

OTP Reál Futam V. Tőkevédett Alap

Éves beszámoló

2019. december 31.

Vezetőségi jelentés – üzleti környezet

A 2018-as év végén a befektetők jelentősebb tőkét vontak ki a részvénytőzsdéről, így a 2018-as éves csúcsokhoz 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 tőkepiacokon, mely következtében a főbb fejlett piaci részvényindexek 25%-ot meghaladó árfolyam erősödést értek el december végéig.

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

Az amerikai jegybank szerepét betöltő FED – a gyengülő adatokat látva – nem folytatta tovább a kamatemelési ciklust és egyre inkább „galamb” hangvétellű 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 – kamatlétségi ülés során konkrét intézkedésként 25-25-25 bázisponttal csökkentették az irányadó kamatozatokat, így elérve a jelenlegi 1,50-1,75%-os kamatszámot.

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 kamatozatok 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 kamatlétségi ülés 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” hangvétellű 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 jutott 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 hangvétellű kommunikációjának, illetve a régiós devizák euróval szembeni felülteljesítésének volt betudható.

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

Az Alap célja, 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 értéknövekedéséből. Az Alapkezelő az Alap mindenkori 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 kosárra 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 futamidejét 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.

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 (2016.09.05-2016.12.31.) <i>nem évesített adat</i> | -5,56% |
| 2017. üzleti év (2016.12.30-2017.12.29) | 6,22% |
| 2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28) | -1,92% |
| 2019. üzleti év (2018.12.28-2019.12.31) | 3,55% |

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 Futam V. Tőkevédett Zártvégű Alap éves jelentéséhez

Az az OTP REÁL Futam V. Tőkevédett Zártvégű Alap képviselőjében eljáró OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság kijelenti, hogy az OTP REÁL Futam V. Tőkevédett Zártvégű 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, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

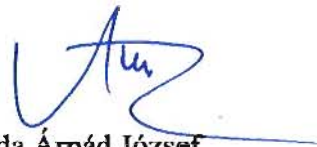
Budapest, 2020. április 20.



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 Futam V. Tőkevédett Zártvégű Alap

*Éves beszámoló
és
független könyvvizsgálói jelentés*

2019. december 31.

Hítes és Hiteles
Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Reál Futam V. Tőkevédett Zártvégű Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az OTP Reál Futam V. Tőkevédett Zártvégű Alap (az „Alap”) 2019. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 2.175.295 E Ft, a tárgyévi eredmény 24.230 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.

Egyéb kérdések

Az előző évi éves beszámolót másik könyvvizsgáló auditálta. A 2019. március 22-én kiadott könyvvizsgálói jelentése korlátozás nélküli könyvvizsgálói véleményt tartalmazott.

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 felelőségünk 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 felelőségünk 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 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 közzétegye 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, minősíteni 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.

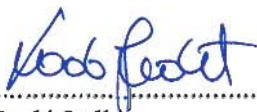
Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alapkezelő által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait 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 aláírója minősül.

Budapest, 2020. április 30.



.....
dr. Ladó Judit

A Hites és Hiteles Kft. képviselőjében
illetve, mint kamarai tag könyvvizsgáló

Hites és Hiteles Kft.
1026 Budapest, Riadó utca 8.
Nyilvántartási szám: 000780

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 003510

HITES ÉS HITELES KFT
1026 Bp., Riadó u. 8.
Adószám: 12263723-2-41

OTP REÁL FUTAM V. TŐKEVÉDETT ZÁRTVÉGŰ ALAP

*Éves beszámoló
2019. december 31.*

MNB határozat száma: H-KE-III-646/2016.

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 | 2 048 882 | 2 138 897 |
| 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 | 2 048 038 | 1 991 756 |
| 16. | 1. Értékpapírok | 2 030 524 | 1 908 769 |
| 17. | 2. Értékpapírok értékelési különbözete | 17 514 | 82 987 |
| 18. | a) kamatokból, osztalékokból | 22 979 | 22 855 |
| 19. | b) egyéb | -5 465 | 60 132 |
| 20. | III. PÉNZESZKÖZÖK | 844 | 147 141 |
| 21. | 1. Pénzeszközök | 844 | 146 844 |
| 22. | 2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete | - | 297 |
| 23. | C. Aktív időbeli elhatárolások | - | - |
| 24. | 1. Aktív időbeli elhatárolások | - | - |
| 25. | 2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-) | - | - |
| 26. | D. Származékos ügyletek értékelési különbözete | 51 421 | 36 398 |
| 27. | ESZKÖZÖK ÖSSZESEN | 2 100 303 | 2 175 295 |

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-646/2016.

MÉRLEG Források (passzívák)

| Sor- szám | A tétel megnevezése | 2018.12.31 eFt | 2019.12.31 eFt |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| 28. | E. Saját tőke | 2 090 545 | 2 165 522 |
| 29. | I. Indulótőke | 2 125 310 | 2 125 310 |
| 30. | 1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke | 2 125 310 | 2 125 310 |
| 31. | 2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-) | - | - |
| 32. | II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény) | -34 765 | 40 212 |
| 33. | 1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete | - | - |
| 34. | 2. Értékelési különbözet tartaléka | 68 935 | 119 682 |
| 35. | 3. Előző év(ek) eredménye | -99 312 | -103 700 |
| 36. | 4. Üzleti év eredménye | -4 388 | 24 230 |
| 37. | F. Céltartalékok | - | - |
| 38. | G. Kötelezettségek | 9 367 | 9 367 |
| 39. | I. Hosszú lejáratú kötelezettségek | - | - |
| 40. | II. Rövid lejáratú kötelezettségek | 9 367 | 9 367 |
| 41. | III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete | - | - |
| 42. | H. Passzív időbeli elhatárolások | 391 | 406 |
| 43. | FORRÁSOK ÖSSZESEN | 2 100 303 | 2 175 295 |

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-646/2016.

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 | 99 967 | 93 272 |
| 2. | II. Pénzügyi műveletek ráfordításai | 65 417 | 30 062 |
| 3. | III. Egyéb bevételek | - | - |
| 4. | IV. Működési költségek | 37 887 | 37 911 |
| 5. | V. Egyéb ráfordítások | 1 051 | 1 069 |
| 6. | VI. Fizetett, fizetendő hozamok | - | - |
| 7. | VII. Tárgyévi eredmény | -4 388 | 24 230 |

Budapest, 2020. április 20.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

OTP REÁL FUTAM V. TŐKEVÉDETT ZÁRTVÉGŰ ALAP

*Kiegészítő melléklet
a 2019. évi éves beszámolóhoz*

TARTALOMJEGYZÉK

| | |
|--|----|
| I. ÁLTALÁNOS RÉSZ | 2 |
| 1. Az Alap bemutatása | 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 | 8 |
| 1.6. Származtatott ügyletek | 8 |
| 1.6.1 Származtatott ügyletek értékelési különbözete | 8 |
| 1.6.2. Származtatott ügyletek bemutatása | 8 |
| 1.7. Saját tőke | 9 |
| 1.8. Céltartalék | 10 |
| 1.9. Kötelezettségek | 10 |
| 1.10. Passzív időbeli elhatárolások | 11 |
| 2. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK | 11 |
| 2.1. Az Alap bevételei | 11 |
| 2.2. Az Alap költségei, ráfordításai | 12 |
| 3. EGYÉB KIEGÉSZÍTÉSEK | 12 |
| 4. VAGYONI PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA | 13 |
| 5. CASH-FLOW KIMUTATÁS | 14 |
| 6. PORTFOLIÓ JELENTÉS ÉRTÉKPAPÍRALAPRA | 15 |
| 6.1 Alapadatok | 15 |
| 6.2. A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása | 16 |
| 6.3. A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltérésének magyarázata | 17 |

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1. Az Alap bemutatása

1. Az Alap bemutatása

| | |
|--|--|
| Az Alap neve: | OTP REÁL FUTAM V. Tőkevédett Zártvégű Alap |
| Az Alap rövid neve: | OTP REÁL FUTAM V. 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 | Hites és Hiteles Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft. |
| Könyvvizsgáló székhelye: | 1026 Budapest, Riadó u. 8. |
| Könyvvizsgáló cégjegyzékszám: | 01-09-660537 |
| Könyvvizsgálatért felelős könyvvizsgáló neve: | dr. Ladó Judit |
| MKVK nyilvántartási száma: | 003510 |
| 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: | 1112-406 |
| Felügyeleti határozat száma: | H-KE-III-646/2016. |
| Felügyeleti határozat kelte: | 2016.09.05. |
| Az Alap futamideje: | Az Alap futamideje határozott, 2016.09.05.-2021.03.12. |

| | |
|---|---|
| Befektetési jegyek előállítása: | A befektetési jegyek névértéke 10.000 Ft, azaz Tízezer forint. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség. |
| ISIN-kód | HU0000717368 |
| Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése: | Az Alap befektetési jegyei 2016.09.21-én bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére. |
| Első kereskedési nap: | 2016.09.21. |
| BÉT határozat száma: | 405/2016. |
| 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 vonatkozó ígéret mértéke: 100%

Tőke megóvására vonatkozó ígéret összege: 2 125 310 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 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 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, visszafrással 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 sem 2018.12.31-én, sem 2019.12.31-én nem volt éven túl lekötött bankbetétje.

1.2. Követelések

Az Alapnak 2019.12.31-én nem volt követelése.

1.3. Értékpapírok

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

adatok ezer forintban

| Típus | Névérték | Beszerzési ár | Kamat hatás | Deviza hatás | Piaci hatás | Értékelési különbözet | Piaci érték |
|---|----------|------------------|---------------|--------------|----------------|-----------------------|------------------|
| Kincstárjegyek: | | | | | | | |
| D190522 | 30 000 | 29 844 | 0 | 0 | 151 | 151 | 29 995 |
| D190925 | 22 000 | 21 948 | 0 | 0 | 24 | 24 | 21 972 |
| Jelzáloglevelek: | | | | | | | |
| EJBFN23/A | 35 090 | 33 077 | 55 | 0 | 1 538 | 1 593 | 34 670 |
| FJ20NF01 | 50 000 | 55 023 | 2 970 | 0 | -563 | 2 407 | 57 430 |
| FJ23NF01 | 30 940 | 30 514 | 369 | 0 | -254 | 115 | 30 629 |
| FJ23NF02 | 100 000 | 99 002 | 780 | 0 | -1 324 | -544 | 98 458 |
| Államkötvények: | | | | | | | |
| MÁK2021/C | 603 830 | 593 361 | 2 713 | 0 | 983 | 3 696 | 597 057 |
| MÁK2022/A | 191 000 | 240 082 | 6 996 | 0 | -14 501 | -7 505 | 232 577 |
| MÁK2022/B | 94 000 | 93 859 | 302 | 0 | 519 | 821 | 94 680 |
| Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok: | | | | | | | |
| MFB202110/1 | 360 000 | 355 814 | 1 744 | 0 | 7 258 | 9 002 | 364 816 |
| MFB202210/1 | 136 660 | 137 945 | 376 | 0 | -3 167 | -2 791 | 135 154 |
| WINGHOLDING 2019/I Eur | 854 | 274 768 | 5 627 | 7 335 | -4 995 | 7 967 | 282 735 |
| WINGHOLDING 2021/I Eur | 200 | 65 287 | 1 047 | -677 | 2 208 | 2 578 | 67 865 |
| Összesen: | | 2 030 524 | 22 979 | 6 658 | -12 123 | 17 514 | 2 048 038 |

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

| adatok ezer forintban | | | | | | | |
|---|----------|------------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------|------------------|
| Típus | Névérték | Beszerzési ár | Kamat hatás | Deviza hatás | Piaci hatás | Értékelési különbözet | Piaci érték |
| Jelzáloglevelek: | | | | | | | |
| EJBFN22/A | 120 000 | 119 812 | 1 274 | 0 | 3 982 | 5 256 | 125 068 |
| EJBFN23/A | 35 090 | 33 077 | 55 | 0 | 3 155 | 3 210 | 36 287 |
| FJ20NF01 | 158 000 | 166 822 | 9 359 | 0 | -5 586 | 3 773 | 170 595 |
| FJ23NF01 | 30 940 | 30 514 | 437 | 0 | 908 | 1 345 | 31 859 |
| FJ23NF02 | 100 000 | 99 002 | 778 | 0 | 2 793 | 3 571 | 102 573 |
| Államkötvények: | | | | | | | |
| MAGYAR 20 USD | 2 034 | 586 658 | 7 007 | 40 720 | -6 651 | 41 076 | 627 734 |
| MÁK2022/B | 94 000 | 93 860 | 301 | 0 | 3 934 | 4 235 | 98 095 |
| MÁK2023/A | 180 000 | 219 978 | 1 121 | 0 | -1 731 | -610 | 219 368 |
| Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok: | | | | | | | |
| MFB202110/1 | 360 000 | 355 814 | 1 104 | 0 | 13 359 | 14 463 | 370 277 |
| MFB202210/1 | 136 660 | 137 945 | 375 | 0 | 2 228 | 2 603 | 140 548 |
| WINGHOLDING 2021/I | 200 | 65 287 | 1 044 | 1 133 | 1 888 | 4 065 | 69 352 |
| Összesen: | | 1 908 769 | 22 855 | 41 853 | 18 279 | 82 987 | 1 991 756 |

1.3.3. Értékpapír-finanszírozási és teljeshozam-csereügyletek bemutatása

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

1.4. Pénzeszközök

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

| adatok ezer forintban | | |
|-----------------------|------------|----------------|
| Megnevezés | 2018.12.31 | 2019.12.31 |
| Bankszámla egyenlege | 844 | 146 844 |
| Értékelési különbözet | 0 | 297 |
| Összesen: | 844 | 147 141 |

1.5. Aktív időbeli elhatárolások

Aktív időbeli elhatárolásként a lekötött bankbetétek mérleg fordulónapjáig járó kamatának összegét kell kimutatni, de sem 2018. december 31-én, sem 2019. december 31-én nem került ilyen címen összeg kimutatásra.

1.6. Származtatott ügyletek

1.6.1 Származtatott ügyletek értékelési különbözete

A származékos ügyletek értékelési különbözete a mögöttes kosár árfolyam alakulására vonatkozó európai vételi opció piaci értékét valamint egy euró és egy dollár határidős ügylet értékét tartalmazza.

| Megnevezés | adatok ezer forintban | |
|---------------------------------------|-----------------------|---------------|
| | 2018.12.31 | 2019.12.31 |
| Határidős ügyletek | 2 539 | -53 928 |
| Opció ügyletek | 48 882 | 90 326 |
| Értékelési különbözet összesen | 51 421 | 36 398 |

1.6.2. Származtatott ügyletek bemutatása

Az Alap portfóliójában 2019. december 31-én egy európai vételi opció található, melynek lejáratát 2021.03.05. névértéke: 2 125 310 eFt.

| 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 | 2 125 310 | 2021.03.05 | 2,80% | 59 509 | 2,30% | 48 882 | 4,25% | 90 326 |

Határidős ügyletek:

| Irány | Összeg | Piaci ár | Kötésár | Piaci érték eFt | Lejárat |
|-----------------|-----------|----------|---------|-----------------|------------|
| EUR eladás | 201 747 | 331,72 | 327,85 | - 781 | 2020.08.10 |
| USD eladás | 2 181 903 | 290,66 | 266,3 | - 53 147 | 2020.10.21 |
| ÖSSZESEN | | | | - 53 928 | |

1.7. Saját tőke

1.7.1. Saját tőke levezetése

adatok ezer forintban

| | 2018. december 31-ei egyenleg | 2018. évi eredmény átvezetése | Értékelési különbözlet elszámolása | Tárgyévi eredmény | 2019. december 31-ei egyenleg |
|--|--|-------------------------------------|--|----------------------|--|
| E. Saját tőke | 2 090 545 | 0 | 50 747 | 24 230 | 2 165 522 |
| I. Indulótőke | 2 125 310 | 0 | 0 | 0 | 2 125 310 |
| 1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke | 2 125 310 | 0 | 0 | 0 | 2 125 310 |
| 2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény) | -34 765 | 0 | 50 747 | 24 230 | 40 212 |
| 1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. Értékelési különbözlet tartaléka | 68 935 | 0 | 50 747 | 0 | 119 682 |
| 3. Előző év(ek) eredménye | -99 312 | -4 388 | 0 | 0 | -103 700 |
| 4. Üzleti év eredménye | -4 388 | 4 388 | 0 | 24 230 | 24 230 |

1.7.2. Induló tőke

Az induló tőke a forgalomban lévő befektetési jegyek névértékét tartalmazza.

Az Alap indulásakor 212.531 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 mögöttes kosár árfolyam alakulására vonatkozó európai vételi opció piaci értékét, értékpapírok, pénzeszközök határidős ügyletek miatti értékelési különbözeteit tartalmazza.

adatok ezer forintban

| Megnevezés | 2018.12.31 | 2019.12.31 |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Értékpapír | 17 514 | 82 987 |
| Pénzeszköz | 0 | 297 |
| Származékos ügyletek | 51 421 | 36 398 |
| <i>Ebből: Határidős ügylet</i> | <i>2 539</i> | <i>-53 928</i> |
| <i>Ebből: Opció ügylet</i> | <i>48 882</i> | <i>90 326</i> |
| Összesen | 68 935 | 119 682 |

1.7.3.2. Tőkeváltozás az üzleti év eredménye miatt

Az üzleti év eredményét tartalmazza, amely 2018-ban -4.388 eFt, 2019-ben 24 230 eFt.

1.8. Céltartalék

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

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.

adatok ezer forintban

| Megnevezés | 2018.12.31 | 2019.12.31 |
|------------------|--------------|--------------|
| Alapkezelési díj | 9 367 | 9 367 |
| Összesen | 9 367 | 9 367 |

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 | 261 | 271 |
| Felügyeleti díj | 130 | 135 |
| Összesen | 391 | 406 |

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 | 99 967 | 99 967 | 93 272 | 93 272 |
| Értékpapírok kamata | 64 517 | 64 517 | 68 217 | 68 217 |
| Értékpapírok árfolyamnyeresége | 32 048 | 32 048 | 15 791 | 15 791 |
| Deviza árfolyamnyereség | 1 773 | 1 773 | 8 649 | 8 649 |
| Határidős ügyletek árfolyamnyeresége | 1 611 | 1 611 | 615 | 615 |
| Bankbetétek kamata | 18 | 18 | 0 | 0 |
| Egyéb bevételek összesen | 0 | 0 | 0 | 0 |

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 | 65 417 | 65 417 | 30 062 | 30 062 |
| Értékpapírok árfolyamvesztesége | 52 836 | 52 836 | 29 915 | 29 915 |
| Deviza árfolyamveszteség | 1 456 | 1 456 | 147 | 147 |
| Határidős ügyletek árfolyamvesztesége | 11 125 | 11 125 | 0 | 0 |
| Egyéb ráfordítás | 1 051 | 914 | 1 069 | 798 |
| Pénzügyi szervezetek kölönadója | 1 051 | 914 | 1 069 | 798 |
| Működési költségek összesen | 37 887 | 37 818 | 37 911 | 37 776 |
| Alapkezelői díj | 37 163 | 37 163 | 37 163 | 27 796 |
| Felügyeleti díj | 525 | 456 | 535 | 400 |
| Bankköltség | 166 | 166 | 180 | 180 |
| Egyéb | 33 | 33 | 33 | 33 |

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 Alap sem a tárgyév végén és a bázisév végén sem rendelkezett jövőbeni kötelezettséggel. Az Alap kezelési szabályzata szerint meghirdetett lejárata 2021. március 12.

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

Kölcsönbe adott, illetve kölcsönbe vett értékpapírok 2018.12.31-én és 2019.12.31-én sem voltak az Alapnál.

Másodlagos értékpapírokkal nem rendelkezett az Alap sem a tárgyévben, sem a bázisévben.

Óvadéki repóba adott, illetve repóba vett értékpapírok 2018.12.31-én és 2019.12.31-én sem voltak az Alapnál.

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 futamidejét 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 környezet. 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 FUTAM V ALAP | 2,165,100,840 Ft | 10,187.223699 |
| 2020. 04. 20. | OTP REÁL FUTAM V ALAP | 2,098,576,740 Ft | 9,874.214773 |

4. VAGYONI PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA

| Mutató | Számítás módja | 2018.12.31 | 2019.12.31 |
|------------------------------|--|------------|------------|
| Tőkestruktúra (I.) | Saját tőke/Források | 99,54% | 99,55% |
| Likviditás | Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek | 218,73 | 228,34 |
| Vagyonarányos jövedelmezőség | Eredmény/Saját tőke | -0,21% | 1,12% |

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 | -48 211 | -43 971 |
| 1 Tárgyévi eredmény | -68 923 | -43 987 |
| 2 Elszámolt amortizáció | 0 | 0 |
| 3 Elszámolt értékvesztés és visszairás | 0 | 0 |
| 4 Elszámolt értékelési különbözet | -10 818 | 65 473 |
| 5 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete | 0 | 0 |
| 6 Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye | 0 | 0 |
| 7 Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye | 20 787 | -14 124 |
| 8 Befektetett eszközök állományváltozása | 0 | 0 |
| 9 Forgóeszközök változása | 10 850 | -51 348 |
| 10 Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása | -102 | 0 |
| 11 Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása | 0 | 0 |
| 12 Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása | 0 | 0 |
| 13 Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása | -6 | 15 |
| II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás | 1 514 | 189 971 |
| 14 Ingatlanok beszerzése | 0 | 0 |
| 15 Ingatlanok eladása | 0 | 0 |
| 16 Befolyt bérleti díjak | 0 | 0 |
| 17 Értékpapírok beszerzése | -3 035 134 | -1 203 515 |
| 18 Értékpapírok eladása, beváltás | 2 972 113 | 1 325 269 |
| 19 Kapott hozamok | 64 535 | 68 217 |
| 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) | -46 697 | 146 000 |
| Pénzeszközök nyitó | 47 541 | 844 |
| Pénzeszközök záró | 844 | 146 844 |
| Pénzeszközök állományváltozása | -46 697 | 146 000 |

6. PORTFOLIÓ JELENTÉS ÉRTÉKPAPÍRALAPRA

6.1 Alapadatok

| | |
|----------------------|--|
| Lajstromszáma: | 1112-406 |
| 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: | 2 165 100 840 Ft |
| Egy jegyre jutó NEÉ: | 10 187.223699 Ft/db |
| Darabszám: | 212,531 |
| Névérték: | 10.000 Ft/db |

6.2. A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása

| | | | | ÖSSZEG/ÉRTÉK | % |
|------------|--|------------------|-----------------|----------------------|---------------|
| I. | KÖTELEZETTSÉGEK | | | 63 714 743 | 2,94 |
| I/1. | Hitelállomány | | | 0 | - |
| I/2. | Egyéb kötelezettségek | | | 63 714 743 | 2,94 |
| I/2.1. | Alapkezelői díj miatt | | | 9 367 164 | 0,43 |
| I/2.2. | Bankktg | | | 14 211 | 0,00 |
| I/2.3. | Felügyeleti díj | | | 136 144 | 0,01 |
| I/2.4. | Származtatott ügylet | | | 53 927 928 | 2,49 |
| I/2.5. | Különadó | | | 269 296 | 0,01 |
| I/3. | Céltartalékok | | | 0 | - |
| I/4. | Passzív időbeli elhatárolások | | | 0 | - |
| II. | KÖVETELÉSEK | | | 2 228 815 583 | 102,94 |
| II/1. | Folyószámla, készpénz | | | 147 154 954 | 6,80 |
| II/2. | Egyéb követelés | | | 90 325 675 | 4,17 |
| II/2.1 | Származtatott ügylet | | | 90 325 675 | 4,17 |
| 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 | 1 991 334 954 | 91,97 |
| II/4/1. | Állampapírok | | | 317 428 914 | 14,66 |
| II/4/1/1. | Magyar Államkötvény | | 274 000 000 | 317 428 914 | 14,66 |
| | MÁK2022/B | HUF | 94 000 000 | 98 090 487 | 4,53 |
| | MÁK2023/A | HUF | 180 000 000 | 219 338 427 | 10,13 |
| II/4/1/2. | Kincstárjegy | | 0 | 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 | | | 1 207 570 790 | 55,77 |
| II/4/2/1. | Tőzsdére bevezetett | | 496 860 000 | 580 148 363 | 26,80 |
| | MFB202110/1 | HUF | 360 000 000 | 370 259 685 | 17,10 |
| | MFB202210/1 | HUF | 136 660 000 | 140 543 183 | 6,49 |
| | WINGHOLDING 2021/I | EUR | 200 000 | 69 345 495 | 3,20 |
| II/4/2/2. | Külföldi kötvények | | | 627 422 427 | 28,98 |
| | MAGYAR 20 USD | USD | 2 034 000 | 627 422 427 | 28,98 |
| 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 | | | 466 335 250 | 21,54 |
| II/4/4/1. | Tőzsdére bevezetett | | 444 030 000 | 466 335 250 | 21,54 |
| | EJBFN22/A | HUF | 120 000 000 | 125 064 169 | 5,78 |
| | EJBFN23/A | HUF | 35 090 000 | 36 285 214 | 1,68 |

| | | | | | |
|-----------|-----------------------------|-----|-------------|-------------|------|
| | FJ20NF01 | HUF | 158 000 000 | 170 560 141 | 7,88 |
| | FJ23NF01 | HUF | 30 940 000 | 31 857 456 | 1,47 |
| | FJ23NF02 | HUF | 100 000 000 | 102 568 270 | 4,74 |
| 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 eltéréseinek magyarázata

A 2019. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2019.12.31-ei fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltéréseinek 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 mérlegkészítéséig tudomásunkra jutott.

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

Budapest, 2020. április 20.


 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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