

OTP Reál Futam III. Tőkevédett Alap

*Tevékenységet záró beszámoló
és független könyvvizsgálói jelentés*

*2019. január 1.-től 2019. október 1-ig
terjedő időszakra*

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Reál Futam III. Tőkevédett Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az OTP Reál Futam III. Tőkevédett Alap (az „Alap”) 2019. évi tevékenységet záró beszámolójának könyvvizsgálatát, amely tevékenységet záró beszámoló a 2019. október 1-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 1.642.666 E Ft, a tárgyévi eredmény 24.521 E Ft veszteség –, és a 2019. január 1-től 2019. október 1-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 2019. október 1-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 tevékenységet záró beszámoló kiegészítő mellékletének 2. oldalára, ahol bemutatásra került, hogy az Alap futamideje határozott, 2015. március 24-től 2019. október 1-ig tartott. Véleményünk nem minősített ennek a kérdésnek a vonatkozásában.

Egyéb kérdések

Az előző évi éves beszámolót másik könyvvizsgáló auditálta. A 2019. március 22-én kiadott könyvvizsgálói jelentése korlátozás nélküli könyvvizsgálói véleményt tartalmazott.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

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

Egyéb információk

Az egyéb információk az Alap 2019. évi megszűnési jelentéséből és üzleti jelentéséből állnak, de nem tartalmazzák a tevékenységet záró 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 tevékenység lezáró beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

A tevékenységet záró beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelőségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e a tevékenységet záró beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

A számviteli törvény alapján a mi felelőségünk 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 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2019. 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 jelenteni 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 közvégtelenül a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felelős 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 könyvvizgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk 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 könyvvizgálatra 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, minősítenünk 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.

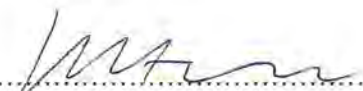
Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek a tárgyidőszaki tevékenységet záró beszámoló könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések voltak. Könyvvizsgálói jelentésünkben 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 aláírói minősülnek.

Budapest, 2019. október 8.



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



dr. Hrabý Attila
Kamarai tag könyvvizsgáló
Tagszám: 007118

OTP REÁL FUTAM III. Tőkevédett Alap

Tevékenységet záró beszámoló

2019. október 1.

OTP REÁL FUTAM III. TŐKEVÉDETT ALAP

MNB határozat száma: KE-III-379/2015.

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2018.12.31. eFt	2019.10.01. eFt
1.	A. Befektetett eszközök	0	0
2.	I. Értékpapírok	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.	II. Befektetett pénzügyi eszközök	0	0
8.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
9.	B. Forgóeszközök	1 658 755	1 642 666
10.	I. Követelések	0	0
11.	1. Követelések	0	0
12.	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
13.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
14.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
15.	II. Értékpapírok	1 657 224	0
16.	1. Értékpapírok	1 665 578	0
17.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-8 354	0
18.	a) kamatokból, osztalékokból	27 238	0
19.	b) egyéb	-35 592	0
20.	III. PÉNZESZKÖZÖK	1 531	1 642 666
21.	1. Pénzeszközök	1 531	1 642 666
22.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
23.	C. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
24.	1. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
25.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26.	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	326	0
27.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1 659 081	1 642 666

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

Budapest, 2019. október 4.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt

OTP REÁL FUTAM III. TŐKEVÉDETT ALAP

MNB határozat száma: KE-III-379/2015.

MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2018.12.31. eFt	2019.10.01. eFt
28.	E. Saját tőke	1 651 588	1 635 095
29.	I. Indulótőke	1 629 530	1 629 530
30.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 629 530	1 629 530
31.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0
32.	II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	22 058	5 565
33.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
34.	2. Értékelési különbözet tartaléka	-8 028	0
35.	3. Előző év(ek) eredménye	17 420	30 086
36.	4. Üzleti év eredménye	12 666	-24 521
37.	F. Céltartalékok	0	0
38.	G. Kötelezettségek	7 183	7 571
39.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
40.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	7 183	7 571
41.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
42.	H. Passzív időbeli elhatárolások	310	0
43.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 659 081	1 642 666

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

Budapest, 2019. október 4.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

OTP REÁL FUTAM III. TŐKEVÉDETT ALAP

MNB határozat száma: KE-III-379/2015.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2018.01.01.- 2018.12.31.	2019.01.01.- 2019.10.01.
		eFt	eFt
1.	I. Pénzügyi műveletek bevételei	79 131	59 016
2.	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	36 574	61 085
3.	III. Egyéb bevételek	0	0
4.	IV. Működési költségek	29 058	21 833
5.	V. Egyéb ráfordítások	833	619
6.	VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
7.	VII. Tárgyévi eredmény	12 666	-24 521

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

Budapest, 2019. október 4.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
OTP REÁL FUTAM III. Tőkevédett Alap
2019.01.01. - 2019.10.01.

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1. Az Alap bemutatása

Az Alap neve:	OTP Reál Futam III. Tőkevédett Alap
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:	2019.01.01. – 2019.10.01.
Az Alapkezelő neve:	OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
Az Alapkezelő székhelye:	1026 Budapest, Riadó u. 1-3.
Az Alapkezelő cégjegyzékszám:	01-10-044185
A Letétkezelő cégneve:	OTP Bank Nyrt.
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
Könyvvizsgáló:	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
Könyvvizsgáló székhelye:	1068 Budapest, Dózsa György út 84/C
Könyvvizsgáló cégjegyzékszám:	01-09-071057
Könyvvizgálatért felelős könyvvizsgáló neve:	dr. Hraby Attila
MKVK nyilvántartási száma:	007118
Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:	
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 előállítás:	A befektetési jegyek névértéke 10.000 Ft, azaz Tízezer forint. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.
ISIN kód	HU0000714472
Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:	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:	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.

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, a tevékenységet záró 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

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 tevékenységet záró beszámoló fordulónapja: 2019.10.01.

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

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

Kötelezettségek: könyv szerinti értéken mutatjuk ki a mérlegben.

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

II. SPECIÁLIS RÉSZ

1. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

1.1. Befektetett pénzügyi eszközök

Az Alap sem 2018.12.31-én, sem 2019.10.01-én nem rendelkezett befektetett pénzügyi eszközzel.

1.2. Követelések

Az Alap sem 2018.12.31-én, sem 2019.10.01-én nem rendelkezett követeléssel.

1.3. Értékpapírok

1.3.1. 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
Kincstárjegyek:							
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
Jelzáloglevelek:							
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
Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:							
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
Államkötvények:							
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.	ÖSSZESEN	1 597 620	1 665 578	27 238	-35 592	1 657 224	-8 354

2019. évben az Alap értékesítette értékpapírjait, a 2019. október 1-i zárónapon értékpapír miatti követeléssel nem rendelkezett.

1.3.2. 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 mérleg sor a rövidlejáratú bankbetét és a folyószámla egyenlegét tartalmazza.

adatok ezer forintban

	2018.12.31.	2019.10.01.
Bankszámla egyenlege	1.531	1.642.666

1.5. Aktív időbeli elhatárolás

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

Az Alapnál sem 2018.12.31-re, sem 2019.10.01-re vonatkozóan nem került sor aktív időbeli elhatárolás kimutatására.

1.6. Származékos ügylet értékelési különbözete

A származékos ügyletek értékelési különbözete egy négy ingatlanpiaci befektetési alpból álló, egyenlő súlyozású kosárra (Mögöttes kosár) vonatkozó európai vételi **opció** piaci értékét tartalmazza. A származtatott ügyletek 2019. 09.24-én lejártak.

adatok ezer forintban

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2018.12.31.	2019.10.01.
Opciós ügyletek értékelési különbözete	326	0
ÖSSZESEN	326	0

adatok ezer forintban

Ügylet típus	Névérték	Lejárat	Kötési árfolyam	Kötési érték	Piaci árfolyam 2018.12.28.	Piaci érték 2018.12.28.	Piaci árfolyam 2019.10.01.	Piaci érték 2019.10.01.
OPCIÓ	1 629 530	2019.09.24.	4,40%	71 699	0,02%	326	0	0

Az európai vételi opció értéktelenül járt le.

1.7. Saját tőke

adatok ezer forintban

	2018. december 31-ei egyenleg	2018. évi eredmény átvezetése	Értékelési különbözlet elszámolása	Vissza- váltás/ kibocsátás	Adózott eredmény	2019. október 1-jei egyenleg
Saját tőke	1 651 588	0	8 028	0	-24 521	1 635 095
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
Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	22 058	0	8 028	0	-24 521	5 565
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0	0	0	0	0
Értékelési különbözlet tartaléka	-8 028	0	8 028	0	0	0
Előző év(ek) eredménye	17 420	12 666	0	0	0	30 086
Üzleti év eredménye	12 666	-12 666	0	0	-24 521	-24 521

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.

A származtatott ügyletek 2019.09.24-án lejártak.

Az értékpapírok 2019. évben értékesítésre kerültek.

adatok ezer forintban

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2018.12.31.	2019.10.01.
Opció ügyletek értékelési különbözete	326	0
Értékpapírok értékelési különbözete	-8.354	0
Összesen	-8.028	0

1.7.2.2. Tőkeváltozás az üzleti év eredménye miatt

Az üzleti év eredményét tartalmazza, amely 2018. évben 12.666 ezer forint nyereség, 2019. évben 24.521 ezer forint veszteség.

1.8. Céltartalék

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

1.9. Kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

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

adatok ezer forintban

	2018.12.31.	2019.10.01.
Alapkezelési díj	7.183	7.261
Felügyeleti díj	0	103
Különadó	0	207
Összesen	7.183	7.571

1.10. Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolásként kerül az év utolsó negyedévére fizetendő felügyeleti díj elszámolásra, melyet a következő évben kell pénzügyileg teljesíteni. 2019. évben ezen díjak a rövid lejáratú egyéb kötelezettségek között szerepelnek.

adatok ezer forintban

	2018.12.31.	2019.10.01.
Felügyeleti díj	103	0
Különadó	207	0
Összesen	310	0

2. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések

2.1. Az Alap bevételei

adatok ezer forintban

	2018.01.01.- 2018.12.31. Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel	2019.01.01.- 2019.10.01. Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
Pénzügyi műveletek bevétele összesen	79.131	79.131	59.016	59.016
Bankbetétek kamata	0	0	0	0
Egyéb értékpapír kamat	64.268	64.268	52.444	52.444
Értékpapírok árfolyam különbözet	14.863	14.863	6.572	6.572

2.2. Az Alap költségei, ráfordításai

adatok ezer forintban

	2018.01.01.- 2018.12.31. Összes költség, ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált költségek, ráfordítások	2019.01.01.- 2019.10.01. Összes költség, ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	36.574	36.574	61.085	61.085
Értékpapírok árfolyam különbözete	36.574	36.574	61.085	61.085
Egyéb ráfordítás	833	626	619	412
Különadó	833	626	619	412
Működési költségek összesen	29.058	21.772	21.833	14.469

Alapkezelői díj	28.500	21.317	21.394	14.133
Bankköltség	110	110	96	96
Felügyeleti díj	416	313	310	207
Közzétételi díj	32	32	33	33

3. Egyéb kiegészítések

Az Alap az előző év 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 2018.12.31-én, és 2019.10.01-én sem voltak az Alapnál,

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

Óvadéki repóba adott, illetve repóba vett értékpapírok 2018.12.31-én, és 2019.10.01-én sem voltak az Alapnál.

4. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató megnevezése	Számítás módja	2018.12.31.	2019.10.01.
Tőkestruktúra (I.)	saját tőke/források	99,55%	99,54%
Likviditás	forgóeszközök/rövid lejáratú kötelezettség	230,93%	216,97%
Vagyonarányos jövedelmezőség	eredmény/saját tőke	0,77%	-1,50%

5. Cash-flow kimutatás

adatok ezer forintban

	2018.01.01.- 2018.12.31.	2019.01.01. - 2019.10.01.
<i>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</i>	-29.975	-22.374
1. Tárgyévi eredmény	-51.602	-76.965
2. Elszámolt amortizáció	0	0
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás	0	0
4. Elszámolt értékelési különbözet	-39.551	8.354
5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	0	0
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	21.711	54.513
8. Befektetett eszközök állományváltozása	0	0
9. Forgóeszközök változása	39.551	-8.354
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-79	388
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	0	0
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	-5	-310
<i>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</i>	-35.734	1.663.509
14. Ingatlanok beszerzése	0	0
15. Ingatlanok eladása	0	0
16. Befolyt bérleti díjak	0	0
17. Értékpapírok beszerzése	-1.979.795	0
18. Értékpapírok eladása, beváltás	1.879.793	1.611.065
19. Kapott hozamok	64.268	52.444
<i>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</i>	0	0
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
<i>IV. Pénzeszközök változása (I.+II.+III. sorok)</i>	-65.709	1.641.135
Pénzeszközök nyitó	67.240	1.531
Pénzeszközök záró	1.531	1.642.666
<i>Pénzeszközök állományváltozása</i>	-65.709	1.641.135

6. Portfóió 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):	2019. október 1.
Nettó eszközérték:	1.635.094.603
Egy jegyre jutó NEÉ:	10.034,148515
Darabszám:	162.953
Névérték:	1.629.530.000

6.2. A tárgy napi nettó eszközérték meghatározása

				OTP RÉAL FUTAM III.	
				ÖSSZEG/ÉRTEK	%
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK				1.635.094.603	100,00
I.	KÖTELEZETTSÉGEK			7.578.829	0,46
I/1.	Hitelállomány			0	0,00
I/2.	Egyéb kötelezettségek			7.578.829	0,46
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			7.261.345	0,44
I/2.2.	Bankktg			5.490	0,00
I/2.3.	Felügyeleti díj			103.000	0,01
I/2.4.	Származtatott ügylet			0	0,00
I/2.5.	Különadó			207.000	0,01
I/2.6.	Egyéb kötelezettségek			1.994	0,00
I/3.	Céltartalékok			0	0,00
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	0,00
II.	KÖVETELÉSEK			1.642.673.432	100,46
II/1.	Folyószámla, készpénz			1.642.671.451	100,46
II/2.	Egyéb követelés			1.981	0,00
II/2.1	Származtatott ügylet			0	0,00
II/2.2	Egyéb követelés			1.981	0,00
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	Devizanem	Névérték	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
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 2019. október 1. napjára érvényes nettó eszközérték és 2019.10.01 fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az utolsó érvényes eszközérték 2019. október 2-án készült, a 2019. szeptember 30-i adatok alapján. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2019. 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. október 4.



OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.