

OTP Reál Alfa III. Tőkevédett Alap

*Tevékenységet záró beszámoló
és független könyvvizsgálói jelentés*

*2020. január 1.-től 2020. április 30-ig
terjedő időszakra*



FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Reál Alfa III. Tőkevédett Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az OTP Reál Alfa III. Tőkevédett Alap (az „Alap”) 2020. évi tevékenységet záró beszámolójának könyvvizsgálatát, amely tevékenységet záró beszámoló a 2020. április 30-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 1.125.602 E Ft, a tárgyévi eredmény 2.555 E Ft veszteség –, és a 2020. január 1-től 2020. április 30-ig terjedő időszakra vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt tevékenység záró beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2020. április 30-án fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel

(a „számviteli törvény”) összhangban.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti 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 tevékenységet záró beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.-től a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

Figyelemfelhívás

Felhívjuk a figyelmet a tevékenységet záró beszámoló kiegészítő mellékletének 2. oldalára, ahol bemutatásra került, hogy az Alap futamideje határozott, 2015. szeptember 25-től 2020. április 30-ig tartott. Véleményünk nem minősített ennek a kérdésnek a vonatkozásában.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

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

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

Egyéb információk

Az egyéb információk az Alap 2020. évi megszűnési jelentéséből és üzleti jelentéséből állnak, de nem tartalmazzák a tevékenységet záró 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 a tevékenységet záró beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

A tevékenységet záró beszámoló általunk végzett könyvvizgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e a tevékenységet záró beszámolónak vagy a könyvvizgálat 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 a tevékenységet záró beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az Alap 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2020. évi tevékenységet záró 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 a tevékenység záró beszámolóért

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

A tevékenységet záró 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 tevékenységet záró 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 tevékenységet záró beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezeni arról, hogy a tevékenységet záró 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 tevékenység záró 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 a tevékenységet záró beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alapkezelő belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló tevékenységet záró 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 a tevékenységet záró beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a tevékenységet záró beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a tevékenységet záró 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 tevékenységet záró 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. május 8.



.....
Honti Péter
ügyvezető



.....
Móri Ferencné
kamarai tag könyvvizsgáló
003356

INTERAUDITOR Kft.
1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. fszt. 1/F.
Nyilvántartási szám: 000171

OTP Reál Alfa III. Tőkevédett Alap

Tevékenységet záró beszámoló

2020. április 30.

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2019.12.31. eFt	2020.04.30. 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	1 139 703	1 125 602
10	I. KÖVETELÉSEK	0	0
11	1. Követelések	0	0
12	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
13	3. Külföldi pénztértékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
14	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
15	II. ÉRTÉKPAPÍROK	677 726	0
16	1. Értékpapírok	669 658	0
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	8 068	0
18	a) kamatokból, osztalékokból	13 651	0
19	b) egyéb	-5 583	0
20	III. PÉNZESZKÖZÖK	461 977	1 125 602
21	1. Pénzeszközök	461 958	1 125 602
22	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	19	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. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	-2 676	0
27	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1 137 027	1 125 602

Budapest, 2020. május. 4.


 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

MNB határozat száma: KE-III-884/2015.

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2019.12.31 eFt	2020.04.30. eFt
28	E. Saját tőke	1 131 874	1 123 908
29	I. INDULÓ TŐKE	1 123 520	1 123 520
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 123 520	1 123 520
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0
32	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	8 354	388
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
34	2. Értékelési különbség tartaléka	5 411	0
35	3. Előző év(ek) eredménye	19 623	2 943
36	4. Üzleti év eredménye	-16 680	-2 555
37	F. Céltartalékok	0	0
38	G. Kötelezettségek	4 952	1 694
39	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
40	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	4 952	1 694
41	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	0	0
42	H. Passzív időbeli elhatárolások	201	0
43	FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 137 027	1 125 602

Budapest, 2020. május 4.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

MNB határozat száma: KE-III-884/2015.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor-szám	A tétel megnevezése	2019.01.01.- 2019.12.31. eFt	2020.01.01.- 2020.04.30. eFt
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	39 685	40 118
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	35 676	35 795
3	III. Egyéb bevételek	0	0
4	IV. Működési költségek	20 140	6 701
5	V. Egyéb ráfordítások	549	177
6	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7	VII. Tárgyévi eredmény	-16 680	-2 555

Budapest, 2020. május. 4.


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

OTP Reál Alfa III. Tőkevédett Alap

*Kiegészítő melléklet
a 2020. április 30-i tevékenységet záró beszámolóhoz*

OTP REÁL ALFA III. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZITŐ MELLÉKLET A 2020. ÁPRILIS 30-I TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ
BESZÁMOLÓHOZ

Tartalomjegyzék

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ	2
1. Az Alap bemutatása.....	2
2. A számviteli politika fő vonásai.....	4
II. SPECIÁLIS RÉSZ	6
<u>1. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK</u>	6
1.1. Befektetett pénzügyi eszközök.....	6
1.2. Követelések	6
1.3. Értékpapírok	6
1.4. Pénzeszközök	7
1.5. Aktív időbeli elhatárolás	7
1.6. Származékos ügylet értékelési különbözete.....	7
1.7. Saját tőke	8
1.8. Céltartalék	9
1.9. Kötelezettségek	9
1.10. Passzív időbeli elhatárolások.....	9
2. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések	10
2.1. Az Alap bevételei	10
2.2. Az Alap költségei, ráfordításai	10
3. Egyéb kiegészítések.....	10
4. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése	11
5. Cash-flow kimutatás	12
6. PORTFOLIÓ JELENTÉS ÉRTÉKPAPÍRALAPRA	13
6.1. Alapadatok.....	13
6.2. A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása	13
6.3. A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltérésének magyarázata.....	14

OTP REÁL ALFA III. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZITŐ MELLÉKLET A 2020. ÁPRILIS 30-I TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ
BESZÁMOLÓHOZ

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1. Az Alap bemutatása

Az Alap neve:	OTP Reál Alfa III. Tőkevédett Alap
Az Alap rövid neve:	OTP Reál Alfa III. 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 Bank Nyrt. Fiókhálózata
Könyvvizsgáló	INTERAUDITOR KFT.
Könyvvizsgáló székhelye:	1074 Budapest, Vörösmarty u. 16.-18. A. ép. Fsz. 1/F
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	01-09-063211
Könyvvizsgálatért felelős könyvvizsgáló neve:	Móri Ferencné
MKVK nyilvántartási száma:	003356
Az Alap 2020. évi tevékenységzáró beszámolójának és megszűnési jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 1.603 eFt, amely összeg teljes egészében az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.-t terheli.	
Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:	
Lajstromszám:	1112-379
Felügyeleti határozat száma:	KE-III-884/2015.
Felügyeleti határozat kelte:	2015.09.24.
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozott, 2015.09.25. - 2020.04.30.
Befektetési jegyek előállítás:	A befektetési jegyek névértéke 10.000 Ft, azaz Tízezer forint. A befektetési jegyek névreszólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.
ISIN-kód	HU0000715206

OTP REÁL ALFA III. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2020. ÁPRILIS 30-I TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ
BESZÁMOLÓHOZ

**Befektetési jegyek szabályozott
piacra történő bevezetése:**

Első kereskedési nap:
BÉT határozat száma:

Az Alap befektetési jegyei 2015.10.26-án bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.

2015.10.26.
427/2015.

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 teljesítményrészszedésnek megfelelően részesedjenek a világ ingatlanpiacainak jövedelméből, illetve értéknövekedéséből. Az Alapkezelő az Alap mindenkor 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 teljesítményrészszedés, 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: 1 123 520 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

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

OTP REÁL ALFA III. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZITŐ MELLÉKLET A 2020. ÁPRILIS 30-I TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ
BESZÁMOLÓHOZ

2. A számviteli politika fő vonásai

2.1. Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség

Az Alap számviteli rendszerét a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („Számviteli törvény”), valamint a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet („Kormányrendelet”) előírásai alapján alakítottuk ki.

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

Az Alap üzleti éve 2020.01.01-től 2020.04.30-ig tartott.

A mérleg fordulónapja: 2020. április 30.

A mérlegkészítés időpontja: 2020. május 4.

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 portfóliójában szereplő értékpapír készlet elszámolásánál, értékelésénél a FIFO módszert alkalmazzuk.

OTP REÁL ALFA III. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZITŐ MELLÉKLET A 2020. ÁPRILIS 30-I TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ
BESZÁMOLÓHOZ

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.

Származékos 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.

OTP REÁL ALFA III. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2020. ÁPRILIS 30-I TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ
BESZÁMOLÓHOZ

II. SPECIÁLIS RÉSZ

1. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

1.1. Befektetett pénzügyi eszközök

Az Alap sem 2019.12.31-én, sem 2020.04.30-án nem rendelkezett éven túl lekötött bankbetéttel.

1.2. Követelések

Az Alap sem 2019.12.31-én, sem 2020.04.30-án nem rendelkezett követeléssel.

1.3. Értékpapírok

1.3.1. 2019.12.31-én a mérleg fordulónapján az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett:

adatok ezer forintban

TÍPUS	NÉVÉRTÉK	BESZERZÉSI ÁR	KAMAT HATÁS	DEVIZA HATÁS	PIACI HATÁS	PIACI ÉRTÉK	ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET
Jelzáloglevelek:							
OTP JZB 2021/I.	60 000	62 057	217	0	-462	61 812	-245
FJ20NF01	200 000	208 742	11 846	0	-4 645	215 943	7 201
FJ20NF02	40 000	40 117	256	0	-31	40 342	225
Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:							
MKB Vállalati Stabil Rövid Kötvény befjegy	99 450	100 000	0	0	230	100 230	230
Államkötvények:							
MÁK2022/C	250 000	258 742	1 332	0	-675	259 399	657
ÖSSZESEN	649 450	669 658	13 651	0	-5 583	677 726	8 068

Az Alap portfóliója nem tartalmaz értékpapírokat 2020. április 30. napján.

1.3.3. Értékpapír-finanszírozási és a teljeshozam-csereügyletek bemutatása

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

OTP REÁL ALFA III. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2020. ÁPRILIS 30-I TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ
BESZÁMOLÓHOZ

1.4. Pénzeszközök

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

	adatok ezer forintban	
	2019.12.31.	2020.04.30.
Bankszámla egyenlege	461 958	1 125 602
Valuta, devizabetét értékelési különbözete	19	0
Összesen:	461 977	1 125 602

1.5. Aktív időbeli elhatárolás

Az Alapnál sem 2019.12.31-én, sem 2020.04.30-án nem került sor aktív időbeli elhatárolás könyvelésre.

1.6. Származékos ügylet bemutatása

1.6.1. Származékos ügylet értékelési különbözete

A származékos ügyletek értékelési különbözete 2019. évben két határidős ügylet piaci értékét tartalmazta. Az Alap 2020. április 30-án nem rendelkezett nyitott határidős ügylettel, az opciós ügylet 2020. április 24-én lejárt.

	adatok ezer forintban	
Értékelési különbözet	2019.12.31.	2020.04.30.
Opciós ügyletek értékelési különbözete	0	0
Határidős ügyletek értékelési különbözete	2 676	0
Összesen:	2 676	0

OTP REÁL ALFA III. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZITŐ MELLÉKLET A 2020. ÁPRILIS 30-I TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ
BESZÁMOLÓHOZ

1.7. Saját tőke

1.7.1. Induló tőke

Az induló tőke a forgalomban lévő befektetési jegyek névértékét tartalmazza. Az Alap indulásakor 112.352 db 10.000 Ft névértékű befektetési jegy került jegyzésre. Az alap zártvégű, a futamidő alatt a befektetési jegyek nem válthatók vissza, illetve új befektetési jegyek nem kerülnek kibocsátásra.

adatok ezer Ft-ban

	2019. december 31-ei egyenleg	2019. évi eredmény átvezetése	Értékelési különbözlet elszámolása	Vissza- váltás/ kibocsátás	Tárgyévi eredmény	2020. április 30-i egyenleg
Saját tőke	1 131 874	0	-5 411	0	-2 555	1 123 908
Indulótőke	1 123 520	0	0	0	0	1 123 520
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 123 520	0	0	0	0	1 123 520
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0	0	0	0	0
Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	8 354	0	-5 411	0	-2 555	388
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülönözete	0	0	0	0	0	0
Eladott befektetési jegyek értékülönözete	0	0	0	0	0	0
Értékelési különbözlet tartaléka	5 411	0	-5 411	0	0	0
Előző év(ek) eredménye	19 623	-16 680	0	0	0	2 943
Üzleti év eredménye	-16 680	16 680	0	0	-2 555	-2 555

1.7.2. Tőkeváltozás

1.7.2.1. Tőkeváltozás értékelési különbözlet miatt

adatok ezer forintban

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2019.12.31.	2020.04.30.
Opció értékelés	0	0
Értékpapír miatti értékelés	8 068	0
Határidős ügyletek miatti értékelés	-2 676	0
Pénzeszközök miatti értékelés	19	0
Összesen:	5 411	0

OTP REÁL ALFA III. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2020. ÁPRILIS 30-I TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ
BESZÁMOLÓHOZ

1.7.2.2. Tőkeváltozás az üzleti év eredménye miatt

Az üzleti év eredményét tartalmazza, amely 2019-ben 16 680 ezer forint veszteség, 2020. április 30.-án 2 555 ezer forint veszteség.

1.8. Céltartalék

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

1.9. Kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

A rövid lejáratú kötelezettségek mérlegsor az alapkezelési és felügyeleti díjat, valamint a különadó összegét tartalmazza.

	adatok ezer forintban	
	2019.12.31.	2020.04.30.
Alapkezelési díj	4 952	1 616
Különadó	0	46
Felügyeleti díj	0	32
Összesen	4 952	1 694

1.10. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolásként mutatjuk ki az év utolsó negyedévére fizetendő felügyeleti díját és a különadót, melyet a következő évben kell pénzügyileg teljesíteni.

	adatok ezer forintban	
	2019.12.31.	2020.04.30.
Különadó	130	0
Felügyeleti díj	71	0
Összesen	201	0

OTP REÁL ALFA III. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZITŐ MELLÉKLET A 2020. ÁPRILIS 30-I TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ
BESZÁMOLÓHOZ

2. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

2.1. Az Alap bevételei

adatok ezer forintban

	2019.01.01.- 2019.12.31.	Ebből pénzügyileg realizált bevétel	2020.01.01.- 2020.04.30.	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
	Összes bevétel		Összes bevétel	
Pénzügyi műveletek bevétele összesen	39 685	39 685	40 118	40 118
Határidős ügyletek nyeresége	0	0	20 702	20 702
Értékpapír kamata	26 586	26 586	18 862	18 862
Értékpapír árfolyamnyeresége	10 201	10 201	409	409
Deviza árfolyamrés (marge) nyereség	2 886	2 886	145	145
Bankbetétek kamata	12	12	0	0

2.2. Az Alap költségei, ráfordításai

adatok ezer forintban

	2019.01.01.- 2019.12.31.	Ebből pénzügyileg realizált költségek, ráfordítások	2020.01.01.- 2020.04.30.	Ebből pénzügyileg realizált költségek, ráfordítások
	Összes költség, ráfordítás		Összes költség, ráfordítás	
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	35 676	35 676	35 795	35 795
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	0	0	23 378	23 378
Értékpapírok árfolyam vesztesége	35 529	35 529	12 400	12 400
Deviza árfolyam veszteség	147	147	17	17
Egyéb ráfordítás	549	419	177	131
Különadó	549	419	177	131
Működési költségek összesen	20 140	15 117	6 701	5 053
Alapkezelői díj	19 646	14 694	6 512	4 896
Felügyeleti díj	284	213	125	93
Bankköltség	176	176	64	64
Közzétételi díj	34	34	0	0

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.

OTP REÁL ALFA III. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2020. ÁPRILIS 30-I TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ
BESZÁMOLÓHOZ

Az Alapnak jövőbeni kötelezettsége nincs.

Az Alap kezelési szabályzata szerint meghirdetett lejáratára 2020. április 30.

Az Alap tárgyevi 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.

4. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató	Számítás módja	2019.12.31.	2020.04.30.
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke / Források	99,55%	99,85%
Likviditás	Forgóeszközök / Rövid lejáratú kötelezettségek	23 015,00%	66 513,10%
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény / Saját tőke	-1,47%	-0,23%

OTP REÁL ALFA III. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZITŐ MELLÉKLET A 2020. ÁPRILIS 30-I TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ
BESZÁMOLÓHOZ

5. Cash-flow kimutatás

adatok ezer forintban

		2019.12.31.	2020.04.30.
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás (Működési cash-flow, 1-13. sorok)	-21 707	-12 884
1.	Tárgyévi eredmény (+-) (kapott hozamok 19. sor nélkül)	-43 278	-21 417
2.	Elszámolt amortizáció (+)	-	-
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás (+-)	-	-
4.	Elszámolt értékelési különbözet (+-)	15 641	-8 067
5.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete (+-)	-	-
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye (+-)	-	-
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye (+-)	25 328	11 992
8.	Befektetett eszközök állományváltozása (+-)	-	-
9.	Forgóeszközök változása (+-)	-19 386	8 067
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása (+-)	-	-3 259
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása (+-)	-	-
12.	Aktív időbeli elhatárolások változása (+-)	-	-
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása (+)	-12	-200
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-19 sorok)	457 632	676 528
14.	Ingatlanok beszerzése (-)	-	-
15.	Ingatlanok eladása (+)	-	-
16.	Befolyt bérleti díjak (+)	-	-
17.	Értékpapírok beszerzése (-)	-1 157 943	0
18.	Értékpapírok eladása, beváltás (+)	1 588 978	657 666
19.	Kapott hozamok (+)	26 598	18 862
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 20-26 sorok)	0	0
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) (+-)	435 925	663 644
	Nyitó pénzeszköz	26 033	461 958
	Záró pénzeszköz	461 958	1 125 602
	Változás	435 925	663 644

OTP REÁL ALFA III. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2020. ÁPRILIS 30-I TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ
BESZÁMOLÓHOZ

6. PORTFOLIÓ JELENTÉS ÉRTÉKPAPÍRALAPRA

6.1. Alapadatok:

Lajstromszáma:	1112-379
Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve:	OTP Bank Nyrt.
NEÉ számítás típusa:	T napi árfolyam adatok
Tárgynap (T):	2020. április 30.
Nettó eszközérték (Ft):	1 123 909 475 Ft
Egy jegyre jutó NEÉ:	10 003,466560 Ft/db
Darabszám:	112.352
Névérték (Ft):	1.123.520.000

6.2. A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

		ÖSSZEG/ÉRTÉK Ft	%
I.	KÖTELETTETTSÉGEK	1 712 485	0,15
I/1.	Hitelállomány	0	0,00
I/2.	Egyéb kötelezettségek	1 712 485	0,15
I/2.1.	<i>Alapkezelő díj miatt</i>	<i>1 614 301</i>	<i>0,14</i>
I/2.2.	<i>Bankköltség</i>	<i>20 184</i>	<i>0,00</i>
I/2.3.	<i>Felügyeleti díj</i>	<i>32 000</i>	<i>0,00</i>
I/2.4.	<i>Származtatott ügylet</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
I/2.5.	<i>Különadó</i>	<i>46 000</i>	<i>0,01</i>
I/2.6.	<i>Egyéb kötelezettségek</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
I/3.	Céltartalékok	0	0,00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások	0	0,00
II.	KÖVETELÉSEK	1 125 621 960	100,15
II/1.	Folyószámla, készpénz	1 125 621 960	100,15
II/2.	Egyéb követelés	0	0,00
II/2.1.	<i>Származtatott ügylet</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
II/3.	Lekötött betétek	0	0,00
II/4	Értékpapírok	0	0,00
II/5	Aktív időbeli elhatárolások	0	0,00

OTP REÁL ALFA III. TŐKEVÉDETT ALAP
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2020. ÁPRILIS 30-I TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ
BESZÁMOLÓHOZ

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

A 2020. április 30-án érvényes nettó eszközérték és 2020.04.30. fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az év utolsó érvényes nettó eszközértéke 2020. május 4-én készül a 2020. április 30-ai adatok alapján. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2020. 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. május 4.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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