értékelési különbözet	-37 714	-36 464
5 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
6 Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	0	0
7 Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	121 634	22 253
8 Befektetett eszközök állományváltozása	0	0
9 Forgóeszközök változása	37 612	36 464
10 Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	211	-105
11 Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	0
12 Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	0	0
13 Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	-5	-15
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-77 965	12 301
14 Ingatlanok beszerzése	0	0
15 Ingatlanok eladása	0	0
16 Befolyt bérleti díjak	0	0
17 Értékpapírok beszerzése	-2 146 048	-1 389 687
18 Értékpapírok eladása, beváltás	1 971 067	1 339 722
19 Kapott hozamok	97 016	62 266
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	0	0
20 Befektetési jegy kibocsátás	0	0
21 Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	0	0
22 Befektetési jegy visszavásárlása	0	0
23 Befektetési jegyek után fizetett hozamok	0	0
24 Hitel illetve kölcsön felvétele	0	0
25 Hitel, illetve kölcsön törlesztése	0	0
26 Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat	0	0
IV Pénzeszközök változása (I+II+III sorok) +	49 053	-28 046
Pénzeszközök nyitó	1 586	50 639
Pénzeszközök záró	50 639	22 592
Pénzeszközök állományváltozása	49 053	-28 047

OTP REÁL ALFA PLUSZ ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

6. PORTFOLIÓ JELENTÉS ÉRTÉKPAPÍRALAPRA

6.1 Alapadatok

Lajstromszáma:	1112-403
Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve:	OTP Bank Nyrt.
NEÉ számítás típusa:	T napi árfolyam adatok
Tárgynap (T):	2018. december 28.
Nettó eszközérték:	2.145.775.628 Ft
Egy jegyre jutó NEÉ:	9.736,884361 Ft/db
Darabszám:	220.376
Névérték:	10.000Ft/db

6.2. A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása

		ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	9 798 485	0,46
I/1.	Hitelállomány	0	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek	9 798 485	0,46
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	9 395 107	0,44
I/2.2.	Bankköltség	13 824	0,00
I/2.3.	Felügyeleti díj	129 886	0,01
I/2.4.	Származtatott ügylet	0	-
I/2.5.	Különadó	259 668	0,01
I/3.	Céltartalékok	0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások	0	-
II.	KÖVETELÉSEK	2 155 574 113	100,46
II/1.	Folyószámla, készpénz	22 605 937	1,05
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	2 132 968 176	99,40
II/4/1.	Állampapírok	459 847 911	21,43
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény	378 130 000	19,85
	MÁK2020/B	HUF 19 000 000	0,94
	MÁK2021/C	HUF 133 130 000	6,13
	MÁK2022/A	HUF 127 000 000	7,21
	MÁK2023/A	HUF 99 000 000	5,56
II/4/1/2.	Kincstárjegy	34 000 000	1,58
	D190522	HUF 34 000 000	
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír	0	-
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok	0	-

OTP REÁL ALFA PLUSZ ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		810 648 444	37,78
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett	789 280 000	810 648 444	37,78
	FK19NF01 HUF	85 000 000	90 781 950	4,23
	MFB 201906/1 HUF	52 280 000	52 763 239	2,46
	MFB202101/1 HUF	300 000 000	316 248 801	14,74
	MFB202110/1 HUF	112 000 000	113 498 284	5,29
	MFB202210/1 HUF	240 000 000	237 356 170	11,06
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		862 471 821	40,19
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett	800 600 000	862 471 821	40,19
	FJ20NF01 HUF	348 600 000	400 395 466	18,66
	FJ23NF01 HUF	75 000 000	74 244 293	3,46
	OTP JZB 2021/I. HUF	377 000 000	387 832 062	18,07
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 2018. december 28.-án érvényes nettó eszközérték és 2018.12.31 fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az év utolsó érvényes eszközértéke 2019. január 2-án készül. A figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2018. december 27. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2018. 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, forintba pontosan.

Budapest, 2019. február 28.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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