

**OTP Reál Alfa Plusz III. Tőkevédett Alap**  
*Éves jelentés*

*2020. január 1.-től 2020. december 31-ig*

## **Üzleti-Vezetőségi jelentés – OTP Reál Alfa Plusz III Tőkevédett Zártvégű Alap**

### **Vezetőségi jelentés – üzleti környezet**

2020 elején tovább folytatódott a jó hangulat a tőkepiacokon az előző évhez hasonlóan. Bár már januárban napvilágot láttak a hírek egy új típusú vírusról (COVID-19), mely Kínában szedi áldozatait, azonban az ezzel kapcsolatos híreket kezdetben negligálták a befektetők. A vírus azonban tovább tudott terjedni és pandémiává alakult.

Az első nagyobb számú európai és amerikai megbetegedések hírére pánikszerű eladási hullám alakult ki, és a főbb fejlett piaci indexek a februári csúcsaikról 30-40 százalékot zuhantak egy hónap leforgása alatt. Mind a fejlett piaci jegybankok, mind a kormányok gyorsan reagáltak a kialakult helyzetre, és nagymértékű lazító intézkedéseket vezettek be. Ezek következtében a jelentősebb részvénypiaci indexek a márciusi mélypontjaikról akár 50 százalékot meghaladó mértékű emelkedést produkáltak nyár végéig. Szeptembertől az újra növekedő esetszámok állították kihívás elé az ellátórendszereket világszerte, mely következtében október végén 10 százalék körüli tőkepiaci korrekció ment végbe a nagyobb tőzsdéken. Ezt követően a pozitív vakcina hírek határozták meg a hangulatot, mely következtében új csúcsokat döntöttek a világ legjelentősebb tőzsdeindexei.

A vírus okozta recesszióra a jegybankok jellemzően monetáris lazítással válaszoltak, így az amerikai jegybank szerepét betöltő Fed 2020 márciusában két kamatvágást is végrehajtott, így elérve a 0-0,25 százalékos kamatsávot. Ezen túlmenően számos gazdaságélénkítő csomagot (eszközvásárlási programokat) is bejelentettek több ezer milliárd dollár értékben, valamint kormányzati szintű fiskális stimulusra is sor került. Összel volt az amerikai elnökválasztás is, mely kisebb bizonytalanságot okozott a tőkepiacokon az elhúzódó végső eredmény megállapításának következtében. Végül a republikánus Donald Trump helyett a demokrata Joe Biden lett az USA elnöke, mely várhatóan jelentős politikai irányváltást fog eredményezni.

Az Európai Központi Bank (EKB) 2020. július végéig nem csökkentette az alapkamatot, így az mínusz 0,50 százalékos szinten maradt, ugyanakkor 120 milliárd eurónyi, év végéig szóló eszközvásárlási programot jelentett be. Az EKB a legfrissebb prognózisában 7,3 százalékos reál GDP csökkenést vár az euroövezetben 2020-ban, a következő két évben azonban 3,9 majd 4,2 százalékos visszapattanás prognosztizálható. A munkanélküliségi ráta elemzői várakozások szerint 2020-ban 8 százalékra emelkedik, 2021-ben 9,3 százalékra nő, majd 2022-ben csökkenésnek indul és 2023-ra 7,5 százalékra mérséklődik. A 2019-ben megválasztott EKB elnök, Christine Lagarde politikája, hogy az alacsony kamatok fenntartásával, valamint a tagállamok fiskális lazításra való ösztönzésével támogatná az európai országok beruházásait az EU gazdasági növekedésének javítása érdekében. Az Európai Bizottság pedig egy 750 milliárd eurós helyreállítási alap felállítását szavazta meg, melyből a vírussal leginkább sújtott országok kapják a források jelentősebb részét.

A folyamatosan gyengülő makro adatok és az újabb mennyiségi lazítások következtében a közép és hosszú lejáratú, valamint a Fed kamatvágásai következtében az amerikai rövid lejáratú kötvények hozamai is jelentős mértékben csökkentek. Az amerikai 10 éves állampapír hozama mintegy 100 bázisponttal, 0,91 százalékra, a német 10 éves benchmark pedig 39 bázisponttal, mínusz 0,57 százalékra mérséklődött 2020-ban az előző év végéhez képest. A német 10 éves állampapír hozama 2019. március végétől negatív tartományban van, a 2020. március eleji rekord alacsony, mínusz 0,85 százalékos szintjéről év végére mintegy 28 bázisponttal emelkedett.

A Magyar Nemzeti Bank szintén gazdaságélénkítő eszközöket vezetett be: eszközvásárlási (állampapír, jelzálogkötvény) programot indított, kedvezményes fedezett hitelt nyújt maximum öt éves futamidőre a bankoknak, kibővítette a kedvezményes NHP finanszírozást a vállalatok részére. A rövid oldalon azonban szigorítani kényszerült a monetáris politikáján, a gyengülő makro adatok és a továbbra is magas infláció következtében ugyanis a forint nagy eladói nyomás nehezedett, így a hazai fizetőeszköz a 340-es EURHUF keresztárfolyamról közel 370-ig gyengült.

Első körben a devizaswap-tendereken elfogadott mennyiséget csökkentette a jegybank, mellyel közvetetten emelte a bankközi kamatok mértékét. Miután ez a szigorító intézkedés nem állította meg a forint gyengülését, az MNB szimmetrikussá tette a kamatfolyosót az O/N fedezett hitel mértékének 0,90 százalékról 1,85 százalékra emelésével, ezzel tovább szigorítva a rövid oldali monetáris politikáján. Ennek következtében saját mozgásterét is megnövelte, mert az újonnan bevezetett egyhetes betét esetén a kamatfolyosó aljától (mínusz 0,05 százalék) a tetejéig (1,85 százalék) elfogadhatja a beérkezett betéti ajánlatokat a jegybank. Az intézkedéseknek köszönhetően áprilisban 1 százalék fölé emelkedtek a bankközi kamatok (BUBOR) az év eleji nulla közeli szintekről, majd május végére az alapkamat mértékére (0,90 százalék) mérséklődtek.

A 2020. júniusi Monetáris Tanács ülésén nem várt módon csökkent 15 bázisponttal az irányadó ráta mértéke, illetve kilátásba helyeztek további 0,15 százalékpontos csökkentést. A júliusi kamatdöntés során ez be is következett, így 0,60 százalékra mérséklődött az alapkamat, mely csökkenést a bankközi kamatok is lekövettek. A kamatvágásokra a gazdaság élénkítése céljából került sor, mellyel közeledtünk a régióban is alkalmazott nulla körüli kamatszintekhez. A forint az euróval szemben 357-es keresztárfolyamig gyengült a júniusi kamatdöntést követően, majd júliusban visszatért az árfolyam a 345-350-es zónához. Ezt követően – kisebb nagyobb korrekciók mentén – október végéig forint gyengülő trend mutatkozott az EURHUF grafikonján, egészen a korábban tapasztalt 369-es szintekig. November elejétől a javuló nemzetközi piaci hangulatnak köszönhetően forinterősödés volt tapasztalható, így december végén 362,61-es árfolyamon zárt a magyar deviza az euró ellenében.

2020 első féléve során az állampapírok hozama éven belüli lejáratokra nulláról 1 százalék körüli szintre emelkedett, mely év végére 0,28-0,39 százalékra mérséklődött. A magyar 3 éves állampapír hozama 42 bázisponttal, az 5 éves 19-cel, a 10 éves pedig 7 bázisponttal emelkedett év végére a tavalyi évi záró értékekhez képest (rendre 0,70; 1,36 valamint 2,08 százalékos hozamszintekre).

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

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

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

## 2. Kockázatok

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

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

Az Alapnak jövőbeni kötelezettsége nincs.

## 3. Eredmények, teljesítmény mérése

Időszak	Időszaki hozam
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%
2020. üzleti év (2019.12.31-2020.12.31)	-0,87%

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

Budapest, 2021. március 1.



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.

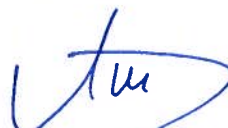
Budapest, 2021. március 1.



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*

*2020. 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”) 2020. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 1.159.303 E Ft, a tárgyévi eredmény 1.823 E Ft veszteség –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2020. 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 Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (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.

<b>Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések</b>	<b>Kapcsolódó könyvvizsgálati eljárások</b>
<i>Tőke megóvására vonatkozó ígéret</i>	
<p>(Részletek az éves beszámoló kiegészítő mellékletének 'A portfólió lehetséges elemei, a tőke megóvására tett ígéret' c. részéből)</p> <p>Kibocsátási tájékoztatójában közzétetteknek megfelelően az Alap tőke megóvására vonatkozó ígérettel került kibocsátásra.</p> <p>Kockázatot hordoz magában, hogy a befektetők felé tett, a tőke megóvására vonatkozó ígéret az Alap eszközeiből biztosított-e, valamint jelentős mértékben a menedzsment szakmai megítélésén és feltételezések alkalmazásán alapszik.</p> <p>A fentiekre tekintettel tőke megóvására vonatkozó ígéretet kulcsfontosságú könyvvizsgálati területnek tekintettük.</p>	<p>A tőke megóvására vonatkozó ígérettel kapcsolatos könyvvizsgálati eljárásaink során megvizsgáltuk:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- az Alap lejáratkori várható eszközfedeztségét,</li><li>- az Alap aktuális portfólióját, illetve az abból várhatóan eredő, az Alapot érintő jövőbeni becsült pénzáramlások hatását a Kezelési Szabályzat szerinti tőke megóvására vonatkozó ígéret teljesíthetőségére.</li></ul> <p>Megvizsgáltuk továbbá a releváns számviteli elszámolásokat és vonatkozó közzétételeket.</p>

### **Egyéb információk**

Az egyéb információk az Alap éves jelentésében foglalt információkból állnak, melyek tartalmazzák az Alap 2020. évi üzleti-vezetőségi jelentését, de nem tartalmazzák az éves beszámolót és az arra vonatkozó független könyvvizsgálói jelentésünket. Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. vezetése (a „vezetés”) felelős az egyéb információkért, továbbá az üzleti-vezetőségi 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 üzletivezetőségi jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti-vezetőségi jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az Alap 2020. évi üzleti-vezetőségi jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2020. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti-vezetőségi 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-vezetőségi 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 közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felelős 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 könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan 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, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

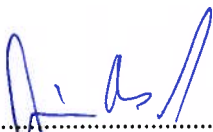
Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alapkezelő által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait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

Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feléjük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről 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 aláírója minősül.

Budapest, 2021. március 12.



József Bálint

A Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviseletében  
illetve mint kamarai tag könyvvizsgáló

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

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 007294

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

*Éves beszámoló  
2020. december 31.*

**MÉRLEG Eszközök (aktívák)**

Sor-szám	A tétel megnevezése	2019.12.31. ezer forint	2020.12.31. ezer forint
1.	<b>A. Befektetett eszközök</b>	-	-
2.	<b>I. Értékpapírok</b>	-	-
3.	1. Értékpapírok	-	-
4.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-	-
5.	a) kamatokból, osztalékokból	-	-
6.	b) egyéb	-	-
7.	<b>II. Befektetett pénzügyi eszközök</b>	-	-
8.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	-	-
9.	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>1 169 578</b>	<b>1 161 088</b>
10.	<b>I. Követelések</b>	-	-
11.	1. Követelések	-	-
12.	2. Követelések értékvesztése (-)	-	-
13.	3. Külföldi pénzügyi eszközök értékelési különbözete	-	-
14.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	-	-
15.	<b>II. Értékpapírok</b>	<b>1 142 593</b>	<b>1 135 763</b>
16.	1. Értékpapírok	1 112 892	1 112 892
17.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	29 701	22 871
18.	a) kamatokból, osztalékokból	7 171	6 945
19.	b) egyéb	22 530	15 926
20.	<b>III. PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>26 985</b>	<b>25 325</b>
21.	1. Pénzeszközök	26 985	25 189
22.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-	136
23.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	-	-
24.	1. Aktív időbeli elhatárolások	-	-
25.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	-	-
26.	<b>D. Származékos ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>- 114</b>	<b>- 1 785</b>
27.	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>1 169 464</b>	<b>1 159 303</b>

Budapest, 2021. március 1.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**MÉRLEG Források (passzívák)**

Sor-szám	A tétel megnevezése	2019.12.31. ezer forint	2020.12.31. ezer forint
28.	<b>E. Saját tőke</b>	<b>1 165 016</b>	<b>1 154 828</b>
29.	<b>I. Indulótőke</b>	1 119 490	1 119 490
30.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 119 490	1 119 490
31.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-	-
32.	<b>II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)</b>	45 526	35 338
33.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-	-
34.	2. Értékelési különbözet tartaléka	29 587	21 222
35.	3. Előző év(ek) eredménye	9 893	15 939
36.	4. Üzleti év eredménye	6 046	1 823
37.	<b>F. Céltartalékok</b>	-	-
38.	<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>4 230</b>	<b>4 230</b>
39.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-
40.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	4 230	4 230
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	-	-
42.	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>218</b>	<b>245</b>
43.	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>1 169 464</b>	<b>1 159 303</b>

Budapest, 2021. március 1.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**EREDMÉNYKIMUTATÁS**

<b>Sor- szám</b>	<b>A tétel megnevezése</b>	<b>2019.12.31- ével zárult év ezer forint</b>	<b>2020.12.31- ével zárult év ezer forint</b>
1.	I. Pénzügyi műveletek bevételei	26 024	24 993
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	2 214	8 863
3.	III. Egyéb bevételek	-	-
4.	IV. Működési költségek	17 193	17 379
5.	V. Egyéb ráfordítások	571	574
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
7.	<b>VII. Tárgyévi eredmény</b>	<b>6 046</b>	<b>- 1 823</b>

Budapest, 2021. március 1.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

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

*Kiegészítő melléklet  
a 2020. évi éves beszámolóhoz*

KIEGÉSZITŐ MELLÉKLET  
A 2020. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

**TARTALOMJEGYZÉK**

TARTALOMJEGYZÉK .....	1
I. ÁLTALÁNOS RÉSZ .....	2
I.1. Az Alap bemutatása .....	2
I.1.1. A portfólió lehetséges elemei:.....	3
I.2. A számviteli politika fő vonása.....	3
I.2.1. Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség .....	3
I.2.2. Könyvvizsgálat.....	4
I.2.3. Értékelési módszerek.....	4
II. SPECIÁLIS RÉSZ .....	7
II.1. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések .....	7
II.1.1. Befektetett eszközök.....	7
II.1.2. Forgóeszközök.....	7
II.1.3. Pénzeszközök .....	9
II.1.4. Aktív időbeli elhatárolások .....	9
II.1.5. Származtatott ügyletek .....	9
II.1.6. Saját tőke .....	10
II.1.7. Céltartalék .....	11
II.1.8. Kötelezettségek .....	11
II.1.9. Passzív időbeli elhatárolások.....	12
II.2. Az Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések.....	13
II.2.1. Az Alap bevételei .....	13
II.2.2. Az Alap költségei, ráfordításai.....	14
II.3. Egyéb kiegészítések .....	15
II.4. VAGYONI PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA.....	16
II.5. CASH-FLOW KIMUTATÁS .....	17
II.6. PORTFOLIÓ JELENTÉS ÉRTÉKPAPÍRALAPRA.....	18
II.6.1. Alapadatok.....	18
II.6.2. A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása .....	19
II.7. A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltérésének magyarázata.....	21



KIEGÉSZITŐ MELLÉKLET  
A 2020. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

## I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

Az OTP Reál Alfa Plusz III. Tőkevédett Zártvégű Alap (továbbiakban: Alap) a beszámolóját a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (továbbiakban: Számviteli Törvény) és a 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet alapján állította össze.

### I.1. Az Alap bemutatása

Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, zártvégű értékpapír alap.

**Az Alapkezelő neve:** OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.  
Székhelye: 1026 Budapest, Riadó utca 1-3.  
Cégjegyzékszám: 01-10-044185  
Internetes honlapja: [www.otpbank.hu/otpingatlanalap/hu/Fooldal](http://www.otpbank.hu/otpingatlanalap/hu/Fooldal)

**A Letétkezelő cégneve:** OTP Bank Nyrt.  
Székhelye: 1051 Budapest, Nádor u. 16.  
Cégjegyzékszám: 01-10-041585

**A Forgalmazó neve:** OTP Bank Nyrt.  
Székhelye: 1051 Budapest, Nádor u. 16.  
Cégjegyzékszám: 01-10-041585  
Forgalmazó ügynöke: OTP Bank Nyrt fiókhálózata

A befektetési jegyek névértéke 10.000 Ft, névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.

Lajstromszám: 1112-431  
Felügyeleti határozat száma: H-KE-III-592/2017.  
Felügyeleti határozat kelte: 2017. augusztus 07  
Az Alap futamideje: Az Alap futamideje határozott, 2017. 08.07.- 2022. 08.05. futamidőre szól.  
ISIN-kód: HU0000719000  
Első kereskedési nap: 2017. augusztus 23  
BÉT határozat száma: 309/2017.

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET  
A 2020. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**I.1.1. 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.

**I.2. A számviteli politika fő vonásai**

**I.2.1. Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség**

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

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

Az Alap üzleti éve: megegyezik az adott naptári évvel.  
A mérleg fordulónapja: tárgyév december 31.  
A mérlegkészítés időpontja: tárgyévet követő 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

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET  
A 2020. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

kibocsátó nyilatkozatából.

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

OTP Bank Nyrt. Számviteli és Pénzügyi Igazgatóságának ügyvezető igazgató

PM nyilvántartási szám:177289

### **I.2.2. Könyvvizsgálat**

A hatályos törvényi rendelkezések szerint az Alap könyvvizsgálatra kötelezett.

**Könyvvizsgáló társaság neve:**

**Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.**

Székhelye:

1068 Budapest, Dózsa Gy. út 84/c.

Cégjegyzékszáma:

01-09-071057

**Könyvvizsgálatért felelős könyvvizsgáló neve: József Bálint**

MKVK nyilvántartási száma:

007294

Az Alap 2020. évi éves jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 1602 ezer forint, amely összeg teljes egészében az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.-t terheli.

### **I.2.3. Értékelési módszerek**

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

#### **I.2.3.1. Értékpapírok**

Mind a befektetett eszközök, mind a forgóeszközök között nyilvántartott 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 a Saját tőkén belüli Tőkeváltozás részét képező Értékelési különbözet tartalékával szemben.

## KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2020. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

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

A piaci érték a következők szerint került meghatározásra:

- tőzsdén jegyzett értékpapír esetén a tőzsdei árfolyamot (átlagárfolyamot vagy záró árfolyamot);
- tőzsdén kívüli elismert értékpapír piacon forgalmazott értékpapírok esetén az elismert értékpapír piaci árakat;
- tőzsdén nem jegyzett és szabályozott piacon nem forgalmazott értékpapír esetén, a tapasztalati áradatokat, a kibocsátó gazdasági helyzetét (tulajdoni részesedést jelentő értékpapír esetén a kibocsátó befektetésarányos saját tőkéjét), az értékpapír jelenértékét;
- tőzsdén nem jegyzett befektetési jegyek esetében a kibocsátó befektetési alap nettó eszközértékének egy befektetési jegyre jutó összegét.

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

### I.2.3.2. Befektetett pénzügyi eszközök

Az éven túli lejáratra lekötött betétek bekerülési értéken kerül kimutatásra.

### I.2.3.3. Követelések

A követelések bekerülési értéken kerülnek kimutatásra.

A követeléseken belül külön mérlegsorokon kerül kimutatásra a követelések minősítése értékelése alapján elszámolt értékelési különbözet (három hónapon belüli lejáratú követelés esetén) ill. értékvesztés összege (három hónapon túli lejáratú követelés esetén).

### I.2.3.4. Pénzeszközök

A pénzeszközök között az Alap a látra szóló betétben vagy éven belüli lejáratra lekötött betétben tartott likvid eszközök értékét mutatja ki, forint pénzeszközök esetén a banki számlakivonatokkal egyező értéken, deviza pénzeszközök esetén a bekerülési árfolyamon számított forintértéken. A pénzeszközökön belül külön soron kerül kimutatásra a devizakészlet átértékelésekor keletkezett értékelési különbözet.

### I.2.3.5. Aktív időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolások bekerülési értéken, illetve a számviteli törvény szerinti minősítése alapján elszámolt értékvesztéssel csökkentett, visszaírással növelt összegében kerülnek kimutatásra.

**KIEGÉSZITŐ MELLÉKLET**  
**A 2020. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

Az aktív időbeli elhatárolások után elszámolt értékvesztés a mérlegben külön soron negatív előjellel jelenik meg.

**I.2.3.6. Származékos ügyletek értékelési különbözete**

A származékos ügyletek értékelési különbözete soron a le nem zárt (le nem járt) ügyletek fordulónapi piaci értékét számolja el az Alap, az értékelési különbözet tartalékával szemben. Az Alap a Számviteli Politikában hozott döntése értelmében a fizetett opciós díjak esetében nem él az időbeli elhatárolás lehetőségével.

**I.2.3.7. Kötelezettségek**

A kötelezettségeket szerződés szerinti értéken mutatja ki az Alap a mérlegben. Külön soron kerül kimutatásra a külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözetének összege.

**I.2.3.8. Passzív időbeli elhatárolások**

A passzív időbeli elhatárolásokat bekerülési értéken mutatja ki mérlegében az Alap.

KIEGÉSZITŐ MELLÉKLET  
A 2020. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

## II. SPECIÁLIS RÉSZ

### II.1. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

#### II.1.1. Befektetett eszközök

##### II.1.1.1. Értékpapírok

##### II.1.1.2. Befektetett pénzügyi eszközök

Az Alap könyveiben 2019. és 2020. december 31-én nem szerepelt éven túl lekötött betét.

#### II.1.2. Forgóeszközök

##### II.1.2.1. Követelések

Az Alap könyveiben 2019. és 2020. december 31-én nem szerepelt a forgóeszközök között követelés.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET  
A 2020. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

II.1.2.2. Értékpapírok

adatok ezer forintban

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Értékpapírok	1 112 892	1 112 892
Értékpapírok értékelési különbözete	29 701	22 871
a) kamatokból, osztalékokból	7 171	6 945
b) egyéb	22 530	15 926
<b>Összesen</b>	<b>1 142 593</b>	<b>1 135 763</b>

II.1.2.3. Az értékpapír állomány összetétele

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

adatok ezer forintban

Értékpapír megnevezése	Névérték	Beszerzési 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
<b>Összesen:</b>	<b>986 700</b>	<b>1 112 892</b>	<b>7 171</b>	<b>1 593</b>	<b>20 937</b>	<b>29 701</b>	<b>1 142 593</b>

**2020.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett.**

adatok ezer forintban

Értékpapír megnevezése	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
EJBFN22/A	63 000	62 901	492	0	972	1 464	64 365
FJ23NF01	87 000	85 800	1 227	0	2 643	3 870	89 670
FJ23NF02	120 000	115 610	931	0	6 106	7 037	122 647
MÁK2022/B	226 000	232 427	715	0	-1 221	-506	231 921
MÁK2022/C	15 000	15 544	79	0	-289	-210	15 334
MÁK2023/A	105 400	128 759	641	0	-7 354	-6 713	122 046
MFB202110/1	20 000	19 774	61	0	414	475	20 249
MFB202210/1	350 000	353 961	949	0	1 872	2 821	356 782
WINGHOLDING 2022/I	300	98 116	1 850	12 034	749	14 633	112 749
<b>Összesen:</b>	<b>986 700</b>	<b>1 112 892</b>	<b>6 945</b>	<b>12 034</b>	<b>3 892</b>	<b>22 871</b>	<b>1 135 763</b>

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET  
A 2020. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**II.1.2.4. Értékpapír-finanszírozási és teljes hozam-csereügyletek bemutatása**

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

**II.1.3. Pénzeszközök**

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

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2019.12.31.	2020.12.31.
Bankszámla egyenlege	26 986	25 189
Értékelési különbözet	0	136
<b>Összesen</b>	<b>26 986</b>	<b>25 325</b>

**II.1.4. Aktív időbeli elhatárolások**

Aktív időbeli elhatárolásként a lekötött bankbetétek mérleg fordulónapjáig járó kamatának összegét kell kimutatni.

Az Alap könyveiben 2019. és 2020. december 31-én nem szerepelt aktív időbeli elhatárolás.

**II.1.5. Származtatott ügyletek értékelési különbözete**

**II.1.5.1. Származtatott ügyletek értékelési különbözete**

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2019.12.31.	2020.12.31.
Határidős ügyletek	-1 010	-2 121
Opció ügyletek	896	336
Swap ügyletek	0	0
<b>Értékelési különbözet összesen</b>	<b>-114</b>	<b>-1 785</b>

**II.1.5.2. Származtatott ügyletek bemutatása**

Irány	Összeg	Piaci ár	Kötésár	Piaci érték eFt	Lejárat
EUR eladás	301,672.00	368.40	361.37	-2,120.89	2021.09.10



**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET  
A 2020. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

Ügylet típus	Névérték eFt	Lejárat	Kötési árfolyam	Kötési érték eFt	Piaci árfolyam 2019.12.31	Piaci érték eFt 2019.12.31	Piaci árfolyam 2020.12.31	Piaci érték eFt 2020.12.31
OPCIÓ	1,119,490	2022.07.29	2.60%	29,106.74	0.08%	895.59	0.03%	335.85

**II.1.6. Saját tőke**

**II.1.6.1. Saját tőke levezetése**

adatok ezer forintban

	2019.12.31-i egyenleg	2019. évi eredmény átvezetése	Értékelési különbözet elszámolása	Visszaváltás/kibocsátás	Tárgyévi eredmény	2020.12.31-i egyenleg
<b>Indulótőke</b>	<b>1 119 490</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 119 490</b>
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 119 490	0	0	0	0	1 119 490
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0	0	0	0	0
<b>Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)</b>	<b>45 526</b>	<b>0</b>	<b>-8 365</b>	<b>0</b>	<b>-1 823</b>	<b>35 338</b>
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0	0	0	0	0
Értékelési különbözet tartaléka	29 587	0	-8 365	0	0	21 222
Előző év(ek) eredménye	9 893	6 046	0	0	0	15 939
Üzleti év eredménye	6 046	-6 046	0	0	-1 823	-1 823
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>1 165 016</b>	<b>0</b>	<b>-8 365</b>	<b>0</b>	<b>-1 823</b>	<b>1 154 828</b>

**II.1.6.2. 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.

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET  
A 2020. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**II.1.6.3. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt**

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

adatok ezer forintban

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Értékpapír	29 701	22 871
Pénzeszköz	0	136
Származékos ügyletek	-114	-1 785
<i>Határidős ügylet</i>	-1 010	-2 121
<i>Opciós ügylet</i>	896	336
<i>Swap ügylet</i>	0	0
<b>Összesen</b>	<b>29 587</b>	<b>21 222</b>

**II.1.7. Céltartalék**

Az Alap könyveiben 2019. és 2020. december 31-én nem szerepelt céltartalék állomány.

**II.1.8. Kötelezettségek**

**II.1.8.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek**

Az Alap könyveiben 2019. és 2020. december 31-én nem szerepelt hosszú lejáratú kötelezettség.

**II.1.8.2. Rövid lejáratú kötelezettségek**

A rövid lejáratú kötelezettségek mérlegsor a szállítókkal szembeni tartozásokat tartalmazza.

adatok ezer forintban

Megnevezés	2019.12.31.	2020.12.31.
Alapkezelői díj	4 230	4 230
<b>Összesen</b>	<b>4 230</b>	<b>4 230</b>

KIEGÉSZITŐ MELLÉKLET  
A 2020. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

II.1.8.3. Külföldi pénzürtékre szoló kötelezettségek értékelési különbözete

Az Alap könyveiben 2019. és 2020. december 31-én nem szerepelt külföldi pénzürtékre szoló kötelezettségek értékelési különbözete tétel.

**II.1.9. Passzív időbeli elhatárolások**

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

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2019.12.31.	2020.12.31.
Felügyeleti díj	73	101
Különadó	145	144
<b>Összesen</b>	<b>218</b>	<b>245</b>

KIEGÉSZITŐ MELLÉKLET  
A 2020. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

**II.2. Az Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések**

**II.2.1. Az Alap bevételei**

adatok ezer forintban

Megnevezés	2019.12.31-ével zárult év		2020.12.31-ével zárult év	
	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
<b>Pénzügyi műveletek bevételei összesen</b>	<b>26 024</b>	<b>26 024</b>	<b>24 993</b>	<b>24 993</b>
Bankbetétek kamata	0	0	0	0
Értékpapírok kamata	24 182	24 182	24 643	24 643
<b>Kamatbevételek</b>	<b>24 182</b>	<b>24 182</b>	<b>24 643</b>	<b>24 643</b>
Deviza árfolyamnyereség	45	45	350	350
Értékpapírok árfolyamnyeresége	1 797	1 797	0	0
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	0	0	0	0
<b>Árfolyamnyereségek</b>	<b>1 842</b>	<b>1 842</b>	<b>350</b>	<b>350</b>
<b>Egyéb bevételek összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Befektetési jegy visszaváltásból származó büntető jutalék	0	0	0	0
Tárgyévi egyéb bevételek	0	0	0	0

**KIEGÉSZITŐ MELLÉKLET**  
**A 2020. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**II.2.2. Az Alap költségei, ráfordításai**

adatok ezer forintban				
<b>Az Alap ráfordításai</b>	<b>2019.12.31-ével zárult év</b>		<b>2020.12.31-ével zárult év</b>	
	<b>Összes ráfordítás</b>	<b>Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás</b>	<b>Összes ráfordítás</b>	<b>Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás</b>
<b>Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen</b>	<b>2 214</b>	<b>2 214</b>	<b>8 863</b>	<b>8 863</b>
Látra szóló betétek kamatráfordításai (negatív kamat)	0	0	0	0
Határidős ügyletek miatti letét kamatráfordítása	0	0	0	0
Fizetett opciós díj	0	0	0	0
Deviza árfolyamveszteség	172	172	0	0
Értékpapírok árfolyamvesztesége	2 042	2 042	0	0
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	0	0	8 863	8 863
<b>Egyéb ráfordítás</b>	<b>571</b>	<b>426</b>	<b>574</b>	<b>430</b>
Pénzügyi szervezetek különadója	571	426	574	430
Egyéb ráfordítások	0	0	0	0
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>17 193</b>	<b>12 890</b>	<b>17 379</b>	<b>13 048</b>
Alapkezelői díj	16 783	12 553	16 829	12 599
Bankköltség	91	91	117	117
Felügyeleti díj	286	213	397	296
Egyéb	33	33	36	36

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET  
A 2020. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

### II.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 értékpapírok nincsenek az Alapnál.

Óvadéki repóba adott illetve repóba vett értékpapírok nincsenek az Alapnál.

#### Megváltozott üzleti és gazdasági környezet hatása (COVID-19)

Mérleg fordulónapot követő jelentős eseményt az Egészségügyi Világszervezet által világiárvánnyá 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 áttélesen 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 környezetet. A többlethozam lehetőségét biztosító opciós eszköz árfolyamára a teljes futamidő alatti eredmény adott, a Kezelési Szabályzatban részletezett vizsgálati pontjainak átlaga adja, ezért egy volatilibb időszak nem feltétlenül eredményezi azt, hogy az eszköz árfolyama azonnal leköveti a turbulenciát.

#### Fordulónap utáni események bemutatása

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
2020.12. 31.	OTP REÁL ALFA PLUSZ III. ALAP	1 154 828 524 Ft	10,315.666277
2021.03. 01.	OTP REÁL ALFA PLUSZ III. ALAP	1 148 139 961 Ft	10,255.919758

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET  
A 2020. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

**II.4. VAGYONI PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA**

<b>Mutató</b>	<b>Számítás módja</b>	<b>2019.12.31.</b>	<b>2020.12.31.</b>
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/ Források	99,62%	99,62%
Likviditás	Forgóeszközök/ Rövid lejáratú kötelezettségek	276,50	274,49
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/ Saját tőke	0,52%	-0,16%

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET  
A 2020. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

**II.5. CASH-FLOW KIMUTATÁS**

		2019.12.31- évvel zárult év	2020.12.31-évvel zárult év
<b>I.</b>	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-17 967</b>	<b>-26 439</b>
1.	Tárgyévi eredmény	-18 136	-26 466
2.	Elszámolt amortizáció	-	0
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	-	0
4.	Elszámolt értékelési különbözet	40 225	-6 830
5.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-	0
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	-	0
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	158	0
8.	Befektetett eszközök állományváltozása	-	0
9.	Forgóeszközök változása	-40 225	6 830
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-	0
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-	0
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	-	0
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	11	27
<b>II.</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>24 535</b>	<b>24 643</b>
14.	Ingatlanok beszerzése	-	0
15.	Ingatlanok eladása	-	0
16.	Befolyt bérleti díjak	-	0
17.	Értékpapírok beszerzése	-176 561	0
18.	Értékpapírok eladása, beváltás	176 914	0
19.	Kapott hozamok	24 182	24 643
<b>III.</b>	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
20.	Befektetési jegy kibocsátás	-	0
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	-	0
22.	Befektetési jegy visszavásárlása	-	0
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok	-	0
24.	Hitel illetve kölcsön felvétele	-	0
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése	-	0
26.	Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat	-	0
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (I+II+III sorok)</b>	<b>6 568</b>	<b>-1 796</b>
	Pénzeszközök nyitó	20 417	26 985
	Pénzeszközök záró	26 985	25 189
	Pénzeszközök állományváltozása	6 568	-1 796



KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET  
A 2020. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

**II.6. PORTFOLIÓ JELENTÉS ÉRTÉKPAPÍRALAPRA**

**II.6.1. Alapadatok**

Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve:	OTP Bank Nyrt.
NEÉ számítás típusa:	T napi árfolyam adatok
Tárgynap (T):	2020. december 31.
Nettó eszközérték:	1,154,828,524 Ft
Egy jegyre jutó NEÉ:	10,315.666277
Darabszám:	111.949
Névérték:	10.000 Ft/db

KIEGÉSZITŐ MELLÉKLET  
A 2020. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

**II.6.2. A tárgy napi nettó eszközérték meghatározása**

Ssz.	Megnevezés			ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
<b>I,</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>			<b>6,604,918</b>	<b>0.57</b>
I/1,	Hitelállomány			0	-
I/2,	Egyéb kötelezettségek			6,604,918	0.57
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			4,230,252	0.37
I/2.2.	Letétkezelői díj miatt			0	-
I/2.3.	Bizományosi díj miatt			0	-
I/2.4.	Forgalm. ktg. miatt			0	-
I/2.5.	Közzétételi ktg. miatt			0	-
I/2.6.	Reklám ktg. miatt			0	-
I/2.7.	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			243,978	0.02
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			2,130,688	0.18
I/3,	Céltartalékok			0	-
I/4,	Passzív időbeli elhatárolások			0	-
<b>II,</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>			<b>1,161,433,442</b>	<b>100.57</b>
II/1,	Folyószámla készpénz			25,334,644	2.19
II/2,	Egyéb követelés			335,847	0.03
II/2,1	Származtatott ügylet			335,847	0.03
II/3	Lekötött betétek			0	-
II/3,1,	Max, 3 hó lekötésű			0	-
II/3,2,	3 hónapnál hosszabb			0	-
<b>II/4</b>	<b>Értékpapírok</b>	<b>Devizanem</b>	<b>Névérték</b>	<b>1,135,762,951</b>	<b>98.35</b>
<b>II/4/1,</b>	<b>Állampapírok</b>			<b>369,301,746</b>	<b>31.98</b>
II/4/1/1,	Magyar Államkötvény		346,400,000	369,301,746	31.98
	MÁK2022/B	HUF	226,000,000	231,920,838	20.08
	MÁK2022/C	HUF	15,000,000	15,334,713	1.33
	MÁK2023/A	HUF	105,400,000	122,046,195	10.57
II/4/1/2,	Kincstárjegy			0	-

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET  
A 2020. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

II/4/1/3,	Egyéb jegybankképes értékpapír				0	-
II/4/1/4,	Külföldi állampapírok				0	-
<b>II/4/2,</b>	<b>Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír</b>				<b>489,779,256</b>	<b>42.41</b>
II/4/2/1,	Tőzsdére bevezetett		370,300,000		489,779,256	42.41
	MFB202110/1	HUF	20,000,000		20,248,818	1.75
	MFB202210/1	HUF	350,000,000		356,782,065	30.89
	WINGHOLDING 2022/I	HUF	300		112,748,373	9.76
II/4/2/2,	Külföldi kötvények				0	-
II/4/2/3,	Tőzsdén kívüli				0	-
<b>II/4/3,</b>	<b>Részvények</b>				<b>0</b>	<b>-</b>
II/4/3/1,	Tőzsdére bevezetett				0	-
II/4/3/2,	Külföldi részvények				0	-
II/4/3/3,	Tőzsdén kívüli				0	-
<b>II/4/4,</b>	<b>Jelzáloglevelek</b>				<b>276,681,949</b>	<b>23.96</b>
II/4/4/1,	Tőzsdére bevezetett		270,000,000		276,681,949	23.96
	EJBFN22/A	HUF	63,000,000		64,365,381	5.57
	FJ23NF01	HUF	87,000,000		89,670,580	7.76
	FJ23NF02	HUF	120,000,000		122,645,988	10.62
II/4/4/2,	Tőzsdén kívüli				0	-

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET  
A 2020. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ

**II.7. A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltéréseinek  
magyarázata**

A 2020. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2020.12.31 fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltéréseinek oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az év utolsó érvényes eszközértéke 2021. január 4-én készül. A figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2020. december 30. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2020. évre vonatkozott és a mérlegkészítéséig tudomásunkra jutott.

A fizetési díjkötelezettségek a mérlegben, a pontos díjfizetési kötelezettségeket tartalmazzák (*eszközérték negyedévi adatai alapján számított átlag költség*), míg az eszközérték számítás során napi költségszámítás történik, forintra pontosan.

Budapest, 2021. március 1.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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