

OTP REÁL ALFA PLUSZ III. TŐKEVÉDETT ZÁRTVÉGŰ ALAP

Éves jelentés

2021.01.01. - 2021.12.31.

2022. április 28.

Üzleti-Vezetőségi Jelentés – OTP Reál Alfa Plusz III Tőkevédett Zártvégű Alap

Vezetőségi jelentés – üzleti környezet

Az elmúlt években Magyarország is szembesült a COVID-19 következményeivel. A 2020-as vírus okozta gazdasági lassulásból hazánk gyorsan lábra tudott állni, amit a 7,1 százalékos 2021. évi GDP is alátámaszt. A válság hatására a gazdaságot fiskális és monetáris oldalról is támogatták.

2021. évtől a nyersanyag árak jelentős emelkedése miatt hazánkban is megemelkedett az infláció. A megugró infláció következtében hazánkban a Magyar Nemzeti Bank már 2021 júniusában elkezdte a kamatemelési ciklusát, melynek végét 2022 félévének végére prognosztizálják az elemzők. Az amerikai jegybank szerepét betöltő Fed is elkezdett már szigorítani monetáris kondíciókon, a piac pedig már hét kamatemelést vár a Fed-től 2022-ben.

A hazai ingatlanpiacon, a pandémia következtében várt recesszió nem volt olyan mértékű, mint amit az előrejelzések prognosztizáltak, ráadásul a gazdasági fellendüléssel megjelenő infláció is pozitív környezetet teremt az ingatlanszektorban. Egyrészt az építőanyag árak emelkedésén keresztül csatornázódnak be a magasabb árszintek, másrészt a bérleti díjak jellemzően inflációval indexáltak, tehát ezek periódusról periódusra átárazódnak. A magasabb inflációs környezetben a reáleszközökre növekszik a kereslet, ezért egyre többen keresik megtakarításaikkal az ingatlanbefektetéseket akár közvetlenül, akár közvetett úton, értékpapírokon keresztül.

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 értékpapírokbba 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.

I. Alap hozama

Időszak	Időszaki hozam
2017. üzleti év indulástól (2017.08.08-2017.12.29.) nem évesített adat	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%
2021. üzleti év (2020.12.31-2021.12.31)	-1.35%

II. Fordulónapot követő lényeges események

2022. február második felében fegyveres konfliktus bontakozott ki Oroszország és Ukrajna között. A Társaság vezetése a 2021-es év vonatkozásában értékelte az Ukrajnában kialakult fegyveres konfliktust és megállapította, hogy a 2021. december 31-i Beszámoló adataira nincs hatása. A Társaság megvizsgálta a konfliktus hatását az üzleti tevékenységére és továbbra is úgy értékeli, hogy a vállalkozás folytatásának elve érvényesül.

Az OTP Bank (mint anyavállalat) menedzsmentjének értékelése alapján az orosz-ukrán konfliktus az OTP Bank üzleti tevékenységére, pénzügyi helyzetére, tevékenységeinek eredményességére, likviditására, tőkehelyzetére nincsen jelentős negatív hatással. A vállalkozás folytatásának elvével kapcsolatos jelentős bizonytalanság nem merült fel.

III. Kockázatkezelés

Az Alapok kockázatkezelési politikája megfelel mind a 2014. évi XVI. törvény (Kbftv), illetőleg az EU ABAK-rendelet által meghatározottaknak. Befektetési politikájukból adódó kockázatok, illetőleg az alapokban maximálisan alkalmazható tőkeáttétel tekintetében az egyes alapok Kezelési szabályzata az irányadó. Ezekben kerülnek meghatározásra az Alapok által tartható főbb eszköztípusok, együttesen azok maximált befektetési korlátaival. Az alapkezelő által befektetett eszközök jellemzően hazai és csekély hányadban külföldi, nagy nemzetközi minősítő cégek által kockázatmentesen értékelt, jellemzően az ország szuverén besorolásához közeli rating kategóriájú értékpapírok. Az esetenként felmerülő devizaárfolyam kockázatok, határidős ügyletek által fedezésre kerülnek. Hitel felvételből és folyósításból eredő kockázatokat az Alapok nem vállalnak. A likvid eszközök szintjét is - a hozam maximalizálására törekvő politika miatt - a lehető legalacsonyabb szinten tartják alacsony kockázatú eszközökben és bankbetétekben.

IV. Az Alap tervei, jövőbeni kilátások

Az Alap portfóliójában – a befektetési politikának megfelelően – szereplő eszközök értéknövekedését várjuk, melyben helyet kaptak a vállalati kötvények mellett a hazai és nemzetközi tőkepiacon szereplő vállalatok részvényei, valamint ingatlanbefektetési jegyek. Az Alap kezelése során hosszú távú befektetések mellett helyet kap a rövid távú, aktuális piaci trendet lekövető kereskedési stratégia is.

Az Alapkezelő célja a jövőben továbbra is az, hogy a különböző preferenciával rendelkező befektetők minél szélesebb körének tudjon ingatlanpiaci befektetési lehetőséget nyújtani és versenyképes hozamot termelni. A megnövekedett infláció következtében megugró hozamszintek okozhatnak kisebb ártértékelődést az ingatlanok tekintetében, azonban a magasabb hozamok másik oldalról javítják az euróban értékelt ingatlanok hozamtermelő képességét. Így összességében az elmúlt években tapasztalható hozamszintek várhatóan fenn fognak tudni maradni, esetleg kisebb mértékű hozamjavulást is elvárhat a piac az ingatlanalapoktól.

Budapest, 2022. április 28.


Kenéz Dóra

Vezérigazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság


Garamvölgyi Erika

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, a 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, 2022. április 28.



Kenéz Dóra
Vezérigazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

OTP Reál Alfa Plusz III. Tőkevédett Zártvégű Alap

*Éves beszámoló
2021. december 31.*

Budapest, 2022. április 28.

MNB határozat száma:

H-KE-III-592/2017.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2020.12.31. ezer forint	2021.12.31. ezer forint
1.	A. Befektetett eszközök	-	-
2.	I. Értékpapírok	-	-
3.	1. Értékpapírok	-	-
4.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-	-
5.	a) kamatokból, osztalékokból	-	-
6.	b) egyéb	-	-
7.	II. Befektetett pénzügyi eszközök	-	-
8.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	-	-
9.	B. Forgóeszközök	1 161 088	1 146 809
10.	I. Követelések	-	-
11.	1. Követelések	-	-
12.	2. Követelések értékvesztése (-)	-	-
13.	3. Külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különbözete	-	-
14.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	-	-
15.	II. Értékpapírok	1 135 763	623 593
16.	1. Értékpapírok	1 112 892	616 323
17.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	22 871	7 270
18.	a) kamatokból, osztalékokból	6 945	4 598
19.	b) egyéb	15 926	2 672
20.	III. PÉNZESZKÖZÖK	25 325	523 216
21.	1. Pénzeszközök	25 189	523 216
22.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	136	-
23.	C. Aktív időbeli elhatárolások	-	-
24.	1. Aktív időbeli elhatárolás	-	-
25.	2. Aktív időbeli elhatárolás értékvesztése (-)	-	-
26.	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	- 1 785	- 2 930
27.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1 159 303	1 143 879

Budapest, 2022. április 28.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Kenéz Dóra
vezérigazgató

Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti igazgató

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Riadó u. 1-3.
Adószám: 11909862-4-41

MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2020.12.31. ezer forint	2021.12.31. ezer forint
28.	E. Saját tőke	1 154 828	1 139 406
29.	I. Indulótőke	1 119 490	1 119 490
30.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 119 490	1 119 490
31.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-	-
32.	II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	35 338	19 916
33.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-	-
34.	2. Értékelési különbség tartaléka	21 222	4 340
35.	3. Előző év(ek) eredménye	15 939	14 252
36.	4. Tárgyévi eredmény	- 1 823	1 324
37.	F. Céltartalékok	-	-
38.	G. Kötelezettségek	4 230	4 230
39.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-
40.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	4 230	4 230
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	-	-
42.	H. Passzív időbeli elhatárolások	245	243
43.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 159 303	1 143 879

Budapest, 2022. április 28.



Kenéz Dóra
vezergargató



Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti igazgató

OTP Ingatlan
Befektetési Alapkezelő Zrt.
1026 Budapest, Riadó u. 1-3
Adószám: 11909862-4-41

MNB határozat száma:

H-KE-III-592/2017.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2020.12.31- ével zárult év ezer forint	2021.12.31- ével zárult év ezer forint
1.	I. Pénzügyi műveletek bevételei	24 993	34 628
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	8 863	14 740
3.	III. Egyéb bevételek	-	-
4.	IV. Működési költségek	17 379	17 990
5.	V. Egyéb ráfordítások	574	574
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
7.	VII. Tárgyévi eredmény	- 1 823	1 324

Budapest, 2022. április 28.



 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.


 Kenéz Dóra
 vezérigazgató

Garamvölgyi Erika
 Háttérműveleti igazgató

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

Kiegészítő melléklet

**a 2021. évi
éves beszámolóhoz**

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	10
I. ÁLTALÁNOS RÉSZ	11
I.1. Az Alap bemutatása	11
I.1.1. A portfólió lehetséges elemei, a tőke megóvására tett ígéret:	11
I.2. A számviteli politika fő vonásai	12
I.2.1. Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség	12
I.2.2. Könyvvizsgálat	13
I.2.3. Értékelési módszerek	13
II. SPECIÁLIS RÉSZ	16
II.1. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések	16
II.1.1. Befektetett eszközök	16
II.1.2. Forgóeszközök	16
II.1.3. Pénzeszközök	18
II.1.4. Aktív időbeli elhatárolások	18
II.1.5. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	18
II.1.6. Saját tőke	19
II.1.7. Céltartalék	20
II.1.8. Kötelezettségek	20
II.1.9. Passzív időbeli elhatárolások	20
II.2. Az Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések	22
II.2.1. Az Alap bevételei	22
II.2.2. Az Alap költségei, ráfordításai	23
II.3. Egyéb kiegészítések	23
II.4. VAGYONI PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA	24
II.5. CASH-FLOW KIMUTATÁS	25
II.6. PORTFOLIÓ JELENTÉS ÉRTÉKPAPÍRALAPRA	26
II.6.1. Alapadatok	26
II.6.2. A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása	27
II.7. A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltérésének magyarázata	29

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

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.

ISIN-kód: HU0000719000
Első kereskedési nap: 2017. augusztus 23
BÉT határozat száma: 309/2017.

Az Alap 2022.08.05.-én megszűnik, nem a vállalkozás folytatásának elvén alapul az éves beszámoló, ehhez kapcsolódóan nem volt szükség módosításokra sem az értékelési szabályokban sem a számviteli kimutatásokban.

I.1.1. A portfólió lehetséges elemei, a tőke megővésére 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

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 20.

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.

Az Alap képviselőjére jogosult, az éves beszámolót aláíró személyek:

Kenéz Dóra

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt, Vezérigazgató

Lakcíme: 2094 Nagykovácsi, Szeles utca 22.

Garamvölgyi Erika

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Háttérműveleti Igazgató

Lakcíme: 1131 Budapest, Rokolya u. 30.

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy:

Tuboly Zoltán (1212 Budapest, Kassai u. 41)

OTP Bank Nyrt. Számviteli és Pénzügyi Igazgatóságának ügyvezető igazgatója

PM nyilvántartási szám:177289

I.2.2. Könyvvizsgálat

A hatályos törvényi rendelkezések szerint az Alap könyvvizsgálatra kötelezett.

Könyvvizsgáló társaság neve:

**Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt
Felelősségű Társaság**

MKVK nyilvántartási száma:

001165

Székhelye:

1132 Budapest, Váci út 20.

Cégjegyzékszám:

01-09-267553

Könyvvizsgálatért felelős könyvvizsgáló neve: Kónya Zsolt

Címe:

8600 Siófok, Szigliget utca 11/C.

MKVK nyilvántartási száma:

007383

Az Alap 2021. évi éves jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 1143 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 mindenkori 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.

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 devizakészlet átértékelésekor keletkezett értékelési különbözet a pénzügyi bevételek és ráfordítások soron kerül kimutatásra.

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.

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.

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 2020. és 2021. december 31-én nem szerepelt éven túl lekötött betét.

II.1.2. Forgóeszközök

II.1.2.1. Követelések

Az Alap könyveiben 2020. és 2021. december 31-én nem szerepelt a forgóeszközök között követelés.

II.1.2.2. Értékpapírok

adatok ezer forintban

Megnevezés	2020.12.31.	2021.12.31.
Értékpapírok	1 112 892	616 323
Értékpapírok értékelési különbözete	22 871	7 270
a) kamatokból, osztalékokból	6 945	4 598
b) egyéb	15 926	2 672
Összesen	1 135 763	623 593

II.1.2.3. Az értékpapír állomány összetétele

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
Összesen:	986 700	1 112 892	6 945	12 034	3 892	22 871	1 135 763

2021.12.31-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	62 902	492	0	-379	113	63 014
FJ23NF01	87 000	85 801	1 227	0	-495	732	86 533
MÁK2022/C	15 000	15 544	80	0	-658	-578	14 966
MFB202210/1	350 000	353 961	949	0	-9 138	-8 188	345 773
WINGHOLDING 2022/I	300	98 116	1 850	13 201	140	15 191	113 307
Összesen:	515 300	616 324	4 598	13 201	-10 530	7 270	623 593

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

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

II.1.3. Pénzeszközök

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

adatok ezer forintban		
Megnevezés	2020.12.31.	2021.12.31.
Bankszámla egyenlege	25 189	523 316
Értékelési különbözet	136	-
Összesen	25 325	523 316

II.1.4. Aktív időbeli elhatárolások

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

Az Alap könyveiben 2020. és 2021. december 31-én nem szerepelt aktív időbeli elhatárolás.

II.1.5. Származtatott ügyletek értékelési különbözete

II.1.5.1. Származtatott ügyletek értékelési különbözete

adatok ezer forintban		
Megnevezés	2020.12.31.	2021.12.31.
Határidős ügyletek	-2 121	-12 557
Opció ügyletek	336	9 627
Swap ügyletek	-	-
Értékelési különbözet összesen	-1 785	- 2 930

II.1.5.2. Származtatott ügyletek bemutatása

Irány	Összeg	Piaci ár	Kötésár	Piaci érték eFt	Lejárat
EUR eladás	555,000.00	375.05	365.16	-5,489.90	2022.05.03
EUR eladás	301,672.00	380.16	356.73	-7,067.32	2022.08.03
ÖSSZESEN				-12,557.22	

Ügylet típus	Névérték eFt	Lejárat	Kötési árfolyam	Kötési érték eFt	Piaci árfolyam 2020.12.31	Piaci érték eFt 2020.12.31	Piaci árfolyam 2021.12.31	Piaci érték eFt 2021.12.31
OPCIÓ	1,119,490	2022.07.29	2.60%	29,106.74	0.03%	335.85	0.84%	9,403.72

II.1.6. Saját tőke

II.1.6.1. Saját tőke levezetése

adatok ezer forintban

	2020.12.31-i egyenleg	2020. évi eredmény átvezetése	Értékelési különbözet elszámolása	Visszaváltás/kibocsátás	Adózott eredmény	2021.12.31-i egyenleg
Indulótőke	1 119 490	-	-	-	-	1 119 490
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 119 490	-	-	-	-	1 119 490
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-	-	-	-	-	-
Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	35 338	0	-16 746	0	1 324	19 916
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-	-	-	-	-	-
Értékelési különbözet tartaléka	21 222	-	-16 882	-	-	4 340
Előző év(ek) eredménye	15 939	-1 823	136	-	-	14 252
Üzleti év eredménye	-1 823	1 823	-	-	1 324	1 324
Saját tőke összesen	1 154 828	0	-16 746	0	1 324	1 139 406

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.

II.1.6.3. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

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

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2020.12.31.	2021.12.31.
Értékpapír	22 871	7 270
Pénzeszköz	136	-
Származékos ügyletek	-1 785	- 2 930
<i>Határidős ügylet</i>	-2 121	-12 557
<i>Opció ügylet</i>	336	9 627
Összesen	21 222	4 340

II.1.7. Céltartalék

Az Alap könyveiben 2020. és 2021. december 31-én nem szerepelt céltartalék állomány.

II.1.8. Kötelezettségek

II.1.8.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Az Alap könyveiben 2020. és 2021. december 31-én nem szerepelt hosszú lejáratú kötelezettség.

II.1.8.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettségek mérleg sor a szállítókkal szembeni tartozásokat tartalmazza.

Megnevezés	adatok ezer forintban	
	2020.12.31.	2021.12.31.
Alapkezelői díj	4 230	4 230
Összesen	4 230	4 230

II.1.8.3. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete

Az Alap könyveiben 2020. és 2021. december 31-én nem szerepelt külföldi pénzürtékre szóló 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	
	2020.12.31.	2021.12.31.
Felügyeleti díj	101	101
Különadó	144	142
Összesen	245	243

II.2. Az Eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

II.2.1. Az Alap bevételei

adatok ezer forintban

Megnevezés	2020.12.31-ével zárult év		2021.12.31-ével zárult év	
	Összes bevételek	Ebből pénzügyileg realizált bevételek	Összes bevételek	Ebből pénzügyileg realizált bevételek
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	24 993	24 993	34 628	34 628
Lekötött betétek kamata	-	-	1 820	1 820
Értékpapírok kamata	24 643	24 643	21 137	21 137
Kamatbevételek	24 643	24 643	22 957	22 957
Deviza árfolyamnyereség	350	350	5 248	5 248
Értékpapírok árfolyamnyeresége	-	-	3 325	3 325
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	-	-	3 098	3 098
Árfolyamnyereségek	350	350	11 671	11 671

II.2.2. Az Alap költségei, ráfordításai

Az Alap ráfordításai	adatok ezer forintban			
	2020.12.31-ével zárult év		2021.12.31-ével zárult év	
	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	8 863	8 863	14 740	14 740
Értékpapírok árfolyamvesztése	-	-	14 740	14 740
Határidős ügyletek árfolyamvesztése	8 863	8 863	-	-
Egyéb ráfordítás	574	430	574	430
Pénzügyi szervezetek különadója	574	430	574	430
Működési költségek összesen	17 379	13 048	17 990	13 659
Alapkezelői díj	16 829	12 599	16 783	12 553
Bankköltség	117	117	776	776
Felügyeleti díj	397	296	403	302
Egyéb	36	36	28	28

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 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 értékpapírok nincsenek az Alapnál.

Óvadéki repóba adott illetve repóba vett értékpapírok nincsenek az Alapnál.

Fordulónap utáni események bemutatása

2022. február második felében fegyveres konfliktus bontakozott ki Oroszország és Ukrajna között. A Társaság vezetése a 2021-es év vonatkozásában értékelte az Ukrajnában kialakult fegyveres konfliktust és megállapította, hogy a 2021. december 31-i Beszámoló adataira nincs hatása. A Társaság megvizsgálta a konfliktus hatását az üzleti tevékenységére és továbbra is úgy értékeli, hogy a vállalkozás folytatásának elve érvényesül.

Az OTP Bank (mint anyavállalat) menedzsmentjének értékelése alapján az orosz-ukrán konfliktus az OTP Bank üzleti tevékenységére, pénzügyi helyzetére, tevékenységeinek eredményességére, likviditására, tőkehelyzetére nincsen jelentős negatív hatással. A vállalkozás folytatásának elvével kapcsolatos jelentős bizonytalanság nem merült fel.

II.4. VAGYONI PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA

Mutató	Számítás módja	2020.12.31.	2021.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/ Források	99,62%	99,61%
Likviditás	Forgóeszközök/ Rövid lejáratú kötelezettségek	274,49	271,11
Vagyonarányos jövödelmezőség	Tárgyévi eredmény/ Saját tőke	-0,16%	0,12%

II.5. CASH-FLOW KIMUTATÁS

		2020.12.31-ével zárult év	2021.12.31-ével zárult év
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-26 439	475 070
1.	Tárgyévi eredmény	-26 466	-21 633
2.	Elszámolt amortizáció	-	-
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	-	-
4.	Elszámolt értékelési különbözet	-6 830	-15 465
5.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-	-
6.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	-	-
7.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	-	11 415
8.	Befektetett eszközök állományváltozása	-	-
9.	Forgóeszközök változása	6 830	500 755
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-	-
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-	-
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	-	-
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	27	-2
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	24 643	22 957
14.	Ingatlanok beszerzése	-	-
15.	Ingatlanok eladása	-	-
16.	Befolyt bérleti díjak	-	-
17.	Értékpapírok beszerzése	-	-
18.	Értékpapírok eladása, beváltás	-	-
19.	Kapott hozamok	24 643	22 957
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz- változás	-	-
20.	Befektetési jegy kibocsátás	-	-
21.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	-	-
22.	Befektetési jegy visszavásárlása	-	-
23.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok	-	-
24.	Hitel illetve kölcsön felvétele	-	-
25.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése	-	-
26.	Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat	-	-
IV.	Pénzeszközök változása (I+II+III sorok)	-1 796	498 027
	Pénzeszközök nyitó	26 985	25 189
	Pénzeszközök záró	25 189	523 216
	Pénzeszközök állományváltozása	-1 796	498 027

II.6. PORTFOLIÓ JELENTÉS ÉRTÉKPAPÍRALAPRA

II.6.1. Alapadatok

Alap neve:	OTP Reál Alfa Plusz III. Tőkevédett Zártvégű Alap
Lajstromszáma:	1112-431
Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve:	OTP Bank Nyrt.
NEÉ számítás típusa:	T napi árfolyam adatok
Tárgynap (T):	2021. december 31.
Nettó eszközérték:	1,139,182,485 Ft
Egy jegyre jutó NEÉ:	10,175.905859
Darabszám:	111.949
Névérték:	10.000 Ft/db

II.6.2. A tárgy napi nettó eszközérték meghatározása

				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			17,040,365	1.50
I/1.	Hitelállomány			0	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek			17,040,365	1.50
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			242,770	0.02
I/2.8.	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			12,567,343	1.10
I/3.	Céltartalékok			0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	-
II.	KÖVETELÉSEK			1,156,222,850	101.50
II/1.	Folyószámla készpénz			523,226,579	45.93
II/2.	Egyéb követelés			9,403,716	0.83
II/2.1.	Származtatott ügylet			9,403,716	0.83
II/3.	Lekötött betétek			0	-
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			0	-
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0	-
II/4.	Értékpapírok	Devizanem	Névérték	623,592,555	54.74
II/4/1.	Állampapírok			14,965,451	1.31
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény		15,000,000	14,965,451	1.31
	MÁK2022/C	HUF	15,000,000	14,965,451	1.31
II/4/1/2.	Kincstárjegy			0	-
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	-
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			0	-
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			459,079,504	40.30
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett		350,300,000	459,079,504	40.30
	MFB202210/1	HUF	350,000,000	345,772,640	30.35
	WINGHOLDING 2022/I	EUR	300,000	113,306,864	9.95
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	-
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0	-
II/4/3.	Részvények			0	-
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0	-
II/4/3/2.	Külföldi részvények			0	-
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0	-
II/4/4.	Jelzáloglevelek			149,547,600	13.13
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett		150,000,000	149,547,600	13.13
	EJBFN22/A	HUF	63,000,000	63,014,378	5.53
	FJ23NF01	HUF	87,000,000	86,533,222	7.60
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0	-
II/4/5.	Befektetési jegyek			0	-
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	-
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			0	-

II/4/6.	Kárpótlási jegy				0	-
II/5.	Aktiv időbeli elhatárolások				0	-

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

A 2021. december 31-én érvényes nettó eszközérték és 2021.12.31 fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az év utolsó érvényes eszközértéke 2022. január 3-án készül. A figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2021. december 30. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2021. 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, 2022. április 28.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Kenéz Dóra
vezérigazgató



Garamvölgyi Erika
Háttérműveleti igazgató

