

**OTP Reál Futam IV. Tőkevédett 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 mindenkorai 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 teljesítményrésztesedésnek 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 teljesítményrésztesedés, tőzsdén jegyzett, aktív ingatlantársaságok részvényeibe fektető alapok befektetési jegyeiből álló Mögöttes Kosárra 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.

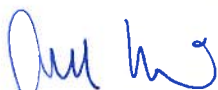
Az Alapnak jövőbeni kötelezettsége nincs.

## 3. Eredmények, teljesítmény mérése

Időszak	Időszaki hozam
2016. üzleti év, indulástól (2016.02.05-2016.12.31.) <i>nem évesített adat</i>	0,68%
2017. üzleti év (2017.01.01-2017.12.29.)	5,36%
2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28)	-4,61%

Az Alap tőkevédelem, 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



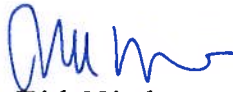
Anda Árpád József  
Háttérműveleti igazgató  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

**KIBOCSÁTÓI NYILATKOZAT**  
**az OTP Reál Futam IV. Tőkevédett Alap megszűnési jelentéséhez**

Az OTP Reál Futam IV. Tőkevédett Alap képviselőjében eljáró OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság kijelenti, hogy az OTP Reál Futam IV. Tőkevédett 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 Ingatlan  
Befektetési Alapkezelő Zrt  
1026 Budapest Riazti

**OTP Reál Futam IV. Tőkevédett Alap**

*Éves beszámoló  
és független könyvvizsgálói jelentés*

*2018. december 31.*

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Reál Futam IV. Tőkevédett Alap befektetőinek

### *Vélemény*

Elvégeztük az OTP Reál Futam IV. Tőkevédett Alap (az „Alap”) 2018. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2018. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 3.047.064 E Ft, a tárgyévi eredmény 36.800 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 könyvvizsgálataért 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.

<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 eszközfedezettséget,</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 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 könyvvizsgálatáért való felelőssége***

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő 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, 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





## OTP REÁL FUTAM IV. Tőkevédett Alap

Statisztikai számjel

MNB határozat száma: H-KE-III-134/2016.

Cégjegyzék száma

### MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2017.12.31. eFt	2018.12.31. eFt
28.	<b>E. Saját tőke</b>	<b>3,177,722</b>	<b>3,033,293</b>
29.	<b>I. Indulótőke</b>	<b>2,995,300</b>	<b>2,995,300</b>
30.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	2,995,300	2,995,300
31.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0
32.	<b>II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)</b>	<b>182,422</b>	<b>37,993</b>
33.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
34.	2. Értékelési különbözet tartaléka	227,686	46,457
35.	3. Előző év(ek) eredménye	-148,478	-45,264
36.	4. Üzleti év eredménye	103,214	36,800
37.	<b>F. Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
38.	<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>13,344</b>	<b>13,200</b>
39.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
40.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	13,344	13,200
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különböz	0	0
42.	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>588</b>	<b>571</b>
43.	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>3,191,654</b>	<b>3,047,064</b>

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

Budapest, 2019. február 28.

  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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



# **OTP REÁL FUTAM IV. ALAP**

*Kiegészítő melléklet  
a 2018. évi éves beszámolóhoz*



**OTP REÁL FUTAM IV. 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
2.1. Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség .....	4
2.2. Értékelési módszerek.....	4
II. SPECIÁLIS RÉSZ.....	5
1. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK .....	5
1.1. Befektetett pénzügyi eszközök .....	5
1.2. Követelések .....	5
1.3. Értékpapírok .....	6
1.4. Pénzeszközök.....	7
1.5. Aktív időbeli elhatárolások.....	7
1.6. Származékos ügyletek.....	7
1.6.1 Származékos ügyletek értékelési különbözete .....	7
1.7. Saját tőke .....	8
1.7.1. Saját tőke levezetése .....	8
1.7.2. Induló tőke.....	8
1.7.3. Tőkeváltozás.....	9
1.8. Céltartalék.....	9
1.9. Kötelezettségek.....	9
1.9.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek .....	9
1.9.2. Rövid lejáratú kötelezettségek .....	10
1.10. Passzív időbeli elhatárolások .....	10
2. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK .....	10
2.1. Az Alap bevételei .....	10
2.2. Az Alap költségei, ráfordításai .....	11
3. EGYÉB KIEGÉSZÍTÉSEK .....	12
4. VAGYONI PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA .....	12
5. CASH-FLOW KIMUTATÁS .....	13
6. PORTFOLIÓ JELENTÉS ÉRTÉKPAPÍRALAPRA.....	14
6.1 Alapadatok .....	14
6.2. A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása .....	14
6.3. A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltérésének magyarázata .....	16

**OTP REÁL FUTAM IV. ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**I. ÁLTALÁNOS RÉSZ**

**1. Az Alap bemutatása**

<b>Az Alap neve:</b>	<b>OTP Reál Futam IV. Tőkevédett Alap</b>
Az Alap rövid neve:	OTP Reál Futam IV. Alap (továbbiakban: Alap)
Az Alap típusa, fajtája:	Az Alap Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, zártvégű származtatott befektetési alap
Az Alap üzleti éve:	megegyezik a naptári évvel
<b>Az Alapkezelő neve:</b>	<b>OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.</b>
Az Alapkezelő székhelye:	1026 Budapest, Riadó u. 1-3.
Az Alapkezelő cégjegyzékszám:	01-10-044185
<b>A Letétkezelő cégneve:</b>	<b>OTP Bank Nyrt.</b>
A Letétkezelő székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
A Letétkezelő cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó:	OTP Bank Nyrt.
Forgalmazó székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
Forgalmazó cégjegyzékszám:	01-10-041585
Forgalmazó ügynöke:	OTP Bank Nyrt. Fiókhálózata
<b>Könyvvizsgáló:</b>	<b>Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.</b>
Könyvvizsgáló székhelye:	1068 Budapest, Dózsa György út 84/C
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	01-09-071057
Könyvvizsgálatért felelős könyvvizsgáló neve:	dr Hruby Attila
MKVK nyilvántartási száma:	007118
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.	
<b>Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:</b>	
Lajstromszám:	1112-391
MNB határozat száma:	H-KE-III-134/2016.
MNB határozat kelte:	2016.02.04.
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozott, 2016.02.05.-2020.07.31.
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	HU0000715859

**OTP REÁL FUTAM IV. ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:** Az Alap befektetési jegyei 2016.03.02-án bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.  
Első kereskedési nap: 2016.03.03.  
BÉT határozat száma: 109/2016.  
Honlap: <https://www.otpingatlanalap.hu>

**A portfólió lehetséges elemei, a tőke megóvására tett ígéret:**

Az Alap célja, hogy a befektetőknek tőkevédelem mellett lehetőséget nyújtson arra, hogy a fizetési ígéret részét képező teljesítményrészesedésnek megfelelően részesedjenek a világ ingatlanpiacainak jövedelméből, illetve értéknövekedéséből. Az Alapkezelő az Alap mindenkor saját tőkéjének jelentős hányadát tervezi kamatozó befektetési eszközökbe, így például az OTP Bank Nyrt.-nél elhelyezett bankbetétekbe, hitelviszonyt megtestesítő eszközökbe 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

**OTP REÁL FUTAM IV. ALAP**  
**KIEGÉSZITŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

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

### **2.1. Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség**

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

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

Az Alap üzleti éve megegyezik az adott naptári évvel.

A mérleg fordulónapja: 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 mindenkori kezelési szabályzatban foglalt értékelési szabályok szerint értékeljük.

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

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

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

Az értékelési különbözet megbontásra kerül kamatokból, osztalékokból, valamint egyéb piaci

**OTP REÁL FUTAM IV. ALAP**  
**KIEGÉSZITŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

értékítéletből adódó értékelési különbözetre.

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

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

**Aktív időbeli elhatárolások:** bekerülési értéken, illetve a számviteli törvény szerinti minősítése alapján elszámolt értékvesztéssel csökkentett, visszairással növelt összegében kerülnek kimutatásra. Aktív időbeli elhatárolások után elszámolt értékvesztés a mérlegben külön soron negatív előjellel jelenik meg.

**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 2017.12.31-én és 2018.12.31-én nem rendelkezett befektetett pénzügyi eszközzel.

#### **1.2. Követelések**

Az Alap 2017.12.31-én és 2018.12.31-én nem rendelkezett követeléssel.

**OTP REÁL FUTAM IV. ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**1.3. Értékpapírok**

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

adatok ezer forintban							
Típus	Névérték	Beszerezési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
<b>Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:</b>							
MFB202101/1	565 740	588 071	12 834	0	7 019	19 853	607 924
MFB 201906/1	200 000	203 064	1 041	0	-549	492	203 556
FK19NF01	220 000	248 980	8 670	0	-8 391	279	249 259
FK18NF02	20 000	20 532	1 520	0	-92	1 428	21 960
<b>Jelzáloglevelek:</b>							
FJ20NF01	44 900	54 063	2 657	0	-1 475	1 182	55 245
FJ21NF01	547 000	675 324	20 981	0	2721	23 702	699 026
<b>Államkötvények:</b>							
MÁK2023/A	226 500	278 620	1 378	0	8 889	10 267	288 887
MÁK2020/B	250 000	271 350	4 555	0	-1 904	2 651	274 001
MÁK2020/A	267 500	324 133	2 693	0	-3693	-1 000	323 133
MÁK2022/A	192 500	243 362	7 014	0	71	7 085	250 447
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>2 534 140</b>	<b>2 907 499</b>	<b>63 343</b>	<b>0</b>	<b>2 596</b>	<b>65 939</b>	<b>2 973 438</b>

**1.3.2. 2018.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett:**

adatok ezer forintban							
Típus	Névérték	Beszerezési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
<b>Kincstárjegy:</b>							
D190522	30 000	29 874	0	0	122	122	30 122
<b>Jelzáloglevelek:</b>							
FJ20NF01	169 900	191 620	10 091	0	- 6 567	3 524	173 424
FJ23NF01	107 000	105 525	1 275	0	- 879	396	107 396
<b>Államkötvények:</b>							
MÁK2020/B	250 000	271 350	4 579	0	- 10 555	- 5 976	244 024
MÁK2021/C	586 570	574 756	2 636	0	2 598	5 234	591 804
MÁK2022/A	142 500	179 366	5 220	0	- 11 066	- 5 846	136 654
MÁK2023/A	143 500	176 521	896	0	- 4 344	- 3 448	140 052



**OTP REÁL FUTAM IV. ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

<b>Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:</b>									
FK19NF01	220 000	248 980	8 712	0	-	22 727	-	14 015	205 985
MFB201906/1	390 690	394 567	2 044	0	-	2 310	-	266	390 424
MFB202101/1	565 740	588 071	12 871	0	-	4 560		8 311	574 051
MFB202110/1	156 000	154 181	756	0		3 150		3 906	159 906
<b>Összesen:</b>	<b>2 761 900</b>	<b>2 914 811</b>	<b>49 080</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>57 138</b>		<b>-8 058</b>	<b>2 753 842</b>

**1.3.3. Értékpapír-finanszírozási és teljeshozam-csereügyletek bemutatása:**

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

**1.4. Pénzeszközök**

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

adatok ezer forintban

	<b>2017.12.31.</b>	<b>2018.12.31.</b>
Bankszámla egyenlege	56 470	85 796
Értékelési különbözet	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>56 470</b>	<b>85 796</b>

**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 Származékos ügyletek értékelési különbözete**

adatok ezer forintban

	<b>2017.12.31.</b>	<b>2018.12.31.</b>
Határidős ügyletek	0	0
Opció ügyletek	161 746	54 515
Swap ügyletek	0	0
<b>Értékelési különbözet összesen</b>	<b>161 746</b>	<b>54 515</b>

**OTP REÁL FUTAM IV. ALAP**  
**KIEGÉSZITŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

*adatok ezer forintban*

Ügylet típus	Névérték	Lejárat	Kötési árfolyam	Kötési érték	Piaci árfolyam 2017.12.29.	Piaci érték 2017.12.29.	Piaci árfolyam 2018.12.28.	Piaci érték 2018.12.28.
OPCIÓ	2 995 300	2020.07.24.	4,40%	131 793	5,40%	161,746	1,72%	54 515

## 1.7. Saját tőke

### 1.7.1. Saját tőke levezetése

*adatok ezer forintban*

	2017. december 31-ei egyenleg	2017. évi eredmény átvezetése	Értékelési különbözet elszámolása	Visszaváltás/kibocsátás	Adózott eredmény	2018. december 31-ei egyenleg
<b>Saját tőke</b>	<b>3 177 722</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>36 800</b>	<b>3 033 293</b>
<b>Indulótőke</b>	<b>2 995 300</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 995 300</b>
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	2 995 300	0	0	0	0	2 995 300
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0		0	0	0	0
<b>Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)</b>	<b>182 422</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>36 800</b>	<b>37 993</b>
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0	0	0	0	0
Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete		0	0	0	0	
Értékelési különbözet tartaléka	227 686	0	-181 229	0	0	46 457
Előző év(ek) eredménye	-148 478	103 214	0	0	0	-45 264
Üzleti év eredménye	103 214	-103 214	0	0	36 800	36 800

### 1.7.2. Induló tőke

Az induló tőke a forgalomban lévő befektetési jegyek névértékét tartalmazza.

Az Alap indulásakor 299.530 db 10.000 Ft névértékű befektetési jegy került jegyzésre. Mivel az alap zártvégű, a futamidő alatt a befektetési jegyek nem válthatók vissza, illetve

**OTP REÁL FUTAM IV. ALAP**  
**KIEGÉSZITŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

új befektetési jegyek nem kerülnek kibocsátásra.

### **1.7.3. Tőkeváltozás**

#### **1.7.3.1. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt**

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

	adatok ezer forintban	
	<b>2017.12.31.</b>	<b>2018.12.31.</b>
Értékpapír	65 939	-8 058
Pénzeszköz	0	0
Származékos ügyletek	161 746	54 515
Ebből:		
Határidős ügylet	0	0
Opció ügylet	161 746	54 515
Swap ügylet	0	0
<b>Összesen</b>	<b>227 685</b>	<b>46 457</b>

#### **1.7.3.2. Tőkeváltozás az előző év eredménye miatt**

Az előző év eredményét tartalmazza, amely 2017-ben 103 214 ezer Ft nyereség.

#### **1.7.3.3. Tőkeváltozás az üzleti év eredménye miatt**

Az üzleti év eredményét tartalmazza, amely 2018-ban 36 800 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 2017. december 31-én és 2018. december 31-én nem rendelkezett hosszú lejáratú kötelezettséggel.

**OTP REÁL FUTAM IV. ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**1.9.2. Rövid lejáratú kötelezettségek**

A rövid lejáratú kötelezettségek mérlegsor a szállítókkal szembeni tartozásokat tartalmazza.

adatok ezer forintban

	<b>2017.12.31.</b>	<b>2018.12.31.</b>
Alapkezelési díj	13 344	13 200
<b>Összesen</b>	<b>13 344</b>	<b>13 200</b>

**1.10. Passzív időbeli elhatárolások**

Passzív időbeli elhatárolásként kerül kimutatásra az év utolsó negyedévére fizetendő felügyeleti és különadó díj, melyet a következő évben kell pénzügyileg teljesíteni.

adatok ezer forintban

	<b>2017.12.31.</b>	<b>2018.12.31.</b>
Felügyeleti díj	196	190
Különadó	392	381
<b>Összesen</b>	<b>588</b>	<b>571</b>

**2. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK**

**2.1. Az Alap bevételei**

adatok ezer forintban

Az Alap bevételei	<b>2017.01.01.-2017.12.31.</b>		<b>2018.01.01.-2018.12.31.</b>	
	<b>Összes bevétel</b>	<b>Ebből pénzügyileg realizált bevétel</b>	<b>Összes bevétel</b>	<b>Ebből pénzügyileg realizált bevétel</b>
<b>Pénzügyi műveletek bevétele összesen</b>	<b>344 483</b>	<b>344 483</b>	<b>155 723</b>	<b>155 723</b>
Bankbetétek kamata	5 266	5 266	0	0
Értékpapírok kamata	149 524	149 524	142 434	142 434
Deviza árfolyamnyereség	34 149	34 149	0	0
Értékpapírok árfolyamnyeresége	6 852	6 852	13 289	13 289
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	148 692	148 692	0	0
Kapott osztalék	0	0	0	0
<b>Egyéb bevételek összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**OTP REÁL FUTAM IV. ALAP**  
**KIEGÉSZITŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**2.2. Az Alap költségei, ráfordításai**

adatok ezer forintban

Az Alap ráfordításai	2017.01.01.-2017.12.31.		2018.01.01.-2018.12.31.	
	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás
<b>Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen</b>	<b>186 325</b>	<b>186 325</b>	<b>64 132</b>	<b>64 132</b>
Deviza árfolyamveszteség	23 515	23 515	0	0
Értékpapírok árfolyamvesztesége	110 906	110 906	64 132	64 132
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	51 904	51 904	0	0
<b>Egyéb ráfordítás</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1 161</b>
	<b>542</b>	<b>150</b>	<b>542</b>	
Pénzügyi szervezetek különadója	1	1	1	1
	542	150	542	161
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>53 402</b>	<b>39 862</b>	<b>53 249</b>	<b>39 859</b>
Alapkezelői díj	52	39	52	39 170
	514	170	370	
Bankköltség	80	80	76	76
Felügyeleti díj	769	573	771	581
Egyéb	39	39	32	32

**OTP REÁL FUTAM IV. ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

### **3. EGYÉB KIEGÉSZÍTÉSEK**

Az Alap a bázisidőszak és 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 2017. december 31-én és 2018. december 31-én nincs.

Az Alap tárgyévi eredményének felhasználása az Alap kezelési szabályzatában leírtak alapján történik.

Kölcsönbe adott, illetve kölcsönbe vett értékpapírok 2017.12.31-én, és 2018.12.31-én sem voltak az Alapnál.

Másodlagos értékpapírokkal nem rendelkezett az Alap sem tárgyévben, sem a bázisévben.

Óvadéki repóba adott, illetve repóba vett értékpapírok 2017.12.31-én, és 2018.12.31-én sem voltak az Alapnál.

Az Alap kezelési szabályzata szerint meghirdetett lejáratára 2020. július 31.

### **4. VAGYONI PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA**

<b>Mutató</b>	<b>Számítás módja</b>	<b>2017.12.31.</b>	<b>2018.12.31.</b>
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	99,56%	99,55%
Likviditás	Forgóeszközök/ Rövid lejáratú kötelezettségek	227,06	226,71
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	3,25%	1,21%



**OTP REÁL FUTAM IV. ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**5. CASH-FLOW KIMUTATÁS**

adatok ezer forintban

	<b>2017.01.01.- 2017.12.31.</b>	<b>2018.01.01.- 2018.12.31.</b>
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>52 658</b>	<b>-55 484</b>
1 Tárgyévi eredmény	-51 576	-105 634
2 Elszámolt amortizáció	0	0
3 Elszámolt értékvesztés és visszairás	0	0
4 Elszámolt értékelési különbözet	-40 360	-73 998
5 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
6 Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	0	0
7 Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	104 054	50 843
8 Befektetett eszközök állományváltozása	0	0
9 Forgóeszközök változása	40 226	73 466
10 Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	287	-144
11 Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	0
12 Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	0	0
13 Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	27	-17
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>2 755</b>	<b>84 809</b>
14 Ingatlanok beszerzése	0	0
15 Ingatlanok eladása	0	0
16 Befolyt bérleti díjak	0	0
17 Értékpapírok beszerzése	-1 257 015	-1 947 192
18 Értékpapírok eladása, beváltás	1 104 980	1 889 567
19 Kapott hozamok	154 790	142 434
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
20 Befektetési jegy kibocsátás	0	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

**OTP REÁL FUTAM IV. ALAP**  
**KIEGÉSZITŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

<b>IV Pénzeszközök változása (I+II+III sorok)</b>	<b>55 413</b>	<b>29 326</b>
Pénzeszközök nyitó	1 057	56 470
Pénzeszközök záró	56 470	85 796
Pénzeszközök állományváltozása	55 413	29 326

## 6. PORTFOLIÓ JELENTÉS ÉRTÉKPAPÍRALAPRA

### 6.1 Alapadatok

Lajstromszáma:	1112-391
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:	3.030.742.003 Ft
Egy jegyre jutó NEÉ:	10.118,325386 Ft/db
Darabszám:	299.530
Névérték:	10.000 Ft

### 6.2. A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása

		<b>ÖSSZEG/ÉRTÉK</b>	<b>%</b>
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>13 332 672</b>	<b>0,44</b>
I/1.	Hitelállomány	0	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek	13 332 672	0,44
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt	12 769 720	0,42
I/2.2.	Bankköltség	6 328	0,00
I/2.3.	Felügyeleti díj	185 545	0,01
I/2.4.	Származékos ügylet	0	-
I/2.5.	Különadó	371 079	0,01
I/3.	Céltartalékok	0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások	0	-
<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>	<b>3 044 074 675</b>	<b>100,44</b>
II/1.	Folyószámla, készpénz	85 802 222	

**OTP REÁL FUTAM IV. ALAP**  
**KIEGÉSZITŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

II/2.	Egyéb követelés			51 519 160	2,83
II/2.1	Származékos ügylet			51 519 160	1,70
II/3	Lekötött betétek			0	1,70
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>2 906 753</b>	<b>95,91</b>
				<b>293</b>	
<b>II/4/1.</b>	<b>Állampapírok</b>			<b>1 221 952</b>	<b>40,32</b>
				<b>267</b>	
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény		1 122 570 000	1 191 956 496	39,33
	MÁK2020/B	HUF	250 000 000	265 373 876	8,76
	MÁK2021/C	HUF	586 570 000	579 990 090	19,14
	MÁK2022/A	HUF	142 500 000	173 519 194	5,73
	MÁK2023/A	HUF	143 500 000	173 073 336	5,71
II/4/1/2.	Kincstárjegy		30 000 000	29 995 771	0,99
	D190522	HUF	30 000 000	29 995 771	
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>1 383 735</b>	<b>45,66</b>
				<b>193</b>	
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett		1 332 430 000	1 383 735 193	45,66
	FK19NF01	HUF	220 000 000	234 965 048	7,75
	MFB 201906/1	HUF	390 690 000	394 301 260	13,01
	MFB202101/1	HUF	565 740 000	596 381 990	19,68
	MFB202110/1	HUF	156 000 000	158 086 895	5,22
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	-

**OTP REÁL FUTAM IV. ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2018. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

3.					
<b>II/4/4.</b>	<b>Jelzáloglevelek</b>			<b>301 065 833</b>	
					9,93
II/4/4/ 1.	Tőzsdére bevezetett	276 900 000		301 065 833	9,93
	FJ20NF01 HUF	169 900 000		195 143 975	6,44
	FJ23NF01 HUF	107 000 000		105 921 858	3,49
II/4/4/ 2.	Tőzsdén kívüli			0	-
<b>II/4/5.</b>	<b>Befektetési jegyek</b>			<b>0</b>	<b>-</b>
II/4/5/ 1.	Tőzsdére bevezetett			0	-
II/4/5/ 2.	Tőzsdén kívüli			0	-
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	-
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0	-

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

A 2018. december 28-án érvényes nettó eszközérték és 2018.12.31. fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltérésének 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, forintra pontosan.

Budapest, 2019. február 28.

  
 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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