

## **OTP Reál Futam IV. Tőkevédett Alap**

*Éves beszámoló*

*2019. december 31.*

## Vezetőségi jelentés – üzleti környezet

A 2018-as év végén a befektetők jelentősebb tőkét vontak ki a részvénytőzsdékről, így a 2018-as éves csúcsokhoz képest 10-20%-kal csökkent a főbb részvénytőzsdéi indexek értéke. Ezt a jelentős korrekciót egy nagyobb részvénytőzsdéi rally követte 2019. év elején, majd az év további részében is kitartott a jó hangulat a tőkepiacokon, mely következtében a főbb fejlett piaci részvényindexek 25%-ot meghaladó árfolyam erősödést értek el december végéig.

A globális fundamentumokat vizsgálva nem állítható igazán megalapozottnak a részvényárfolyamok emelkedése. A feldolgozóipari beszerzési-menedzser indexek alapján is megfigyelhető volt, hogy a globális gazdaság egyre kisebb mértékben bővül és a trendeket tekintve rövid időn belül bekövetkezhet egy globális gazdasági recesszió. Az Európa motorjának számító német ipar január óta zsugorodik, a kínai gazdasági növekedés az Amerikai Egyesült Államokkal folytatott vámháború következtében utoljára a 2008-as válság idején bővült olyan csekély mértékben, mint jelenleg. A legjobb állapotban az USA gazdasága van a globális konjunktúra szempontjából legfontosabb gazdaságok közül, azonban ezek a mutatók is nagyon csekély gazdasági növekedésre engednek következtetni.

Az amerikai jegybank szerepét betöltő FED – a gyengülő adatokat látva – nem folytatta tovább a kamatemelési ciklust és egyre inkább „galamb” hangvételű üzeneteket küldött az év elejétől a piacoknak a mérséklődő gazdasági konjunktúrára és az alacsony inflációs adatokra hivatkozva. Majd a legutóbbi három – 2019 júliusi, szeptemberi és az októberi – kamatdöntő ülés során konkrét intézkedésként 25-25-25 bázisponttal csökkentették az irányadó kamatokat, így elérve a jelenlegi 1,50-1,75%-os kamatsávot.

Az év elején az Európai Központi Bank (EKB) – a Fed-hez hasonlóan – további monetáris lazítást helyezett kilátásba, majd szeptemberben 10 bázisponttal csökkentette az alapkamatot, így jelenleg -0,5%-os szinten áll. Ezen felül Mario Draghi novemberben leköszönő EKB elnök az eszközvásárlási program újraindítását helyezte kilátásba. Mario Draghi utódja Christine Lagarde lett, aki az alacsony kamatok fenntartásával és esetleges fiskális lazításokkal támogatná az európai országok beruházásait az EU gazdasági növekedésének javítása érdekében.

A gyenge makro adatok következtében a közép és hosszú lejáratú, míg a főbb nyugati jegybankok monetáris lazítási intézkedései következtében a rövid lejáratú kötvények hozamai is csökkentek. Az amerikai 10 éves állampapír hozama mintegy 77 bázisponttal, 1,92%-ra, a német 10 éves benchmark pedig 43 bázisponttal, -0,19%-ra mérséklődött 2019 végére. Bár a német 10 éves állampapír hozama március végétől negatív tartományban van, az augusztus közepi rekord alacsony -0,71%-os szintjéről év végére több, mint 50 bázisponttal emelkedett.

A hazai jegybank továbbra is a laza monetáris politika fenntartása mellett foglalt állást, támogatva a gazdaság növekedését. Habár az alapkamaton a Monetáris Tanács nem változtatott 2016. májusa óta, az MNB laza monetáris politikájának köszönhetően az éven belüli lejáratú állampapírok hozama 0% körül alakult (benchmarkok: 3 hónap: -0,01%; 6 hónap: 0,01%; 1 év: 0,02%). A hozamgörbe közép és hosszú lejáratú papírjaira pedig főként a globális gazdasági trendek hatottak az elmúlt időszakban is. A magyar 3 éves állampapír hozama 93 bázisponttal, az 5 éves 129 bázisponttal, míg a 10 éves 100 bázisponttal mérséklődött az idei évben (rendre 0,28%; 1,17%; 2,01%-os hozamszintre). Az év elején kisebb forint erősödés volt tapasztalható, hiszen a piacok azt várták, hogy a jegybank a monetáris szigorítás útjára fog lépni a növekvő infláció, erős bérdinamika és 4% feletti éves szintű GDP növekedés következtében. A szigorítás megkezdéseként a Monetáris Tanács a márciusi kamatdöntés során az overnight jegybanki betét

kamatát 10 bázisponttal, (-0,05%)-ra emelte, valamint csökkentette a deviza swap állományt is. Az intézkedések hatására márciusban az EURHUF keresztárfolyam a 313-as szint alatt is tartózkodott. Mivel a globális monetáris politikai környezet lazább lett, így az MNB nem szigorított tovább a monetáris kondíciókon és „galamb” hangvételű kommentárokat tett közzé a kamatdöntő üléseit követően. Ennek következtében a forint jelentős mértékben gyengült és szeptemberben már a 335 forintot is meghaladta az euró árfolyama, novemberben pedig új történelmi mélypontra járt a forint, ugyanis 1 euróért 337 forintot is kellett fizetni. Az év utolsó hónapjában 330-as szintig is erősödött a hazai deviza, majd az évet az EURHUF keresztárfolyam a 331-es szinten zárta. A korrekció az MNB újra szigorodó hangvételű kommunikációjának, illetve a régiós devizák euróval szembeni felülteljesítésének volt betudható.

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

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

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

## **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

<b>Időszak</b>	<b>Időszaki hozam</b>
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%
2019. üzleti év (2018.12.28-2019.12.31)	3,38%

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

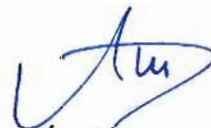
Budapest, 2020. április 20.



Dr. Tóth Nándor  
Vezérigazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

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



Anda Árpád József

Háttérműveleti igazgató  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

## KIBOCSÁTÓI NYILATKOZAT

### az OTP REÁL Futam IV. Tőkevédett Alap éves jelentéséhez

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

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

Budapest, 2020. április 20.



Dr. Tóth Nándor

Vezérigazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

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



Anda Árpád József

Háttérműveleti igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

**OTP Reál Futam IV. Tőkevédett Alap**

*Éves beszámoló  
és független könyvvizsgálói jelentés*

*2019. december 31-ig*

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Reál Futam IV. Tőkevédett Alap befektetőinek

### *Vélemény*

Elvégeztük az OTP Reál Futam IV. Tőkevédett Alap (az „Alap”) 2019. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 3.147.447 E Ft, a tárgyévi eredmény 16.599 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 2019. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a „számviteli törvény”) összhangban.

### *A vélemény alapja*

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.-től a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

### *Figyelemfelhívás*

Felhívjuk a figyelmet az éves beszámoló 2. oldalára, ahol bemutatásra kerül, hogy az Alap futamideje határozott, 2016. február 5-től 2020. július 31-ig tart. Véleményünk nem minősített ennek a kérdésnek a vonatkozásában.

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

### **Egyéb információk**

Az egyéb információk az Alap éves jelentésében foglalt információkból állnak, melyek tartalmazzák az Alap 2019. évi üzleti/vezetőségi jelentését, de nem tartalmazzák az éves beszámólót és az arra vonatkozó független könyvvizsgálói jelentésünket. Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. vezetése (a „vezetés”) felelős az egyéb információkért, továbbá az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk a fent azonosított egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényegesen hibás állítást tartalmaz.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az Alap 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2019. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más



jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

#### ***A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért***

A vezetés felelős az éves beszámolóért a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső 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 közlése a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

#### ***A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége***

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

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

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alapkezelő belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közlések észszerűségét.

- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk 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 aláírói minősülnek.

Budapest, 2020. április 30.



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



.....  
dr. Hruby Attila  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Tagszám: 007118

**OTP Reál Futam IV. Tőkevédett Alap**

*Éves beszámoló  
2019. december 31.*

**OTP REÁL FUTAM IV. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

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

**MÉRLEG Eszközök (aktívák)**

Sor- szám	A tétel megnevezése	2018.12.31 eFt	2019.12.31 eFt
1.	<b>A. Befektetett eszközök</b>	0	0
2.	<b>I. Értékpapírok</b>	0	0
3.	1. Értékpapírok	0	0
4.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
5.	a) kamatokból, osztalékokból	0	0
6.	b) egyéb	0	0
7.	<b>II. Befektetett pénzügyi eszközök</b>	0	0
8.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
9.	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>2 992 549</b>	<b>3 025 106</b>
10.	<b>I. Követelések</b>	0	0
11.	1. Követelések	0	0
12.	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
13.	3. Külföldi pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0
14.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
15.	<b>II. Értékpapírok</b>	<b>2 906 753</b>	<b>2 664 141</b>
16.	1. Értékpapírok	2 914 811	2 622 991
17.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-8 058	41 150
18.	a) kamatokból, osztalékokból	49 080	51 500
19.	b) egyéb	-57 138	-10 350
20.	<b>III. PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>85 796</b>	<b>360 965</b>
21.	1. Pénzeszközök	85 796	360 997
22.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	-32
23.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
24.	1. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
25.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26.	<b>D. Származékos ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>54 515</b>	<b>122 341</b>
27.	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>3 047 064</b>	<b>3 147 447</b>

Budapest, 2020. április 20.

  
 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**OTP REÁL FUTAM IV. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

MNB határozat száma: KE-III-134/2016.

**MÉRLEG Források (passzívák)**

Sor-szám	A tétel megnevezése	2018.12.31 eFt	2019.12.31 eFt
28.	<b>E. Saját tőke</b>	<b>3 033 293</b>	<b>3 133 696</b>
29.	<b>I. Indulótőke</b>	2 995 300	2 995 300
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>	37 993	138 396
33.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
34.	2. Értékelési különbözet tartaléka	46 457	163 459
35.	3. Előző év(ek) eredménye	-45 264	-8 464
36.	4. Üzleti év eredménye	36 800	-16 599
37.	<b>F. Céltartalékok</b>	0	0
38.	<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>13 200</b>	<b>13 200</b>
39.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
40.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	13 200	13 200
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
42.	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>571</b>	<b>551</b>
43.	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>3 047 064</b>	<b>3 147 447</b>

Budapest, 2020. április 20.

  
 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

**OTP REÁL FUTAM IV. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

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

**EREDMÉNYKIMUTATÁS**

Sor- szám	A tétel megnevezése	2018.01.01- 2018.12.31. eFt	2019.01.01- 2019.12.31. eFt
1.	I. Pénzügyi műveletek bevételei	155 723	112 009
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	64 132	73 856
3.	III. Egyéb bevételek	0	0
4.	IV. Működési költségek	53 249	53 259
5.	V. Egyéb ráfordítások	1 542	1 493
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7.	<b>VII. Tárgyévi eredmény</b>	<b>36 800</b>	<b>-16 599</b>

Budapest, 2020. április 20.

  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

## **OTP Reál Futam IV. Tőkevédett Alap**

*Kiegészítő melléklet  
a 2019. 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
1.3.1. Az értékpapír állomány összetétele .....	6
1.3.2. Értékpapír-finanszírozási és teljes hozam-csereügyletek bemutatása .....	6
1.4. Pénzeszközök .....	7
1.5. Aktív időbeli elhatárolások .....	7
1.6. Származtatott ügyletek .....	7
1.6.1. Származtatott ügyletek értékelési különbözete .....	7
1.6.2. Származtatott ügyletek bemutatása .....	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 .....	9
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 .....	11
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 .....	15
6.3. A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltérésének magyarázata .....	16



## **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
Könyvvizsgálóért felelős könyvvizsgáló neve:	dr. Hruby Attila
MKVK nyilvántartási száma:	007118
Az Alap 2019. évi éves jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 1.529 eFt, amely összeg teljes egészében az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.-t terheli.	
<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 előállítása:	A befektetési jegyek névértéke 10.000 Ft, azaz Tízezer forint. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.
ISIN kód	HU0000715859
<b>Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:</b>	Az Alap befektetési jegyei 2016.03.02-án bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.

**OTP REÁL FUTAM IV. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

---

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 mindenkori saját tőkéjének jelentős hányadát tervezi kamatozó befektetési eszközökbe, így például az OTP Bank Nyrt.-nél elhelyezett bankbetétekbe, hitelviszonyt megtestesítő eszközökbe és a kamatkockázat kezelésére szolgáló származtatott eszközökbe fektetni. A mögöttes konstrukció teljesítményétől függő teljesítményrészesedés, tőzsdén jegyzett, aktív ingatlantársaságok részvényeibe fektető alapok befektetési jegyeiből álló portfólión keresztül érhető el.

Tőke megóvására vonatkozó ígéret mértéke: 100%  
Tőke megóvására vonatkozó ígéret összege: 2 995 300 eFt

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

**Az Alap 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 (Budapest) az OTP Bank Nyrt. Számviteli és Pénzügyi Igazgatóságának ügyvezető igazgatója

PM nyilvántartási szám:177289

## 2. A számviteli politika fő vonásai

### 2.1. Könyvvezetési és beszámolási kötelezettség

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

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

Az Alap üzleti éve megegyezik az adott naptári évvel.

A mérleg fordulónapja: 2019. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2020. január 15.

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

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

### 2.2. Értékelési módszerek

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

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

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

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

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

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

**OTP REÁL FUTAM IV. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

---

**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.

**Származtatott ügyletek:** az ügyletek fordulónapi piaci értékét számoljuk el az eszközök között, az értékelési különbözet tartalékával szemben. Az értékelési különbözetet az ügylet zárásakor az értékelési különbözet tartalékával szemben szüntetjük meg, az ügylet eredményének egyidejű elszámolása mellett. A fizetett opciós díjat pénzügyi műveletek ráfordításaként számoljuk el, az időbeli elhatárolás lehetőségével nem élünk.

**Kötelezettségek:** könyv szerinti értéken mutatjuk ki a mérlegben.

**Passzív időbeli elhatárolások:** könyv szerinti értéken mutatjuk ki a mérlegben.

## **II. SPECIÁLIS RÉSZ**

### **1. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK**

#### **1.1. Befektetett pénzügyi eszközök**

Az Alapnak 2019.12.31-én nem volt éven túl lekötött bankbetétje.

#### **1.2. Követelések**

Az Alapnak 2019.12.31-én nem volt követelése.

**OTP REÁL FUTAM IV. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

### 1.3. Értékpapírok

#### 1.3.1. Az értékpapír állomány összetétele

2018.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett.

adatok ezer forintban

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Placi hatás	Értékelési különbözet	Placi érték
<b>Kincstárjegy:</b>							
D190522	30 000	29 874	0	0	122	122	29 996
<b>Jelzáloglevelek:</b>							
FJ20NF01	169 900	191 620	10 091	0	- 6 567	3 524	195 144
FJ23NF01	107 000	105 525	1 275	0	- 879	396	105 921
<b>Államkötvények:</b>							
MÁK2020/B	250 000	271 350	4 579	0	- 10 555	- 5 976	265 374
MÁK2021/C	586 570	574 756	2 636	0	2 598	5 234	579 990
MÁK2022/A	142 500	179 366	5 220	0	- 11 066	- 5 846	173 520
MÁK2023/A	143 500	176 521	896	0	- 4 344	- 3 448	173 073
<b>Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:</b>							
FK19NF01	220 000	248 980	8 712	0	- 22 727	- 14 015	234 965
MFB201906/1	390 690	394 567	2 044	0	- 2 310	- 266	394 301
MFB202101/1	565 740	588 071	12 871	0	- 4 560	8 311	596 382
MFB202110/1	156 000	154 181	756	0	3 150	3 906	158 087
<b>Összesen:</b>	<b>2 761 900</b>	<b>2 914 811</b>	<b>49 080</b>	<b>0</b>	<b>- 57 138</b>	<b>-8 058</b>	<b>2 906 753</b>

2019.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett.

adatok ezer forintban

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Placi hatás	Értékelési különbözet	Placi érték
Croatia 14/07/2020	1 000	299 160	9 043	7 694	- 4 629	12 108	311 268
EJBFN22/A	142 000	141 778	1 507	-	4 712	6 219	147 997
FJ20NF01	510 500	544 242	30 238	-	- 23 285	6 952	551 195
FJ23NF01	107 000	105 525	1 513	-	3 139	4 652	110 177
MAEXIM4 USD20	868	255 332	4 359	2 741	- 1 777	5 323	260 655
MÁK2022/C	300 000	310 877	1 598	-	- 1 198	400	311 277
MÁK2023/A	443 500	541 895	2 763	-	- 4 159	- 1 396	540 499
MFB202110/1	156 000	154 181	478	-	5 794	6 272	160 453
MKB Vállalati Stabil Rövid Kötvény befjegy	268 516	270 000	-	-	620	620	270 620
<b>Összesen:</b>	<b>1 929 384</b>	<b>2 622 990</b>	<b>51 499</b>	<b>10 435</b>	<b>- 20 783</b>	<b>41 150</b>	<b>2 664 141</b>

#### 1.3.2. Értékpapír-finanszírozási és teljeshozam-csereügyletek bemutatása

**OTP REÁL FUTAM IV. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

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

#### 1.4. Pénzeszközök

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

	adatok ezer forintban	
	2018.12.31	2019.12.31
Bankszámla egyenlege	85 796	360 997
Értékelési különbözet	0	-32
<b>Összesen:</b>	<b>85 796</b>	<b>360 965</b>

#### 1.5. Aktív időbeli elhatárolások

Az Alapnál sem 2018. december 31-én, sem 2019. december 31-én nem került sor aktív időbeli elhatárolás könyvelésre.

#### 1.6. Származtatott ügyletek

##### 1.6.1. Származtatott ügyletek értékelési különbözete

adatok ezer forintban

	2018.12.31	2019.12.31
Határidős ügyletek	0	-17 540
Opciós ügyletek	54 515	139 881
Swap ügyletek	0	0
<b>Értékelési különbözet összesen</b>	<b>54 515</b>	<b>122 341</b>

##### 1.6.2. Származtatott ügyletek bemutatása

adatok ezer forintban

**OTP REÁL FUTAM IV. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

Ügylet típus	Névérték	Lejárat	Kötési árfolyam	Kötési érték	Piaci árfolyam 2018.12.28.	Piaci érték 2018.12.28.	Piaci árfolyam 2019.12.31.	Piaci érték 2019.12.31.
OPCIÓ	2 995 300	2020.07.24	4,40%	131 793	1,72%	54 515	4,67%	139 881

Irány	Összeg	Piaci ár	Kötésár	Piaci érték eFt	Lejárat
USD eladás	887 072	294,34	286,89	- 6 606	2020.01.30
USD eladás	1 073 305	292,04	281,85	- 10 934	2020.07.14
<b>ÖSSZESEN</b>				<b>- 17 540</b>	

## 1.7. Saját tőke

### 1.7.1. Saját tőke levezetése

adatok ezer forintban

	2018. december 31-i egyenleg	2018. évi eredmény átvezetése	Értékelési különbözet elszámolása	Visszaváltás/ kibocsátás	Tárgyévi eredmény	2019. december 31-i egyenleg
<b>E. Saját tőke</b>	<b>3 033 293</b>	<b>0</b>	<b>117 002</b>		<b>-16 599</b>	<b>3 133 696</b>
<b>I. Indulótőke</b>	<b>2 995 300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>2 995 300</b>
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	2 995 300	0	0			2 995 300
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0	0			0
<b>II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)</b>	<b>37 993</b>	<b>0</b>	<b>117 002</b>	<b>0</b>	<b>-16 599</b>	<b>138 396</b>
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0	0	0		0
2. Értékelési különbözet tartaléka	46 457	0	117 002	0		163 459
3. Előző év(ek) eredménye	-45 264	36 800	0	0		-8 464
4. Üzleti év eredménye	36 800	-36 800	0	0	-16 599	-16 599

### 1.7.2. Induló tőke

Az induló tőke a forgalomban lévő befektetési jegyek névértékét tartalmazza.

**OTP REÁL FUTAM IV. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

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 új befektetési jegyek nem kerülnek kibocsátásra.

### 1.7.3. Tőkeváltozás

#### 1.7.3.1. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

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

	adatok ezer forintban	
	2018.12.31	2019.12.31
Értékpapír	-8 058	41 150
Pénzeszköz	0	-32
Származékos ügyletek Ebből:	54 515	122 341
Határidős ügylet	0	-17 540
Opció ügylet	54 515	139 881
Swap ügylet	0	0
<b>Összesen</b>	<b>46 457</b>	<b>163 459</b>

#### 1.7.3.2. Tőkeváltozás az előző év(ek) eredménye miatt

Az előző üzleti évek halmozott eredményét tartalmazza, amely 2018-ig 8 464 eFt veszteség volt.

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

Az üzleti év eredményét tartalmazza, amely 2019-ban 16 599 eFt veszteség.

### 1.8. Céltartalék

Az Alapnál sem tárgyévben, sem előző évben nem került sor céltartalék elszámolására.

### 1.9. Kötelezettségek

#### 1.9.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

#### 1.9.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettségek mérlegsor a szállítókkal szembeni tartozásokat tartalmazza.



**OTP REÁL FUTAM IV. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

	adatok ezer forintban	
	2018.12.31	2019.12.31
Alapkezelési díj	13 200	13 200
<b>Összesen</b>	<b>13 200</b>	<b>13 200</b>

### 1.10. Passzív időbeli elhatárolások

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

	adatok ezer forintban	
	2018.12.31	2019.12.31
Felügyeleti díj	190	195
Különadó	381	356
<b>Összesen</b>	<b>571</b>	<b>551</b>

## 2. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

### 2.1. Az Alap bevételei

Az Alap bevételei	adatok ezer forintban			
	2018.01.01-2018.12.31		2019.01.01-2019.12.31	
	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
<b>Pénzügyi műveletek bevételei összesen</b>	<b>155 723</b>	<b>155 723</b>	<b>112 009</b>	<b>112 009</b>
Bankbetétek kamata	0	0	0	0
Értékpapírok kamata	142 434	142 434	86 436	86 436
Deviza árfolyamnyereség	0	0	4 861	4 861
Értékpapírok árfolyamnyeresége	13 289	13 289	20 712	20 712
<b>Egyéb bevételek összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**OTP REÁL FUTAM IV. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**2.2. Az Alap költségei, ráfordításai**

adatok ezer forintban

Az Alap ráfordításai	2018.01.01-2018.12.31		2019.01.01-2019.12.31	
	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás
<b>Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen</b>	<b>64 132</b>	<b>64 132</b>	<b>73 856</b>	<b>73 856</b>
Értékpapírok árfolyamvesztesége	64 132	64 132	73 856	73 856
<b>Egyéb ráfordítás</b>	<b>1 542</b>	<b>1 161</b>	<b>1 493</b>	<b>1 137</b>
Pénzügyi szervezetek különadója	1 542	1 161	1 493	1 137
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>53 249</b>	<b>39 859</b>	<b>53 259</b>	<b>39 864</b>
Alapkezelői díj	52 370	39 170	52 370	39 170
Bankköltség	76	76	84	84
Felügyeleti díj	771	581	773	578
Egyéb	32	32	32	32

**3. EGYÉB KIEGÉSZÍTÉSEK**

Az Alap sem a bázisév, sem 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 2020. július 31.

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.

**OTP REÁL FUTAM IV. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**Fordulónap utáni események bemutatása**

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 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 többlet hozam lehetőségét biztosító opciós eszköz árfolyamára a teljes futamidő alatti eredmény adott, a Kezelési Szabályzatban részletezett vizsgálati pontjainak átlaga adja, ezért egy volatilisabb időszak nem feltétlenül eredményezi azt, hogy az eszköz árfolyama azonnal leköveti a turbulenciát.

Az elmúlt időszak rendkívüli eseményei okán az alábbi táblázatban bemutatásra kerül az Alap nettó eszközértékének és egy jegyre jutó árfolyamának a változása a fordulónapot követően:

Dátum	Sorozat	Nettó eszközérték	Egy jegyre jutó nettó eszközérték
2019. 12. 31.	OTP REÁL FUTAM IV ALAP	3,133,066,636 Ft	10,459.942697
2020. 04. 20.	OTP REÁL FUTAM IV ALAP	3,026,253,154 Ft	10,103.339078

**4. VAGYONI PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA**

Mutató	Számítás módja	2018.12.31	2019.12.31
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	99,55%	99,56%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	226,71	229,17
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	1,21%	-0,53%

**OTP REÁL FUTAM IV. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**5. CASH-FLOW KIMUTATÁS**

adatok ezer forintban

	2018.01.01- 2018.12.31	2019.01.01- 2019.12.31
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-55 484</b>	<b>118 097</b>
1 Tárgyévi eredmény	-105 634	69 837
2 Elszámolt amortizáció	0	0
3 Elszámolt értékvesztés és visszaírás	0	0
4 Elszámolt értékelési különbözet	-73 998	49 209
5 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
6 Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	0	0
7 Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	50 843	53 144
8 Befektetett eszközök állományváltozása	0	0
9 Forgóeszközök állományváltozása	73 466	-54 073
10 Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-144	0
11 Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	0
12 Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	0	0
13 Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	-17	-20
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>84 809</b>	<b>157 104</b>
14 Ingatlanok beszerzése	0	0
15 Ingatlanok eladása	0	0
16 Befolyt bérleti díjak	0	0
17 Értékpapírok beszerzése	-1 947 192	-2 736 064
18 Értékpapírok eladása, beváltás	1 889 567	2 979 604
19 Kapott hozamok	142 434	-86 436
<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 Hítel, illetve kölcsön felvétele	0	0
25 Hítel, illetve kölcsön törlesztése	0	0
26 Hítel, illetve kölcsön után fizetett kamat	0	0
<b>IV Pénzeszközök változása (I+II+III sorok)</b>	<b>29 326</b>	<b>275 201</b>
Pénzeszközök nyitó	56 470	85 796
Pénzeszközök záró	85 796	360 965
Pénzeszközök állományváltozása	29 326	275 201

## 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):	2019. december 31.
Nettó eszközérték:	3 133 066 636 Ft
Egy jegyre jutó NEÉ:	10 459.942697 Ft/db
Darabszám:	299.530
Névérték:	10.000 Ft/db

**OTP REÁL FUTAM IV. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

**6.2. A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása**

			<b>ÖSSZEG/ÉRTÉK</b>	<b>%</b>	
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>		<b>31 298 282</b>	<b>1,00</b>	
I/1.	Hitelállomány		0	-	
I/2.	Egyéb kötelezettségek		31 298 282	1,00	
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt		13 200 160	0,42	
I/2.2.	Bankktg		6 505	0,00	
I/2.3.	Felügyeleti díj		196 702	0,01	
I/2.4.	Származtatott ügylet		17 539 650	0,56	
I/2.5.	Különadó		355 265	0,01	
I/3.	Céltartalékok		0	-	
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások		0	-	
<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>		<b>3 164 364 918</b>	<b>101,00</b>	
II/1.	Folyószámla, készpénz		360 971 182	11,52	
II/2.	Egyéb követelés		139 880 510	4,46	
II/2.1	Származtatott ügylet		139 880 510	4,46	
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>2 663 513 226</b>	<b>85,01</b>
<b>II/4/1.</b>	<b>Állampapírok</b>			<b>851 691 291</b>	<b>27,18</b>
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény		743 500 000	851 691 291	27,18
	MÁK2022/C	HUF	300 000 000	311 265 778	9,93
	MÁK2023/A	HUF	443 500 000	540 425 513	17,25
II/4/1/2.	Kincstárjegy		-	0	-
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>731 954 516</b>	<b>23,36</b>
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett		156 000 000	160 445 864	5,12
	MFB202110/1	HUF	156 000 000	160 445 864	5,12
II/4/2/2.	Külföldi kötvények		1 868 000	571 508 652	18,24
	Croatia 14/07/2020	USD	1 000 000	310 995 975	9,93
	MAEXIM4 USD20	USD	868 000	260 512 677	8,31
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>809 247 417</b>	<b>25,83</b>
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett		759 500 000	809 247 417	25,83
	EJBFN22/A	HUF	142 000 000	147 992 600	4,72
	FJ20NF01	HUF	510 500 000	551 081 974	17,59
	FJ23NF01	HUF	107 000 000	110 172 843	3,52
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			-	-

**OTP REÁL FUTAM IV. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2019. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓHOZ**

II/4/5.	Befektetési jegyek		270 620 002	8,64
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett		0	-
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli	268 515 645	270 620 002	8,64
	MKB Vállalati Stabil Rövid Kötvény befegy	HUF 268 515 645	270 620 002	8,64
II/4/6.	Kárpótlási jegy		0	-
II/5	Aktív időbeli elhatárolások		0	-

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

A 2019. december 31.-én érvényes nettó eszközérték és 2019.12.31 fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltéréseinek oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az év utolsó érvényes eszközértéke 2020. január 2-án készül. A figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2019. december 30. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2019. 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, 2020. április 20.

  
 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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