

OTP Reál Alfa V. Zártvégű Alap

*Tevékenységet záró beszámoló
és független könyvvizsgálói jelentés*

2018. november 30.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Reál Alfa V. Zártvégű Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az OTP Reál Alfa V. Zártvégű Alap (az „Alap”) 2018. évi tevékenységet záró beszámolójának könyvvizsgálatát, amely tevékenységet záró beszámoló a 2018. november 30-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 1.684.500 E Ft, az üzleti év eredménye 16.958 E Ft veszteség –, és a 2018. január 1-től 2018. november 30-ig terjedő időszakra vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt tevékenység záró beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2018. november 30-án fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a „számviteli törvény”) összhangban.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Figyelemfelhívás

Felhívjuk a figyelmet a tevékenységet záró beszámoló 2. oldalára, ahol bemutatásra került, hogy az Alap futamideje határozott, 2016. november 28-tól 2018. november 30-ig tartott. Véleményünk nem minősített ennek a kérdésnek a vonatkozásában.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

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

Egyéb információk

Az egyéb információk az Alap 2018. évi megszűnési jelentéséből és üzleti jelentéséből állnak, de nem tartalmazzák az tevékenységet záró beszámolót és az arra vonatkozó könyvvizsgálói jelentésünket. Az Alapkezelő vezetősége felelős az egyéb információkért, továbbá az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az tevékenység lezáró beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

A tevékenység lezáró beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e a tevékenység lezáró beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényegesen hibás állítást tartalmaz.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és a tevékenység lezáró beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az Alap 2018. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2018. évi tevékenység lezáró 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 fentiekben túl az Alapról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a tevékenység lezáró beszámolóért

A vezetés felelős a tevékenység lezáró beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes tevékenység lezáró beszámoló elkészítése.

A tevékenység lezáró beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló tevékenység lezáró beszámoló összeállításáért. A vezetésnek az értékelésnél 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 tevékenység lezáró beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a tevékenység lezáró 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 lényegesen minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott tevékenység lezáró beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük a tevékenység lezáró beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tártásának 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 könyvvizsgálói 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 tevékenység lezáró beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói 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 tevékenység lezáró beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a tevékenység lezáró beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a tevékenység lezáró 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.

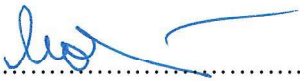
Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelően a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feléjük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről észszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a kapcsolódó biztosítékokat.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki tevékenység lezáró beszámoló könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálói 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 használata.

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

Budapest, 2018. december 10.



.....
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-803/2016.

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

Céjegyzék száma

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2017.01.01.- 2017.12.31. eFt	2018.01.01.- 2018.11.30. eFt
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	82 342	49 567
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	31 775	37 096
3	III. Egyéb bevételek	0	0
4	IV. Működési költségek	31 441	28 655
5	V. Egyéb ráfordítások	878	774
6	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7	VII. Tárgyévi eredmény	18 248	-16 958

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

Budapest, 2018. december 5.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
OTP REÁL ALFA V. Zártvégű Alap
2018.01.01. - 2018.11.30.

2018. december 5.

1. Az OTP REÁL ALFA V. Zártvégű Alap (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása

Az Alap neve:	OTP Reál Alfa V. Zártvégű Alap
Az Alap rövid neve:	OTP Reál Alfa V. Alap
Az Alap típusa, fajtája:	Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, zártvégű 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
Könyvvizsgálatért felelős könyvvizsgáló neve:	Dr. Hruba Attila
MKVK nyilvántartási száma:	007118
Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:	
Lajstromszám:	1112-414
Felügyeleti határozat száma:	H-KE-III-803/2016
Felügyeleti határozat kelte:	2016.11.28
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozott, 2016.11.28.-2018.11.30.
Befektetési jegyek előállítása:	A befektetési jegyek névértéke 10.000Ft, azaz Tízezer forint. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.
ISIN-kód	HU0000718077
Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:	Az Alap befektetési jegyei 2016.12.13-án bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.
Első kereskedési nap:	2016.12.14.
BÉT határozat száma:	511/2016.
Honlap:	https://www.otpingatlanalap.hu

A portfólió lehetséges elemei:

Az Alap célja, hogy a befektetőknek 95%-os tőke megóvás 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, repó ügyletekbe és a kamatkockázat kezelésére szolgáló származtatott eszközökbe fektetni. A mögöttes konstrukció teljesítményétől függő teljesítményrészesedés indexre szóló opción 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 (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. törvény („Számviteli törvény”), valamint a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet („Kormányrendelet”) előírásai alapján alakítottuk ki.

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

Az Alap üzleti éve megegyezik az adott naptári évvel.

A tevékenységet záró beszámoló fordulónapja: 2018. november 30.

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, visszaférással 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, visszaférással 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.

3. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

3.1. Befektetett pénzügyi eszközök

A mérleg fordulónapján az Alapnak nem volt éven túl lekötött bankbetétje.

3.2. Követelések

Az Alapnak 2017. december 31-én és 2018. november 30-án sem volt követelése.

3.3. Értékpapírok

2017.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett. A tevékenységet záró mérleg fordulónapján az Alapnak nem volt értékpapírja.

2017.12.31.:

adatok ezer forintban

Típus	Névérték	Beszerezési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
FJ20NF01	160 000	190 988	9 468	0	-3 592	5 876	196 864
EJBFN19/A	100 000	101 474	340	0	1 707	2 047	103 521
FK19NF01	73 500	82 070	2 896	0	-1 691	1 205	83 275
FK18ND01	100 000	98 837	0	0	1 152	1 152	99 989
MFB 201906/1	405 000	409 913	2 108	0	180	2 288	412 201
MFB 201804/1	400 000	406 664	5 336	0	-4 604	732	407 396
Összesen	1 238 500	1 289 946	20 148	0	-6 848	13 300	1 303 246

3.4. Pénzeszközök

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

adatok ezer forintban

	2017.12.31.	2018.11.30.
Bankszámla egyenlege	406 599	1 684 500
Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-125	0
Összesen	406 474	1 684 500

3.5. Aktív időbeli elhatárolás

Aktív időbeli elhatárolásként a lekötött bankbetétek mérleg fordulónapjáig járó kamatának összegét mutatjuk ki, de sem 2017. december 31-én, sem 2018. november 30-án nem volt ilyen címen kimutatott összeg.

3.6. Származtatott ügylet értékelési különbözete

A származtatott ügyletek között egy európai vételi opció piaci értéke szerepel 2017. december 31-én.

adatok ezer forintban

	2017.12.31.	2018.11.30.
Opció ügyletek értékelési különbözete	18 994	0
Határidős ügyletek értékelési különbözete	0	0
Összesen	18 994	0

- Az Alap portfóliójában az európai vételi **opció** lejáratára 2018.11.23. névértéke:1.758.690 eFt.

3.7. Saját tőke

3.7.1. Induló tőke

Az induló tőke a forgalomban lévő befektetési jegyek névértékét tartalmazza. Az Alap indulásakor 175.869 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.

3.7.2. Tőkeváltozás

3.7.2.1. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

Az értékelési különbözet tartaléka a hét darab befektetési alap diverzifikált kosarából álló index árfolyam alakulására vonatkozó európai vételi opció piaci értékét, valamint az értékpapírok miatti értékelési különbözeteit értékét tartalmazza.

adatok ezer forintban

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2017.12.31.	2018.11.30.
Opció értékelés	18 995	0
Értékpapír miatti értékelés	13 300	0
Határidős ügyletek miatti értékelés	0	0
Pénzeszközök miatti értékelés	-125	0
Összesen	32 170	0

3.7.2.2. Tőkeváltozás az üzleti év eredménye miatt

Az üzleti év eredményét tartalmazza, amely 2017-ben 18 248 ezer forint nyereség, 2018. november 30-án 16 958 ezer forint veszteség.

3.8. Céltartalék

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

3.9. Kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.
A rövid lejáratú kötelezettségek mérlegsor a szállítókkal szembeni tartozásokat tartalmazza.

adatok ezer forintban

	2017.12.31.	2018.11.30.
Alapkezelési díj	7 841	12 900
Különadó	0	139
Felügyeleti díj	0	71
Egyéb igénybevett szolgáltatás	32	0
Összesen	7 873	13 110

3.10. 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.	2018.11.30.
Különadó	215	0
Felügyeleti díj	108	0
Összesen	323	0

4. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések

Az Alap bevételei

adatok ezer forintban

	2017.01.01.- 2017.12.31.	Ebből pénzügyileg realizált bevétel	2018.01.01.- 2018.11.30.	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
	Összes bevétel		Összes bevétel	
Pénzügyi műveletek bevétele összesen	82 342	82 342	49 567	49 567
Értékpapír kamata	70 801	70 801	48 076	48 076
Határidős ügyletek nyeresége	10 824	10 824	0	0
Deviza árfolyamrész (marge) nyereség	715	715	0	0
Értékpapír árfolyamnyeresége	0	0	1 486	1 486
Bankbetétek kamata	2	2	5	5

Az Alap költségei, ráfordításai

adatok ezer forintban

	2017.01.01.- 2017.12.31.	Ebből pénzügyileg realizált költségek, ráfordítások	2018.01.01.- 2018.11.30.	Ebből pénzügyileg realizált költségek, ráfordítások
	Összes költség, ráfordítás		Összes költség, ráfordítás	
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	31 775	31 775	37 096	37 096
Értékpapírok árfolyam vesztesége	30 412	30 412	36 838	36 838
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	498	498	0	0
Deviza árfolyam veszteség	865	865	258	258
Egyéb ráfordítás	878	663	774	635
Különadó	878	663	774	635
	2017.01.01.- 2017.12.31.	Ebből pénzügyileg realizált költségek, ráfordítások	2018.01.01.- 2018.11.30.	Ebből pénzügyileg realizált költségek, ráfordítások
Működési költségek összesen	31 441	23 460	28 655	15 684
Alapkezelői díj	30 857	23 016	28 159	15 259
Bankköltség	114	114	107	107
Felügyeleti díj	438	330	389	318
Közzétételi díj	32	0	0	0

5. 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 2018. november 30.

6. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató	Számítás módja	2017.12.31.	2018.11.30.
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke / Források	99,55%	99,22%
Likviditás	Forgóeszközök / Rövid lejáratú kötelezettségek	21 716,25%	12849,48%
Vagyonarányos jövödelmezőség	Eredmény / Saját tőke	1,06%	-1,01%

7. Cash-flow kimutatás

adatok ezer forintban

	2017.12.31.	2018.11.30.
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás (Működési cash-flow, 1-13. sorok)	-17 530	-24 774
1. Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) (+-)	-52 555	-65 039
2. Elszámolt amortizáció (+)	0	0
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás (+)	0	0
4. Elszámolt értékelési különbözet (+)	-22 568	-13 300
5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete (+)	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye (+)	0	0
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye (+-)	30 412	35 352
8. Befektetett eszközök állományváltozása (+)	0	0
9. Forgóeszközök változása (+)	21 927	13 300
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása (+)	5 051	5 237
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása (+)	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások változása (+)	0	0
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása (+)	203	-324
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-19 sorok)	406 285	1 302 675
14. Ingatlanok beszerzése (-)	0	0
15. Ingatlanok eladása (+)	0	0
16. Befolyt bérleti díjak (+)	0	0
17. Értékpapírok beszerzése (-)	-409 913	-1 650 485
18. Értékpapírok eladása, beváltás (+)	745 395	2 905 079
19. Kapott hozamok (+)	70 803	48 081
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 20-26 sorok)	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) (+)	388 755	1 277 901
Nyitó pénzeszköz	17 844	406 599
Záró pénzeszköz	406 599	1 684 500
Változás	388 755	1 277 901

8. Portfólió jelentés értékpapíralapra

Alapadatok:

Lajstromszáma:	1112-414
Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve:	OTP Bank Nyrt.
NEÉ számítás típusa:	T napi árfolyam adatok
Tárgynap (T):	2018. november 30.
Nettó eszközérték (Ft):	1 671 390 749
Egy jegyre jutó NEÉ:	9 503,612058
Darabszám:	175 869
Névérték (Ft):	1 758 690 000

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

	OTP Reál Alfa V. Alap	ÖSSZEG/ÉRTÉK Ft	%
I.	KÖTELETTETTSÉGEK	13 124 185	0,79
I/1.	Hitelállomány	0	0,00
I/2.	Egyéb kötelezettségek	13 124 185	0,79
I/2.1.	<i>Alapkezelő díj miatt</i>	<i>12 899 479</i>	<i>0,77</i>
I/2.2.	<i>Bankköltség</i>	<i>14 706</i>	<i>0,00</i>
I/2.3.	<i>Felügyeleti díj</i>	<i>71 000</i>	<i>0,01</i>
I/2.4.	<i>Származtatott ügylet</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
I/2.5.	<i>Különadó</i>	<i>139 000</i>	<i>0,01</i>
I/2.6.	<i>Egyéb kötelezettségek</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
I/3.	Céltartalékok	0	0,00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások	0	0,00
II.	KÖVETELÉSEK	1 684 514 934	100,79
II/1.	Folyószámla, készpénz	1 684 514 934	100,79
II/2.	Egyéb követelés	0	0,00
II/2.1.	<i>Származtatott ügylet</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
II/3.	Lekötött betétek	0	0,00
II/4	Értékpapírok	0	0,00
II/5	Aktív időbeli elhatárolások	0	0,00

9. A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltéréseinek magyarázata

A 2018. november 30-án érvényes nettó eszközérték és 2018.11.30. fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltéréseinek oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. A mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely az Alap megszűnési eljárása során elszámolásra került.

Budapest, 2018. december 5.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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