

**OTP Reál Futam III. Tőkevédett Alap**

*Éves jelentés*

*2018. január 1 – 2018. december 31.*

## Vezetőségi jelentés – üzleti környezet

A 2018-as év hasonló optimizmussal telve kezdődött, mint amely az előző évet is jellemezte. Ennek a fő vezérlője az Egyesült Államokban bejelentett, széles körű adócsökkentés volt, melynek hatására a befektetők mindenkorai csúcsokra repítették a részvényindexeket január folyamán. Az év folyamán azonban több lefelé mutató kockázat is megjelent a világgazdaságban, melynek hatására a főbb fejlett piaci kötvényeket túlnyomó részben vásárolták a befektetők. Ezzel szemben a részvénypiacokra jelentősebb eladói nyomás helyeződött, mely az ingatlanpiaci részvényeket a többi szektorral együttesen sújtotta. A 2018-as évet tekintve - a szigorodó amerikai monetáris kondíciók következtében - a dollár erősödött a feltörekvő piaci devizákkal szemben, illetve az amerikai-kínai vámháború következtében több olyan makro adat is napvilágot látott, melyből a kínai gazdaság lassulására lehetett következtetni. Ezen események együttesen komoly eladói nyomást gyakoroltak a fejlődő piaci ingatlanrészvényekre is 2018-ban.

A februári stabilizálódást követően az amerikai indexek szeptember végéig erősödni tudtak és újabb történelmi csúcsokat értek el. Eközben a fejlődő-, valamint fejlett európai országok részvényindexei egyaránt gyengültek. Ennek legfőbb okai a Fed további kamatemeléseiben, a gyengülő európai gazdasági adatokban, valamint a kínai-amerikai vámháború kirobbanásában keresendők. A dollár a további kamatemelések következtében erősödni tudott, ezzel párhuzamosan a fejlődő piaci devizák és kötvények eladói nyomás alá kerültek. Ez a gyengébb fundamentumokkal rendelkező országok eszközei esetében még inkább jellemző volt. Szeptemberben az amerikai indexek értékei is jelentős mértékben csökkentek. A masszívabb eladási hullámot leginkább az új olasz kormány fiskálisan expanzív költségvetési tervezete, illetve a kínai gazdaság lassulásával kapcsolatos hírek váltották ki. A vártnál gyengébb makrogazdasági adatok pedig még tovább rontották a befektetői hangulatot, melynek következtében a 2018-as évet negatív tartományban zárták a főbb fejlett piaci, és a legtöbb fejlődő piaci index is.

Az amerikai jegybank szerepét betöltő FED márciusban, júniusban, szeptemberben és decemberben is - a várakozásoknak megfelelően - 25 bázisponttal emelte az alapkamat felső korlátját, mely, így 2,5%-os szinten fejezte be az évet. A kamatemelésekkel párhuzamosan az amerikai hosszú kötvény hozamok egészen november elejéig jelentős mértékben emelkedtek, azonban a negatív befektetői hangulat az év eleji hozamszintekhez hasonló tartományba terelte vissza az év végére. A „core” európai hozamok is hasonlóan viselkedtek, azonban, a kezdeti emelkedés után, az év eleji szinteknél is alacsonyabbra süllyedtek vissza.

A hazai jegybank 2018-ban is a laza monetáris politika fenntartása mellett foglalt állást, támogatva a gazdaság növekedését. Habár az alapkamaton nem változtatott 2016. májusa óta, az MNB által bevezetett egyéb intézkedéseknek köszönhetően a 3 hónapos bankközi kamat év elején rekord alacsony szinten, 0,03%-on állt és az év végét is csupán 0,13%-on zárta. Az áprilisban kezdődött fejlődő piaci turbulencia a hazai fizetőeszközt is elérte, májusban a forint euróval szembeni árfolyama áttörte a 315-ös szintet, majd június végére a 330-as szinten is megfordult, azonban az évet sikerült a 321-es szint közelében zárnia. A rossz hangulatban a befektetők a hazai kötvényektől is elfordultak. A 10 éves kötvényhozam az év eleji 2% környékéről 4% körüli szintig emelkedett október közepén, az év végre azonban csökkent az eladói nyomás a feltörekvő piacokon, így az évet 3%-os hozamszint környékén zárta a benchmark.

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

Az Alap célja, hogy a befektetőknek tőkevédelem mellett, azaz a befektetési jegyek névértékének megfizetése mellett lehetőséget nyújtson arra, hogy a fizetési ígéret részét képező 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.

## 2. Kockázatok

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

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

Az Alapnak jövőbeni kötelezettsége nincs.

## 3. Eredmények, teljesítmény mérése

Időszak	Időszaki hozam
2015. üzleti év, indulástól (2015.03.24-2015.12.31.) <i>nem évesített adat</i>	-2,53%
2016. üzleti év (2015.12.31-2016.12.30.)	+4,04%
2017. üzleti év (2016.12.30-2017.12.29.)	+2,09%
2018. üzleti év (2017.12.29-2018.12.28)	-2,09%

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

Budapest, 2019. március 22.



Dr. Tóth Nándor  
Vezérigazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



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

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

Az OTP Reál Futam III. Tőkevédett Alap képviselőjében eljáró OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság kijelenti, hogy az OTP Reál Futam III. Tőkevédett Alap megszűnési jelentését az alkalmazható számviteli előírások alapján, legjobb tudása szerint készítette el. A beszámolót független könyvvizsgáló vizsgálta.

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

Budapest, 2019. március 22.



Dr. Tóth Nándor  
Vezérigazgató

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság



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

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

**OTP Reál Futam III. Tőkevédett Alap**

*Éves beszámoló  
és független könyvvizsgálói jelentés*

*2018. december 31.*

## **FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS**

Az OTP Reál Futam III. Tőkevédett Alap befektetőinek

### ***Vélemény***

Elvégeztük az OTP Reál Futam III. Tőkevédett Alap (az „Alap”) 2018. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2018. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 1.659.081 E Ft, a tárgyévi eredmény 12.666 E Ft nyereség –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2018. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a „számviteli törvény”) összhangban.

### ***A vélemény alapja***

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló 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 kiegészítő melléklet 3. oldalára, ahol bemutatásra került, hogy az Alap futamideje határozott, 2015. március 24-től 2019. október 1-ig tart. Véleményünk nem minősített ennek a kérdésnek a vonatkozásában.

### **Egyéb kérdések**

Az előző évi éves beszámolót másik könyvvizsgáló auditálta. A 2018. március 21-én kiadott könyvvizsgáló jelentése korlátozás nélküli könyvvizsgálói véleményt tartalmazott.

### **Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések**

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket az éves beszámoló egésze általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

<b>Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések</b>	<b>Kapcsolódó könyvvizsgálati eljárások</b>
<i>Tőke megóvására vonatkozó ígéret</i>	
(Részletek az éves beszámoló kiegészítő mellékletének 'A portfólió lehetséges elemei, a tőke megóvására tett ígéret' c. részéből)  Kibocsátási tájékoztatójában közzétetteknek megfelelően az Alap tőke megóvására vonatkozó ígérettel került kibocsátásra.  Kockázatot hordoz magában, hogy a befektetők felé tett, a tőke megóvására vonatkozó ígéret az Alap eszközeiből biztosított-e, valamint jelentős mértékben a menedzsment szakmai megítélésén és feltételezések alkalmazásán alapszik.  A fentiekre tekintettel tőke megóvására vonatkozó ígéretet kulcsfontosságú könyvvizsgálati területnek tekintettük.	A tőke megóvására vonatkozó ígérettel kapcsolatos könyvvizsgálati eljárásaink során megvizsgáltuk:  - az Alap lejáratkori várható eszközfedezettségét,  - az Alap aktuális portfólióját, illetve az abból várhatóan eredő, az Alapot érintő jövőbeni becsült pénzáramlások hatását a Kezelési Szabályzat szerinti tőke megóvására vonatkozó ígéret teljesíthetőségére.  Megvizsgáltuk továbbá a releváns számviteli elszámolásokat és vonatkozó közzétételeket.

### **Egyéb információk**

Az egyéb információk az Alap 2018. évi éves jelentéséből és üzleti jelentéséből állnak, de nem tartalmazzák az éves beszámolót és az arra vonatkozó független könyvvizsgálói jelentésünket. Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. vezetése (a „vezetés”) felelős az egyéb információkért, továbbá az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „*Vélemény*” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

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

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

Véleményünk szerint az Alap 2018. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2018. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

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

A vezetés felelős az éves beszámolóban a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

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

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

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

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan 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 közzétételek 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 hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

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

Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feljük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről észszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a kapcsolódó biztosítékokat.

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki éves beszámoló könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben ismertetjük ezeket a kérdéseket, kivéve, ha jogszabály vagy szabályozás kizárja az adott kérdés nyilvános közzétételét, vagy ha – rendkívül ritka körülmények között – azt állapítjuk meg, hogy egy adott kérdést a könyvvizsgálói jelentésben nem lehet kommunikálnunk, mert észszerű várakozások alapján annak hátrányos következményei súlyosabbak lennének, mint a kommunikáció közérdekű hasznai.

A jelen független könyvvizsgálói jelentést eredményező könyvvizsgálat megbízásért felelős partnerének a jelentés aláírói minősülnek.

Budapest, 2019. március 22.

**HITES ÉS HITELES KFT**  
1026 Bp., Riadó u. 8.  
Adószám: 12263723-2-41

.....  
dr. Ladó Judit  
A Hites és Hiteles Kft. képviselőjeként  
illetve, mint kamarai tag könyvvizsgáló

Hites és Hiteles Kft.  
1026 Budapest, Riadó utca 8.  
Nyilvántartási szám: 000780

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 003510





# OTP REÁL FUTAM III. TŐKEVÉDETT ALAP

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Statistikai számjel

MNB határozat száma: KE-III-379/2015.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Cégjegyzék száma

## MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2017.12.31. eFt	2018.12.31. 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>1,685,724</b>	<b>1,658,755</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>1,618,484</b>	<b>1,657,224</b>
16.	1. Értékpapírok	1,587,287	1,665,578
17.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	31,197	-8,354
18.	a) kamatokból, osztalékokból	33,866	27,238
19.	b) egyéb	-2,669	-35,592
20.	<b>III. PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>67,240</b>	<b>1,531</b>
21.	1. Pénzeszközök	67,240	1,531
22.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	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>	<b>9,288</b>	<b>326</b>
27.	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>1,695,012</b>	<b>1,659,081</b>

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

Budapest, 2019. február 28.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

**OTP REÁL FUTAM III. TŐKEVÉDETT ALAP**

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Statisztikai számjel

MNB határozat száma: KE-III-379/2015.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Cégjegyzék száma

**MÉRLEG Források (passzívák)**

Sor- szám	A tétel megnevezése	2017.12.31. eFt	2018.12.31. eFt
28.	<b>E. Saját tőke</b>	<b>1,687,435</b>	<b>1,651,588</b>
29.	<b>I. Indulótőke</b>	<b>1,629,530</b>	<b>1,629,530</b>
30.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1,629,530	1,629,530
31.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0
32.	<b>II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)</b>	<b>57,905</b>	<b>22,058</b>
33.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönböz	0	0
34.	2. Értékelési különbözet tartaléka	40,485	-8,028
35.	3. Előző év(ek) eredménye	-29,935	17,420
36.	4. Üzleti év eredménye	47,355	12,666
37.	<b>F. Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
38.	<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>7,262</b>	<b>7,183</b>
39.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
40.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	7,262	7,183
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különb	0	0
42.	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>315</b>	<b>310</b>
43.	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>1,695,012</b>	<b>1,659,081</b>

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

Budapest, 2019. február 28.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

## OTP REÁL FUTAM III. TŐKEVÉDETT ALAP

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Statisztikai számjel

MNB határozat száma: KE-III-379/2015.

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Cégjegyzék száma

## EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2017.01.01.- 2017.12.31.	2018.01.01.- 2018.12.31.
		eFt	eFt
1.	I. Pénzügyi műveletek bevételei	77,181	79,131
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	36,574
3.	III. Egyéb bevételek	0	0
4.	IV. Működési költségek	28,992	29,058
5.	V. Egyéb ráfordítások	834	833
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7.	<b>VII. Tárgyévi eredmény</b>	<b>47,355</b>	<b>12,666</b>

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

Budapest, 2019. február 28.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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

## **OTP REÁL FUTAM III. Tőkevédett Alap**

*Kiegészítő melléklet  
a 2018. évi éves beszámolóhoz*

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

**I. ÁLTALÁNOS RÉSZ**

**1. Az Alap bemutatása**

<b>Az Alap neve:</b>	<b>OTP Reál Futam III. Tőkevédett Alap</b>
Az Alap rövid neve:	OTP Reál Futam III. 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>Hites és Hiteles Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Kft.</b>
Könyvvizsgáló székhelye:	1026 Budapest, Riadó u. 8.
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	01-09-660537
Könyvvizsgálóért felelős könyvvizsgáló neve:	dr. Ladó Judit
MKVK nyilvántartási száma:	003510
Az Alap 2018. évi éves jelentésének 27% ÁFÁ-val növelt nettó könyvvizsgálati díja 1.464 eFt, amely összeg teljes egészében az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.-t terheli.	
<b>Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:</b>	
Lajstromszám:	1112-362
MNB határozat száma:	H-KE-III-379/2015.
MNB határozat kelte:	2015.03.23.
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozott, 2015.03.24.-2019.10.01.
Befektetési jegyek előállítására:	A befektetési jegyek névértéke 10.000Ft, azaz Tízezer forint. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.
ISIN kód	HU0000714472
<b>Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:</b>	Az Alap befektetési jegyei 2015.04.21-én bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.
Első kereskedési nap:	2015.04.21.
BÉT határozat száma:	230/2015.
Honlap:	<a href="https://www.otpingatlanalap.hu">https://www.otpingatlanalap.hu</a>



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

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

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

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

**Az Alap képviselőjére jogosult, az éves beszámolót aláíró személyek**

**Dr. Tóth Nándor**

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt, Vezérigazgató  
Lakcíme: 2040 Budaörs, Szalonka utca 6.

**Anda Árpád**

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Háttérműveleti Igazgató  
Lakcíme: 1044 Budapest, Anód utca 32.

**A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok ellátásával megbízott személy:**

Tuboly Zoltán az OTP Bank Nyrt. Számviteli és Pénzügyi Igazgatóságának ügyvezető igazgatója

PM nyilvántartási szám:177289

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

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

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

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

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

Az Alap üzleti éve megegyezik az adott naptári évvel.

A mérleg fordulónapja: 2018. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2019. január 15.

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

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

### **2.2. Értékelési módszerek**

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

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

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

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

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

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

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

**Aktív időbeli elhatárolások:** bekerülési értéken, illetve a számviteli törvény szerinti minősítése alapján elszámolt értékvesztéssel csökkentett, visszairással növelt összegében

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

kerülnek kimutatásra. Aktív időbeli elhatárolások után elszámolt értékvesztés a mérlegben külön soron negatív előjellel jelenik meg.

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

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

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

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

**II. SPECIÁLIS RÉSZ**

**1. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések**

**1.1. Befektetett pénzügyi eszközök**

Az Alap sem 2017.12.31-én, sem 2018.12.31-én nem rendelkezett befektetett pénzügyi eszközzel.

**1.2. Követelések**

Az Alap sem 2017.12.31-én, sem 2018.12.31-én nem rendelkezett követeléssel.

**1.3. Értékpapírok**

1.3.1. 2017. december 31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett:

*adatok ezer forintban*

ÉV	TÍPUS	NÉVÉRTÉK	BESZERZÉSI ÁR	KAMAT HATÁS	PIACI HATÁS	PIACI ÉRTÉK	ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET
<b>Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:</b>							
2017.12.31.	BNP HUF 2018/I.	150 000	149 616	2 733	1 291	153 640	4 024
2017.12.31.	FK18ND01	118 000	109 808	0	8 180	117 988	8 180
2017.12.31.	FK19NF01	218 790	248 454	8 623	-9 189	247 888	-566
2017.12.31.	MFB202101/1	39 450	38 442	895	3 055	42 392	3 950
<b>Jelzáloglevelek:</b>							
2017.12.31.	EJBFN19/A	35 000	35 331	119	782	36 232	901
2017.12.31.	FJ20NF01	27 300	33 378	1 616	-1 404	33 590	212
2017.12.31.	FJ21NF01	276 270	343 349	10 596	-893	353 052	9 703
<b>Államkötvények:</b>							
2017.12.31.	MÁK2020/A	258 000	320 905	2 598	-11 845	311 658	-9 247
2017.12.31.	MÁK2020/B	187 000	194 745	3 407	6 801	204 953	10 208
2017.12.31.	MÁK2022/A	90 000	113 259	3 279	553	117 091	3 832
2017.12.31.	<b>ÖSSZESEN</b>	<b>1 399 810</b>	<b>1 587 287</b>	<b>33 866</b>	<b>-2 669</b>	<b>1 618 484</b>	<b>31 197</b>

1.3.2. 2018. december 31-én az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett:

*adatok ezer forintban*

ÉV	TÍPUS	NÉVÉRTÉK	BESZERZÉSI ÁR	KAMAT HATÁS	PIACI HATÁS	PIACI ÉRTÉK	ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET
<b>Kincstárjegyek:</b>							
2018.12.31.	D190522	131 000	130 349	0	633	130 982	633
2018.12.31.	D190731	136 710	135 983	0	629	136 612	629
2018.12.31.	D190925	525 000	523 031	0	1 298	524 329	1 298
<b>Jelzáloglevelek:</b>							
2018.12.31.	EJBFN19/A	35 000	35 331	121	161	35 613	282
2018.12.31.	FJ20NF01	277 300	318 439	16 470	-16 407	318 502	63
<b>Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:</b>							
2018.12.31.	FK19NF01	218 790	248 454	8 664	-23 445	233 673	-14 781
2018.12.31.	MFB 201906/1	155 390	156 672	813	-659	156 826	154
2018.12.31.	MFB202101/1	39 450	38 442	898	2 247	41 587	3 145
<b>Államkötvények:</b>							
2018.12.31.	MÁK2020/C	47 000	47 541	129	-190	47 480	-61
2018.12.31.	MÁK2021/C	31 980	31 336	143	141	31 620	284
2018.12.31.	<b>ÖSSZESEN</b>	<b>1 597 620</b>	<b>1 665 578</b>	<b>27 238</b>	<b>-35 592</b>	<b>1 657 224</b>	<b>-8 354</b>

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

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

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

**1.4. Pénzeszközök**

A pénzeszközök mérlegsor a rövidlejáratú bankbetét és a folyószámla egyenlegét tartalmazza.  
*adatok ezer forintban*

	<b>2017.12.31.</b>	<b>2018.12.31.</b>
Bankszámla egyenlege	67.240	1.531

**1.5. Aktív időbeli elhatárolás**

Aktív időbeli elhatárolásként a lekötött bankbetétek mérleg fordulónapjáig járó kamatának összegét mutatjuk ki.

Az Alapnál sem 2017.12.31-re, sem 2018.12.31-re vonatkozóan nem került sor aktív időbeli elhatárolás kimutatására.

**1.6. Származékos ügylet értékelési különbözete**

A származékos ügyletek értékelési különbözete a mögöttes kosár árfolyam alakulására vonatkozó európai vételi opció piaci értékét tartalmazza.

*adatok ezer forintban*

<b>ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET</b>	<b>2017.12.31.</b>	<b>2018.12.31.</b>
Opció ügyletek értékelési különbözete	9.288	326
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>9.288</b>	<b>326</b>

*adatok ezer forintban*

Ügylet típus	Névérték	Lejárat	Kötési árfolyam	Kötési érték	Piaci árfolyam 2017.12.29.	Piaci érték 2017.12.29.	Piaci árfolyam 2018.12.28.	Piaci érték 2018.12.28.
OPCIÓ	1 629 530	2019.09.24.	4,40%	71 699	0,57%	9 288	0,02%	326

Az Alap portfóliójában induláskor négy ingatlanpiaci befektetési alaptól álló, egyenlő súlyozású kosárra (Mögöttes kosár) vonatkozó európai vételi opció található.

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

**1.7. Saját tőke**

*adatok ezer forintban*

	2017. december 31-ei egyenleg	2017. évi eredmény átvezetése	Értékelési különbözlet elszámolása	Vissza- váltás/ kibocsátás	Adózott eredmény	2018. december 31-ei egyenleg
Saját tőke	1 687 435	0	0	0	12 666	1 651 588
Indulótőke	1 629 530	0	0	0	0	1 629 530
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 629 530	0	0	0	0	1 629 530
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0	0	0	0	0
<b>Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)</b>	<b>57 905</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 666</b>	<b>22 058</b>
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0	0	0	0	0
Értékelési különbözlet tartaléka	40 485	0	-48 513	0	0	-8 028
Előző év(ek) eredménye	-29 935	47 355	0	0	0	17 420
Üzleti év eredménye	47 355	-47 355	0	0	12 666	12 666

**1.7.1. Induló tőke**

Az induló tőke a forgalomban lévő befektetési jegyek névértékét tartalmazza. Az Alap indulásakor 162.953 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.

**1.7.2. Tőkeváltozás**

**1.7.2.1. Tőkeváltozás értékelési különbözlet miatt**

Az értékelési különbözlet tartaléka a Mögöttes kosár árfolyamalakulására vonatkozó európai vételi opció piaci értékét, valamint az értékpapírok miatti értékelési különbözlet értékét tartalmazza.

*adatok ezer forintban*

<b>ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET</b>	<b>2017.12.31.</b>	<b>2018.12.31.</b>
Opciós ügyletek értékelési különbözete	9.288	326
Értékpapírok értékelési különbözete	31.197	-8.354
<b>Összesen</b>	<b>40.485</b>	<b>-8.028</b>

**1.7.2.2. Tőkeváltozás az üzleti év eredménye miatt**

Az üzleti év eredményét tartalmazza, amely 2017. évben 47.355ezer forint nyereség, 2018. évben 12.666 ezer forint nyereség.

**1.8. Céltartalék**

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

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

**1.9. Kötelezettségek**

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.  
A rövid lejáratú kötelezettségek mérlegsor a szállítókkal szembeni tartozásokat tartalmazza.

*adatok ezer forintban*

	<b>2017.12.31.</b>	<b>2018.12.31.</b>
Alapkezelési díj	7.262	7.183
<b>Összesen</b>	<b>7.262</b>	<b>7.183</b>

**1.10. Passzív időbeli elhatárolások**

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

*adatok ezer forintban*

	<b>2017.12.31.</b>	<b>2018.12.31.</b>
Felügyeleti díj	105	103
Különadó	210	207
<b>Összesen</b>	<b>315</b>	<b>310</b>

**2. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések**

**2.1. Az Alap bevételei**

*adatok ezer forintban*

	<b>2017.01.01.- 2017.12.31. Összes bevétel</b>	<b>Ebből pénzügyileg realizált bevétel</b>	<b>2018.01.01.- 2018.12.31. Összes bevétel</b>	<b>Ebből pénzügyileg realizált bevétel</b>
<b>Pénzügyi műveletek bevétele összesen</b>	<b>77.181</b>	<b>77.181</b>	<b>79.131</b>	<b>79.131</b>
Bankbetétek kamata	18	18	0	0
Egyéb értékpapír kamat	77.163	77.163	64.268	64.268
Értékpapírok árfolyam különbözet	0	0	14.863	14.863

**2.2. Az Alap költségei, ráfordításai**

*adatok ezer forintban*

	<b>2017.01.01.- 2017.12.31. Összes költség, ráfordítás</b>	<b>Ebből pénzügyileg realizált költségek, ráfordítások</b>	<b>2018.01.01.- 2018.12.31. Összes költség, ráfordítás</b>	<b>Ebből pénzügyileg realizált bevétel</b>
<b>Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36.574</b>	<b>36.574</b>
Értékpapírok árfolyam különbözete	0	0	36.574	36.574
<b>Egyéb ráfordítás</b>	<b>834</b>	<b>624</b>	<b>833</b>	<b>626</b>
Különadó	834	624	833	626
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>28.992</b>	<b>21.625</b>	<b>29.058</b>	<b>21.772</b>
Alapkezelői díj	28.421	21.159	28.500	21.317
Bankköltség	114	114	110	110
Felügyeleti díj	417	312	416	313
Közzétételi díj	40	40	32	32

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

### **3. Egyéb kiegészítések**

Az Alap az előzőév és a tárgyév során nem vett fel hitelt, nem vállalt kezességet, nem kapott garanciát, továbbá nem adott, illetve nem kapott óvadékot, fedezetet.

Az Alapnak jövőbeni kötelezettsége nincs.

Az Alap kezelési szabályzata szerint meghirdetett lejáratára 2019. október 1.

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

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

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

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

### **4. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése**

<b>Mutató megnevezése</b>	<b>Számítás módja</b>	<b>2017.12.31.</b>	<b>2018.12.31.</b>
Tőkestruktúra (I.)	saját tőke/források	99,55%	99,55%
Likviditás	forgóeszközök/rövid lejáratú kötelezettség	232,13%	230,93%
Vagyonarányos jövédelmesség	eredmény/saját tőke	2,81%	0,77%



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

**5. Cash-flow kimutatás**

*adatok ezer forintban*

	<b>2017.01.01.- 2017.12.31.</b>	<b>2018.01.01. - 2018.12.31.</b>
<b><i>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</i></b>	<b>-29.817</b>	<b>-29.975</b>
1. Tárgyévi eredmény	-29.826	-51.602
2. Elszámolt amortizáció	0	0
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás	0	0
4. Elszámolt értékelési különbözet	-18.225	-39.551
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	0	0
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	0	21.711
8. Befektetett eszközök állományváltozása	0	0
9. Forgóeszközök változása	18.225	39.551
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	-79
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	0	0
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	9	-5
<b><i>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</i></b>	<b>77.181</b>	<b>-35.734</b>
14. Ingatlanok beszerzése	0	0
15. Ingatlanok eladása	0	0
16. Befolyt bérleti díjak	0	0
17. Értékpapírok beszerzése	0	-1.979.795
18. Értékpapírok eladása, beváltás	0	1.879.793
19. Kapott hozamok	77.181	64.268
<b><i>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</i></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><i>IV. Pénzeszközök változása (I.+II.+III. sorok)</i></b>	<b>47.364</b>	<b>-65.709</b>
Pénzeszközök nyitó	19.876	67.240
Pénzeszközök záró	67.240	1.531
<i>Pénzeszközök állományváltozása</i>	47.364	-65.709

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

## **6. Portfólió jelentés értékpapíralapra**

### **6.1. Alapadatok:**

Lajstromszáma:	1112-362
Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve:	OTP Bank Nyrt.
NEÉ számítás típusa:	T napi árfolyam adatok
Tárgynap (T):	2018. december 28.
Nettó eszközérték:	1.651.829.509 Ft
Egy jegyre jutó NEÉ:	10.136.846262 Ft/db
Darabszám:	162.953
Névérték:	10.000Ft

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

**6.2. A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása**

				<b>ÖSSZEG/ÉRTÉK</b>	<b>%</b>
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>			<b>7,260,791</b>	<b>0.44</b>
I/1.	Hitelállomány			0	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek			7,260,791	0.44
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			6,949,209	0.42
I/2.2.	Bankktg			9,216	0.00
I/2.3.	Felügyeleti díj			100,799	0.01
I/2.4.	Származékos ügylet			0	-
I/2.5.	Különadó			201,567	0.01
I/3.	Céltartalékok			0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	-
<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>			<b>1,659,090,300</b>	<b>100.44</b>
II/1.	Folyószámla, készpénz			1,539,800	0.09
II/2.	Egyéb követelés			325,906	0.02
II/2.1	Származékos ügylet			325,906	0.02
II/3	Lekötött betétek			0	-
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			0	-
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			0	-
<b>II/4</b>	<b>Értékpapírok</b>	<b>Devizanem</b>	<b>Névérték</b>	<b>1,657,224,594</b>	<b>100.33</b>
<b>II/4/1.</b>	<b>Állampapírok</b>			<b>871,023,733</b>	<b>52.73</b>
II/4/1/1.	Magyar Államkötvény		78,980,000	79,101,098	4.79
	MÁK2020/C	HUF	47,000,000	47,479,837	2.88
	MÁK2021/C	HUF	31,980,000	31,621,261	1.91
II/4/1/2.	Kincstárjegy		792,710,000	791,922,635	47.94
	D190522	HUF	131,000,000	130,981,535	7.93
	D190731	HUF	136,710,000	136,612,095	8.27
	D190925	HUF	525,000,000	524,329,005	31.74
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>432,085,771</b>	<b>26.16</b>
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett		413,630,000	432,085,771	26.16
	FK19NF01	HUF	218,790,000	233,672,740	14.15
	MFB 201906/1	HUF	155,390,000	156,826,314	9.49
	MFB202101/1	HUF	39,450,000	41,586,717	2.52
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	-
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0	-
<b>II/4/3.</b>	<b>Részvények</b>			<b>0</b>	<b>-</b>
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0	-
II/4/3/2.	Külföldi részvények			0	-
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0	-
<b>II/4/4.</b>	<b>Jelzáloglevelek</b>			<b>354,115,090</b>	<b>21.44</b>
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett		312,300,000	354,115,090	21.44
	EJBFN19/A	HUF	35,000,000	35,613,476	2.16
	FJ20NF01	HUF	277,300,000	318,501,614	19.28
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0	-
<b>II/4/5.</b>	<b>Befektetési jegyek</b>			<b>0</b>	<b>-</b>
II/4/5/1.	Tőzsdére bevezetett			0	-
II/4/5/2.	Tőzsdén kívüli			0	-
II/4/6.	Kárpótlási jegy			0	-
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0	-

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

A 2018. december 28.-án érvényes nettó eszközérték és 2018.12.31. fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az év utolsó érvényes eszközértéke 2019. január 2-án készül. A figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2018. december 27. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2018. évre vonatkozott és a mérlegkészítésig tudomásunkra jutott.

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

Budapest, 2019. február 28.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP Ingatlan  
Befektetési Alapkezelő Zrt.  
1026 Budapest, Riadó utca 11. sz. 11. emelet

