

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” hangvételi 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 tökevédetség 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 tökevédelmet 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 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 megővására vonatkozó ígéret</i> | |
| (Részletek az éves beszámoló kiegészítő mellékletének 'A portfolió lehetséges elemei, a tőke megővására tett ígéret' c. részéből) Kibocsátási tájékoztatójában közzétetteknek megfelelően az Alap tőke megővására vonatkozó ígérettel került kibocsátásra. Kockázatot hordoz magában, hogy a befektetők felé tett, a tőke megővására vonatkozó ígéret az Alap eszközeiből biztosított-e, valamint jelentős mértékben a menedzsment szakmai megítélésén és feltételezések alkalmazásán alapszik. A fentiekre tekintettel tőke megővására vonatkozó ígéretet kulcsfontosságú könyvvizsgálati területnek tekintettük. | A tőke megővására 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 megővására 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 beszámólót 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 különbség 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. |
| <p>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.</p> | |
| Az Alap futamideje: | Az Alap futamideje határozott, 2017.08.08.-2022.08.05. |
| Befektetési jegyek előállítása: | A befektetési jegyek névértéke 10.000 Ft, azaz Tízezer forint. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség. |
| ISIN-kód | 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 képviselőire 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 |
| Opciós 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 különbözetek 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 | - | - | |