

**OTP Reál Futam IV. Tőkevédett Alap**

*Tevékenységet záró beszámoló  
és  
független könyvvizsgálói jelentés*

*2020. január 1.-től 2020. július 31-ig  
terjedő időszakra*

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Reál Futam IV. Tőkevédett Alap befektetőinek

### *Vélemény*

Elvégeztük az OTP Reál Futam IV. Tőkevédett Alap (az „Alap”) 2020. évi tevékenységet záró beszámolójának könyvvizsgálatát, amely tevékenységet záró beszámoló a 2020. július 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 3.077.815 E Ft, a tárgyévi eredmény 107.363 E Ft nyereség –, és a 2020. január 1-től 2020. július 31-ig terjedő időszakra vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt tevékenység záró beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2020. július 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 tevékenységet záró beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

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

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

### ***Figyelemfelhívás***

Felhívjuk a figyelmet a tevékenységet záró beszámoló kiegészítő mellékletének 2. oldalára, ahol bemutatásra került, hogy az Alap futamideje határozott, 2016. február 5-től 2020. július 31-ig tartott. 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 tevékenységet záró beszámoló általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a tevékenységet záró beszámoló egésze általunk végzett könyvvizgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

Megállapítottuk, hogy nincsenek a könyvvizsgálati jelentésünkben kommunikálandó kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések.

### ***Egyéb információk***

Az egyéb információk az Alap 2020. évi Üzleti-Vezetőségi jelentéséből (az „üzleti jelentés”) állnak. 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 tevékenység lezáró beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

A tevékenységet záró beszámoló általunk végzett könyvvizgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e a tevékenységet záró beszámolónak vagy a könyvvizgálat 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 a tevékenységet záró beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az Alap 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2020. évi tevékenységet záró 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 jelteni valónk.

### ***A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a tevékenység lezáró beszámolóért***

A vezetés felelős a tevékenységet záró beszámolónak 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 tevékenységet záró beszámoló elkészítése.

A tevékenységet záró beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvégtégye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló tevékenységet záró 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 tevékenységet záró beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége***

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

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

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük a tevékenységet záró beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alapkezelő belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló tevékenységet záró 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 a tevékenységet záró beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékeljük a tevékenységet záró beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a tevékenységet záró 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 tevékenységet záró beszámoló könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha – rendkívül ritka körülmények között – azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, mert észszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnerének a jelentés aláírója minősül.

Budapest, 2020. augusztus 10.

(A papír alapú könyvvizsgálói jelentés került aláírásra.)

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

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

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 007294

## Üzleti-Vezetőségi jelentés – OTP Reál Futam IV. Tőkevédett Alap

### 1. Vezetőségi jelentés – üzleti környezet

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

Az első nagyobb számú európai és amerikai megbetegedések hírére pánikszerű eladási hullám alakult ki, és a főbb fejlett piaci indexek a februári csúcsaikról 30-40%-ot zuhantak egy hónap leforgása alatt. Mind a fejlett piaci jegybankok, mind a kormányok gyorsan reagáltak a kialakult helyzetre, és nagymértékű lazító intézkedéseket vezettek be. Ezek következtében a jelentősebb részvénytársasági indexek a márciusi mélypontjaikról átlagosan mintegy 40%-os emelkedést produkáltak július végéig.

Az amerikai jegybank szerepét betöltő Fed – a gyengülő konjunkturális adatokat látva – már 2019 félévétől kamatvágásba kezdett, így év végére elérte az 1,50-1,75%-os sávot. A vírus okozta recesszióra a jegybankok jellemzően monetáris lazítással válaszoltak, így a Fed 2020 márciusában két kamatvágást is végrehajtott, így elérve a 0-0,25%-os kamatsávot. Ezen túlmenően számos gazdaságélénkítő csomagot (eszközvásárlási programokat) is bejelentettek több ezer milliárd dollár értékben, valamint kormányzati szintű fiskális stimulusra is sor került. Az Európai Központi Bank (EKB) 2020 július végéig nem csökkentette az alapkamatot, így az -0,50%-os szinten maradt, ugyanakkor 120 milliárd eurónyi, év végéig szóló eszközvásárlási programot jelentett be. Az EKB a legfrissebb prognózisában 8,7%-os GDP csökkenést vár az euróövezetben idén, jövőre pedig 5,2%-os visszapattnás várható. A munkanélküliségi ráta idén 10,8%-ra emelkedik, majd 2022-re 8,8%-ra mérséklődik. A tavaly megválasztott új EKB elnök, Christine Lagarde politikája, hogy az alacsony kamatok fenntartásával, valamint a tagállamok fiskális lazításra való ösztönzésével támogatná az európai országok beruházásait az EU gazdasági növekedésének javítása érdekében. Az Európai Bizottság pedig egy 750 milliárd eurós helyreállítási alap felállítását tervezi, melyből a vírussal leginkább sújtott országok kapnák a források jelentősebb részét.

A folyamatosan gyengülő makro adatok és az újabb mennyiségi lazítások következtében a közép és hosszú lejáratú, valamint a Fed kamatvágásai következtében az amerikai rövid lejáratú kötvények hozamai is jelentős mértékben csökkentek. Az amerikai 10 éves állampapír hozama mintegy 139 bázisponttal, 0,53%-ra, a német 10 éves benchmark pedig 34 bázisponttal, (-0,53%-ra) mérséklődött 2020. év eleje és július vége között. A német 10 éves állampapír hozama 2019. március végétől negatív tartományban van, a 2020. március eleji rekord alacsony, (-0,85%-os) szintjéről július végéig mintegy 32 bázisponttal emelkedett.

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



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

A 2020. júniusi Monetáris Tanács ülésén nem várt módon csökkent 15 bázisponttal az irányadó ráta mértéke, illetve kilátásba helyeztek további 0,15%-pontos csökkentést. A júliusi kamatdöntés során ez be is következett, így 0,60%-ra mérséklődött az alapkamat, mely csökkenést a bankközi kamatok is lekövettek. A kamatvágásokra a gazdaság élénkítése céljából került sor, mellyel közeledtünk a régióban is alkalmazott nulla körüli kamatszintekhez. A forint az euróval szemben 357-es keresztárfolyamig gyengült a júniusi kamatdöntést követően, majd júliusban visszatért az árfolyam a 345-350-es zónához.

2020 első féléve során az állampapírok hozama éven belüli lejáratokra nulláról 1% körüli szintre emelkedett, mely július végére 0,27-0,32%-ra mérséklődött. A magyar 3 éves állampapír hozama mintegy 70 bázisponttal, az 5 éves 8-cal, a 10 éves pedig 6 bázisponttal emelkedett az év első felében tavalyi évi záró értékekhez képest (rendre 0,95%; 1,25%; 2,07%-os hozamszintekre).

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

Az Alap célja volt, hogy a befektetőknek a befektetett tőke megóvása mellett lehetőséget nyújtson arra, hogy részesedjenek a globális ingatlanpiacon az Alap futamideje alatt elérhető hozamokból.

### **3. 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.

#### 4. Eredmények, teljesítmény mérése


<b>Időszak</b>	<b>Időszaki hozam</b>
2016. üzleti év (2016.02.05.-2016.12.30) <i>nem évesített adat</i>	0,68%
2017. üzleti év (2016.12.30.-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%
2020. üzleti év (2019.12.31.-2020.07.31.) <i>nem évesített adat</i>	-1,77%

Budapest, 2020. augusztus 5.



Dr. Tóth Nándor  
Vezérigazgató

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



Anda Árpád József  
Háttérműveleti igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.



**KIBOCSÁTÓI NYILATKOZAT**  
**OTP Reál Futam IV. Tőkevédett Alap**

Az OTP Reál Futam IV. Tőkevédett Alap képviseletében eljáró OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság kijelenti, hogy az OTP Reál Futam IV. Tőkevédett Alap tevékenységet záró beszámolóját az alkalmazható számviteli előírások alapján, legjobb tudása szerint készítette el. A tevékenységet záró beszámolót független könyvvizsgáló vizsgálta.

A tevékenységet záró beszámoló valós és megbízható képet ad az Alap eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a Vezetőségi jelentés megbízható képet ad az Alap helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

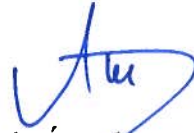
Budapest, 2020. augusztus 5.

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



Dr. Tóth Nándor  
Vezérigazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



Anda Árpád József  
Háttérműveleti igazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

## **OTP Reál Futam IV. Alap**

*Tevékenységet záró beszámoló  
2020. július 31.*

**MÉRLEG Eszközök (aktívák)**

Sor-szám	A tétel megnevezése	2019.12.31 eFt	2020.07.31 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>	3 025 106	3 077 815
10.	<b>I. Követelések</b>	0	102 754
11.	1. Követelések	0	102 754
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>	2 664 141	0
16.	1. Értékpapírok	2 622 991	0
17.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	41 150	0
18.	a) kamatokból, osztalékokból	51 500	0
19.	b) egyéb	-10 350	0
20.	<b>III. PÉNZESZKÖZÖK</b>	360 965	2 975 061
21.	1. Pénzeszközök	360 997	2 975 061
22.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-32	0
23.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	0	0
24.	1. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
25.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26.	<b>D. Származékos ügyletek értékelési különbözete</b>	122 341	0
27.	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	3 147 447	3 077 815

Budapest, 2020. augusztus 5.

  
 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

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

**MÉRLEG Források (passzívák)**

Sor-szám	A tétel megnevezése	2019.12.31 eFt	2020.07.31 eFt
28.	<b>E. Saját tőke</b>	<b>3 133 696</b>	<b>3 077 600</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>	138 396	82 300
33.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
34.	2. Értékelési különbség tartaléka	163 459	0
35.	3. Előző év(ek) eredménye	-8 464	-25 063
36.	4. Üzleti év eredménye	-16 599	107 363
37.	<b>F. Céltartalékok</b>	0	0
38.	<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>13 200</b>	<b>215</b>
39.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
40.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	13 200	215
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
42.	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>551</b>	<b>0</b>
43.	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>3 147 447</b>	<b>3 077 815</b>

Budapest, 2020. augusztus 5.

  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

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

## EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2019.01.01- 2019.12.31. eFt	2020.01.01- 2020.07.31. eFt
1.	I. Pénzügyi műveletek bevételei	112 009	267 378
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	73 856	165 854
3.	III. Egyéb bevételek	0	37 920
4.	IV. Működési költségek	53 259	31 215
5.	V. Egyéb ráfordítások	1 493	866
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7.	<b>VII. Tárgyévi eredmény</b>	<b>-16 599</b>	<b>107 363</b>

Budapest, 2020. augusztus 5.

  
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 2020 július 31-ei. tevékenységet záró beszámolóhoz*

**OTP REÁL FUTAM IV. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZITŐ MELLÉKLET A 2020.07.31-EI TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ 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 .....	5
1.3.1. Az értékpapír állomány összetétele .....	6
1.3.2. Értékpapír-finanszírozási és teljeshozam-csereügyletek bemutatása .....	6
1.4. Pénzeszközök.....	6
1.5. Aktív időbeli elhatárolások.....	6
1.6. Származtatott ügyletek.....	7
1.6.1. Származtatott ügyletek értékelési különbözete .....	7
1.6.2. Származtatott ügyletek bemutatása.....	7
1.7. Saját tőke .....	7
1.7.1. Saját tőke levezetése .....	8
1.7.2. Induló tőke .....	8
1.7.3. Tőkeváltozás .....	8
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 .....	14
6.3. A portfólió jelentés és a mérleg egyes adatai eltérésének magyarázata .....	15

## **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
Könyvvizsgálótért felelős könyvvizsgáló neve:	Józan Bálint
MKVK nyilvántartási száma:	007294
Az Alap 2020. évi tevékenységet záró beszámolójának és megszűnési jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt bruttó könyvvizsgálati díja 1.603 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

**OTP REÁL FUTAM IV. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2020.07.31-EI TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ BESZÁMOLÓHOZ**

---

**Befektetési jegyek szabályozott  
piacra történő bevezetése:**

Első kereskedési nap:  
BÉT határozat száma:

Az Alap befektetési jegyei 2016.03.03-án bevezetésre kerültek a  
Budapesti Értéktőzsdére.

2016.03.03.  
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 tett ígéret: 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: 2020. január 1-től 2020. július 31-ig tartott  
A mérleg fordulónapja: 2020. július 31.  
A mérlegkészítés időpontja: 2020. augusztus 5.

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



**OTP REÁL FUTAM IV. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2020.07.31-EI TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ 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 sem 2019. december 31-én sem 2020. július 31-én nem volt éven túl lekötött bankbetétje.

#### **1.2. Követelések**

	<b>2019.12.31</b>	<b>2020.07.31</b>
Opciós ügyletekből származó követelés	0	82 300
Alapkezelési díj visszatérítés	0	20 454
<b>Összesen:</b>	<b>0</b>	<b>102 754</b>

#### **1.3. Értékpapírok**

**OTP REÁL FUTAM IV. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2020.07.31-EI TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ BESZÁMOLÓHOZ**

**1.3.1. Az értékpapír állomány összetétele**

2019.12.31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett.

adatok ezer forintban

Típus	Névérték	Beszerzési ár	Kamat hatás	Deviza hatás	Piaci hatás	Értékelési különbözet	Piaci érték
Croatia 14/07/2020	1 000	299 160	9 043	7 694	- 4 629	12 107	311 267
EJBFN22/A	142 000	141 778	1 507	-	4 712	6 219	147 997
FJ20NF01	510 500	544 242	30 238	-	23 285	6 953	551 196
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	401	311 278
MÁK2023/A	443 500	541 895	2 763	-	4 159	- 1 397	540 498
MFB202110/1	156 000	154 181	478	-	5 794	6 272	160 453
MKB Vállalati Stabil Rövid Kötvény befegy	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>

2020. évben az Alap értékesítette értékpapírjait, a 2020. július 31-i zárónapon értékpapír miatti követeléssel nem rendelkezett.

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

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

**1.4. Pénzeszközök**

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

adatok ezer forintban

	2019.12.31	2020.07.31
Bankszámla egyenlege	360 997	2 975 061
Értékelési különbözet	-32	0
<b>Összesen:</b>	<b>360 965</b>	<b>2 975 061</b>

**1.5. Aktív időbeli elhatárolások**

Az Alapnál sem 2019. december 31-én sem 2020. július 31-én nem került sor aktív időbeli elhatárolás könyvelésre.

**OTP REÁL FUTAM IV. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2020.07.31-EI TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ BESZÁMOLÓHOZ**

**1.6. Származtatott ügyletek**

**1.6.1 Származtatott ügyletek értékelési különbözete**

adatok ezer forintban

	2019.12.31	2020.07.31
Határidős ügyletek	-17 540	0
Opciós ügyletek	139 881	0
Swap ügyletek	0	0
<b>Értékelési különbözet összesen</b>	<b>122 341</b>	<b>0</b>

**1.6.2. Származtatott ügyletek bemutatása**

2019.12.31-én az alap az alábbi származtatott ügyletekkel rendelkezett:

adatok ezer forintban

Ügylet típus	Névérték	Lejárat	Kötési árfolyam	Kötési érték	Piaci árfolyam 2019.12.31.	Piaci érték 2019.12.31.
OPCIÓ	2 995 300	2020.07.24	4,40%	131 793	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	- 10 933	2020.07.14
<b>ÖSSZESEN</b>				<b>- 17 540</b>	

Az Alap 2020. július 31-én nem rendelkezett sem nyitott határidős ügylettel, sem opciós ügylettel.

**1.7. Saját tőke**

**OTP REÁL FUTAM IV. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2020.07.31-EI TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ BESZÁMOLÓHOZ**

**1.7.1. Saját tőke levezetése**

	2019. december 31-i egyenleg	2019. évi eredmény átvezetése	Értékelési különbözlet elszámolása	Visszaváltás/ kibocsátás	Adózott eredmény	2020. július 31-i egyenleg
<b>E. Saját tőke</b>	<b>3 133 696</b>	<b>0</b>	<b>-163 459</b>	<b>0</b>	<b>107 363</b>	<b>3 077 600</b>
<b>I. Indulótőke</b>	<b>2 995 300</b>	<b>0</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	0	0	2 995 300
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0	0	0	0	0
<b>II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)</b>	<b>138 396</b>	<b>0</b>	<b>-163 459</b>	<b>0</b>	<b>107 363</b>	<b>82 300</b>
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0	0	0	0	0
2. Értékelési különbözlet tartaléka	163 459	0	-163 459	0	0	0
3. Előző év(ek) eredménye	-8 464	-16 599	0	0	0	-25 063
4. Üzleti év eredménye	-16 599	16 599	0	0	107 363	107 363

**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 új befektetési jegyek nem kerülnek kibocsátásra.

**1.7.3. Tőkeváltozás**

**Tőkeváltozás értékelési különbözlet miatt**

**OTP REÁL FUTAM IV. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZITŐ MELLÉKLET A 2020.07.31-EI TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ BESZÁMOLÓHOZ**

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

	adatok ezer forintban	
	2019.12.31	2020.07.31
Értékpapír	41 150	0
Pénzeszköz	-32	0
Származékos ügyletek Ebből:	122 341	0
Határidős ügylet	-17 540	0
Opció ügylet	139 881	0
Swap ügylet	0	0
<b>Összesen</b>	<b>163 459</b>	<b>0</b>

**Tőkeváltozás az előző év(ek) eredménye miatt**

Az előző üzleti évek halmozott eredményét tartalmazza, amely 2019-ban 25.063 ezer Ft veszteség volt.

**Tőkeváltozás az üzleti év eredménye miatt**

Az üzleti év eredményét tartalmazza, amely 2020. július 31-én 107.363 ezer Ft nyereség.

**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.

	adatok ezer forintban	
	2019.12.31	2020.07.31
Alapkezelési díj	13 200	0
Felügyeleti díj	0	86
Különadó	0	129
<b>Összesen</b>	<b>13 200</b>	<b>215</b>

**OTP REÁL FUTAM IV. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2020.07.31-EI TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ BESZÁMOLÓHOZ**

**1.10. Passzív időbeli elhatárolások**

	adatok ezer forintban	
	<b>2019.12.31</b>	<b>2020.07.31</b>
Felügyeleti díj	195	0
Különadó	356	0
<b>Összesen</b>	<b>551</b>	<b>0</b>

**2. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK**

**2.1. Az Alap bevételei**

Az Alap bevételei	2019.01.01-2019.12.31		2020.01.01-2020.07.31	
	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel	Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
<b>Pénzügyi műveletek bevételei összesen</b>	<b>112 009</b>	<b>112 009</b>	<b>267 378</b>	<b>267 378</b>
Bankbetétek kamata	0	0	0	0
Értékpapírok kamata	86 436	86 436	112 505	112 505
Deviza árfolyamnyereség	4 861	4 861	856	856
Értékpapírok árfolyamnyeresége	20 712	20 712	71 717	71 717
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	0	0	82 300	82 300
<b>Egyéb bevételek összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37 920</b>	<b>37 920</b>
Tárgyévi egyéb bevételek	0	0	37 920	37 920



**OTP REÁL FUTAM IV. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2020.07.31-EI TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ BESZÁMOLÓHOZ**

**2.2. Az Alap költségei, ráfordításai**

adatok ezer forintban

Az Alap ráfordításai	2019.01.01-2019.12.31		2020.01.01-2020.07.31	
	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás	Összes ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált ráfordítás
<b>Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen</b>	<b>73 856</b>	<b>73 856</b>	<b>165 854</b>	<b>165 854</b>
Deviza árfolyamvesztés	0	0	10 729	10 729
Értékpapírok árfolyamvesztése	73 856	73 856	91 233	91 233
Határidős ügyletek árfolyamvesztése	0	0	63 892	63 892
<b>Egyéb ráfordítás</b>	<b>1 493</b>	<b>1 137</b>	<b>866</b>	<b>737</b>
Pénzügyi szervezetek különadója	1 493	1 137	866	737
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>53 259</b>	<b>39 864</b>	<b>31 215</b>	<b>31 129</b>
Alapkezelői díj	52 370	39 170	30 522	30 522
Bankköltség	84	84	52	52
Felügyeleti díj	773	578	607	521
Egyéb	32	32	34	34

**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 lejáratára 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 2020.07.31-EI TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ BESZÁMOLÓHOZ**

---

**4. VAGYONI PÉNZÜGYI HELYZET BEMUTATÁSA**

<b>Mutató</b>	<b>Számítás módja</b>	<b>2019.12.31</b>	<b>2020.07.31</b>
Tőkestruktúra (I.)	Saját tőke/Források	99,56%	99,99%
Likviditás	Forgóeszközök/Rövid lejáratú kötelezettségek	229,17	14315,42
Vagyonarányos jövedelmezőség	Eredmény/Saját tőke	-0,53%	3,49%

**OTP REÁL FUTAM IV. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2020.07.31-EI TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ BESZÁMOLÓHOZ**

**5. CASH-FLOW KIMUTATÁS**

adatok ezer forintban

	2019.01.01- 2019.12.31	2020.01.01- 2020.07.31
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>118 097</b>	<b>-182 099</b>
1 Tárgyévi eredmény	69 837	-5 143
2 Elszámolt amortizáció	0	0
3 Elszámolt értékvesztés és visszairás	0	0
4 Elszámolt értékelési különbözet	49 209	-41 117
5 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
6 Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	0	0
7 Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	53 144	19 517
8 Befektetett eszközök állományváltozása	0	0
9 Forgóeszközök változása	-54 073	-141 820
10 Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	-12 985
11 Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	0
12 Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	0	0
13 Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	-20	-551
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>157 104</b>	<b>2 796 195</b>
14 Ingatlanok beszerzése	0	0
15 Ingatlanok eladása	0	0
16 Befolyt bérleti díjak	0	0
17 Értékpapírok beszerzése	-2 736 064	-701 102
18 Értékpapírok eladása, beváltás	2 979 604	3 384 791
19 Kapott hozamok	-86 436	112 506
<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
<b>IV Pénzeszközök változása (I+II+III sorok)</b>	<b>275 201</b>	<b>2 614 096</b>
Pénzeszközök nyitó	85 796	360 965
Pénzeszközök záró	360 965	2 975 061
<b>Pénzeszközök állományváltozása</b>	<b>275 201</b>	<b>2 614 096</b>

**OTP REÁL FUTAM IV. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2020.07.31-EI TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ BESZÁMOLÓHOZ**

**6. PORTFOLIÓ JELENTÉS ÉRTÉKPAPÍRALAPRA**

**6.1 Alapadatok**

Lajstromszáma:	1112-391
Alapkezelő neve:	<b>OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.</b>
Letétkezelő neve:	<b>OTP Bank Nyrt.</b>
NEÉ számítás típusa:	T napi árfolyam adatok
Tárgynap (T):	2020. július 31.
Nettó eszközérték:	3.077.599.588
Egy jegyre jutó NEÉ:	10.274,762421
Darabszám:	299.530
Névérték:	2.995.300.000

**6.2. A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása**

				<b>OTP REÁL FUTAM IV.</b>	
				<b>ÖSSZEG/ÉRTÉK</b>	<b>%</b>
	<b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>			<b>3.077.599.588</b>	<b>100,00</b>
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>			<b>227.217</b>	<b>0,01</b>
I/1.	Hitelállomány			0	0,00
I/2.	Egyéb kötelezettségek			227.217	0,01
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			0	0,0
I/2.2.	Bankktg			12.217	0,00
I/2.3.	Felügyleti díj			86.000	0,00
I/2.4.	Származtatott ügylet			0	0,00
I/2.5.	Különadó			129.000	0,01
I/3.	Céltartalékok			0	0,00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	0,00
<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>			<b>3.077.826.805</b>	<b>100,01</b>
II/1.	Folyószámla, készpénz			2.975.072.751	96,67
II/2.	Egyéb követelés			102.754.054	3,34
II/2.1	Származtatott ügylet			82.299.588	2,67
II/2.2	Egyéb követelés			20.454.466	0,67
II/3	Lekötött betétek			0	0,00
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			0	0,00
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0	0,00
II/4	Értékpapírok			0	0,00
II/4/1.	Állampapírok			0	0,00
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény			0	0,00
II/4/1/2.	Kincstárjegy			0	0,00

**OTP REÁL FUTAM IV. TŐKEVÉDETT ALAP**  
**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A 2020.07.31-EI TEVÉKENYSÉGET ZÁRÓ BESZÁMOLÓHOZ**

II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír				0	0,00
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok				0	0,00
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír				0	0,00
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett				0	0,00
II/4/2/2.	Külföldi kötvények				0	0,00
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli				0	0,00
II/4/3.	Részvények				0	0,00
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett				0	0,00
II/4/3/2.	Külföldi részvények				0	0,00
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli				0	0,00
II/4/4.	Jelzáloglevelek				0	0,00
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett				0	0,00
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli				0	0,00
II/4/5.	Befektetési jegyek				0	0,00
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett				0	0,00
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli				0	0,00
II/4/6.	Kárpótlási jegy				0	0,00
II/5	Aktív időbeli elhatárolások				0	0,00

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

A 2020. július 31. napjára érvényes nettó eszközérték és 2020.07.31 fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az utolsó érvényes eszközérték 2020. augusztus 3-án készült, a 2020. július 30-i adatok alapján. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2020. évre vonatkozott és a mérlegkészítéséig tudomásunkra jutott.

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

Budapest, 2020. augusztus 5.

  
 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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