

**OTP Reál Globális II. Nyilvános  
Hozamvédett Zártvégű Származtatott  
Alap**

*Éves beszámoló és független könyvvizsgáló  
jelentés*

*2016. december 31.*

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

**Az OTP Reál Globális II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap tulajdonosainak**

### *Vélemény*

Elvégeztük az OTP Reál Globális II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap (a továbbiakban: „Alap”) 2016. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2016. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 2.120.155 eFt, az üzleti év eredménye 34.253 eFt veszteség –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2016. 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 továbbiakban: „számviteli törvény”), valamint a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelettel összhangban.

### *A vélemény alapja*

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

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatára vonatkozó, Magyarországon hatályos etikai követelményeknek megfelelően, függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.-től (a továbbiakban: „Alapkezelő”), és ugyanezen etikai követelményekkel összhangban eleget tettünk egyéb etikai felelősségeinknek is.

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

### *Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések*

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések	Kapcsolódó könyvvizsgálati eljárások
<i>Tőke megóvására, illetve hozam fizetésére vonatkozó ígéret</i>	
Kibocsátási tájékoztatójában közzétetteknek megfelelően az Alap tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígérettel került kibocsátásra. Kockázatot hordoz magában, hogy a befektetők felé tett, a tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret az Alap eszközeiből biztosított-e. További részleteket lásd az éves beszámoló kiegészítő mellékletének 1. pontjában lévő, "A portfólió lehetséges elemei, hozamra, illetve a tőke megóvására tett ígéret" c. fejezetében.	Megvizsgáltuk, hogy a tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretre az Alap eszközei megfelelő fedezetet nyújtanak-e.

### **Figyelemfelhívás**

Felhívjuk a figyelmet az éves beszámoló 2. oldalára, ahol bemutatásra került, hogy az Alap futamideje határozott, 2013. július 31-től 2017. január 16-ig tart. Véleményünk nem minősített ennek a kérdésnek a vonatkozásában.

### **Egyéb információk**

Az egyéb információk az OTP Reál Globális II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap 2016. évi éves jelentéséből és üzleti jelentéséből állnak, de nem tartalmazzák az éves beszámolót és az arra vonatkozó könyvvizsgálói jelentésünket. Az Alapkezelő vezetése felelős az egyéb információkért, továbbá az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A 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 ellentmondanak-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak.

Az üzleti jelentéssel kapcsolatban, a számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá az üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e.

Véleményünk szerint a OTP Reál Globális II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap 2016. évi üzleti jelentése összhangban van az OTP Reál Globális II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap 2016. évi éves beszámolójával és az üzleti jelentés a számviteli törvény előírásaival összhangban készült.

Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért ezzel kapcsolatban az üzleti jelentésre vonatkozó véleményünk nem tartalmaz a számviteli törvény 156. § (5) bekezdésének h) pontjában előírt 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 egyéb információkban, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.



### *Az Alapkezelő vezetése és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért*

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

Az éves beszámoló elkészítése során az Alapkezelő vezetése felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint az Alapkezelő vezetése felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számviteli éves beszámolóban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha az Alapkezelő vezetésének szándékában áll megszüntetni az Alapot vagy megszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

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 ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- Azonosítjuk és felbecsüljük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának 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 az Alapkezelő vezetése által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és az Alapkezelő vezetése által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.



- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e az Alapkezelő vezetése részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó prezentálását, 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.

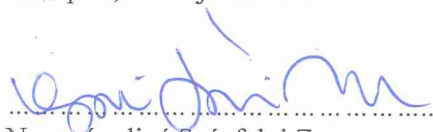
Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alapkezelő által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

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

Az irányítással megbízott személyek felé kommunikált kérdések közül meghatározzuk azokat a kérdéseket, amelyek az éves beszámoló könyvvizsgálata során a legjelentősebb kérdések, és ennél fogva a kulcsfontosságú könyvvizsgálói 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 ésszerű 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, 2017. január 24.



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



Kovács Andrea  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Tagszám: 003950



Statisztikai számjel

PSZÁF határozat száma: KE-III-548/2013

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Eszközök (aktívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2015.12.31 eFt	2016.12.31 eFt
1	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>1,740,430</b>	<b>0</b>
2	I. ÉRTÉKPAPIROK	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	1,740,430	0
8	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	1,740,430	0
9	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>53,258</b>	<b>1,761,149</b>
10	II. KÖVETELÉSEK	0	0
11	1. Követelések	0	0
12	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
13	3. Külföldi pénztértékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
14	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
15	III. ÉRTÉKPAPIROK	31,067	19,576
16	1. Értékpapírok	30,969	19,481
17	2. Értékpapírok értékelési különbözete	98	95
18	a) kamatokból, osztalékokból	105	46
19	b) egyéb	-7	49
20	IV. PÉNZESZKÖZÖK	22,191	1,741,573
21	1. Pénzeszközök	22,191	1,741,573
22	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
23	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>5,695</b>	<b>3,880</b>
24	1. Aktív időbeli elhatárolások	5,695	3,880
25	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
26	<b>D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>337,198</b>	<b>355,126</b>
27	<b>ESZKOZOK OSSZESEN</b>	<b>2,136,581</b>	<b>2,120,155</b>

Budapest, 2017. január 10.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.



Statistikai számjel

PSZÁF határozat száma: KE-III-548/2013

Cégjegyzék száma

"A" MÉRLEG Források (passzívák)

Sor-szám	A tétel megnevezése	2015.12.31 eFt	2016.12.31 eFt
28	<b>E. Saját tőke</b>	<b>2,127,438</b>	<b>2,111,110</b>
29	I. INDULÓ TŐKE	1,928,870	1,928,870
30	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1,928,870	1,928,870
31	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0
32	II. TŐKEVÁLTOZÁS (Tőkenövekmény)	198,568	182,240
33	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	0
34	2. Értékelési különbözet tartaléka	337,296	355,221
35	3. Előző év(ek) eredménye	-103,863	-138,728
36	4. Üzleti év eredménye	-34,865	-34,253
37	<b>F. Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
38	<b>G. Kötelezettségek</b>	<b>8,744</b>	<b>8,649</b>
39	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0
40	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	8,744	8,649
41	III. KÜLF.PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT.ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	0	0
42	<b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>399</b>	<b>396</b>
43	<b>FORRASOK OSSZESEN</b>	<b>2,136,581</b>	<b>2,120,155</b>

Budapest, 2017. január 10.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Statistikai számjel

PSZÁF határozat száma: KE-III-548/2013

Cégjegyzék száma

## "A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

Sor- szám	A tétel megnevezése	2015.01.01- 2015.12.31.	2016.01.01- 2016.12.31.
		eFt	eFt
1	I. Pénzügyi műveletek bevételei	34,397	24,028
2	II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	32,799	21,899
3	III. Egyéb bevételek	0	0
4	IV. Működési költségek	35,391	35,324
5	V. Egyéb ráfordítások	1,072	1,058
6	VI. Rendkívüli bevételek	0	0
7	VII. Rendkívüli ráfordítások	0	0
8	VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
9	<b>IX. Tárgyévi eredmény</b>	- <b>34,865</b>	- <b>34,253</b>

Budapest, 2017. január 10.

  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**  
**OTP REÁL GLOBÁLIS II. Nyilvános Hozamvédett**  
**Zártvégű Származtatott Alap**

**2016.01.01. - 2016.12.31.**

2017. január 10.



## 1. Az OTP REÁL GLOBÁLIS II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása

<b>Az Alap neve:</b>	<b>OTP Reál Globális II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap</b>
Az Alap rövid neve:	OTP Reál Globális II. 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:	1012 Budapest, Pálya u. 4-6.
Az Alapkezelő cégjegyzékszáma:	01-10-044185
<b>A Letétkezelő cégneve:</b>	<b>OTP Bank Nyrt.</b>
A Letétkezelő székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
A Letétkezelő cégjegyzékszáma:	01-10-041585
Forgalmazó:	OTP Bank Nyrt.
Forgalmazó székhelye:	1051 Budapest, Nádor u. 16.
Forgalmazó cégjegyzékszáma:	01-10-041585
Forgalmazó ügynöke:	OTP Nyrt. fiókhálózata
<b>Könyvvizsgáló:</b>	<b>Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.</b>
Könyvvizsgáló székhelye:	1068 Budapest, Dózsa György út 84/C
Könyvvizsgáló cégjegyzékszáma:	01-09-071057
Könyvvizgálatért felelős könyvvizsgáló neve:	Kovács Andrea
MKVK nyilvántartási száma:	003950
<b>Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:</b>	
Lajstromszám:	1112-304
Felügyeleti határozat száma:	H-KE-III-548/2013
Felügyeleti határozat kelte:	2013.07.30.
Az Alap futamideje:	Az Alap futamideje határozott, 2013.07.31-2017.01.16.
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	HU0000712468
<b>Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetése:</b>	Az Alap befektetési jegyei 2013.08.23-án bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére.
Első kereskedési nap:	2013.08.23.
BÉT határozat száma:	337/2013
Honlap:	<a href="https://www.otpingatlanalap.hu/">https://www.otpingatlanalap.hu/</a>

### **A portfolió lehetséges elemei, hozamra, illetve a tőke megóvására tett ígéret**

Az Alap célja, hogy a befektetőknek tőke- és hozamvédetség mellett, azaz a befektetési jegyek névértéke és a 4 százalékos (EHM: 1,13 %) rögzített alaphozam megfizetésén túl 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 fekteti kamatozó befektetési eszközökbe, így például az OTP Bank Nyrt.-nél elhelyezett bankbetétekbe, hitelviszonyt megtestesítő eszközökbe, repó ügyletekbe és a kamatkockázat kezelésére szolgáló származtatott eszközökbe fektetni. A mögöttes konstrukció teljesítményétől függő teljesítményrészesedés, tőzsdén jegyzett, aktív ingatlantársaságok részvényeibe fektető alapok befektetési jegyeiből összeállított mögöttes indexre szóló opción 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 képviselőire jogosult, az éves beszámolót aláíró személyek:**

#### **Dr. Barna Zsolt**

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt., Vezérigazgató  
Lakcíme: 2094 Nagykovácsi, Nagykovácsi út 6.

#### **Szabó Ágota**

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt., mb Back Office Igazgató  
Lakcíme: 2220 Vecsés, Nyárfa u. 2.

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

#### **Szabó Ágota**

PM nyilvántartási szám:191651

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

### **2.1. Könyvviteli és beszámolási kötelezettség**

Az Alap számviteli rendszerét a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („számviteli törvény”), valamint a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvviteli 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: 2016. december 31.

A mérlegkészítés időpontja: 2017. január 10.

## 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.

**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:** bekerülési értéken mutatjuk ki a mérlegben.

## 3. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések

### 3.1. Befektetett pénzügyi eszközök

Befektetett pénzügyi eszközként mutattuk ki az éven túl lekötött bankbetétek összegét. A betét lekötésének időtartama 2013.08.05-től 2017.01.16-ig. 2016-ban a betét átsorolásra került a rövid lejáratú betétek közé.

*adatok ezer forintban*

	2013.12.31.	2014.12.31.	2015.12.31.	2016.12.31.
ÉVEN TÚLI BETÉT (2017.01.16 LEJÁRAT)	1.740.430	1.740.430	1.740.430	0



### 3.2. Követelések

Az Alapnak 2016.12.31.-én sem és 2015.12.31.-én sem volt követelése.

### 3.3. Értékpapírok

A mérleg fordulónapján az Alap az alábbi értékpapírokkal rendelkezett.

*adatok ezer forintban*

TÍPUS	NÉVÉRTÉK	BESZERZÉSI ÁR	KAMAT HATÁS	PIACI HATÁS	PIACI ÉRTÉK	ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET
FJ18NV01	19.500	19.481	46	49	19.576	95
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>19.500</b>	<b>19.481</b>	<b>46</b>	<b>49</b>	<b>19.576</b>	<b>95</b>

### 3.4. Pénzeszközök

A pénzeszközök mérlegsor a rövid lejáratú bankbetét egyenlegét tartalmazza.

*adatok ezer forintban*

	2015.12.31.	2016.12.31.
BANKSZÁMLA EGYENLEGE	22.191	1.143
BETÉT (Hosszúlejáratból átsorolt)	0	1.740.430
Összesen	22.191	1.741.573

### 3.5. Aktív időbeli elhatárolás

Aktív időbeli elhatárolásként az éven túli és rövid lejáratú lekötött bankbetétek mérleg fordulónapjáig járó kamatának összegét mutatjuk ki.

*adatok ezer forintban*

AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	2015.12.31.	2016.12.31.
BETÉT KAMAT	5.695	3.880

### 3.6. Származtatott ügylet értékelési különbözete

A származtatott ügyletek értékelési különbözete a nyolc darab befektetési alap diverzifikált kosarából álló index árfolyam alakulására vonatkozó európai vételi opció piaci értékét, valamint a kamat swap ügylet piaci értékét tartalmazza.

*adatok ezer forintban*

ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2015.12.31.	2016.12.31.
OPCIÓS ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	114.768	103.773
SWAP ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	222.430	251.353
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>337.198</b>	<b>355.126</b>

Az alapnak 2016. december 31.-én két származtatott ügylete volt.

1. Az Alap portfóliójában induláskor nyolc darab befektetési alap diverzifikált kosarából számított index árfolyam alakulására vonatkozó európai vételi **opció** található, melynek lejáratja 2017.01.19., névértéke: 1.928.870eFt.

2. A lejáratkor fix kamatot biztosító **kamatswap**

Az ügylet lejáratja: 2017.01.16.

Az ügyletkez kapcsolódóan az időszakai kamatráfordítás összege 2016-ban 21.621eFt.

### 3.7. Saját tőke

#### 3.7.1. Induló tőke

Az induló tőke a forgalomban lévő befektetési jegyek névértékét tartalmazza. Az Alap indulásakor 192.887 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.

#### 3.7.2. Tőkeváltozás

##### 3.7.2.1. Tőkeváltozás értékelési különbözet miatt

Az értékelési különbözet tartaléka a nyolc darab befektetési alap diverzifikált kosarából álló index árfolyam alakulására vonatkozó európai vételi opció piaci értékét valamint a kamat swap ügylet piaci értékét tartalmazza.

	<i>adatok ezer forintban</i>	
ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	2015.12.31.	2016.12.31.
OPCIO ÉRTÉKELÉS	114.768	103.773
SWAP FIX LÁB	251.654	255.180
SWAP VÁLTOZÓ LÁB	-29.224	-3.827
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>337.198</b>	<b>355.126</b>

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

Ez a mérleg sor az üzleti év eredményét tartalmazza, amely 2015-ben 34.865eFt veszteség 2016-ban 34.253eFt, volt.

### 3.8. Céltartalék

Az Alapnál céltartalékot sem tárgyévben, sem előző évben nem számoltunk el.

### 3.9. Kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

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

	<i>adatok ezer forintban</i>	
	2015.12.31.	2016.12.31.
ALAPKEZELÉSI DÍJ	8.744	8.649
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>8.744</b>	<b>8.649</b>

### 3.10. Passzív időbeli elhatárolások

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

	<i>adatok ezer forintban</i>	
	2015.12.31.	2016.12.31.
FELÜGYELETI DÍJ	133	132
KÜLÖNADÓ	266	264
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>399</b>	<b>396</b>



#### 4. Eredménykimutatással kapcsolatos kiegészítések

##### Az Alap bevételei

adatok ezer forintban

	2015.01.01. - 2015.12.31. Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel	2016.01.01. - 2016.12.31. Összes bevétel	Ebből pénzügyileg realizált bevétel
<b>Pénzügyi műveletek bevétele összesen</b>	<b>34.397</b>	<b>28.702</b>	<b>24.028</b>	<b>20.148</b>
Bankbetétek kamata	34.397	28.702	23.358	19.478
Értékpapírok kamat			670	670

##### Az Alap költségei, ráfordításai

adatok ezer forintban

	2015.01.01. - 2015.12.31. Összes költség, ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált költségek, ráfordítások	2016.01.01. - 2016.12.31. Összes költség, ráfordítás	Ebből pénzügyileg realizált költségek, ráfordítások
<b>Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen</b>	<b>32.799</b>	<b>32.799</b>	<b>21.899</b>	<b>21.899</b>
SWAP kamat	32.799	32.799	21.621	21.621
Értékpapírok árfolyamkülönbözete			278	278
Fizetett opciós díj	0	0	0	0
<b>Egyéb ráfordítások</b>	<b>1.072</b>	<b>806</b>	<b>1.059</b>	<b>799</b>
Különadó	1.072	806	1.059	799
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>35.391</b>	<b>26.514</b>	<b>35.324</b>	<b>26.543</b>
Alapkezelői díj	34.692	25.948	34.692	26.043
Bankköltség	84	84	57	57
Felügyeleti díj	537	404	530	398
Közzétételi díj	78	78	39	39
Jogi ktg	0	0	6	6

#### 5. Egyéb kiegészítések

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

Az Alapnak jövőbeni kötelezettsége nincs.

Az Alap kezelési szabályzata szerint meghirdetett lejárata 2017. január 16.

#### 6. Vagyoni és pénzügyi helyzet értékelése

Mutató megnevezése	Számítás módja	2015.12.31.	2016.12.31.
Tőkestruktúra (I.)	saját tőke/ források	99,57%	99,57%
Likviditás	forgóeszközök /rövid lejáratú kötelezettség	6,09	203,62
Vagyonarányos jövedelmezőség	eredmény/ saját tőke	-1.64%	-1,62%



## 7. Cash-flow kimutatás

adatok ezer forintban

	2015.01.01- 2015.12.31	2016.01.01- 2016.12.31
<b>I Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-66.226</b>	<b>1.688.023</b>
1 Tárgyévi eredmény + - (befolyt bérleti díjak 16sor, kapott hozamok 19sor nélkül)	-69.262	-54.401
2 Elszámolt amortizáció +	0	0
3 Elszámolt értékvesztés és visszaírás + - (elszámolt +; visszaírt -)	0	0
4 Elszámolt értékelési különbözet + -(elszámolt +; visszaírt -) pe nélkül	98	-3
5 Céltartalék képzés és felhasználás különbözete + - (képzés +; felhasználás -)	0	0
6 Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye + - (fordított előjel)	0	0
7 Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye + - (fordított előjel)	0	278
8 Befektetett eszközök állományváltozása (fordított előjel; 141521sorok nélkül)	0	1.740.430
9 Forgóeszközök változása + - (fordított előjel; 1516171821 sorok nélkül) pe nélkül	-98	2
10 Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása + - (24251714sorok nélkül)	0	-95
11 Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása + - (24251714sorok nélkül)	0	0
12 Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása + -	2.765	1.815
13 Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +	271	-3
<b>II Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>3.428</b>	<b>31.359</b>
14 Ingatlanok beszerzése - (befektetett eszk és forgóeszk; Kifizetett vételár és értékesítésből befolyt eladási ár együttesen)	0	0
15 Ingatlanok eladása + (befektetett eszk és forgóeszk; Kifizetett vételár és értékesítésből befolyt eladási ár együttesen)	0	0
16 Befolyt bérleti díjak +	0	0
17 Értékpapírok beszerzése - (befektetett eszk és forgóeszk; Kifizetett vételár és értékesítésből befolyt eladási ár együttesen)	-30.969	-11.941
18 Értékpapírok eladása, beváltás + (befektetett eszk és forgóeszk; Kifizetett vételár és értékesítésből befolyt eladási ár együttesen)	0	23.152
19 Kapott hozamok + (pénzügyileg befolyt kamatok, osztalékok ép is)	34.397	20.148
<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>-62,798</b>	<b>1.719.382</b>
Pénzeszközök nyitó	84,989	22.191
Pénzeszközök záró	22,191	1.741.573
Pénzeszközök állományváltozása	-62,798	1.719.382

## 8. Portfólió jelentés értékpapíralapra

### Alapadatok:

Lajstromszáma:	1112-304
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):	2016. december 31.
Nettó eszközérték:	2.111.062.750
Egy jegyre jutó NEÉ:	10944,556917
Darabszám:	192.887
Névérték	1.928.870.000

### A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

				ÖSSZEG/ÉRTÉK	%
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>			<b>9.044.816</b>	<b>0,43</b>
I/1.	Hitelállomány			0	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek			9.044.816	0,43
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			8.649.277	0,41
I/2.2.	Bankktg			4.420	0,00
I/2.3.	Felügyleti díj			131.332	0,01
I/2.4.	Származtatott ügylet			0	-
I/2.5.	Különadó			259.787	0,01
I/3.	Céltartalékok			0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	-
<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>			<b>2.120.107.566</b>	<b>100,43</b>
II/1.	Folyószámla, készpénz			1.147.762	0,05
II/2.	Egyéb követelés			355.126.106	16,82
II/2.1	Származtatott ügylet			355.126.106	16,82
II/3.	Lekötött betétek			1.744.258.116	82,62
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			0	-
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			1.744.258.116	82,62
II/4.	<b>Értékpapírok</b>	<b>Devizanem</b>	<b>Névérték</b>	<b>19.575.582</b>	<b>0,93</b>
II/4/1.	<b>Állampapírok</b>			<b>0</b>	<b>-</b>
II/4/1/1.	Kötvények			0	-
II/4/1/2.	Kincstárjegy (KKJ, DKJ)			0	-
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	-
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			0	-
II/4/2.	<b>Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír</b>			<b>0</b>	<b>-</b>
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			0	-
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	-
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0	-
II/4/3.	<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>19.575.582</b>	<b>0,93</b>
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett				-
	FJ18NV01	HUF	19,500,000	19.575.582	0,93
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	-
<b>II/4/6.</b>	<b>Kárpótlási jegy</b>			<b>0</b>	<b>-</b>
II/5	Aktív időbeli elhatárolások			0	-

## 9. A portfolió jelentés és a mérleg egyes adatai eltérésének magyarázata

A 2016. december 30-án érvényes nettó eszközérték és 2016.12.31 fordulónapra vonatkozó mérleg adatok eltérésének oka a nettó eszközérték számítás technikájából adódik. Az év utolsó érvényes eszközértéke 2016. december 30-án került kiszámításra. A figyelembe vett utolsó bankkivonat dátuma 2016. december 29. Ezzel szemben a mérleg tartalmaz minden olyan gazdasági eseményt, amely 2016. évre vonatkozott és a mérlegkészítéséig tudomásunkra jutott.

Részletesen, a következő eltérések vannak a portfoliójelentés és a mérleg adatai között.

1. A bankköltségek és bankkamatok 2016.12.30-án elszámolásra kerültek a folyószámlán. A havi zárlati költség (-4,4 eFt) a portfolió jelentésben az elhatárolt költségek között szerepel. A betét 2016.12.31-i egy napi kamata szerepel a mérlegben.
2. A Felügyeleti díj elhatárolt költségek között szerepel mind a mérlegben, mind a portfolió jelentésben, az eltérés oka (0,7 eFt) a számítás eltérő módszere miatt van, valamint a mérlegben 2016.12.31-i adat szerepel, míg a portfolió jelentésben 2016.12.30-ig számolt az adat. Az eszközérték számítás során napi költségszámítást alkalmazunk, míg a mérlegben az eszközérték negyedévi adatai alapján átlag költséget kell számítani.
3. A különadó is az elhatárolt költségek között szerepel mind a mérlegben, mind a portfolió jelentésben, az eltérés oka (4,3 eFt) a számítás eltérő módszere miatt van, valamint a mérlegben 2016.12.31-i adat szerepel míg a portfolió jelentésben 2016.12.30-ig számolt az adat. Az eszközérték számítás során napi költségszámítást alkalmazunk, míg a mérlegben az eszközérték negyedévi adatai alapján átlag költséget kell számítani.

Budapest, 2017. január 10.

 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**AZ OTP REÁL GLOBÁLIS II. NYILVÁNOS HOZAMVÉDETT  
ZÁRTVÉGŰ SZÁRMAZTATOTT ALAP**

**ÜZLETI JELENTÉSE**

**2016.01.01. - 2016.12.31.**

2017. január 10.



## I. A gazdasági folyamatok rövid áttekintése, az Alap befektetési politikájára ható tényezők

A 2016-os év tartalmazta a globális tőkepiacok számára. Az alacsony hozamkörnyezet miatt emelkedett a kockázatvállalási hajlandóság a befektetők részéről, azonban számos előre nem látott és/vagy várt esemény jelentős kilengéseket idézett elő a piacokon. Az év első felében továbbra is a jegybankok, különösen az amerikai Fed monetáris politikai lépései befolyásolták erőteljesen a tőkepiaci árfolyamokat. Bár a 2015 decemberében megkezdett kamatemelési ciklus folytatását a növekvő belső fogyasztás és a gazdaság erejének első számai még úgy tűnt, hogy támogatják, azonban a vártnál meglepően gyengébb második negyedéves GDP adatok, valamint a szintén nagy meglepetést okozó munkaerő-piaci adatok után már egyértelművé vált, hogy csak a választások után várható az újabb monetáris szigorítás. A novemberi amerikai elnökválasztás lefolyása extrém volatilitást hozott a piacokra. Az S&P 500 Index határidős kontraktusainak árfolyama ezen az éjszakán a korábbi 2 135.50 pontos záró értékről közel a 2 000 pontos határig szakadt az ázsiai kereskedésben, majd a végeredmény tudatában végül 2 141.40 ponton zárt és Donald Trump meglepetés győzelmével a fiskális lazítási ígéretektől fűtött tőzsdék és az amerikai dollár az év végéig megállíthatatlanul meneteltek. A lendületet a Fed december közepi kamatemelése nem befolyásolta érdemben, hiszen a sáv a 25 bázispontos emeléssel a piaci szereplők által már régóta beárazott 0.50-0.75-ös szintre került.

A nyári izgalmakról főként az európai színtér gondoskodott a június 23-án tartott brit népszavazással, melynek kérdése arra irányult, hogy a szigetország kiváljon-e az Európai Unióból. Bár minimálisan minden szereplő számba vette, mégis óriási meglepetést okozott a másnap kihirdetett eredmény és hatalmas volatilitást hozott az elkövetkező két nap kereskedésébe. Mivel egyedül a népszavazás eredményének ténye az ismert, egyelőre csak becsülni tudják a szakemberek a jövőbeli hatásait az úgynevezett „BREXIT”-nek és ezért is volt az tapasztalható, hogy az intenzív kétnapi szakadás után a legtöbb érintett piac felfelé korrigált. Az Európai Központi Bank márciusban rekord alacsony szintre, 0.00%-ra csökkentette irányadó rátájának mértékét, valamint a piaci szereplőknek nyújtott O/N kamatlábakat is lejjebb nyomta a negatív tartományban, ezzel is erősítve a lazább monetáris politikai fellépését, továbbá júniustól már egyes vállalati kötvények is bekerülhetnek az eszközvásárlási programba, melynek egyik célja, hogy a középtávú inflációs mérték 2% körül alakuljon.

Kína esetében a trendszerűen lassuló GDP bővülés ellenére továbbra is erős mértéken, 6.7%-on állt a harmadik negyedév végén, azonban a vállalati hitelállomány hatalmas mértéke és az egyre növekvő méretű helyi „árnyékbanki” rendszer állandó sötét foltot jelent az ország jövőjére nézve. Japán továbbra is a gyenge gazdasági növekedést és a deflációt próbálja leküzdeni, a Bank of Japan kormányzója augusztusban is úgy nyilatkozott, hogy készek hezitálás nélkül emelni a mennyiségi lazítás vásárlási volumenét, mely lehetséges eszközei közé már tőzsdén kereskedett befektetési jegyek (ETF-ek) és részvények is bekerültek, illetve tovább csökkentheti a már egyénként is negatív szinten álló betéti kamatszintet is.

A hazai jegybank 1.35%-ról 15 bázispontos lépésekkel egészen 0.90%-ig mérsékelte a hazai alapkamatot, azonban retorikájában határozottan a BUBOR piac élénkítése mellett foglalt állást, hogy a központi nyomásra felélénkített bankközi kamatlábpiacon töltse majd be a jövőben a referencia kamatláb meghatározó szerepét. További monetáris változásként a 3 hónapos betétben elhelyezhető volumen felső korlátját vezették be, tovább szorítva ki a banki forrásokat és terelve őket a hazai állampapír piac felé. A lakosság körében továbbra is népszerűek voltak a hazai adósságpapírok, az előző év végéhez képest közel 1 400 milliárd forinttal növekedett a lakossági állampapírok állománya november végére. Bár mindhárom „nagy” hitelminősítőnél visszakerült a magyar szuverén államadósság osztályzata a



befektetésre ajánlott kategóriába, a külföldi szereplők 2015. év végi 3 900 milliárd forintnyi állampapír állománya 3 400 milliárd körüli szintre csökkent, azonban a tartott papírok átlagideje 5.10 évről 5.51-re növekedett. A hazai állampapír hozamok a rövid oldalon (3-12 hónap) 74-79, a közép oldalon (3-5 év) 129-88, míg a hosszú oldalon (10-15 év) 17-22 bázisponttal mérséklődtek.

Amerikában az év első felét a 2015 decemberében megkezdett kamatemelési ciklus folytatási lehetőségeinek és időzítésének találgatása határozta meg. Bár az általános kép biztatónak mutatkozott, szinte minden egyes kamatdöntő ülést megelőzőt legalább egy hazai vagy külföldi piaci adat, amely alapos óvatosságra és türelemre intette a döntéshozókat. A második negyedévre vonatkozó előzetes GDP adat messze elmaradt az elemzői várakozásoktól, ugyanis a várt 2.5%-os negyedéves bővülés helyett mindössze 1.2% emelkedést becsültek az első, előzetes adatok kijövetelekor. Mindez amellel történt, hogy a lakossági fogyasztás becsült mértéke az előző negyedév közel háromszorosa, 4.2% lett az előzetes becslések alapján. A GDP enyhébb mértékű növekedése mögött a cégek felhalmozott készleteinek kisöprése, valamint a nem túl derűs globális gazdasági várakozások miatti elmaradó befektetések állhattak, azonban a harmadik negyedévben már a várakozásokat felülmúló 3.5%-kal nőtt a mutató értéke negyedéves alapon. A fogyasztói árindex az első félévben 1% körül mozgott, novemberre azonban már 1.7%-ot mértek. A 10 éves állampapír hozama az év eleji 2.27%-ról előbb 1.47%-ra csökkent, amellyel követte a biztonságos befektetéseknek tekintett eszközök mozgását, majd év végére 2.47%-ig korrigált vissza, köszönhetően a novemberi választást követő részvénypiaci ralinak és az ezzel járó emelkedett befektetői kockázati preferenciáknak. A részvénypiacot illetően az 500 legnagyobb amerikai tőzsdei vállalatot reprezentáló S&P 500 Index 9.5%-ot erősödött az év során, míg az amerikai ingatlanpiacon tevékenykedő vállalatok teljesítményét mérő FTSE EPRA/NAREIT US Index 3.77%-ot tudott emelkedni.

Európában a főbb részvényindexek teljesítménye pozitív volt az év végén, azonban a STOXX Europe 600 Index nem tudta ledolgozni év közbeni zuhanását és végül -1.2%-os teljesítménnyel zárta 2016-ot. A brit népszavazást követő két kereskedési nap alatt az angol font amerikai dollárral szemben mért kurzusa 12.60%-ot meghaladó mértékben gyengült és összességében 16.26%-ot mérséklődött az év során. Ettől függetlenül a londoni FTSE 100 Index 14.4%-ot tudott emelkedni az előző év végéhez képest, mert bár a kilépés várhatóan visszafogja a szigetországban működő vállalatok eredményeit, az index tagjainak többsége külső piacokon működő vállalat és ezért ez egyelőre nem befolyásolja érdemben az értéküket. Az európai fejlett kötvényeket nézve látható, hogy időről időre kiemelkedően kockázatelutasító magatartást volt tapasztalható a befektetők részéről, mivel a német 10 éves bund hozama idén először került negatív tartományba június 24-én, azonban az év végi részvény rali a korábban látott 0.21% körüli szintekre emelte vissza a hozamát. Az európai ingatlanpiacon tevékenykedő cégek teljesítményét reprezentáló FTSE EPRA/NAREIT Europe Index 9.13%-ot mérséklődött az év során.

A hazai BUX Index 2015-ös 43.81%-os erősödését 33.79%-os újabb emelkedéssel folytatta 2016-ban és történelmi csúcserőke közelében, 32 003.05 ponton zárt.

Az Alap többethozamának szempontjából kulcsfontosságú globális ingatlanpiac idei teljesítménye meghaladta a tavalyit, főként az amerikai régió erőteljes teljesítményének köszönhetően. Az európai ingatlanpiac gyengébb év eleji rajtját ledolgozta június közepére, azonban a brit népszavazást követő zuhanást már nem tudta teljes egészében korrigálni és így 9.13%-kal alacsonyabban zárt. Ezeknek a tényezőknek a következtében a globális ingatlanpiaci teljesítményt tükröző FTSE EPRA/NAREIT Global Index 4.3%-ot erősödött. Az Alap ingatlanpiaci kitétséget biztosító opcióban szereplő mögöttes index értéke 9.58%-ot mérséklődött a félév során.

## II. Az Alap kezelése során hozott befektetési döntések

AZ OTP Reál Globális II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap 2013. július 31-én indult 192.887 db, egyenként 10.000 Ft névértékű befektetési jegy jegyzésével, azaz 1.928.870 eFt tőkével.

Az Alap hozamvédett, zártvégű, három és fél éves alap. Az Alap befektetési portfólióját túlnyomó részben bankbetétek, a változó kamatozású betét kamatkockázatát csökkentő kamatswap ügylet, illetve a BNP Paribas Real Estate Funds Indexre (Mögöttes Index) kiírt opció alkotja. Az Alap egy jegyre jutó nettó eszközértékét ezen eszközök értéke alakítja.

Az Alap portfóliójában 2016.12.30-án az alábbi nyolc darab befektetési alap diverzifikált kosarából számított index árfolyam alakulására vonatkozó európai vételi opció található, melynek lejáratá 2017.01.16. névértéke: 1.928.870eFt.

	Alap neve	ISIN	Súlyozás	Az alap befektetési politikájának rövid ismertetése
1	Schroder International Selection Fund - Global Property Securities	LU0224509645	14,58%	Az alap célja hogy teljes megtérülést nyújtson úgy hogy ingatlan társaságok részvényeit és kötvényeit vásárolja meg.
2	Franklin Templeton Investment Funds - Franklin Global Real Estate Fund	LU0523919115	11,15%	Az alap célja hogy maximalizálja a befektetési hozamot, amely folyó osztalékokból és tőkeérték növekedésből áll. Az Alap REIT-ekbe fektet be, illetve olyan cégekbe, amelyek elsősorban ingatlan orientációjúak. Az alap több fajta ingatlan területen és több földrajzi területen fektet be.
3	BNP Paribas L1 - Real Estate Securities World	LU0377127286	7,72%	Ez az alap vagyonának legalább 2/3-át ingatlanos cégek, vagy ingatlanhoz mint üzleti tevékenységhez kapcsolódó cégek által kibocsátott értékpapírokba vagy olyan pénzügyi eszközökbe fekteti, amely ingatlan kitétséget nyújt, továbbá ingatlan alapú derivatívákba.
4	JP Morgan Funds - Global Real Estate Securities Fund	LU0258924702	7,72%	Célja hogy hosszú távú értéknövekedést adjon azáltal, hogy REIT részvényeket, illetve olyan részvényeket vásárol, amely cégek ingatlant fejlesztenek, működtetnek, vagy finanszíroznak. Azon cégek jönnek számításba ahol a piaci érték legalább 50%-a az ingatlan tevékenységből fakad.
5	AXA World Funds - Framlington Global Real Estate Securities	LU0266012235	7,72%	Célja hogy hosszú távú értéknövekedést adjon. Az eszközök 2/3-a olyan értékpapírokba kerül befektetésre, amelyeket világszerte az ingatlan szektorban működő cégek bocsátottak ki.
6	Morgan Stanley Investment Fund - Global Property Fund AH	LU0552900242	14,58%	Célja hogy hosszú távú értéknövekedést adjon azáltal, hogy olyan részvényeket vásárol ahol a kibocsátó cégek világszerte ingatlant fejlesztenek, működtetnek.
7	ING L Invest Global Real Estate	LU0250172185	11,15%	Az alap diverzifikált részvény és/vagy egyéb értékpapír portfóliót tart azon cégek papírjaiból amelyek az ingatlan szektorban működnek.
8	INVESCO Global Real Estate Securities Fund	IE00B0H1S125	11,15%	Célja hogy hosszú távú értéknövekedést adjon azáltal, hogy kötvényeket, illetve olyan részvényeket vásárol, amelyeket ingatlant fejlesztő, működtető vagy egyéb módon az ingatlan szektorban részt vevő vállalkozások bocsátanak ki.



### III. Az Alap vagyonának, árfolyamának, hozamának alakulása

	2014.12.31.	2015.12.31.	2016.12.30.
Nettó eszközérték	2.092.031.288	2.127.445.331	2.111.062.750
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	10.845,890537	11.029,490484	10.944.556917

Időszak	Időszaki hozam
2013. üzleti év (2013.07.31-2013.12.31.)	0,09%
2014. üzleti év (2013.12.31-2014.12.31.)	8,36%
2015. üzleti év (2014.12.31-2015.12.31.)	1,69%
2016. üzleti év (2015.12.31-2016.12.30.)	-0,77%

Az Alap hozamvédett zártvégű alap (a három és fél év alatt nominálisan elérhető hozam 4% és 60% közzé eshet), az elért éves hozamokból nem lehet következtetést levonni az alap jövőbeni teljesítményére, lejáratkori kifizetésére.

### IV. Az Alap eszközei és kötelezettségei

Az Alap eszközei és kötelezettségei (2016.12.30-i nettó eszközérték számítás alapján):

adatok forintban

				ÖSSZEG/ÉRTEK	%
<b>I.</b>	<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>			<b>9.044.816</b>	<b>0,43</b>
I/1.	Hitelállomány			0	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek			9.044.816	0,43
I/2.1.	Alapkezelői díj miatt			8.649.277	0,41
I/2.2.	Bankköltség			4.420	0,00
I/2.3.	Felügyeleti díj			131.332	0,01
I/2.4.	Származtatott ügylet			0	-
I/2.5.	Különadó			259.787	0,01
I/3.	Céltartalékok			0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások			0	-
<b>II.</b>	<b>KÖVETELÉSEK</b>			<b>2.120.107.566</b>	<b>100,43</b>
II/1.	Folyószámla, készpénz			1.147.762	0,05
II/2.	Egyéb követelés			355.126.106	16,82
II/2.1.	Származtatott ügylet			355.126.106	16,82
II/3.	Lekötött betétek			1.744.258.116	82,62
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű			0	-
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb			1.744.258.116	82,62
<b>II/4.</b>	<b>Értékpapírok</b>	<b>Devizanem</b>	<b>Névérték</b>	<b>19.575.582</b>	<b>0,93</b>
II/4/1.	Állampapírok			0	-
II/4/1/1.	Kötvények			0	-
II/4/1/2.	Kincstárjegy (KKJ, DKJ)			0	-
II/4/1/3.	Egyéb jegybankképes értékpapír			0	-
II/4/1/4.	Külföldi állampapírok			0	-
II/4/2.	Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			0	-
II/4/2/1.	Tőzsdére bevezetett			0	-
II/4/2/2.	Külföldi kötvények			0	-
II/4/2/3.	Tőzsdén kívüli			0	-



II/4/3.	Részvények			0	-
II/4/3/1.	Tőzsdére bevezetett			0	-
II/4/3/2.	Külföldi részvények			0	-
II/4/3/3.	Tőzsdén kívüli			0	-
II/4/4.	Jelzőlevek			19.575.582	0,93
II/4/4/1.	Tőzsdére bevezetett				-
	FJ18NV01	HUF	19.500.000	19.575.582	0,93
II/4/4/2.	Tőzsdén kívüli			0	-
II/4/5.	Befektetési jegyek			0	-
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	-

**NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK: 2.111.062.750Ft**

## V. Az Alap tervei, jövőbeni kilátások

Az alap célja, hogy a befektetőknek tőke- és hozamvédetség mellett, azaz a befektetési jegyek névértéke és a 4 százalékos (EHM: 1,13 %) rögzített alaphozam megfizetésén túl 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 kamatozó befektetési eszközökbe, így például az OTP Bank Nyrt.-nél elhelyezett bankbetétekbe, hitelviszonyt megtestesítő eszközökbe, repó ügyletekbe és a kamatkockázat kezelésére szolgáló származtatott eszközökbe fekteti. A mögöttes konstrukció teljesítményétől függő teljesítményrészesedés, tőzsdén jegyzett, aktív ingatlantársaságok részvényeibe fektető alapok befektetési jegyeiből összeállított mögöttes indexre szóló opción 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.

Budapest, 2017. január 10.

  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.