

**OTP Reál Alfa 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” hangvételű 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 kamatszínvonalat.

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 eszköztárolási 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” 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 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 hangvétellű kommunikációjának, illetve a régiós devizák euróval szembeni felülteljesítésének volt betudható.

## **1. Az Alap céljai és stratégiája főbb erőforrásai és kockázata, az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok**

Az Alap célja, hogy a befektetőknek tőkevédelem mellett, azaz a befektetési jegyek névértékének megfizetése mellett lehetőséget nyújtson arra, hogy a fizetési 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 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 futamidjét 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 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
2015. üzleti év, indulástól (2015.09.25.-2015.12.31.) <i>nem évesített adat</i>	-2,09%
2016. üzleti év (2015.12.31.-2016.12.30.)	3,49%
2017. üzleti év (2016.12.30.-2017.12.29.)	2,06%
2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28)	-2,24%
2019. üzleti év (2018.12.28-2019.12.31)	-0,34%

Az Alap tökevédett, 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 III. Tőkevédett Alap éves jelentéséhez

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

*Éves beszámoló  
és független könyvvizsgálói jelentés*

*2019. december 31-ig*



## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Reál Alfa III. Tőkevédett Alap befektetőinek

### ***Vélemény***

Elvégeztük az OTP Reál Alfa 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 1.137.027 E Ft, a tárgyévi eredmény 16.680 E Ft veszteség –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 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.

### ***Figyelemfelhívás***

Felhívjuk a figyelmet az éves beszámoló 2. oldalára, ahol bemutatásra kerül, hogy az Alap futamideje határozott, 2015. szeptember 25-től 2020. április 30-ig tart. 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 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.

<b>Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések</b>	<b>Kapcsolódó könyvvizsgálati eljárások</b>
<i>Tőke megóvására vonatkozó ígéret</i>	
(Részletek az éves beszámoló kiegészítő mellékletének 'A portfólió lehetséges elemei, a tőke megóvására tett ígéret' c. részéből)  Kibocsátási tájékoztatójában közzétetteknek megfelelően az Alap tőke megóvására vonatkozó ígérettel került kibocsátásra.  Kockázatot hordoz magában, hogy a befektetők felé tett, a tőke megóvására vonatkozó ígéret az Alap eszközeiből biztosított-e, valamint jelentős mértékben a menedzsment szakmai megítélésén és feltételezések alkalmazásán alapszik.  A fentiekre tekintettel tőke megóvására vonatkozó ígéretet kulcsfontosságú könyvvizsgálati területnek tekintettük.	A tőke megóvására vonatkozó ígérettel kapcsolatos könyvvizsgálati eljárásaink során megvizsgáltuk:  - az Alap lejáratkori várható 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 ellentmondanak-e az éves beszámolónak, vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak.

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 beszámolóban 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 közzé tegye 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 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 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, minősíteniük 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 ésszerűen 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 ésszerű 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.



.....  
**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**

*Éves beszámoló*

*2019. december 31.*

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2018.12.31. eFt	2019.12.31. eFt
1	<b>A. Befektetett eszközök</b>	0	0
2	<b>I. ÉRTÉKPAPÍROK</b>	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	<b>II. Befektetett pénzügyi eszközök</b>	0	0
8	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
9	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>1 140 735</b>	<b>1 139 703</b>
10	<b>I. KÖVETELÉSEK</b>	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	<b>II. ÉRTÉKPAPÍROK</b>	1 114 702	677 726
16	1. Értékpapírok	1 122 275	669 658
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-7 573	8 068
18	a) kamatokból, osztalékokból	16 936	13 651
19	b) egyéb	-24 509	-5 583
20	<b>III. PÉNZESZKÖZÖK</b>	26 033	461 977
21	1. Pénzeszközök	26 033	461 958
22	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	19
23	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	0	0
24	1. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
25	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26	<b>D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete</b>	0	-2 676
27	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>1 140 735</b>	<b>1 137 027</b>

Budapest, 2020. április 20.

  
 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2018.12.31 eFt	2019.12.31 eFt
28	<b>E. Saját tőke</b>	<b>1 135 570</b>	<b>1 131 874</b>
29	<b>I. INDULÓ TŐKE</b>	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	<b>II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)</b>	12 050	8 354
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülönözete	0	0
34	2. Értékelési különbözlet tartaléka	-7 573	5 411
35	3. Előző év(ek) eredménye	9 367	19 623
36	4. Üzleti év eredménye	10 256	-16,680
37	<b>F. Céltartalékok</b>	0	0
38	<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>4 952</b>	<b>4 952</b>
39	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
40	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	4 952	4 952
41	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	0	0
42	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	213	201
43	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>1 140 735</b>	<b>1 137 027</b>

Budapest, 2020. április 20.

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	2018.01.01.- 2018.12.31. eFt	2019.01.01.- 2019.12.31. eFt
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	56 390	39 685
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	25 431	35 676
3	III. Egyéb bevételek	0	0
4	IV. Működési költségek	20 132	20 140
5	V. Egyéb ráfordítások	571	549
6	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7	<b>VII. Tárgyévi eredmény</b>	<b>10 256</b>	<b>-16 680</b>

Budapest, 2020. április 20.



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 2019. évi éves beszámolóhoz*

**OTP REÁL ALFA III. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES 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 .....	8
1.7. Saját tőke .....	9
1.8. Céltartalék .....	10
1.9. Kötelezettségek .....	10
1.10. Passzív időbeli elhatárolások.....	10
2. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések .....	10
2.1. Az Alap bevételei .....	10
2.2. Az Alap költségei, ráfordításai .....	11
3. Egyéb kiegészítések.....	11
4. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése .....	12
5. Cash-flow kimutatás .....	13
6. PORTFOLIÓ JELENTÉS ÉRTÉKPAPÍRALAPRA .....	14
6.1. Alapadatok.....	14
6.2. A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása .....	14
6.3. A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltérésének magyarázata.....	16



**OTP REÁL ALFA III. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

---

**I. ÁLTALÁNOS RÉSZ**

**1. Az Alap bemutatása**

<b>Az Alap neve:</b>	<b>OTP Reál Alfa III. Tőkevédett Alap</b>
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
<b>Az Alapkezelő neve:</b>	<b>OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.</b>
Az Alapkezelő székhelye:	1026 Budapest, Riadó u. 1-3.
Az Alapkezelő cégjegyzékszám:	01-10-044185
<b>A Letétkezelő cégneve:</b>	<b>OTP Bank Nyrt.</b>
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
<b>Könyvvizsgáló</b>	<b>INTERAUDITOR KFT.</b>
Könyvvizsgáló székhelye:	1074 Budapest, Vörösmarty u. 16.
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	01-09-063211
Könyvvizsgálatért felelős könyvvizsgáló neve:	Móri Ferencné
MKVK nyilvántartási száma:	003356
Az Alap 2019. évi éves jelentésének eFt, amely összeg teljes egészében az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.-t terheli.	27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 1.529 eFt, amely összeg teljes egészében az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.-t terheli.
<b>Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:</b>	
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 előállítása:	A befektetési jegyek névértéke 10.000Ft, azaz Tízezer forint. A befektetési jegyek névreszólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.
ISIN-kód	HU0000715206
<b>Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:</b>	Az Alap befektetési jegyei 2015.10.26-án bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.
Első kereskedési nap:	2015.10.26.

**OTP REÁL ALFA III. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

---

BÉT határozat száma: 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 teljesítményrészesedésnek 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 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: 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**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES 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 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

**OTP REÁL ALFA III. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

---

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 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**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 rendelkezett éven túl lekötött bankbetéttel.

**1.2. Követelések**

Az Alap sem 2018.12.31-én, sem 2019.12.31-én nem rendelkezett követeléssel.

**1.3. Értékpapírok**

**1.3.1. 2018.12.31-én a mérleg fordulónapjain az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett:**

adatok ezer forintban

TÍPUS	NÉVÉRTÉK	BESZERZÉSI ÁR	KAMAT HATÁS	DEVIZA HATÁS	PIACI HATÁS	PIACI ÉRTÉK	ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET
<b>Kincstárjegy:</b>							
D190522	14 000	13 934	0	0	64	13 998	64
<b>Jelzáloglevelek:</b>							
EJBFN19/A	20 000	20 190	69	0	92	20 351	161
FJ20NF01	40 000	44 018	2 376	0	-451	45 943	1 925
OTP JZB 2021/I.	60 000	62 057	217	0	-550	61 724	-333
<b>Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:</b>							
FK19NF01	137 000	156 116	5 425	0	-15 221	146 320	-9 796
MFB 201906/1	344 390	348 390	1 802	0	-2 619	347 573	-817
MFB202101/1	115 400	120 317	2 625	0	-1 292	121 650	1 333
<b>Államkötvények:</b>							
MÁK2021/C	250 360	245 318	1 125	0	1 109	247 552	2 234
MÁK2022/A	90 000	111 935	3 297	0	-5 641	109 591	-2 344
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>1 071 150</b>	<b>1 122 275</b>	<b>16 936</b>	<b>0</b>	<b>-24 509</b>	<b>1 114 702</b>	<b>-7 573</b>

**OTP REÁL ALFA III. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

1.3.2. 2019.12.31-én a mérleg fordulónapjain az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett:

adatok ezer forintban

TÍPUS	NÉVÉRTÉK	BESZERZÉSI ÁR	KAMAT HATÁS	DEVIZA HATÁS	PIACI HATÁS	PIACI ÉRTÉK	ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET
<b>Jelzáloglevelek:</b>							
OTP JZB 2021/1.	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
<b>Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:</b>							
MKB Vállalati Stabil Rövid Kötvény befegy	99 450	100 000	0	0	230	100 230	230
<b>Államkötvények:</b>							
MÁK2022/C	250 000	258 742	1 332	0	-675	259 399	657
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>649 450</b>	<b>669 658</b>	<b>13 651</b>	<b>0</b>	<b>-5 583</b>	<b>677 726</b>	<b>8 068</b>

**1.3.3. Értékpapír-finanszírozási és a teljes hozam-csereügyletek bemutatása**

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

**1.4. Pénzeszközök**

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

adatok ezer forintban

	2018.12.31.	2019.12.31.
Bankszámla egyenlege	26 033	461 958
Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	19
<b>Összesen:</b>	<b>26 033</b>	<b>461 977</b>

**1.5. Aktív időbeli elhatárolás**

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

**OTP REAL ALFA III. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZITŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**1.6. Származékos ügylet bemutatása**

**1.6.1. Származékos ügylet értékelési különbözete**

Az Alap 2018. december 31-én nem rendelkezett nyitott határidős ügylettel, az opció piaci értéke pedig fordulónapon nulla volt. A származékos ügyletek értékelési különbözete 2019. évben két határidős ügylet piaci értékét tartalmazta.

adatok ezer forintban

<b>Értékelési különbözet</b>	<b>2018.12.31.</b>	<b>2019.12.31.</b>
Opció ügyletek értékelési különbözete	0	0
Határidős ügyletek értékelési különbözete	0	- 2 676
<b>Összesen:</b>	<b>0</b>	<b>- 2 676</b>

**1.6.2. Származékos ügyletek bemutatása**

Opció ügylet

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	1 123 520	2020.04.24	4,70%	52 805	0,00%	-	0,00%	-

Határidős ügyletek

Irány	Összeg	Piaci ár	Kötésár	Piaci érték eFt	Lejárat
USD eladás	1 049 277,78	294,350575	284,58	-10 252	2020.01.29
USD vétel	1 049 277,78	1,001323	287,13	7 576	2020.01.29
<b>Összesen</b>				<b>-2 676</b>	

**OTP REÁL ALFA III. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES 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

	2018. december 31-ei egyenleg	2018. évi eredmén y átvezetés e	Értékelési különböz et elszámolá s	Vissza- váltás/ kibocsátá s	Tárgyévi eredmény	2019. decembe r 31-ei egyenleg
<b>Saját tőke</b>	1 135 570	0	0	0	-16 680	1 131 874
<b>Indulótőke</b>	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
<b>Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)</b>	<b>12 050</b>	<b>0</b>	<b>12 984</b>	<b>0</b>	<b>-16 680</b>	<b>8 354</b>
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülönözete	0	0	0	0	0	0
Eladott befektetési jegyek értékülönözete	0	0	0	0	0	0
Értékelési különböz et tartaléka	-7 573	0	12 984	0	0	5 411
Előző év(ek) eredménye	9 367	10 256	0	0	0	19 623
Üzleti év eredménye	10 256	-10 256	0	0	-16 680	-16 680

**1.7.2. Tőkeváltozás**

**1.7.2.1. Tőkeváltozás értékelési különböz  
et miatt**

adatok ezer forintban

<b>ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET</b>	<b>2018.12.31.</b>	<b>2019.12.31.</b>
Opció értékelés	0	0
Értékpapír miatti értékelés	-7 573	8 068
Határidős ügyletek miatti értékelés	0	-2 676
Pénzeszközök miatti értékelés	0	19
<b>Összesen:</b>	<b>-7 573</b>	<b>5 411</b>



**OTP REÁL ALFA III. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZITŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**1.7.2.2. Tőkeváltozás az üzleti év eredménye miatt**

Az üzleti év eredményét tartalmazza, amely 2018-ban 10 256 ezer forint nyereség, 2019-ben 16 680 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 a szállítókkal szembeni tartozásokat tartalmazza.

adatok ezer forintban

	2018.12.31.	2019.12.31.
Alapkezelési díj	4 952	4 952
Egyéb igénybe vett szolgáltatás	0	0
<b>Összesen</b>	<b>4 952</b>	<b>4 952</b>

**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

	2018.12.31.	2019.12.31.
Különadó	142	130
Felügyeleti díj	71	71
<b>Összesen</b>	<b>213</b>	<b>201</b>

**2. Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések**

**2.1. Az Alap bevételei**

adatok ezer forintban

	2018.01.01.- 2018.12.31. Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel	2019.01.01.- 2019.12.31. Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
<b>Pénzügyi műveletek bevétele összesen</b>	<b>56 390</b>	<b>56 390</b>	<b>39 685</b>	<b>39 685</b>
Értékpapír kamata	51 007	51 007	26 586	26 586
Értékpapír árfolyamnyeresége	4 708	4 708	10 201	10 201
Határidős ügyletek nyeresége	675	675	0	0
Deviza árfolyamrés (marge)	0	0	2 886	2 886

**OTP REÁL ALFA III. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

nyereség				
Bankbetétek kamata	0	0	12	12

**2.2. Az Alap költségei, ráfordításai**

adatok ezer forintban

	2018.01.01.- 2018.12.31. Összes költség, ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált költségek, ráfordítások	2019.01.01.- 2019.12.31. Összes költség, ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált költségek, ráfordítások
<b>Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen</b>	<b>25 431</b>	<b>25 431</b>	<b>35 676</b>	<b>35 676</b>
Értékpapírok árfolyam vesztesége	24 880	24 880	35 529	35 529
Deviza árfolyam veszteség	549	549	147	147
Bankbetétek kamatráfordítása (negatív kamat)	2	2	0	0
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	0	0	0	0
<b>Egyéb ráfordítás</b>	<b>571</b>	<b>429</b>	<b>549</b>	<b>419</b>
Különadó	571	429	549	419
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>20 132</b>	<b>15 109</b>	<b>20 140</b>	<b>15 117</b>
Alapkezelői díj	19 646	14 694	19 646	14 694
Felügyeleti díj	287	216	284	213
Bankköltség	166	166	176	176
Közzétételi díj	33	33	34	34

**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 2020. április 30.

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 III. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**Fordulónap utáni események bemutatása**

Mérleg fordulónapot követő jelentős eseményt az Egészségügyi Világszervezet által világméretűvé 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 volatilibb 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 III ALAP	1,131,815,125 Ft	10,073.831574
2020. 04. 20.	OTP REÁL ALFA III ALAP	1,124,317,772 Ft	10,007.100648

**4. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése**

Mutató	Számítás módja	2018.12.31.	2019.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke / Források	99,55%	99,55%
Likviditás	Forgóeszközök / Rövid lejáratú kötelezettségek	23 035,84%	23 015,00%
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény / Saját tőke	0,90%	-1,47%

**OTP REÁL ALFA III. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**5. Cash-flow kimutatás**

adatok ezer forintban

		2018.12.31.	2019.12.31.
<b>I.</b>	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash-flow, 1-13. sorok)</b>	<b>-20 669</b>	<b>-21 707</b>
1.	Tárgyévi eredmény (+-) (kapott hozamok 19. sor nélkül)	-40 751	-43 278
2.	Elszámolt amortizáció (+)	-	-
3.	Elszámolt értékvesztés és visszafrás (+-)	-	-
4.	Elszámolt értékelési különbözet (+-)	-21 785	15 641
5.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete (+-)	-	-
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye (+-)	-	-
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye (+-)	20 172	25 328
8.	Befektetett eszközök állományváltozása (+-)	-	-
9.	Forgóeszközök változása (+-)	21 784	-19 386
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása (+-)	-85	-
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása (+-)	-	-
12.	Aktív időbeli elhatárolások változása (+-)	-	-
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása (+)	-4	-12
<b>II.</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-19 sorok)</b>	<b>1 067</b>	<b>457 632</b>
14.	Ingatlanok beszerzése (-)	-	-
15.	Ingatlanok eladása (+)	-	-
16.	Befolyt bérleti díjak (+)	-	-
17.	Értékpapírok beszerzése (-)	-772 533	-1 157 943
18.	Értékpapírok eladása, beváltás (+)	722 593	1 588 978
19.	Kapott hozamok (+)	51 007	26 598
<b>III.</b>	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 20-26 sorok)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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 (-)	-	-
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) (+-)</b>	<b>-19 602</b>	<b>435 925</b>
	Nyitó pénzeszköz	45 635	26 033
	Záró pénzeszköz	26 033	461 958
	<b>Változás</b>	<b>-19 602</b>	<b>435 925</b>

**OTP REÁL ALFA III. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**6. PORTFOLIÓ JELENTÉS ÉRTÉKPAPÍRALAPRA**

**6.1. Alapadatok:**

Lajstromszáma:	1112-379
Alapkezelő neve:	<b>OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.</b>
Letétkezelő neve:	<b>OTP Bank Nyrt.</b>
NEÉ számitás típusa:	T napi árfolyam adatok
Tárgynap (T):	2019. december 31.
Nettó eszközérték (Ft):	1 131 815 125 Ft
Egy jegyre jutó NEÉ:	10 073.831574 Ft/db
Darabszám:	112.352
Névérték (Ft):	1.123.520.000

**6.2. . A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:**

				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>			<b>15 418 597</b>	<b>1,36</b>
I/1.	Hitelállomány			0	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek			15 418 597	1,36
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			4 951 900	0,44
I/2.2.	Bankktg			14 211	0,00
I/2.3.	Felügyeleti díj			71 493	0,01
I/2.4.	Származtatott ügylet			10 252 047	0,91
I/2.5.	Különadó			128 946	0,01
I/3.	Céltartalékok			0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	-
<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>			<b>1 147 233 722</b>	<b>101,36</b>
II/1.	Folyószámla, készpénz			461 991 081	40,82
II/2.	Egyéb követelés			7 576 389	0,67
II/2.1	Származtatott ügylet			7 576 389	0,67
II/3	Lekötött betétek			0	-
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			0	-
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0	-
II/4	Értékpapírok	<i>Devizanem</i>	<i>Névérték</i>	<b>677 666 252</b>	<b>59,87</b>
II/4/1.	Állampapírok			<b>259 388 148</b>	<b>22,92</b>
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény		250 000 000	259 388 148	22,92
	MAK2022/C	HUF	250 000 000	259 388 148	22,92
II/4/1/2.	Kincstárjegy			0	-
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	-

**OTP REÁL ALFA III. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

				<b>ÖSSZEG/ÉRTÉK</b>	<b>%</b>
II/4/1/4.	<i>Külföldi állampapírok</i>			0	-
II/4/2.	<i>Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír</i>			0	-
II/4/2/1.	<i>Tőzsdére bevezetett</i>			0	-
II/4/2/2.	<i>Külföldi kötvények</i>			0	-
II/4/2/3.	<i>Tőzsdén kívüli</i>			0	-
II/4/3.	<i>Részvények</i>			0	-
II/4/3/1.	<i>Tőzsdére bevezetett</i>			0	-
II/4/3/2.	<i>Külföldi részvények</i>			0	-
II/4/3/3.	<i>Tőzsdén kívüli</i>			0	-
II/4/4.	<i>Jelzáloglevelek</i>			<b>318 048 473</b>	<b>28,10</b>
II/4/4/1.	<i>Tőzsdére bevezetett</i>		300 000 000	318 048 473	28,10
	<i>FJ20NF01</i>	<i>HUF</i>	200 000 000	215 898 913	19,08
	<i>FJ20NF02</i>	<i>HUF</i>	40 000 000	40 341 045	3,56
	<i>OTP JZB 2021/I.</i>	<i>HUF</i>	60 000 000	61 808 515	5,46
II/4/4/2.	<i>Tőzsdén kívüli</i>			0	-
II/4/5.	<i>Befektetési jegyek</i>			<b>100 229 631</b>	<b>8,86</b>
II/4/5/1.	<i>Tőzsdére bevezetett</i>			0	-
II/4/5/2.	<i>Tőzsdén kívüli</i>			100 229 631	8,86
	<i>MKB Vállalati Stabil Rövid Kötvény bejjegy</i>	<i>HUF</i>	99 450 239	100 229 631	8,86
II/4/6.	<i>Kárpótlási jegy</i>			0	-
II/5	<i>Aktív időbeli elhatárolások</i>			0	-

**OTP REÁL ALFA III. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

---

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

A 2019. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2019.12.31. fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az év utolsó érvényes nettó eszközértéke 2020. január 2-án készül a 2019. december 31-i adatok alapján. 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