

OTP Reál Alfa Plusz III. 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 – kamatdöntő ülés során konkrét intézkedésként 25-25-25 bázisponttal csökkentették az irányadó kamatokat, így elérve a jelenlegi 1,50-1,75%-os kamatszavat.

Az év elején az Európai Központi Bank (EKB) – a Fed-hez hasonlóan – további monetáris lazítást helyezett kilátásba, majd szeptemberben 10 bázisponttal csökkentette az alapkamatot, így jelenleg -0,5%-os szinten áll. Ezen felül Mario Draghi novemberben leköszönő EKB elnök az eszközvásárlási program újraindítását helyezte kilátásba. Mario Draghi utódja Christine Lagarde lett, aki az alacsony kamatok fenntartásával és esetleges fiskális lazításokkal támogatná az európai országok beruházásait az EU gazdasági növekedésének javítása érdekében.

A gyenge makro adatok következtében a közép és hosszú lejáratú, míg a főbb nyugati jegybankok monetáris lazítási intézkedései következtében a rövid lejáratú kötvények hozamai is csökkentek. Az amerikai 10 éves állampapír hozama mintegy 77 bázisponttal, 1,92%-ra, a német 10 éves benchmark pedig 43 bázisponttal, -0,19%-ra mérséklődött 2019 végére. Bár a német 10 éves állampapír hozama március végétől negatív tartományban van, az augusztus közepi rekord alacsony -0,71%-os szintjéről év végére több, mint 50 bázisponttal emelkedett.

A hazai jegybank továbbra is a laza monetáris politika fenntartása mellett foglal állást, támogatva a gazdaság növekedését. Habár az alapkamaton a Monetáris Tanács nem változtatott 2016. májusa óta, az MNB laza monetáris politikájának köszönhetően az éven belüli lejáratú állampapírok hozama 0% körül alakult (benchmarkok: 3 hónap: -0,01%; 6 hónap: 0,01%; 1 év: 0,02%). A hozamgörbe közép és hosszú lejáratú papírjaira pedig főként a globális gazdasági trendek hatottak az elmúlt időszakban is. A magyar 3 éves állampapír hozama 93 bázisponttal, az 5 éves 129 bázisponttal, míg a 10 éves 100 bázisponttal mérséklődött az idei évben (rendre 0,28%; 1,17%; 2,01%-os hozamszintre). Az év elején kisebb forint erősödés volt tapasztalható, hiszen a piacok azt várták, hogy a jegybank a monetáris szigorítás útjára fog lépni a növekvő infláció, erős bérdinamika és 4% feletti éves szintű GDP növekedés következtében. A szigorítás megkezdéseként a Monetáris Tanács a márciusi kamatdöntés során az overnight jegybanki betét

kamatát 10 bázisponttal, (-0,05%)-ra emelte, valamint csökkentette a deviza swap állományt is. Az intézkedések hatására márciusban az EURHUF keresztárfolyam a 313-as szint alatt is tartózkodott. Mivel a globális monetáris politikai környezet lazább lett, így az MNB nem szigorított tovább a monetáris kondíciókon és „galamb” hangvételű kommentárokat tett közzé a kamatdöntő üléseit követően. Ennek következtében a forint jelentős mértékben gyengült és szeptemberben már a 335 forintot is meghaladta az euró árfolyama, novemberben pedig új történelmi mélypontra járt a forint, ugyanis 1 euróért 337 forintot is kellett fizetni. Az év utolsó hónapjában 330-as szintig is erősödött a hazai deviza, majd az évet az EURHUF keresztárfolyam a 331-es szinten zárta. A korrekció az MNB újra szigorodó hangvételű kommunikációjának, illetve a régiós devizák euróval szembeni felülteljesítésének volt betudható.

1. Az Alap céljai és stratégiája főbb erőforrásai és 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 mindenkor saját tőkéjének jelentős hányadát tervezi kamatozó befektetési eszközökbe, így az OTP Bank Nyrt-nél elhelyezett bankbetétekbe, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba és a kamatkockázat kezelésére szolgáló származtatott eszközökbe fektetni. A mögöttes konstrukció teljesítményétől függő teljesítményrészesedés, tőzsdén jegyzett, aktív ingatlantársaságok részvényeibe fektető alapok befektetési jegyeiből álló Mögöttes Indexre szóló vételi opción keresztül érhető el.

Mérleg fordulónapot követő jelentős eseményt az Egészségügyi Világszervezet által világjárvánnyá minősített COVID-19 vírus elleni védekezés következtében elrendelt, illetve a jövőben meghozandó intézkedések, valamint azok társadalmi és gazdasági hatásai jelenthetnek. Bár az Alap eszközeire csak áttételesen és részlegesen van hatása – az elsődlegesen a pandémia által előidézett – tőkepiaci volatilitásnak, a járvány lefolyásának végső hatásai jelenleg nem megbecsülhetők. Az Alap befektetési stratégiáját és a tőkevédelmet biztosító értékpapír portfólió már kialakításra került az indulást követően, az átlagos futamideje rövid, az Alap határozott 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 többlethozam lehetőségét biztosító opciós eszköz árfolyamára a teljes futamidő alatti eredmény adott, a Kezelési Szabályzatban részletezett vizsgálati pontjainak átlaga adja, ezért egy volatilibb időszak nem feltétlenül eredményezi azt, hogy az eszköz árfolyama azonnal leköveti a turbulenciát.

2. Kockázatok

Az Alap értékében egyik legfontosabb kockázati tényező a származtatott ügyletek kockázata volt. Ezen ügyletekből eredő kockázatokat megfelelő partnerek kiválasztásával kezelte az Alapkezelő.

Az Alap a működése alatt nem vett fel hitelt, nem vállalt kezességet, nem kapott garanciát, továbbá nem adott, illetve nem kapott óvadékot, fedezetet.

Az Alapnak jövőbeni kötelezettsége nincs.

3. Eredmények, teljesítmény mérése

Időszak	Időszaki hozam
2017. üzleti év indulástól (2017.08.08-2017.12.29.) <i>nem évesített adat</i>	4,13%
2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28)	-4,01%
2019. üzleti év (2018.12.28-2019.12.31)	4,11%

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

Budapest, 2020. április 20.



Dr. Tóth Nándor

Vezérigazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

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



Anda Árpád József

Háttérműveleti igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság


KIBOCSÁTÓI NYILATKOZAT

az OTP REÁL Alfa Plusz III. Tőkevédett Zártvégű Alap éves jelentéséhez

Az az OTP REÁL Alfa Plusz III. Tőkevédett Zártvégű Alap képviselőjében eljáró OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság kijelenti, hogy az OTP REÁL Alfa Plusz III. 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 Alfa Plusz III. Tőkevédett Alap

*Éves beszámoló
és független könyvvizsgálói jelentés*

2019. december 31-ig

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Reál Alfa Plusz III. Tőkevédett Zártvégű Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az OTP Reál Alfa Plusz III. Tőkevédett Alap (az „Alap”) 2019. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 1.169.465 E Ft, a tárgyévi eredmény 6.046 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.

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 portfolió 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 eszközfedezettségét, - az Alap aktuális portfólióját, illetve az abból várhatóan eredő, az Alapot érintő jövőbeni becsült pénzáramlások hatását a Kezelési Szabályzat szerinti tőke megóvására vonatkozó ígéret teljesíthetőségére. Megvizsgáltuk továbbá a releváns számviteli elszámolásokat és vonatkozó közzétételeket.

Egyéb információk

Az egyéb információk az Alap éves jelentésében foglalt információkból állnak, melyek tartalmazzák az Alap 2019. évi üzleti/vezetőségi jelentését, de nem tartalmazzák az éves beszámolót és az arra vonatkozó független könyvvizsgálói jelentésünket. Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. vezetése (a „vezetés”) felelős az egyéb információkért, továbbá az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk a fent azonosított egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

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

Véleményünk szerint az Alap 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2019. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más

jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A fentiekén túl az Alapról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a 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 kontrolléért, 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 közvéleményre a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából 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, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

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

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

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki éves beszámoló könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha – rendkívül ritka körülmények között – azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, mert észszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

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

Budapest, 2020. április 30.



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



dr. Hruby Attila
Kamarai tag könyvvizsgáló
Tagszám: 007118

OTP Reál Alfa Plusz III. Tőkevédett Zártvégű Alap

Éves beszámoló
2019. december 31.

OTP Reál Alfa Plusz III. Alap
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

OTP Reál Alfa Plusz III. Alap
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

MNB határozat száma: KE-III-592/2017.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2018.12.31 eFt	2019.12.31 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	1 123 296	1 169 578
10.	I. Követelések	0	0
11.	1. Követelések	0	0
12.	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
13.	3. Külföldi pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0
14.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
15.	II. Értékpapírok	1 102 879	1 142 593
16.	1. Értékpapírok	1 113 403	1 112 892
17.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-10 524	29 701
18.	a) kamatokból, osztalékokból	7 047	7 171
19.	b) egyéb	-17 571	22 530
20.	III. PÉNZESZKÖZÖK	20 417	26 985
21.	1. Pénzeszközök	20 417	26 985
22.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
23.	C. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
24.	1. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
25.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26.	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	0	-114
27.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1 123 296	1 169 464

Budapest, 2020. április 20.


 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

OTP Reál Alfa Plusz III. Alap
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

MNB határozat száma: KE-III-592/2017.

MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2018.12.31 eFt	2019.12.31 eFt
28.	E. Saját tőke	1 118 859	1 165 016
29.	I. Indulótőke	1 119 490	1 119 490
30.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 119 490	1 119 490
31.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0
32.	II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	-631	45 526
33.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
34.	2. Értékelési különbözet tartaléka	-10 524	29 587
35.	3. Előző év(ek) eredménye	-22 097	9 893
36.	4. Üzleti év eredménye	31 990	6 046
37.	F. Céltartalékok	0	0
38.	G. Kötelezettségek	4 230	4 230
39.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
40.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	4 230	4 230
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
42.	H. Passzív időbeli elhatárolások	207	218
43.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 123 296	1 169 464

Budapest, 2020. április 20.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

OTP Reál Alfa Plusz III. Alap
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

MNB határozat száma: KE-III-592/2017.

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	52 424	26 024
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	2 721	2 214
3.	III. Egyéb bevételek	0	0
4.	IV. Működési költségek	17 151	17 193
5.	V. Egyéb ráfordítások	562	571
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7.	VII. Tárgyévi eredmény	31 990	6 046

Budapest, 2020. április 20.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

OTP Reál Alfa Plusz III. Alap
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

OTP Reál Alfa Plusz III. Tőkevédett Zártvégű Alap

*Kiegészítő melléklet
a 2019. évi éves beszámolóhoz*

OTP Reál Alfa Plusz III. Alap
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

TARTALOMJEGYZÉK

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

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1. Az Alap bemutatása

Az Alap neve:	OTP Reál Alfa Plusz III. Tőkevédett Zártvégű Alap
Az Alap rövid neve:	OTP Reál Alfa Plusz III. 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 Hruby Attila
MKVK nyilvántartási száma:	007118
Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:	
Lajstromszám:	1112-431
Felügyeleti határozat száma:	H-KE-III-592/2017
Felügyeleti határozat kelte:	2017.08.07.
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.	
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozott, 2017.08.08.-2022.08.05.
Befektetési jegyek előállítás:	A befektetési jegyek névértéke 10.000 Ft, azaz Tízezer forint. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.
ISIN-kód	HU0000719000
Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:	Az Alap befektetési jegyei 2017.08.09-én bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.

OTP Reál Alfa Plusz III. Alap
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

Első kereskedési nap: 2017.08.23.
BÉT határozat száma: 309/2017.
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, repó ügyletekbe és a kamatkockázat kezelésére szolgáló származtatott eszközökbe fektetni. A mögöttes konstrukció teljesítményétől függő teljesítményrészesedés, indexre szóló opción keresztül érhető el.

Tőke megóvására vonatkozó ígéret mértéke: 100%

Tőke megóvására vonatkozó ígéret összege: 1 119 490 eFt

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

Az Alap képviselőjére jogosult, az éves beszámolót aláíró személyek:

Dr. Tóth Nándor

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

Anda Árpád József

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

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy:

Tuboly Zoltán (Budapest) az OTP Bank Nyrt. Számviteli és Pénzügyi Igazgatóságának ügyvezető igazgatója

PM nyilvántartási szám:177289

2. A számviteli politika fő vonásai

2.1. Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség

Az Alap számviteli rendszerét a számvitelről szóló 2000. évi C., valamint a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000.

(XII. 11.) kormányrendelet előírásai alapján alakítottuk ki.

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

Az Alap üzleti éve megegyezik az adott naptári évvel.

A mérleg fordulónapja: 2019. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2020. január 15.

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

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

2.2. Értékelési módszerek

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

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

Követelések: bekerülési értéken, illetve annak értékvesztéssel csökkentett, 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 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.

OTP Reál Alfa Plusz III. Alap
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

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

Kötelezettségek: könyv szerinti értéken mutatjuk ki a mérlegben.

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

II. SPECIÁLIS RÉSZ

1. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

1.1. Befektetett pénzügyi eszközök

Az Alapnak 2019.12.31-én nem voltak befektetett pénzügyi eszközei.

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
FJ23NF01	87 000	85 801	1 037	0	- 714	323	86 124
FJ23NF02	120 000	115 610	936	0	1 604	2 540	118 150
MÁK2022/A	63 000	76 092	2 308	0	- 1 686	622	76 714
MÁK2022/B	326 000	333 406	1 047	0	- 6 096	- 5 049	328 357
MÁK2023/A	105 400	128 759	658	0	- 2 296	- 1 638	127 121
MFB202110/1	20 000	19 774	97	0	397	494	20 268
MFB202210/1	350 000	353 961	964	0	- 8 780	- 7 816	346 145
Összesen:	1 071 400	1 113 403	7 047	0	- 17 571	- 10 524	1 102 879

OTP Reál Alfa Plusz III. Alap
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

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

adatok ezer forintban

Értékpapír megnevezése	Névérték	Beszerezési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
EJBFN22/A	63 000	62 901	669	0	2 091	2 760	65 661
FJ23NF01	87 000	85 800	1 230	0	2 552	3 782	89 582
FJ23NF02	120 000	115 610	934	0	6 544	7 478	123 088
MÁK2022/B	226 000	232 427	724	0	2 694	3 418	235 845
MÁK2022/C	15 000	15 544	80	0	- 60	20	15 564
MÁK2023/A	105 400	128 759	657	0	- 963	- 306	128 453
MFB202110/1	20 000	19 774	61	0	736	797	20 571
MFB202210/1	350 000	353 961	961	0	5 037	5 998	359 959
WINGHOLDING 2022/I	300	98 116	1 855	1 593	2 306	5 754	103 870
Összesen:	986 700	1 112 892	7 171	1 593	20 937	29 701	1 142 593

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	20 417	26 985
Értékelési különbözet	0	0
Összesen:	20 417	26 985

1.5. Aktív időbeli elhatárolások

Az Alapnál sem 2018. december 31-én, sem 2019. december 31-én nem került sor aktív időbeli elhatárolás könyvelésre.

OTP Reál Alfa Plusz III. Alap
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

1.6. Származtatott ügyletek

1.6.1 Származtatott ügyletek értékelési különbözete

adatok ezer forintban

Megnevezés	2018.12.31	2019.12.31
Határidős ügyletek	0	-1 010
Opció ügyletek	0	896
Értékelési különbözet összesen	0	-114

1.6.1. Származtatott ügyletek bemutatása

adatok ezer forintban

Ügylet típus	Névérték eFt	Lejárat	Kötési árfolyam	Kötési érték eFt	Piaci árfolyam 2018.12.28.	Piaci érték eFt 2018.12.28.	Piaci árfolyam 2019.12.31	Piaci érték eFt 2019.12.31
OPCIÓ	1 119 490	2022.07.29	2,60%	29 107	0,00%	0	0,08%	896

Irány	Összeg	Piaci ár	Kötésár	Piaci érték eFt	Lejárat
EUR eladás	301 672	328,2167	328,2200	-1 009,97	2020.07.13
ÖSSZESEN				-1 009,97	

1.7. Saját tőke

1.7.1. Saját tőke levezetése

adatok ezer forintban

Megnevezés	2018. december 31-ei egyenleg	2018. évi eredmény átvezetése	Értékelési különbözet elszámolása	Visszaváltás/ kibocsátás	Tárgyévi eredmény	2019. december 31-ei egyenleg
E. Saját tőke	1 118 859	0	0	0	6 046	1 165 016
I. Indulótőke	1 119 490	0	0	0	0	1 119 490
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 119 490	0	0	0	0	1 119 490
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0	0	0	0	0
II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	-631	0	40 111	0	6 046	45 526
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0	0	0	0	0
2. Értékelési különbözet tartaléka	-10 524	0	40 111	0	0	29 587
3. Előző év(ek) eredménye	-22 097	31 990	0	0	0	9 893
4. Üzleti év eredménye	31 990	-31 990	0	0	6 046	6 046

OTP Reál Alfa Plusz III. Alap
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

1.7.2. Induló tőke

Az induló tőke a forgalomban lévő befektetési jegyek névértékét tartalmazza. Az Alap indulásakor 111.949 db 10.000 Ft névértékű befektetési jegy került jegyzésre. Mivel az alap zártvégű, a futamidő alatt a befektetési jegyek nem válthatók vissza, illetve új befektetési jegyek nem kerülnek kibocsátásra.

1.7.3. Tőkeváltozás

1.7.3.1. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

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

	adatok ezer forintban	
	2018.12.31	2019.12.31
Értékpapír	-10 524	29 701
Pénzeszköz	0	0
Származékos ügyletek ebből:	0	-114
Határidős ügylet	0	-1 010
Opció ügylet	0	896
Swap ügylet	0	0
Összesen	-10 524	29 587

1.7.3.2. Tőkeváltozás az üzleti év eredménye miatt

Az üzleti év eredményét tartalmazza, amely 2019-ben 6 046 eFt nyereség.

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 Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

OTP Reál Alfa Plusz III. Alap
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

1.9.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettségek mérlegsor a szállítókkal szembeni tartozásokat tartalmazza.

	adatok ezer forintban	
	2018.12.31	2019.12.31
Alapkezelési díj	4 230	4 230
Befektetési jegy forgalmazás előleg	0	0
Összesen	4 230	4 230

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	
	2018.12.31	2019.12.31
Felügyeleti díj	138	73
Különadó	69	145
Összesen	207	218

2. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

2.1. Az Alap bevételei

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 bevétele összesen	52 424	52 424	26 024	26 024
Értékpapírok kamata	29 260	29 260	24 182	24 182
Deviza árfolyamnyereség	0	0	45	45
Értékpapírok árfolyamnyeresége	23 164	23 164	1 797	1 797

OTP Reál Alfa Plusz III. Alap
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

2.2. Az Alap költségei, ráfordításai

adatok ezer forintban

Az Alap ráfordításai	2018.01.01-2018.12.31		2019.01.01-2019.12.31	
	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	2 721	2 721	2 214	2 214
Deviza árfolyamvesztés	0	0	172	172
Értékpapírok árfolyamvesztése	2 721	2 721	2 042	2 042
Egyéb ráfordítás	562	424	571	426
Pénzügyi szervezetek különadója	562	424	571	426
Működési költségek összesen	17 151	12 852	17 193	12 890
Alapkezelői díj	16 783	12 553	16 783	12 553
Bankköltség	56	56	91	91
Felügyeleti díj	279	210	286	213
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 Alapnak jövőbeni kötelezettsége nincs.

Az Alap kezelési szabályzata szerint meghirdetett lejárata 2022.08.05.

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

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

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

OTP Reál Alfa Plusz III. Alap
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

Fordulónap utáni események bemutatása

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 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 többlethozam lehetőségét biztosító opciós eszköz árfolyamára a teljes futamidő alatti eredmény adott, a Kezelési Szabályzatban részletezett vizsgálati pontjainak átlaga adja, ezért egy volatilisabb időszak nem feltétlenül eredményezi azt, hogy az eszköz árfolyama azonnal leköveti a turbulenciát.

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

Dátum	Sorozat	Nettó eszközérték	Egy jegyre jutó nettó eszközérték
2019. 12. 31.	OTP REÁL ALFA PLUSZ III. ALAP	1,164,950,567 Ft	10,406.082832
2020. 04. 20.	OTP REÁL ALFA PLUSZ III. ALAP	1,133,140,705 Ft	10,121.936819

4. VAGYONI PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA

Mutató	Számítás módja	2018.12.31	2019.12.31
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	99,61%	99,62%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	265,55	276,50
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	2,86%	0,52%

OTP Reál Alfa Plusz III. Alap
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

5. CASH-FLOW KIMUTATÁS

adatok ezer forintban

Megnevezés	2018.01.01-2018.12.31	2019.01.01-2019.12.31
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	- 17 768	- 17 967
1 Tárgyévi eredmény	2 731	- 18 136
2 Elszámolt amortizáció	-	-
3 Elszámolt értékvesztés és visszaírás	-	-
4 Elszámolt értékelési különbözet	53 548	40 225
5 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-	-
6 Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	-	-
7 Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	- 20 443	158
8 Befektetett eszközök állományváltozása	-	-
9 Forgóeszközök változása	- 53 548	- 40 225
10 Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	- 46	-
11 Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-	-
12 Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	-	-
13 Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	- 10	11
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	22 806	24 535
14 Ingatlanok beszerzése	-	-
15 Ingatlanok eladása	-	-
16 Befolyt bérleti díjak	-	-
17 Értékpapírok beszerzése	- 692 334	- 176 561
18 Értékpapírok eladása, beváltás	685 881	176 914
19 Kapott hozamok	29 259	24 182
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-	-
20 Befektetési jegy kibocsátás	-	-
21 Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	-	-
22 Befektetési jegy visszavásárlása	-	-
23 Befektetési jegyek után fizetett hozamok	-	-
24 Hitel illetve kölcsön felvétele	-	-
25 Hitel, illetve kölcsön törlesztése	-	-
26 Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat	-	-
IV Pénzeszközök változása (I+II+III sorok)	5 038	6 568
Pénzeszközök nyitó	15 379	20 417
Pénzeszközök záró	20 417	26 985
Pénzeszközök állományváltozása	5 038	6 568

6. PORTFOLIÓ JELENTÉS ÉRTÉKPAPÍRALAPRA

6.1 Alapadatok

Lajstromszáma:	1112-431
Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve:	OTP Bank Nyrt.
NEÉ számítás típusa:	T napi árfolyam adatok
Tárgynap (T):	2019. december 31.
Nettó eszközérték:	1 164 950 567 Ft
Egy jegyre jutó NEÉ:	10 406.082832 Ft/db
Darabszám:	111 949 db
Névérték:	10.000 Ft/db

OTP Reál Alfa Plusz III. Alap
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

6.2. A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása

Ssz.	Megnevezés	ÖSSZEG/ÉRTÉK	%	
I.	KÖTELEZETTSÉGEK	5 467 826	0,47	
I/1.	Hitelállomány	-	-	
I/2.	Egyéb kötelezettségek	5 467 826	0,47	
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	4 230 252	0,36	
I/2.2.	Bankköltség	9 474	0,00	
I/2.3.	Felügyeleti díj	73 240	0,01	
I/2.4.	Származtatott ügylet	1 009 973	0,09	
I/2.5.	Különadó	144 887	0,01	
I/3.	Céltartalékok	-	-	
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások	-	-	
II.	KÖVETELÉSEK	1 170 418 393	100,47	
II/1.	Folyószámla, készpénz	26 995 320	2,32	
II/2.	Egyéb követelés	895 592	0,08	
II/2.1	Származtatott ügylet	895 592	0,08	
II/3	Lekötött betétek	-	-	
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű	-	-	
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb	-	-	
II/4	Értékpapírok	1 142 527 481	98,08	
II/4/1.	Állampapírok	379 832 697	32,61	
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény	346 400 000	379 832 697	32,61
	MÁK2022/B	HUF 226 000 000	235 834 574	20,24
	MÁK2022/C	HUF 15 000 000	15 563 289	1,34
	MÁK2023/A	HUF 105 400 000	128 434 834	11,02
II/4/1/2.	Kincstárjegy	-	-	
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír	-	-	
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok	-	-	
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	484 374 382	41,58	
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett	370 300 000	484 374 382	41,58
	MFB202110/1	HUF 20 000 000	20 569 983	1,77
	MFB202210/1	HUF 350 000 000	359 945 221	30,90
	WINGHOLDING 2022/I	EUR 300 000	103 859 178	8,92
II/4/2/2.	Külföldi kötvények	-	-	
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli	-	-	
II/4/3.	Részvények			
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett	-	-	
II/4/3/2.	Külföldi részvények	-	-	
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli	-	-	
II/4/4.	Jelzáloglevelek	278 320 402	23,89	
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett	270 000 000	278 320 402	23,89
	EJBFN22/A	HUF 63 000 000	65 658 689	5,64
	FJ23NF01	HUF 87 000 000	89 579 788	7,69
	FJ23NF02	HUF 120 000 000	123 081 925	10,57
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli	-	-	