

**OTP Reál Alfa Plusz III. Tőkevédett Zártvégű
Alap**

Éves jelentés

2018. január 1 - 2018. december 31.

Vezetőségi jelentés – üzleti környezet

A 2018-as év hasonló optimizmussal telve kezdődött, mint amely az előző évet is jellemezte. Ennek a fő vezérlője az Egyesült Államokban bejelentett, széles körű adócsökkentés volt, melynek hatására a befektetők mindenkori csúcsokra repítették a részvényindexeket január folyamán. Az év folyamán azonban több lefelé mutató kockázat is megjelent a világgazdaságban, melynek hatására a főbb fejlett piaci kötvényeket túlnyomó részben vásárolták a befektetők. Ezzel szemben a részvénypiacokra jelentősebb eladói nyomás helyeződött, mely az ingatlanpiaci részvényeket a többi szektorral együttesen sújtotta. A 2018-as évet tekintve - a szigorodó amerikai monetáris kondíciók következtében - a dollár erősödött a feltörekvő piaci devizákkal szemben, illetve az amerikai-kínai vámháború következtében több olyan makro adat is napvilágot látott, melyből a kínai gazdaság lassulására lehetett következtetni. Ezen események együttesen komoly eladói nyomást gyakoroltak a fejlődő piaci ingatlanrészvényekre is 2018-ban.

A februári stabilizálódást követően az amerikai indexek szeptember végéig erősödni tudtak és újabb történelmi csúcsokat értek el. Eközben a fejlődő-, valamint fejlett európai országok részvényindexei egyaránt gyengültek. Ennek legfőbb okai a Fed további kamatemeléseiben, a gyengülő európai gazdasági adatokban, valamint a kínai-amerikai vámháború kirobbanásában keresendők. A dollár a további kamatemelések következtében erősödni tudott, ezzel párhuzamosan a fejlődő piaci devizák és kötvények eladói nyomás alá kerültek. Ez a gyengébb fundamentumokkal rendelkező országok eszközei esetében még inkább jellemző volt. Szeptemberben az amerikai indexek értékei is jelentős mértékben csökkentek. A masszívabb eladási hullámot leginkább az új olasz kormány fiskálisan expanzív költségvetési tervezete, illetve a kínai gazdaság lassulásával kapcsolatos hírek váltották ki. A vártnál gyengébb makrogazdasági adatok pedig még tovább rontották a befektetői hangulatot, melynek következtében a 2018-as évet negatív tartományban zárták a főbb fejlett piaci, és a legtöbb fejlődő piaci index is.

Az amerikai jegybank szerepét betöltő FED márciusban, júniusban, szeptemberben és decemberben is - a várakozásoknak megfelelően - 25 bázisponttal emelte az alapkamat felső korlátját, mely, így 2,5%-os szinten fejezte be az évet. A kamatemelésekkel párhuzamosan az amerikai hosszú kötvény hozamok egészen november elejéig jelentős mértékben emelkedtek, azonban a negatív befektetői hangulat az év eleji hozamszintekhez hasonló tartományba terelte vissza az év végére. A „core” európai hozamok is hasonlóan viselkedtek, azonban, a kezdeti emelkedés után, az év eleji szinteknél is alacsonyabbra süllyedtek vissza.

A hazai jegybank 2018-ban is a laza monetáris politika fenntartása mellett foglalt állást, támogatva a gazdaság növekedését. Habár az alapkamaton nem változtatott 2016. májusa óta, az MNB által bevezetett egyéb intézkedéseknek köszönhetően a 3 hónapos bankközi kamat év elején rekord alacsony szinten, 0,03%-on állt és az év végét is csupán 0,13%-on zárta. Az áprilisban kezdődött fejlődő piaci turbulencia a hazai fizetőeszközt is elérte, májusban a forint euróval szembeni árfolyama áttörte a 315-ös szintet, majd június végére a 330-as szinten is megfordult, azonban az évet sikerült a 321-es szint közelében zárnia. A rossz hangulatban a befektetők a hazai kötvényektől is elfordultak. A 10 éves kötvényhozam az év eleji 2% környékéről 4% körüli szintig emelkedett október közepén, az év végre azonban csökkent az eladói nyomás a feltörekvő piacokon, így az évet 3%-os hozamszint környékén zárta a benchmark.

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

Az Alap célja, hogy a befektetőknek tőkevédelem mellett, azaz a befektetési jegyek névértékének megfizetése mellett lehetőséget nyújtson arra, hogy a fizetési ígéret részét képező teljesítményrészesedésnek megfelelően részesedjenek a világ ingatlanpiacainak jövedelméből, illetve értéknövekedéséből. Az Alapkezelő az Alap mindenkor saját tőkéjének jelentős hányadát tervezi kamatozó befektetési eszközökbe, így az OTP Bank Nyrt.-nél elhelyezett bankbetétekbe, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba és a kamatkockázat kezelésére szolgáló származtatott eszközökbe fektetni. A mögöttes konstrukció teljesítményétől függő teljesítményrészesedés, tőzsdén jegyzett, aktív ingatlantársaságok részvényeibe fektető alapok befektetési jegyeiből álló Mögöttes Indexre szóló vételi opción keresztül érhető el.

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%

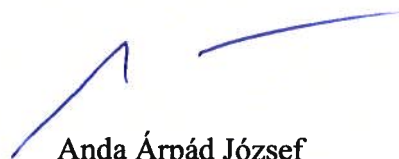
Az Alap tőkevédett, zártvégű alap ezért az eddigi működése alatt elért hozamból nem lehet következtetést levonni az Alap jövőbeni teljesítményére, lejáratkori kifizetésére vonatkozóan.

Budapest, 2019. március 22.



Dr. Tóth Nándor
Vezérigazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Anda Árpád József
Háttérműveleti igazgató
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

KIBOCSÁTÓI NYILATKOZAT
az OTP Reál Alfa Plusz III. Tőkevédett Zártvégű Alap megszűnési jelentéséhez

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 megszűnési jelentését az alkalmazható számviteli előírások alapján, legjobb tudása szerint készítette el. A beszámolót független könyvvizsgáló vizsgálta.

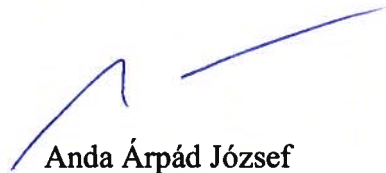
A jelentés valós és megbízható képet ad a kibocsátó eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a vezetőségi jelentés megbízható képet ad a kibocsátó helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2019. március 22.



Dr. Tóth Nándor
Vezérigazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Anda Árpád József
Háttérműveleti igazgató
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

**OTP Reál Alfa Plusz III. Tőkevédett Zártvégű
Alap**

*Éves beszámoló
és független könyvvizsgálói jelentés*

2018. december 31.

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”) 2018. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2018. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 1.123.296 E Ft, a tárgyévi eredmény 31.990 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 2018. 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 Könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói 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 portfólió 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: <ul style="list-style-type: none">- az Alap lejáratkori várható eszközfedeztségét,- 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 2018. évi éves jelentéséből és üzleti jelentéséből állnak, 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 beszámólónak 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 2018. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2018. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A fentiekén túl az Alapról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

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

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően 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 Könyvvizsgálói 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 Könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói 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, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékeljük 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, 2019. március 22.



.....
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

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Statistikai számjel

MNB határozat száma: KE-III-592/2017

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Cégjegyzék száma

OTP REÁL ALFA PLUSZ III. TŐKEVÉDETT ZÁRTVÉGŰ ALAP

1026 Budapest, Riadó u. 1-3.

ÉVES BESZÁMOLÓ

2018.01.01. - 2018.12.31.

Budapest, 2019. február 28.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

Statisztikai számjel

MNB határozat száma: KE-III-592/2017.

Cégjegyzék száma

**OTP REÁL ALFA PLUSZ III.
TŐKEVÉDETT ZÁRTVÉGŰ ALAP**

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2017.12.31. eFt	2018.12.31. 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	1 144 911	1 123 296
10	I. KÖVETELÉSEK	0	0
11	1. Követelések	0	0
12	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
13	3. Külföldi pénztértékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
14	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
15	II. ÉRTÉKPAPÍROK	1 129 532	1 102 879
16	1. Értékpapírok	1 086 508	1 113 403
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	43 024	-10 524
18	a) kamatokból, osztalékokból	10 593	7 047
19	b) egyéb	32 431	-17 571
20	III. PÉNZESZKÖZÖK	15 379	20 417
21	1. Pénzeszközök	15 379	20 417
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	25 412	0
27	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1 170 323	1 123 296

A kiegészítő melléklet a mérleg és az eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2019. február 28.


Cégszerű aláírás

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

Statisztikai számjel

MNB határozat száma: KE-III-592/2017.

Cégjegyzék száma

**OTP REÁL ALFA PLUSZ III.
TŐKEVÉDETT ZÁRTVÉGŰ ALAP**

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2017.12.31. eFt	2018.12.31. eFt
28	E. Saját tőke	1 165 829	1 118 859
29	I. INDULÓ TŐKE	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)	46 339	-631
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
34	2. Értékelési különbözet tartaléka	68 436	-10 524
35	3. Előző év(ek) eredménye	0	-22 097
36	4. Üzleti év eredménye	-22 097	31 990
37	F. Céltartalékok	0	0
38	G. Kötelezettségek	4 277	4 230
39	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
40	II. ROVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	4 277	4 230
41	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	0	0
42	H. Passzív időbeli elhatárolások	217	207
43	FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 170 323	1 123 296

A kiegészítő melléklet a mérleg és az eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2019. február 28.


.....
Cégszerű aláírás

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

Statisztikai számjel

MNB határozat száma: KE-III-592/2017.

Cégjegyzék száma


**OTP REÁL ALFA PLUSZ III.
TŐKEVÉDETT ZÁRTVÉGŰ ALAP**

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2017.08.08- 2017.12.31. eFt	2018.01.01- 2018.12.31. eFt
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	14 131	52 424
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	29 107	2 721
3	III. Egyéb bevételek	0	0
4	IV. Működési költségek	6 893	17 151
5	V. Egyéb ráfordítások	228	562
6	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7	VII. Tárgyévi eredmény	-22 097	31 990

A kiegészítő melléklet a mérleg és az eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2019. február 28.


.....
Cégszerű aláírás

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

OTP REÁL ALFA PLUSZ III. Tőkevédett Zártvégű Alap

*Kiegészítő melléklet
a 2018. évi éves beszámolóhoz*

TARTALOMJEGYZÉK

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

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:	1012 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
Könyvvizsgálóért 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 2018. évi éves jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 1.464 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 előállítás:	A befektetési jegyek névértéke 10.000 Ft, azaz Tízezer forint. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.
ISIN-kód	HU0000719000

OTP Reál Alfa Plusz III. Zártvégű Tőkevédett Alap
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése: Az Alap befektetési jegyei 2017.08.09-én bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.
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 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.

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

Az Alap képviselőjére jogosult, az éves beszámolót aláíró személyek

Dr. Tóth Nándor

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

Anda Árpád József

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

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy

Tuboly Zoltán, 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. 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: 2018. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2019. január 15.

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

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

2.2. Értékelési módszerek

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

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

Követelések: bekerülési értéken, illetve annak értékvesztéssel csökkentett, visszairással növelt összegében kerülnek kimutatásra.

Értékpapírok: a mérleg fordulónapján érvényes piaci értéken kerülnek a mérlegbe, külön soron feltüntetve ezen eszközök beszerzési értékét és az - értékelés napjára meghatározott piaci érték és a beszerzési érték különbözetéből adódó - értékelési különbözet összegét.

Az értékelési különbözet megbontásra kerül kamatokból, osztalékokból, valamint egyéb piaci értékítéletből adódó értékelési különbözetre.

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

Pénzeszközök: látra szóló betétben vagy éven belüli lejáratra lekötött betétben tartott likvid eszközök értékét mutatjuk ki, a banki számlakivonatokkal egyező értéken.

OTP Reál Alfa Plusz III. Zártvégű Tőkevédett Alap
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

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.

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.

II. SPECIÁLIS RÉSZ

1. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

1.1. Befektetett pénzügyi eszközök

Az Alap 2018.12.31-én nem rendelkezett éven túl lekötött bankbetéttel.

1.2. Követelések

Az Alap 2018.12.31-én nem rendelkezett követeléssel.

1.3. Értékpapírok

1.3.1. 2017.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett.

adatok ezer forintban

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
Jelzáloglevelek:							
FJ22NF01	256 000	260 438	3 331	0	10 352	13 683	274 121
Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:							
MFB202210/1	350 000	353 961	2 877	0	176	3 053	357 014
Államkötvények:							
MÁK	428 400	472 109	4 385	0	21 903	26 288	498 397
Összesen:	1 034 400	1 086 508	10 593	0	32 431	43 024	1 129 532

1.3.2.

OTP Reál Alfa Plusz III. Zártvégű Tőkevédett Alap
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

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
Jelzáloglevelek:							
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
Államkötvények:							
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
Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:							
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

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

	2017.12.31.	2018.12.31.
Bankszámla egyenlege	15 379	20 417
Értékelési különbözet	0	0
Összesen:	15 379	20 417

1.5. Aktív időbeli elhatárolások

Az Alapnál sem 2017. december 31-én, sem 2018. december 31-én nem került sor aktív időbeli elhatárolás könyvelésre.

1.6. Származékos ügyletek

1.6.1.

OTP Reál Alfa Plusz III. Zártvégű Tőkevédett Alap
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

Származékos ügyletek értékelési különbözete

adatok ezer forintban

	2017.12.31.	2018.12.31.
Opciós ügyletek	25 412	0
Értékelési különbözet összesen	25 412	0

1.6.2. Származékos ügyletek bemutatása

adatok ezer forintban

Ügylet típus	Névérték ezer Ft	Lejárat	Kötési árfolyam	Kötési érték ezer Ft	Piaci árfolyam 2017.12.29.	Piaci érték eFt 2017.12.29.	Piaci árfolyam 2018.12.28.	Piaci érték eFt 2018.12.28.
OPCIÓ	1 119 490	2022.07.29	2,60%	29 106,74	2,27%	25 412	0,00%	0

1.7. Saját tőke

adatok ezer Ft-ban

	2017. december 31-ei egyenleg	2017. évi eredmény átvezetése	Értékelési különbözet elszámolása	Vissza- váltás/ kibocsátás	Adózott eredmény	2018. december 31-ei egyenleg
Saját tőke	1 165 829	0		0	31 990	1 118 859
Indulótőke	1 119 490	0		0	0	1 119 490
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 119 490			0		1 119 490
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0			0		0
Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	46 339	0	-78 960	0	31 990	-631
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0					0
Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete						
Értékelési különbözet tartaléka	68 436		-78 960			-10 524
Előző év(ek) eredménye	0	-22 097				-22 097
Üzleti év eredménye	-22 097	22 097			31 990	31 990

* Visszaváltott és kibocsátott befektetési jegyek névértéke

1.7.1. 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

OTP Reál Alfa Plusz III. Zártvégű Tőkevédett Alap
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

futamidő alatt a befektetési jegyek nem válthatók vissza, illetve új befektetési jegyek nem kerülnek kibocsátásra.

1.7.2. Tőkeváltozás

1.7.2.1. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

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

adatok ezer forintban

	2017.12.31.	2018.12.31.
Értékpapír	43 024	-10 524
Származékos ügyletek Ebből:	25 412	0
Opció ügylet	25 412	0
Összesen	68 436	-10 524

1.7.2.2. Tőkeváltozás az üzleti év eredménye miatt

Az üzleti év eredményét tartalmazza, amely 2018-ban 31 990 ezer Ft 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 Alap sem 2017.12.31-én, sem 2018.12.31-én nem rendelkezett hosszú lejáratú kötelezettséggel.

1.9.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettségek mérlegsor a szállítókkal szembeni tartozásokat tartalmazza.

adatok ezer forintban

	2017.12.31.	2018.12.31.
Alapkezelési díj	4 277	4 230
Összesen	4 277	4 230

1.10. Passzív időbeli elhatárolások

OTP Reál Alfa Plusz III. Zártvégű Tőkevédett Alap
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

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

adatok ezer forintban

	2017.12.31.	2018.12.31.
Különadó	145	138
Felügyeleti díj	72	69
Összesen	217	207

2. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

2.1. Az Alap bevételei

adatok ezer forintban

Az Alap bevételei	2017.08.08.-2017.12.31.		2018.01.01.-2018.12.31.	
	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
Pénzügyi műveletek bevétele összesen	14 131	14 131	52 424	52 424
Értékpapírok kamata	1 706	1 706	29 260	29 260
Értékpapírok árfolyamnyeresége	12 425	12 425	23 164	23 164

2.2. Az Alap költségei, ráfordításai

adatok ezer forintban

Az Alap ráfordításai	2017.08.08.-2017.12.31.		2018.01.01.-2018.12.31.	
	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	29 107	29 107	2 721	2 721
Fizetett opciós díj	29 107	29 107	0	0
Értékpapírok árfolyamvesztesége	0	0	2 721	2 721
Egyéb ráfordítás	228	83	562	424
Pénzügyi szervezetek különadója	228	83	562	424
Működési költség összesen	6 893	2 545	17 151	12 852
Alapkezelői díj	6 713	2 437	16 783	12 553
Bankköltség	27	27	56	56
Felügyeleti díj	114	42	279	210
Közzétételi díj	39	39	33	33

OTP Reál Alfa Plusz III. Zártvégű Tőkevédett Alap
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

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 lejáratára 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.

4. VAGYONI PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA

Mutató	Számítás módja	2017.12.31.	2018.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	99,62%	99,61%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	267,69	265,55
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	-1,90%	2,86%

OTP Reál Alfa Plusz III. Zártvégű Tőkevédett Alap
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

5. CASH-FLOW KIMUTATÁS

adatok ezer forintban

		2017.08.08.- 2017.12.31.	2018.01.01.- 2018.12.31.
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás (Működési cash-flow, 1-13. sorok)	- 31 735	- 17 768
1.	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) (+-)	- 23 802	2 731
2.	Elszámolt amortizáció (+)	0	0
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás (+-)	0	0
4.	Elszámolt értékelési különbözet (+-)	43 024	53 548
5.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete (+-)	0	0
6.	Ingtalan befektetések értékesítésének eredménye (+-)	0	0
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye (+-)	- 12 425	- 20 443
8.	Befektetett eszközök állományváltozása (+-)	0	0
9.	Forgóeszközök változása (+-)	- 43 026	- 53 548
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása (+-)	4 277	- 46
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása (+-)	0	0
12.	Aktív időbeli elhatárolások változása (+-)	0	0
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása (+)	217	- 10
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-19 sorok)	- 1 072 376	22 806
14.	Ingtalanok beszerzése (-)	0	0
15.	Ingtalanok eladása (+)	0	0
16.	Befolyt bérleti díjak (+)	0	0
17.	Értékpapírok beszerzése (-)	- 1 424 651	- 692 334
18.	Értékpapírok eladása, beváltás (+)	350 569	685 881
19.	Kapott hozamok (+)	1 706	29 259
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 20-26 sorok)	1 119 490	0
20.	Befektetési jegy kibocsátás (+)	1 119 490	0
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport (-)	0	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlása (-)	0	0
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok (-)	0	0
24.	Hitel illetve kölcsön felvétele (+)	0	0
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése (-)	0	0
26.	Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat (-)	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok) (+-)	15 379	5 038
	Pénzeszközök nyitó	0	15 379
	Pénzeszközök záró	15 379	20 417
	Változás	15 379	5 038

OTP Reál Alfa Plusz III. Zártvégű Tőkevédett Alap
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

OTP Reál Alfa Plusz III. Zártvégű Tőkevédett Alap
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

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):	2018. december 28.
Nettó eszközérték (Ft):	1.119.002.793 Ft
Egy jegyre jutó NEÉ:	9.995,647956 Ft/db
Darabszám:	111.949
Névérték (Ft):	10.000 Ft

6.2. A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása

			ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK		4 298 135	0,38
I/1.	Hitelállomány		0	0,00
I/2.	Egyéb kötelezettségek		4 298 135	0,38
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt		4 092 309	0,37
I/2.2.	Bankköltség		4 608	0,00
I/2.3.	Felügyeleti díj		67 103	0,01
I/2.4.	Származékos ügylet		0	0,00
I/2.5.	Különadó		134 115	0,01
I/3.	Céltartalékok		0	0,00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások		0	0,00
II.	KÖVETELÉSEK		1 123 300 928	100,38
II/1.	Folyószámla, készpénz		20 422 367	1,83
II/2.	Egyéb követelés		0	0,00
II/2.1	Származékos ügylet		0	0,00
II/3	Lekötött betétek		0	0,00
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű		0	0,00
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb		0	0,00
II/4	Értékpapírok	Devizanem Névérték	1 102 878 561	98,56
II/4/1.	Állampapírok		532 193 328	47,56
II/4/1/1	Magyar Államkötvény	494 400 000	532 193 328	47,56
	MÁK2022/A	HUF 63 000 000	76 713 749	6,86
	MÁK2022/B	HUF 326 000 000	328 358 118	29,34
	MÁK2023/A	HUF 105 400 000	127 121 461	11,36
II/4/1/2.	Kincstárjegy		0	0,00
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír		0	0,00
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok		0	0,00

OTP Reál Alfa Plusz III. Zártvégű Tőkevédett Alap
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír		366 411 965	32,74
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett	370 000 000	366 411 965	32,74
	MFB202110/1	HUF 20 000 000	20 267 551	1,81
	MFB202210/1	HUF 350 000 000	346 144 414	30,93
II/4/2/2.	Külföldi kötvények		0	0,00
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli		0	0,00
II/4/3.	Részvények		0	0,00
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett		0	0,00
II/4/3/2.	Külföldi részvények		0	0,00
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli		0	0,00
II/4/4.	Jelzáloglevelek		204 273 268	18,25
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett	207 000 000	204 273 268	18,25
	FJ23NF01	HUF 87 000 000	86 123 380	7,70
	FJ23NF02	HUF 120 000 000	118 149 888	10,56
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli		0	0,00
II/4/5.	Befektetési jegyek		0	0,00
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett		0	0,00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli		0	0,00
II/4/6.	Kárpótlási jegy		0	0,00
II/5	Aktív időbeli elhatárolások		0	0,00

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

A 2018. december 28-án érvényes nettó eszközérték és 2018.12.31. fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltéréseinek oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az év utolsó érvényes eszközértéke 2019. január 2-án készül. A figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2018. december 27. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2018. 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, forintba pontosan.

Budapest, 2019. február 28.


OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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